

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°6 du plan local d'urbanisme

COMMUNE de HYERES-les-PALMIERS

RAPPORT D'ENQUETE



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
Présentation de la commune.....	4
Le projet d'enquête publique.....	6
1 – FONDEMENT ET PROCEDURE.....	8
11 – FONDEMENT JURIDIQUE : le code de l'environnement et le code de l'urbanisme.....	8
12 – PROCEDURE ADMINISTRATIVE.....	9
121 – Désignation du commissaire-enquêteur.	9
122 – Ouverture de l'enquête.	9
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT.	9
21 – ORGANISATION.	9
211 – Publicité.	9
212 - Registre d'enquête et dossier mis à la disposition du public.....	11
213 – Locaux	12
22 – DEROULEMENT.....	12
221 – Contacts.	12
222 – Accueil du public.....	13
3 – DOSSIER MIS A L'ENQUETE.	13
31 – Dossier administratif.	13
32 – Dossier technique.....	14
33 – Avis des personnes publiques associées.	14
34 – Le dossier de modification n°6.....	15
4 – SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.	16
4.1 - Mission régionale d'autorité environnementale PACA (MRAe PACA).	16
4.2 – Chambre d'Agriculture du Var.....	16
4-3 – Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA.	16
4-4 – Département du Var.	16
4-5 – Ville d'Hyères-les-Palmiers.....	16
4-6 – SNCF Immobilier.....	17
4-7 – Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).....	17
4-8 - Architecte des Bâtiments de France.	18
5 – NOTIFICATION A LA COMMUNE DE HYERES DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.	20
51 – REPRODUCTION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC.....	21

52 – MEMOIRE EN REPONSE DE MTPM.	23
53 – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.	27
ANNEXES.	28

INTRODUCTION

Présentation de la commune.

La ville de Hyères-les-Palmiers est située à 16 km à l'est de Toulon, à l'embouchure du fleuve côtier Le Gapeau.

Le fleuve du Gapeau passe dans la commune arrivant par La Crau ; son embouchure, au village des Salins, est située à l'est du territoire communal.

Le Roubaud, un petit fleuve côtier au cours très incertain, emprunte la vallée située à l'ouest de la commune autrefois occupée par le Gapeau primitif. Il se jette à la mer au lieu-dit l'Ayguade.

On trouve également deux autres cours d'eau sur le territoire de la commune, le canal de Jean Natte reliant le Gapeau et le Roubaud et, au nord de la commune, le Real Martin.

La commune inclut la presqu'île de Giens et les îles de Hyères. Ces îles comprennent Porquerolles, Port-Cros, l'île de Levant, ainsi que de nombreuses petites îles et îlots. La plus ancienne des stations climatiques de la Côte d'Azur est située dans un site abrité. Ses vieux quartiers s'accrochent au versant sud de la colline de Castéou ; ils dominent la ville moderne et la rade qu'enserrent le cap Bénat et la presqu'île de Giens.

Au 1^{er} janvier 2024, Hyères est catégorisée centre urbain intermédiaire, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'INSEE en 2002. Elle appartient à l'unité urbaine de Toulon, une agglomération interdépartementale regroupant 27 communes, dont elle est commune de la banlieue.

Par ailleurs, la commune fait partie de l'aire d'attraction de Toulon, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire qui regroupe 35 communes est catégorisée dans les aires de 200.000 à 700.000 habitants.

La commune étant très étendue en superficie, elle a été subdivisée en plusieurs quartiers et hameaux qui possèdent une mairie annexe : les Borrels, la Sauvebonne, le Port et l'Almanarre, les Salins et l'Ayguade, la Bayonne, Giens, La Plage, La Tour Fondue et La Madrague, les îles de Porquerolles, Port-Cros et Le Levant.

En 2022, la commune comptait 55.384 habitants. La population triple en période touristique, elle est alors estimée à 150.000 habitants.

La ville dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017 et, relève du schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée regroupant 32 communes.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution qui n'ont pas fait l'objet d'évaluation environnementale, mais simplement d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale :

- Modification de droit commun n°2, approuvée le 27 juin 2019, portant sur la suppression de la servitude de mixité sociale n°2 et, instauration d'une servitude indiquant la localisation et les caractéristiques des installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou modifier ;
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 16 février 2021, portant sur la réduction de l'emplacement réservé n°57 pour la création d'une voie piétonne et de places de stationnement pour le commissariat de police ;
- Modification de droit commun n°3, approuvée le 24 février 2022, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi Saint-Martin- Les Loubes ;
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 24 février 2022 portant sur plusieurs objets : suppression ou réduction de plusieurs emplacements réservés, clarification de la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements sociaux et bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax (coefficient d'énergie primaire maximum par m2 et par an), adaptation de la réglementation concernant la création de places de stationnement pour les unités foncières se situant sur un linéaire commercial et en zone piétonne dans le centre-ville, adaptations des dispositions générales relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 (hauteur des constructions), simplification de la règle concernant les toitures aux articles 11 des zones U, AU, N et A ;
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 24 mars 2022, portant sur l'adaptation des règles spécifiques aux lotissements concernant l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, ainsi que des règles de prospect (modalités d'implantation des constructions) par rapport aux emprises publiques de la zone 2AU.

Une seule procédure d'évolution du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, il s'agit de la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU et, portant sur l'aménagement de la zone d'activités économiques Arromanches, approuvée par délibération en date du 29 septembre 2022.

La ville de Hyères est comprise dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les ZPPAUP, ou Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquant sur le territoire communal, constituent *une servitude d'utilité publique*.

Les prescriptions de ces zones (zonage, règlement) sont annexées aux dispositions du PLU et compatibles avec les orientations du PADD s'imposent aux règles du PLU.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par la ZPPAUP ou AVAP, les dispositions qui s'appliquent sont celles du PLU, augmentées des prescriptions de ces documents. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

L'AVAP constitue une norme qui s'impose au PLU. Son périmètre couvre quatre secteurs continentaux : le centre Historique S1, la Ville Climatique S2, les quartiers en accompagnement S3, les quartiers périurbains S4 et, un secteur insulaire S5 : le village de Porquerolles.

Plusieurs zones visées par la modification n°6 relèvent de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

- Le changement de destination de la villa Magdala, et du Castel Bay ;
- L'évolution du zonage UD vers un sous-secteur UDc pour permettre le développement du projet hospitalier d'intérêt général centre gériatrique COS Beauséjour ;
- L'évolution du 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.

Par décret du 26 décembre 2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a été créée à compter du 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, MTPM est compétente de plein droit en matière de plan local d'urbanisme ; cette attribution regroupe l'évolution du PLU (modification, révision) et, la gestion du site remarquable de Port-Cros.

La superficie totale du territoire couvert par le PLU s'élève à 13.399 hectares, dont 15,72% en zones U, 24,27% en zones A, et 59,22% en zones N.

Dans ce cadre, une procédure de modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers est engagée par MTPM sur laquelle portera la présente enquête publique.

Le projet d'enquête publique.

Par arrêté du 27 janvier 2025 (annexe n°1), le Président de la Métropole Toulon-Provence Méditerranée (MTPM) a décidé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU).

La modification du PLU est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise au regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme « sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale, ou la commune, décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application des articles L.153-31 et L.153-34 du code de l'urbanisme, la procédure de révision s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de

développement durable (PADD), ou s'il diminue les espaces agricoles, naturels, ou encore porte atteinte à des protections mises en place.

Dans le cadre de la présente procédure, la modification n°6 vise uniquement à apporter des ajustements au règlement écrit, au règlement graphique et, aux annexes :

- Les évolutions ont pour objectif de redéfinir, préciser et compléter *le règlement écrit* afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune et, ainsi faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles concernent plus précisément :
 - La clarification de plusieurs définitions du lexique dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU, afin de faciliter leur compréhension par les pétitionnaires ;
 - Diverses adaptations mineures du règlement écrit : clarification des dispositions générales relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 concernant les modalités de calcul de la hauteur des constructions, adaptation de la hauteur des murs de soutènement, précisions sur la possibilité de création d'annexe en zone UI, dérogation aux implantations des constructions de piscines par rapport aux voies et emprises publiques en zones UA et UB, instauration d'une règle de stationnement moins contraignante en zones UB, UD et UE pour les foyers, les résidences de personnes âgées et, les résidences étudiantes.
- La mise à jour des emplacements réservés : suppression des emplacements réservés n°44, 109, et une partie de l'emplacement réservé n°155 ayant fait l'objet d'un droit de délaissement, suppression de l'emplacement réservé n°49 afin de préserver et favoriser la renaturation du ruisseau souterrain La Sauvette, suppression de l'emplacement réservé n°103 dont les travaux ont été réalisés, et de l'emplacement réservé n°157 s'agissant d'une erreur matérielle.
- L'opposition à l'article R.151-21 du code l'urbanisme (possibilité d'instaurer un pourcentage des programmes de logements, affecté à des catégories de logements en précisant les catégories prévues) concernant la zone UD afin de favoriser le renouvellement urbain et, suppression de l'opposition à cet article en zone UEf afin de préserver ces secteurs peu denses qui n'ont pas vocation à être densifiés.
- L'identification de la villa Magdala comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, afin de permettre la réalisation d'un projet culturel d'intérêt collectif.
- La possibilité du changement de destination vers l'hébergement hôtelier des bâtiments repérés sur le document graphique du PLU en zone N, afin de favoriser la montée en gamme de l'offre hôtelière existante dans des endroits d'exception.

- L'extension du polygone d'implantation de la zone UP du port d'Hyères afin de garantir l'égalité de traitement de tous les commerces situés sur l'avenue du docteur Robin ;
- La création d'un sous-secteur UDc au sein de la zone UD 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).
- L'évolution du zonage UGa situé au port d'Hyères, en zone UD, afin de permettre l'émergence d'un projet de résidence seniors par la rénovation du bâtiment principal.
- La mise à jour, dans les annexes du PLU, de la carte concernant les voies bruyantes et, la substitution des anciens arrêtés préfectoraux par ceux du 19 janvier 2023 actuellement applicables.

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toute personne intéressée par ce projet de modification n°6 du PLU de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation définitive du document.

Dispositions du règlement relatives aux principaux risques :

- La commune est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau (Roubaud et Gapeau) et, par ruissellement ; elle fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation rendu opposable par anticipation le 30/05/2016.

Le PLU comprend un zonage réglementaire qui prend en compte l'aléa inondation et, impose des règles d'urbanisme spécifiques dans deux zones distinctes délimitées sur le document graphique : Rouge et Bleue.

- La commune est soumise au risque submersion marine ; il n'existe pas à ce jour sur la commune un Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable.
- La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire ; il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie opposable sur la commune.

Les recommandations du Service d'Incendie et de Secours du Var sont annexées au règlement et, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée.

1 – FONDEMENT ET PROCEDURE.

11 – FONDEMENT JURIDIQUE : le code de l'environnement et le code de l'urbanisme.

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- Le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-28 ;
- Le code de l'urbanisme, articles L.104-1, L.104-3, L.153-36, L.153-41, L.153-43, L.153-45, R.104-12, R.104-33, et R.104-37 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Les principales étapes procédurales suivies lors de la modification n°6 du PLU ont été les suivantes :

- Au regard des éléments transis par la personne publique responsable et des enjeux connus de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), la modification n°6 du PLU d'Hyères n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ; pour ces raisons la MRAe a donné un avis conforme au titre de l'examen au cas par cas le 2 août 2024 ;
- Une délibération du conseil métropolitain du 29 novembre 2024 approuve les justifications portant sur la non-nécessité de soumettre la procédure de modification n°6 du PLU de Hyères à évaluation environnementale ;
- Des certificats en date du 20 janvier 2025 pour la Métropole et, 13 janvier 2025 pour la ville de Hyères, attestent l'affichage de la délibération du 29 novembre 2024 pendant une durée d'un mois ;
- Un arrêté métropolitain du 27 janvier 2025 a procédé à l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du PLU de la commune de Hyères ;
- Des certificats datés du 1^{er} avril 2025 pour la Métropole et 3 avril 2025 pour la ville de Hyères, attestent l'affichage de l'arrêté du 27 janvier 2025.

12 – PROCEDURE ADMINISTRATIVE.

121 – Désignation du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000079/83 du 7 janvier 2025 (annexe n°2).

122 – Ouverture de l'enquête.

L'ouverture et les modalités de l'enquête publique ont fait l'objet de l'arrêté métropolitain du 27 janvier 2025 précité.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT.

21 – ORGANISATION.

211 – Publicité.

La publicité a été réalisée selon les dispositions contenues dans les différents textes.

2111 – Par voie de presse.

Conformément à l'arrêté d'ouverture, et aux articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement, l'avis d'enquête a été publié simultanément dans le quotidien Var Matin et la Marseillaise le 8 février 2025.

Une deuxième parution a été insérée dans les deux mêmes quotidiens le 1^{er} mars 2025 (annexes n°3,4,5 et 6).

Les originaux de ces publications sont insérés dans le dossier administratif.

2112 – Par affichage.

L'affichage de l'avis d'enquête (annexe 7) portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique et les modalités d'organisation, a été réalisé en différents endroits très fréquentés de Hyères, ainsi qu'au siège de la Métropole.

Des rapports d'information de la présence de l'affichage ont été rédigés, d'une part, par un agent de la police municipale, dûment assermenté par le maire, les 6 février, 24 février, 10 mars, et 28 mars et, d'autre part, par un cadre supérieur de MTPM possédant une délégation de signature du Président pour les locaux de la Métropole

Ces certificats sont joints en annexes n°8.

Le commissaire-enquêteur a personnellement vérifié sur place les différents panneaux contenant les mentions légales avant le début de l'enquête. Aucune observation n'est à formuler.

2113 – Dématérialisation.

Conformément aux articles L.123-10, L.123-12, L.123.13, R.123-5, R.123-9, R.123-13 du code de l'environnement traitant particulièrement de la dématérialisation, et en application de l'article 3 de l'arrêté métropolitain du 27 janvier 2025, les informations relatives au projet de révision du plan local d'urbanisme pouvaient être consultées sur les sites internet de la Métropole (www.metropletpm.fr) et, de la commune (www.hyeres.fr).

Un accès gratuit au dossier était possible sur un poste informatique installé à la mairie aux horaires d'ouverture de la mairie.

L'article 3 prescrivait que le public pouvait consigner ses observations, outre sur le registre d'enquête, en les adressant par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse postale de la mairie mentionnée sur l'arrêté municipal, ou par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025 à l'adresse suivante : mptm.plu@metropletpm.fr

Toute personne, sur sa demande et à ses frais, pouvait obtenir communication du dossier d'enquête, ou solliciter toute information concernant le dossier d'enquête publique, auprès

de la mairie de Hyères-les-Palmiers, service Aménagement, dès la publication de l'arrêté municipal.

2114 – Autres moyens de publicité.

Les informations essentielles concernant cette enquête publique étaient annoncées sur sept emplacements permanents.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les affiches de couleur jaune attiraient le regard ; elles étaient clairement visibles depuis la voie publique et, disposées en plusieurs endroits fréquentés de la commune, ou de passage.

Le commissaire-enquêteur considère que l'affichage est conforme aux exigences de la réglementation, d'autant plus que ces obligations légales concernant la publicité ont été renforcées par plusieurs initiatives complémentaires de la commune :

- publication sur les sites internet de la Métropole et de la ville avec reproduction de l'affiche sur la page d'accueil (annexe n°9) ;*
- publication des éléments essentiels concernant l'enquête publique sur 7 emplacements permanents, ainsi qu'au siège de MTPM ;*
- certificats d'affichage de la commune et de MTPM (annexes n°10 et 11).*

D'autre part, les directives concernant la dématérialisation de l'enquête publique ont été appliquées.

212 - Registre d'enquête et dossier mis à la disposition du public.

Un registre d'enquête a été ouvert, au siège de l'enquête en mairie, le jour de l'ouverture de l'enquête.

Tous les feuillets non mobiles de ce registre ont été paraphés par le commissaire-enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête et, mis à la disposition du public au siège de l'enquête, aux fins de consultation, observations, propositions et contrepropositions, pendant la durée de l'enquête du 24 février au 28 mars 2025 inclus, soit 33 jours consécutifs, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

De même, l'ensemble du dossier administratif et technique était tenu à la disposition du public lors des permanences du commissaire-enquêteur, ainsi qu'à la mairie durant les horaires d'ouverture au public.

Par ailleurs, un poste informatique était mis à la disposition du public dans les mêmes conditions que le support papier et, le dossier était consultable sur le site de la ville.

Toute personne pouvait être entendue par le commissaire-enquêteur, mentionner ses observations sur le registre prévu à cet effet, déposer des documents ou contre-propositions, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur en mairie, en vue d'être annexés au registre.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'environnement, le public pouvait également formuler ses observations par messagerie à l'adresse indiquée sur l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, et conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le dossier de modification n°6 était exhaustif, bien présenté, et les évolutions envisagées du plan local d'urbanisme clairement exposées et visualisées dans la notice de présentation, le règlement, et, sur les différents plans de zonage présents dans le dossier, affichés dans les locaux de la permanence.

213 – Locaux

La mairie de Hyères avait mis à la disposition du commissaire-enquêteur et du public souhaitant consulter le dossier et formuler des observations, une salle de réunion à la mairie.

Un poste informatique avait également été mis en place dans cette salle pour consultation du dossier (L.123-12 du code de l'environnement).

Ce local a offert des conditions de travail satisfaisantes ; de par sa proximité, la responsable du pôle aménagement pouvait répondre ponctuellement aux questions du commissaire-enquêteur, afin de compléter son information sur le dossier d'enquête, les zonages concernés, les emplacements réservés modifiés, ou situer une propriété sur les plans de zonage à partir d'un numéro cadastral de parcelle.

22 – DEROULEMENT.

221 – Contacts.

- 07/01/2025 : après envoi d'un message électronique du tribunal administratif me sollicitant pour prendre en charge la présente enquête, prise de contact téléphonique quelques jours après avec la mairie de Hyères en vue de fixer une date de première réunion d'information ;
- 22/01/2025 : réunion de travail au service de l'aménagement pour préciser l'objet, déterminer les correspondants, la période, les permanences et, modalités de l'enquête se rapportant à la modification n°3 ;
- 12/02/2025 : reconnaissance des différentes zones de la commune et vérification des mesures de publicité de l'enquête : affiches apposées sur 7 emplacements ;
- 04/04/2025 : remise du rapport de synthèse des observations à la Métropole ;
- 25/04/2025 : remise des rapports d'enquête au Tribunal Administratif et à la Commune de Hyères.

222 – Accueil du public.

Par arrêté du 27 janvier 2025, Monsieur le Président de MTPM a décidé l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) à compter du lundi 24 février 2025 pour une durée de 33 jours consécutifs.

L'enquête publique s'est déroulée à la mairie aux dates prescrites par l'arrêté métropolitain.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures ci-après :

- Lundi 24 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 5 mars 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Mardi 11 mars 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 20 mars 2025 de 14h à 17h ;
- Vendredi 28 mars 2025 de 14h à 18h ;

Commentaires du commissaire-enquêteur :

La participation du public ayant été assez importante, particulièrement en fin d'enquête, les dates et heures de permanence ont été suffisants.

La dernière permanence a dû être prolongée d'une heure, afin de faire face à l'affluence des derniers habitants.

Il convient de souligner l'utilisation par le public de la boîte mail mise à sa disposition dès le début de l'enquête, puisque 16 mails, assortis de dossiers parfois très documentés ont été envoyés.

3 – DOSSIER MIS A L'ENQUETE.

Le projet de modification s'articule en deux dossiers :

- Le premier d'ordre essentiellement administratif comprend les pièces administratives, et l'avis des personnes publiques associées ;
- Le second, plus important, constitue le dossier technique de modification n°6.

31 – Dossier administratif.

- Délibération du conseil métropolitain du 29/11/2024 justifiant l'absence d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°6 du PLU de la ville d'Hyères ;
- Courrier de saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire-enquêteur en date du 31/12/2024 ;
- Décision de nomination du 10/01/2025 du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif ;

- Arrêté métropolitain du 27/01/2025 portant ouverture de l'enquête publique ;
- Une copie en format A4 de l'affiche d'avis d'enquête ;
- Copies des quatre parutions dans la presse régionale (Var Matin, La Marseillaise) de l'avis d'enquête (les deux dernières n'ont pas été cotées et paraphées, car insérées selon la réglementation, huit jours après le début de l'enquête) ;
- Rapports de constatation d'affichage établis par la police municipale de Hyères et MPTM.

32 – Dossier technique.

- Notice de présentation de la modification ;
- Règlement modifié ;
- Documents graphiques : planches 4b, 4c, 4d, 4 e modifiées ;
- Annexe : cartes des voies bruyantes.

33 – Avis des personnes publiques associées.

- Le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement PACA, Unité Evaluation Environnementale (MRAe) a été consulté le 24/06/2024.

Les autres personnes publiques associées suivantes ont été consultées le 16/09/2024 pour avis par lettres recommandées avec accusés de réception :

- Le Président du Comité Régional de Conchyliculture ;
 - Le Président de la Chambre des Métiers du Var ;
 - Le Président de TPM (Programme local de l'Habitat) ;
 - Le Président de TPM (Autorité compétente en matière de Transports Urbains) ;
 - Le Président du SCOT Provence Méditerranée ;
 - Le Président du Conseil Régional ;
 - Le Préfet du Var (DDTM) ;
 - Le Président du Conseil Départemental du Var ;
 - La Présidente du Parc National de Port-Cros ;
 - Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ;
 - Le Président de la Chambre d'Agriculture du Var ;
 - Le Maire d'Hyères-les-Palmiers ;
 - Le Président de SNCF Réseau ;
 - Le Directeur Régional de SNCF Réseau ;
 - L'Architecte des Bâtiments de France du Var.
-
- Les personnes publiques associées suivantes n'ont formulé aucune observation : Président du Comité Régional de Conchyliculture, Président de la Chambre des Métiers, Président de TPM (Programme local de l'Habitat), Président de TPM (Autorité compétente en matière de Transports Urbains), Président du SCOT Provence Méditerranée, Présidente du Parc National de Port-Cros, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.

La synthèse des observations formulées par les autres personnes publiques associées est résumée au § 4 du présent rapport.

34 – Le dossier de modification n°6.

La note de présentation présente les caractéristiques principales du projet de modification déjà détaillées, infra, dans l'introduction du présent rapport (le projet d'enquête).

Les pièces suivantes du dossier sont modifiées : rapport de présentation complété par une notice de présentation, règlement écrit, documents graphiques (planches 4b, 4c, et 4d), les annexes.

La maîtrise d'ouvrage de la modification est assurée par MTPM.

La modification n°6 n'est concernée par aucune protection environnementale particulière et, n'est pas soumise à une phase de concertation préalable.

La modification n°6 *n'étant pas soumise à évaluation environnementale*, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet a pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine, ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme (territoires frontaliers).
-

La modification n°6 du PLU d'Hyères-les-Palmiers entre bien dans le champ d'application de la modification de droit commun.

Les modifications apportées contribuent à améliorer la compréhension du règlement du PLU et, à adapter, ou supprimer certains emplacements réservés et zonages.

Ces modifications n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ni aucune protection inscrite au titre des paysages, de la conservation des milieux, et, de la protection des risques naturels.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le dossier contenait toutes les pièces prévues par le code de l'environnement.

Les évolutions réglementaires proposées n'entrent pas dans le champ d'application d'une révision générale.

La modification n°6 peut être effectuée selon une procédure de modification.

4 – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS EMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

4.1 - Mission régionale d'autorité environnementale PACA (MRAe PACA).

Dans un avis rendu le 2 août 2024, la MRAe PACA constate que la modification envisagée concerne 19 points qui ne sont pas susceptibles de comporter des incidences notables sur l'environnement, et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En conséquence, la MRAe estime que le projet de modification n°6 du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, MTPM rendra une décision en ce sens.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas serait nécessaire, si le PLU faisait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement, postérieurement à l'avis du 2 août 2024.

4.2 – Chambre d'Agriculture du Var.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur la modification n°6.

4-3 – Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA).

La Région PACA n'émet aucun avis sur la modification n°6.

4-4 – Département du Var.

La modification n°6 n'appelle pas d'observation de la part du Département du Var.

4-5 – Ville d'Hyères-les-Palmiers.

La modification n°6 n'appelle pas d'observation, mais la Ville souhaite soumettre à MPTM une adaptation mineure du règlement allant dans le sens du contrat de mixité sociale 2023-2025 signé entre la commune de Hyères, MTPM, l'Etat, l'établissement foncier PACA et, différents bailleurs sociaux.

Cette modification mineure pourrait s'intégrer pleinement à la modification n°6 en cours.

De plus en plus de bailleurs sociaux s'orientent vers le bail réel solidaire (BRS). La commune est favorable à ce type de logement social qui n'est pas du locatif, mais de l'accession sociale

à la propriété. Actuellement, des projets de logement en 100% BRS ne peuvent pas être proposés, car un minimum de locatif est imposé.

La commune demande, en conséquence, de supprimer le terme locatif du règlement écrit, afin de permettre le développement du logement social sous différentes formes.

4-6 – SNCF Immobilier.

La modification n°6 n'appelle pas de remarques particulières.

La SNCF rappelle simplement les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, ainsi que diverses autres dispositions :

- Les servitudes imposées par la SNCF doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique, ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.
Il s'agit des servitudes d'utilité publique T1 délimitant le domaine public ferroviaire, règlementant les écoulements, déversements, rejets sur le domaine public ferroviaire, la gestion et la maîtrise de la végétation, les prescriptions à appliquer sur les constructions, etc....
- Les servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau (suppression de murs de clôtures, interdiction de bâtir, placer des clôtures, remblayer au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement) ;
- Les autres dispositions à proximité des passages à niveau. Tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic, ou d'en modifier la nature, doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau (création de trottoir, implantation d'un carrefour, d'un feu tricolore, modification du sens de la circulation).
- Constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées. Toute intention d'occupation du sol sur une propriété riveraine des emprises ferroviaires doit être systématiquement soumise à SNCF Immobilier.

4-7 – Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

La DDTM formule un certain nombre d'observations sur les évolutions et changement de destination proposés :

- Villa Magdala. Cette villa fait l'objet d'un changement de destination vers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) et concerne un projet de centre culturel.
Elle se situe en zone d'aléa fort à très fort d'incendie.

Il conviendra de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et, renforcer la défendabilité du site.

Le changement de destination devra se limiter aux établissements recevant du public (ERP) de catégories 1,2,3.

- Etablissement Castel Bay. Le site de Castel Bay présente une grande qualité architecturale et paysagère ; il est identifié comme bâtiment remarquable par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune et, constitue un élément déterminant dans le grand paysage.

Il fait l'objet d'un changement de destination vers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) et, concerne un projet d'hébergement hôtelier.

Il se situe en zone d'aléa fort à très fort d'incendie, en interface directe avec le massif.

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

- Risque inondation. La commune est soumise au plan de prévention du risque inondation (PPRI), approuvé le 30 mai 2016, lié à la présence des fleuves côtiers du Roubaud et du Gapeau ; elle a été également destinataire du porter à connaissance (PAC) submersion marine le 13 décembre 2019.

De plus, le territoire de la commune a fait l'objet d'études réalisées en 2019-2021, sous maîtrise d'ouvrage conjointe DDTM-Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau, caractérisant un nouvel aléa pour le débordement du Roubaud, du Gapeau et ses principaux affluents en vue de l'élaboration d'un nouveau PPRI.

Dans le cadre des extensions ou des changements de destination prévus, le risque inondation lié à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement devra faire l'objet de dispositions adaptées afin de garantir l'absence de vulnérabilité des biens et des personnes.

4-8 - Architecte des Bâtiments de France.

La réponse de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est parvenue par mail en toute fin d'enquête, le 27 mars 2025.

- Aucune observation n'est formulée au sujet de la suppression des emplacements réservés ;
- Cas des débords de toiture et des toits-terrasses : les prescriptions du PLU doivent permettre d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la ville historique de Hyères, en excluant du calcul de l'emprise ces débords parfois importants d'une quarantaine de centimètres ;

- La 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.
La toiture végétalisée doit rester une option à utiliser dans des cas spécifiques, car son entretien nécessite des conditions particulières ;
- Clarifier les dispositions générales du règlement relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 concernant les modalités de calcul de la hauteur des constructions : sans observation ;
- Adapter la hauteur des murs de soutènement : sans observation ;
- La possibilité de création d'annexes 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 ;
- Exclure la possibilité de construire des piscines en zones UA et UB dans les secteurs S1 et S2 du SPR ;
- S'opposer à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme en zone UD et supprimer cette opposition en zone UEf : sans observation ;
- Identifier la villa Magdala comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, afin de permettre la réalisation d'un projet culturel d'intérêt collectif : indépendamment du changement de destination, toute modification d'aspect devra être conforme aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Permettre le changement de destination vers de l'hébergement hôtelier en zone N pour le Castel Bay : indépendamment du changement de destination, toute modification d'aspect devra être conforme aux dispositions du SPR, et la création de piscine, terrasse, abri, pool house ne pourra pas être admise ;
- Étendre le polygone d'implantation de la zone UP du port d'Hyères afin de garantir l'égalité de traitement de tous les commerces de l'avenue du docteur Robin : secteur 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 du centre gériatrique COS Beauséjour.

L'architecte des bâtiments de France estime que les boulevards d'Orient et Châteaubriand présentent une séquence patrimoniale remarquable identifiés au SPR (deux monuments historiques inscrits, une vingtaine d'édifices remarquables avec parcs).

Si un zonage spécifique peut être envisagé, il convient d'en exclure une bande de 20 mètres le long du boulevard d'Orient pour éviter toute densification ou surélévation et préserver le couvert végétal existant.

- 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.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'architecte des bâtiments de France prescrit de conserver la cohérence architecturale des édifices 30 et 31 du plan parcellaire.

- La mise à jour de la carte des voies bruyantes n'appelle pas de commentaire particulier.
- L'architecte des bâtiments de France estime qu'il serait souhaitable de repérer, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les bâtiments de la MGEN situés 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.

L'ABF juge, au final, que le règlement du PLU actuel est trop permissif sur cette parcelle en termes de constructibilité.

5 – NOTIFICATION A LA COMMUNE DE HYERES DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

FREQUENTATION DU PUBLIC :

En remarque liminaire aux observations du public, il est à noter que le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme a suscité un vif intérêt, ainsi qu'une mobilisation assez importante des habitants de Hyères, notamment de la part de ceux qui résident dans un secteur concerné par la modification n°6, celui de la ville climatique à proximité immédiate du COS Beauséjour.

Le commissaire-enquêteur a rencontré lors des permanences une vingtaine d'habitants, dont certains lui ont remis une pétition signée par 110 personnes ; il a, par ailleurs, été destinataire de 13 correspondances et 16 mails.

51 – REPRODUCTION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été notifié à la métropole le 4 avril 2025, soit une semaine après la clôture de l'enquête publique.

Ce document est reproduit en intégralité en annexe n°12.

Les principales observations sont résumées ci-après ; elles concernent :

1 – Le Centre d'Orientation Sociale Beauséjour est concerné par l'évolution d'un zonage UD vers un sous-secteur UDc en faveur des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Toutes ces personnes posent, avec une acuité particulière, le problème du stationnement des véhicules dans tout le quartier, eu égard à la formulation assez vague de la notice de présentation à ce sujet, qui ne lasse pas de les inquiéter.

Au total, ce seraient potentiellement 400 à 500 personnes qui chercheraient quotidiennement à stationner dans ce périmètre, soit dans un parking de capacité suffisante à créer en sous-sol, soit dans les rues avoisinantes déjà surchargées : rue Lamartine (30 places), boulevard Chateaubriand (24 places).

Le centre de gériatrie admet ce problème dans sa communication ; il précise simplement que l'établissement ne dispose pas de parking privatif, invitant ses visiteurs à se reporter aux abords, notamment rue Lamartine.

2 – Emplacements réservés (ER).

- Suppression des ER 44 et 49 : la présidente de Mobilités Presqu'île de Giens y est opposée pour ne pas compromettre la création de voies douces ;
- ER 155 : la propriétaire d'une maison occupant en totalité cet ER, souhaiterait bénéficier d'une procédure de délaissement.

3 – Villa Magdala.

La Présidente Comité d'Intérêt Local (CIL) de Costebelle soulève un certain nombre de problématiques liées à ce projet culturel, auxquelles répond la directrice de la Villa Magdala.

4 – Ajout de la destination hébergement hôtelier en zone N pour le Castel Bay situé à Saint Pierre d'Almanarre.

Des modifications sont suggérées pour le lexique et le règlement de la zone N.

La position de l'Architecte des Bâtiments de France à propos de la construction de terrasses et piscines mériterait d'être clarifiée, par rapport au règlement du SPR.

5 – Suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme en zone UEf et, opposition à ce principe en zone UD.

Les observations se focalisent sur le rétablissement de l'opposition au principe en zone UD, la commune désirant y assurer le développement urbain.

Au travers de plusieurs cas énoncés par l'Association pour la Sauvegarde de la Nature, cette dernière attire l'attention sur un procédé de détournement de procédure consistant à obtenir à obtenir un permis de construire sur une parcelle déjà construite, puis à la diviser dans un second temps, en fléchant la construction sur la parcelle déjà existante qui dépasse le quota d'emprise au sol prévu par le règlement.

Une nouvelle possibilité de construire sur la nouvelle parcelle issue de la division devient, alors, possible.

Pour interdire cette pratique de construction supplémentaire immédiatement après une division, la modification n°6 propose de supprimer l'opposition au principe édicté par l'article R.151-21 du code de l'urbanisme en zone UEf.

Mais, en zone UD, l'association relève une contradiction dans le fait de s'opposer à l'article R.151-21.

Cette nouvelle règle conduira aux mêmes errements précités dans la zone UEf, en validant, par division, des parcelles qui ne respectent pas les règles du PLU (emprise au sol, distance par rapport aux limites séparatives, espaces verts, places de stationnement).

Pour permettre le développement urbain en zone UD, l'association propose d'augmenter simplement le coefficient d'emprise au sol autorisé dans cette zone.

6 – Observations diverses.

- Mme Odile VIEL, architecte à Hyères, formule un certain nombre de propositions au règlement afin de faciliter les constructions sur des terrains en très forte pente (30 à 40% de pente), fréquentes sur la commune.

Ces propositions portent, surtout, sur une modification de la règle de hauteur, ou l'autorisation de construction de toits mono-pentes.

- La présidente de l'association Martinets d'Ici et d'Ailleurs souligne l'importance d'insérer dans le dossier de modification la composante biodiversité du bâti.
- Le CIL de Hyères demande que la construction d'annexes ne soit pas autorisée en zone UI, et s'oppose à la disposition du règlement réduisant le nombre de places de stationnement à une place par résident dans les foyers, résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes en zones UB, UD, et UE.

Le CIL souhaite la suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme en zone Uef et Uda.

Le CIL évoque les mêmes exemples de détournement de cette procédure que ceux déjà présentés par l'association pour la Sauvegarde de la Nature dans la presqu'île de Giens.

7 – Observations hors enquête.

Au total, 14 observations de ce type ont été formulées ; elles sont présentées dans le procès-verbal de synthèse.

La plupart renvoient à une prochaine révision du PLU de Hyères.

52 – MEMOIRE EN REPONSE DE MTPM.

Les réponses de la Métropole Toulon Provence Méditerranée aux observations formulées par le public et, remarques du commissaire-enquêteur, ont été notifiées au commissaire-enquêteur le 16 avril 2025, moins de deux semaines après réception du procès-verbal de synthèse.

Ce document est présenté dans son intégralité en annexe n°13. Les principales réponses sont résumées ci-après, elles concernent :

1 - COS Beauséjour.

- Contradiction relevée entre les points 8 et 9 de la notice explicative portant sur la contradiction sur les services dédiés aux personnes âgées.

Le projet actuel, présenté au point 8, consiste en l'extension du service « unité de soins de longue durée », il ne vise pas à augmenter la capacité d'accueil de l'établissement ; son objectif est de supprimer les chambres doubles actuellement en service pour le remplacer par des chambres individuelles.

Au-delà de la construction de chambres individuelles, cette opération prévoit, entre autres objectifs qui répond aux observations des riverains, la création d'un parking souterrain à deux niveaux pouvant accueillir une quarantaine de véhicules.

Le point 9 concernant l'ancien Institut Hélios-marine indique simplement que la commune doit anticiper les besoins futurs et, renforcer l'offre de logements adaptés aux seniors.

- Point juridique concernant un précédent permis de construire.

Un précédent permis de construire portait sur l'édification d'un bâtiment de bureaux à destination de Service Public ou d'Intérêt Collectif sur les parcelles cadastrées BY0131, BY0132, BY0133.

Aujourd'hui, le COS Beauséjour a besoin de restructurer son activité dans le but de respecter les standards actuels attendus d'un établissement de santé ; une nouvelle autorisation d'urbanisme est nécessaire.

- Institution d'une servitude de vue afin de limiter la hauteur de la future construction : ce type de servitude relève du droit privé et, ne peut pas être traitée par le PLU.
- Problématiques de capacités de stationnement du quartier.

Le COS Beauséjour devra respecter les dispositions prévues pour les CINASPIC par l'article UD12 du règlement qui dispose « le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant, de leur regroupement et, du taux de foisonnement indispensable ».

- Portée effective de la modification sur les autres parcelles appartenant au COS Beauséjour et, compatibilité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Hyères.

Le projet devra obligatoirement respecter le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable de la ville de Hyères et a été soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (cf. infra § 4.8).

2 - Emplacements réservés (ER).

- ER 44 : depuis une décision du 19 septembre 2022, le Président de MPTM a renoncé à l'acquisition de l'emprise de la parcelle grevée par cet ER, car cette liaison douce n'était pas réalisable au regard du manque d'espace et des conflits d'usage.
De ce fait, l'ER 44 n'est plus opposable aux propriétaires et la modification n°6 régularise cette situation.
- ER 49 : son abandon ne réduit pas la poursuite de l'objectif de création de voies douces par MPTM. En effet, le projet sera reporté sur le chemin du Soldat Macri, ou via le chemin des Rougières pour rejoindre le chemin de la Levée, puis l'Ayguade.
- ER 155 : la demande concernant cette partie de l'ER n'est pas du ressort de la modification n°6.

3 - Villa Magdala.

Le changement de destination de cette Villa sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

Au regard de l'aléa feu de forêt et, de la position des services de l'Etat, le changement de destination vers de l'hébergement hôtelier ne pourra pas être autorisé et, la zone N ne permet pas les nouvelles constructions.

De plus, le site est également protégé par le règlement SPR et, la majorité son parc est couverte par un Espace Boisé Classé (EBC).

Les activités culturelles prévues par la Villa Magdala devront être de taille adaptée au lieu, en fonction des capacités d'accueil du site, ainsi que des autorisations administratives qui ne permettront pas les établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 et 3.

4 – Ajout de la destination hébergement hôtelier en zone N pour le Castel Bay situé à Saint-Pierre de l'Almanarre.

La définition de l'extension au PLU opposable est en correspondance avec le lexique national de l'urbanisme.

La disposition de l'article N du PLU que « sont autorisés sous conditions, l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU » est contraire aux articles R.151-25 et L.151-12 du code de l'urbanisme.

En zone naturelle, seuls les bâtiments à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site (article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Dans son avis, l'Architecte des Bâtiments de France précise qu'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 la zone N n'est pas admise.

5 – Suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme en zone UEf, opposition à ce principe en zone UD.

L'opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne signifie pas que les règles d'urbanisme doivent être appliquées, lot par lot, de manière systématique.

L'opposition ne s'exerce que pour le dernier alinéa de cet article, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Le problème de détournement de procédure concernant l'article R.151-21 du code de l'urbanisme est réel ; il n'a pas été trouvé de solution efficiente afin de le résoudre. C'est pour cette raison que l'opposition au principe de l'article R.151-21 va être supprimée en zone UEf, où les terrains sont très grands et, où ce type de détournement a le plus d'impact sur le paysage car il engendre plus de constructions.

En zone UD, où il s'agit de parcelles de plus petite taille, ce type de détournement ne devrait pas pouvoir être utilisé.

La demande d'évolution d'une zone UEf à la Badine en zone N du PLU a été formulée en octobre 2024, alors que le dossier de modification n°6 avait été déjà finalisé. Cette demande sera étudiée lors d'une prochaine évolution du PLU.

6 – Observations diverses.

- Madame VIEL, architecte à Hyères. MPTM répond aux différents points évoqués.

Le sol naturel est défini dans le lexique du règlement du PLU ; il s'agit du sol existant avant travaux.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisé, non revêtue de pleine terre. L'ajout des termes « non revêtue » et « de pleine terre » précise que tout revêtement, même le gravier, est interdit. Un travail sur les coefficients de perméabilité devra être entrepris dans le cadre d'une révision générale du PLU.

La règle de hauteur de 7 mètres devra être clarifiée, sans la faire évoluer. Il est tout à fait possible de construire une cour anglaise en sous-sol, si la règle de hauteur est respectée.

Les toits en monopente sont interdits afin de préserver un aménagement homogène sur toute la commune. Si ce type de toit s'intègre dans un paysage en pente en la suivant, cela ne sera pas le cas sur d'autres types de terrains.

- M. GIUGLIANO, zone UD, secteur Beauvallon.

La demande de construction d'un mur anti-bruit le long de la voie A570 n'est pas du ressort de la modification n°6 ; elle sera orientée vers les services concernés pour réflexion.

- CIL d'Hyères (plusieurs observations).

La modification concernant la construction d'annexes en zone UI ne s'applique que pour les bâtiments d'habitation. La zone UI correspondant aux espaces d'activités économiques, la portée de cette évolution est limitée.

La règle ne supprime pas le stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et, les résidences étudiantes en zones UB, UD, UE ; elle impose une seule place pour une chambre ou un logement, au lieu de deux actuellement. Cette règle n'est pas contraire au PADD, car elle s'adapte au type de public pour lequel les logements sont construits et, se met en conformité avec le code de l'urbanisme.

Le secteur UDa ne fait pas partie des zonages ayant fait l'objet d'une opposition au principe édicté à l'article R.151.21 du code de l'urbanisme dans le cadre de cette modification n°6.

Le règlement pourrait préciser de la façon suivante afin de clarifier cette opposition : le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans les secteurs UD (hors Uda), UEd, UEe, et 2AUa.

Comme indiqué sur la notice de présentation, la destination d'hébergement hôtelier ne sera pas applicable au bâtiment « Le Petit Bain » qui fait l'objet d'une délégation de service public (DSP).

7 – Observations dépassant le cadre de la modification n°6, considérées comme hors enquête publique.

Ces observations seront orientées vers les services concernés pour réflexion.

53 – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Le commissaire-enquêteur considère que les explications données par la commune, en réponse aux observations formulées par le public, sont pertinentes, exposées clairement et, compréhensibles par le plus grand nombre.

Ces réponses sont très ouvertes ; elles tiennent compte, pour une très large part, de la concertation avec le public ouverte au cours de la présente enquête publique.

Le point central de cette modification n°6 a trait au COS Beauséjour, aux problèmes de circulation récurrents de ce quartier ancien comportant des voies étroites, et, à l'acuité du problème de stationnement des véhicules que l'activité de ce centre gériatrique semble aggraver.

Il n'est pas certain que le projet de construction d'une quarantaine de places envisagé par le COS Beauséjour soit suffisant et, de nature à régler ce problème, eu égard à l'importance des besoins en stationnement du COS Beauséjour qui emploie environ 220 employés, 120 bénévoles, chiffres auxquels il convient d'ajouter le nombre quotidien de visiteurs.

St Cyr sur Mer, le 25 avril 2025



Christian MICHEL
Commissaire-enquêteur
Tribunal Administratif de Toulon

ANNEXES.

Annexe n°1 : arrêté métropolitain d'ouverture d'enquête publique du 27 janvier 2025.

Annexe n°2 : décision du 10 janvier 2025 du Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire-enquêteur.

Annexe n°3 : première parution dans la presse du 8 février 2025, Var-Matin.

Annexe n°4 : première parution dans la presse du 8 février 2025, La Marseillaise.

Annexe n°5 : deuxième parution dans la presse du 1er mars 2025, Var-Matin.

Annexe n°6 : deuxième parution dans la presse du 1er mars 2025, La Marseillaise.

Annexe n°7 : avis d'enquête publique.

Annexes n°8 : rapports d'information du chef de la police municipale des 6 février, 24 février, 10 mars et, 28 mars 2025, attestant la publicité de l'enquête publique sur les sept panneaux d'affichage de la commune.

Annexe n°9 : copies du site internet de la commune présentant la modification du PLU n°6.

Annexe n°10 : certificat d'affichage du 3 avril 2025 signé par la DGA de la commune.

Annexe n°11 : certificat d'affichage du 1^{er} avril 2025 signé par la DGA de la Métropole et photo de l'affichage.

Annexe n°12 : procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public du 4 avril 2025.

Annexe n°13 : réponse de MTPM du 16 avril 2025 aux observations du rapport de synthèse.

N° AP 25/8

ARRETE

VILLE DE HYERES-LES-PALMIERS - OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et R153-8,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la
Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la décision n°E24000079/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 7 janvier 2025, désignant M. Christian MICHEL en qualité de Commissaire-Enquêteur,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hyères-les-Palmiers opposable,

VU l'avis conforme n° CU-2024-3732, de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 2 août 2024 au titre de l'examen au cas par cas adhoc,

VU la délibération n° 24/11/263 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024 justifiant l'absence d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°6 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers,

VU la notification du projet de modification n°6 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis en date du 16 septembre 2024,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

CONSIDERANT que les mesures de modification proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

CONSIDERANT la nécessité de soumettre la modification n° 6 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers à l'enquête publique en vue de son approbation conformément aux dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme,

ARRETE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique relative à la procédure de la modification n°6 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers, en vue de son approbation, dans les formes prévues au Code de l'environnement.

ARTICLE 2

M. Christian MICHEL a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulon.

ARTICLE 3

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, du 24 février 2025 au 28 mars 2025 inclus, soit 33 jours consécutifs, à l'Hôtel de Ville de la commune de Hyères-les-Palmiers, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire-Enquêteur :

- par courrier, jusqu'au 28 mars 2025 (cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique, en Mairie de Hyères, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709 – 83412 HYERES CEDEX,
- par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025, 17h00, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr.

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Hyères-les-Palmiers (service Aménagement) dès la publication du présent arrêté.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr)

Les observations, propositions et contre-propositions du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier dématérialisé sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de Madame Céline LOUIS, Service Planification Urbaine – Métropole Toulon Provence Méditerranée – tél : 0494004614.

ARTICLE 4

Le Commissaire-Enquêteur, recevra personnellement les observations du public les jours suivants en Mairie de Hyères-les-Palmiers:

- le lundi 24 février 2025, de 9H à 12H,
- le mercredi 5 mars 2025, de 14H à 17H,
- le mardi 11 mars, de 9H à 12H,
- le jeudi 20 mars, de 14H à 17H,
- le vendredi 28 mars, de 14H à 17H.

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de le clore.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées.

Une copie du rapport du Commissaire-Enquêteur ainsi que ses conclusions seront adressées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, à Monsieur le Préfet du Var et à Monsieur le Maire de Hyères-les-Palmiers.

ARTICLE 6

La copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- Tenue à la disposition du public au siège de l'enquête publique, en Mairie de Hyères, Service Aménagement, 1er étage, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709 – 83412 HYERES CEDEX
- Publiée sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la Commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr).

ARTICLE 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux :

- Var Matin - Nice Matin,
- La Marseillaise.

Une copie des avis publiés sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième.

Cet avis sera publié par voie d'affiches :

- sur les sites internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la Ville de Hyères,
- Sur les lieux ou situé au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique ou tout autre procédé en usage dans la commune de Hyères-les-Palmiers,

Ils seront mis en place quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par M. Le Maire.

ARTICLE 8

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des résultats de l'enquête publique.

ARTICLE 9

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- M. le Préfet du Var,
- M. le Président du Tribunal Administratif de TOULON,
- M. le Commissaire-Enquêteur,
- M. le Maire de Hyères-les-Palmiers.

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en mairie de Hyères-les-Palmiers jusqu'à la fin de l'enquête publique.

ARTICLE 11

Monsieur Le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet Acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Notifié le :

Signature :

Fait à Toulon, le **27 JAN. 2025**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE



Annexe 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TOULON, le 07/01/2025



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON**

5 rue Jean Racine
CS 40510

83041 TOULON CEDEX 09

Téléphone : 04 94 42 79 30

Télécopie : 04 94 42 79 89

Adresse courriel : greffe.ta-toulon@juradm.fr

Greffes ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h30 à 16h00

E24000079 / 83

Monsieur le Président

METROPOLE

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

La communauté d'agglomération

107 Boulevard Henri Fabre

CS 30536

83041 TOULON CEDEX 9

Dossier n° : E24000079 / 83

(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DECIS. DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : La modification n°6 du plan local d'urbanisme sur la commune de Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle est désigné Monsieur Christian MICHEL, demeurant 655 chemin de la miolane, SAINT-CYR-SUR-MER (83270) (tel : @ENQ_COM_TEL ; portable : 06 47 34 86 43) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

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

Le greffier en chef,
ou par délégation,

N. PRATO-VIOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

10/01/2025

N° E24000079 /83

LA MAGISTRATE EN CHARGE DES ENQUETES
PUBLIQUES

E- Décision désignation commissaire du 10/01/2025

Vu la lettre enregistrée le 31/12/2024 par laquelle la métropole Toulon Provence Méditerranée demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La modification n°6 du plan local d'urbanisme sur la commune de Hyères-les-Palmiers ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Mme Hermine LE GARS en qualité de magistrate déléguée aux enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Christian MICHEL est désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la métropole Toulon Provence Méditerranée et à Monsieur Christian MICHEL.

Fait à TOULON, le 10/01/2025

La magistrate déléguée,



Hermine LE GARS

ACTUALITÉ LOCALE

Yaël Braun-Pivet salue la volonté politique à l'œuvre

TOULON

La présidente de l'Assemblée nationale s'est rendue vendredi dans la base navale ainsi que sur le chantier du centre de formation des professionnels de santé de Montéty.

À l'invitation du député Renaissance Yannick Chenevard, Yaël Braun-Pivet s'est rendue sur la base navale de Toulon avant de venir rencontrer les étudiants et formateurs du futur Campus santé de Montéty, pour une visite de chantier.

« Ce bâtiment est l'histoire de ma vie, de ma carrière professionnelle », a déclaré en introduction Josy Chambon, la directrice de l'Institut de formation public vaudois des professionnels de santé, en rappelant que la paternité de ce projet revient à l'ancien maire de Toulon Hubert Falco (DVD) qui a parlé de « [son] bébé ». Et de poursuivre : « Nous savons que les défis dans le domaine de la santé sont nombreux. Le besoin en personnel qualifié ne cesse de croître. »

« Cet institut est le symbole de la renaissance de ce quartier, de ce territoire tournée vers son avenir », a déclaré la 1^{re} magistrate du Port du Levant Josée Massi (DVD), en se félicitant de l'accueil dès la rentrée prochaine de 2 700 jeunes qui vont venir y « apprendre à soigner ». Et de



La maire de Toulon José Massi (DVD) accueille la présidente de l'Assemblée nationale. PHOTO TT.

poursuivre : « Investir dans la santé et l'éducation c'est investir dans l'avenir »

« Investir dans la santé et l'éducation »

Le vice-président de la Région François de Canson a mis en avant les 34 millions d'euros investis par la collectivité pour la réalisation de ce projet et de ce bâtiment de 8 000 m².

L'ancien président de l'Assemblée nationale Yaël Braun-Pivet (Renaissance) a, elle, fait l'éloge

« du bien commun » : la santé. « Nous savons à quel point c'est un sujet qui préoccupe nos compatriotes. Il n'y a pas un endroit que ce soit sur le territoire hexagonal ou ultramarin où je vais et où on ne me parle pas de problématiques d'accès aux soins, de manque de personnels », ajoute-t-elle, en saluant « la volonté politique et la constance des maires bâtisseurs ».

Domage qu'à l'échelle nationale on n'en ait pas autant. Thierry Turpin

Toulon en Commun donne de la voix devant l'Opéra

POLITIQUE

Le groupe d'opposition de la gauche et des écologistes revient sur la menace de licenciement qui a plané sur les chanteurs du chœur de l'Opéra.

Nous nous réjouissons de la décision du conseil métropolitain de renoncer au licenciement du chœur de l'Opéra de Toulon », commence Magali Brunel (PS) au cours d'une conférence de presse organisée vendredi matin devant l'édifice culturel dont la gestion est pointée du doigt. « C'est ce que nous avions demandé lors du conseil municipal en présentant une question orale », intervient André De Ubeda (PCF), en précisant que Toulon en Commun a été « le seul groupe à porter cette question », important à préciser au regard des atermoiements médiatiques de l'extrême droite. « Le rôle de Laure Lavalette [députée RN] a été



Magali Brunel et André De Ubeda. PHOTO TT.

absolument nul », insiste-t-il.

Mais rien n'est pour autant réglé, préviennent les élus d'opposition en appelant les collectivités à se mobiliser « pour régler les questions budgétaires et les dysfonctionnements actuels pointés par la Cour des comptes ».

Et de mettre avant le coût de la

masse salariale épinglée par la juridiction. Et de préciser : « Nous avons interrogé le chœur : ils sont 20 personnes, toutes au minimum conventionnel de salaire, sans prime et avec très peu de progression salariale. Il en est de même pour l'orchestre. » Toulon en Commun conclut que le problème est donc à chercher dans des pistes de mutualisation des moyens logistiques ou le réexamen des hauts salaires.

Si comparaison ne vaut pas raison Toulon en Commun met en avant que l'Opéra de Marseille, avec 22 millions de budget, propose un très riche programme et salarie 300 personnes. Alors que celui de Toulon « avec un programme beaucoup plus réduit, et un personnel de 99 salariés à un budget de 12 millions ». Et d'interroger : « Comment Marseille s'en sort avec moins du double de budget, trois fois plus de salariés et une programmation plus importante ? » Les élus demandent un audit externe pour identifier les problématiques.

TT.

TOULON

L'association Chercheurs en herbe se joint au plaidoyer contre les lâchers de ballons

L'association citoyenne de médiation environnementale varoise s'associe au plaidoyer déjà signé par de nombreuses structures associatives demandant une interdiction des lâchers de ballons. Elle met en avant que le 13 octobre dernier, la commune de Vidauban en a libéré plus de 200 à proximité de sites protégés tels que le Sanctuaire Pelagos, le Parc national de Port-Cros et plusieurs Zones Natura 2000. Transportés par le vent ils dégonflent, dispersant leurs fragments et ficelles dans la nature et dans les océans avec des conséquences dramatiques pour la faune sauvage.

ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
VAR
Tél. 04 91 57 75 74 - annonceslegales@lamarseillaise.fr

MÉTROPOLITAIN
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à la Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a organisé, par arrêté n° AP25/8 en date du 27 janvier 2025, une enquête publique relative à la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers.

La note de présentation, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAE) au titre de l'examen au cas par cas ad hoc ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées, exigés par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, du 24 février 2025 au 28 mars 2025 inclus (soit 33 jours consécutifs), à l'Hôtel de Ville de Hyères-les-Palmiers, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire-Enquêteur :
- par courrier, jusqu'au 28 mars 2025 (cachet de la poste faisant foi), au siège de l'enquête publique unique, en Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709 - 83412 HYÈRES CEDEX - par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025, 17h00, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr en précisant en objet « Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers ».

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.
Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr).

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier dématérialisé sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture précitées.
Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de Madame Céline LOUIS, Service Planification Urbaine - Métropole Toulon Provence Méditerranée - tél : 0494004614.

M. Christian MICHEL, désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, recevra personnellement le public, les jours suivants, à l'Hôtel de Ville de Hyères-les-Palmiers :

o le lundi 24 février 2025, de 9H à 12H,
o le mercredi 5 mars 2025, de 14H à 17H,
o le mardi 11 mars 2025, de 9H à 12H,
o le jeudi 20 mars 2025, de 14H à 17H,
o le vendredi 28 mars 2025, de 14H à 17H

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de le clore. Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées. Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie principale de Hyères-les-Palmiers (ou service aménagement, 1er étage de l'Hôtel de Ville), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la commune de Hyères-les-Palmiers. Le Conseil Métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur.

Le Président de Toulon Provence Méditerranée
Jean-Pierre GIRAN

2025.1232

LES APPELS D'OFFRES ET LÉGALES

Conformément à l'arrêté du 16 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de la publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au caractère est fixé pour l'année 2025 à 0,87 € HT pour le Var. Par dérogation, conformément à l'article 2 du présent arrêté, modifiant l'article 3 de l'arrêté du 19 novembre 2021, certaines annonces légales font l'objet d'une tarification forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une tarification sur la base de données numérique centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 4 janvier 1955 et régie par décret du 28 décembre 2012.

▷ AVIS ADMINISTRATIFS



AVIS DE SERVITUDE DFCI

À la demande de la communauté de communes du Pays de Fayence, une servitude de Défense des forêts contre l'incendie (DFCI) est instituée par Monsieur le préfet du Var. Celle-ci concerne les communes de Callian et Montauroux pour les ouvrages DFCI 630 à 634 « Saint Cassien » et 632 à 634 « Friaud ».

Ce projet de servitude est affiché en Mairies de Callian et de Montauroux du 19 février au 21 avril 2025.

Les propriétaires ou ayants droit peuvent faire connaître, pendant deux mois à compter de la date de publication, leurs observations auprès de Monsieur le préfet du Var (DDTM - Service Environnement et forêts - 244, avenue de l'Infanterie de Marine - BP 501 - 83041 Toulon Cedex).



AVIS DE SERVITUDE DFCI

À la demande de la communauté de communes du Pays de Fayence, une servitude de Défense des forêts contre l'incendie (DFCI) est instituée par Monsieur le préfet du Var. Celle-ci concerne la commune de Sollans pour l'ouvrage DFCI 147 dit « La Pigne ». Ce projet de servitude est affiché en Mairie de Sollans du 19 février 2025 au 21 avril 2025.

Les propriétaires ou ayants droit peuvent faire connaître, pendant deux mois à compter de la date de publication, leurs observations auprès de Monsieur le préfet du Var (DDTM - Service Environnement et forêts - 244, avenue de l'Infanterie de Marine - BP 501 - 83041 Toulon Cedex).

▷ VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS

SOCIÉTÉ DU HAUT-LÉVÊQUE SAS au capital de 400 000 euros, 8 bis, allée du Haut-Lévêque, 33600 PESSAC, 311 394 006 RCS Bordeaux. Par décision du président en date du 25/02/2025, il a été pris acte de transférer le siège social de la société, à compter du 25/02/2025 au 31, rue du Chevalier Paul, 83000 TOULON.

Suite à ce transfert, il est rappelé les caractéristiques suivantes : Objet : Prise de participation

Durée : 99 ans.

Président : M. CAILLARD Laurent demeurant 8 bis, allée du Haut-Lévêque, 33600 PESSAC, pour une durée indéterminée.

La société sera radiée du RCS de Bordeaux et réimmatriculée au RCS de Toulon.

▷ AVIS D'ENQUÊTES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a organisé, par arrêté n° AP25-8 en date du 27 janvier 2025, une enquête publique relative à la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers.

La note de présentation, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) au titre de l'examen au cas par cas ad hoc ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées, enjoint par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillet non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, du 24 février 2025 au 28 mars 2025 inclus (soit 33 jours consécutifs), à l'Hôtel de ville de Hyères-les-Palmiers, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au commissaire-enquêteur :

« Par courrier, jusqu'au 28 mars 2025 (achet de la poste faisant foi), au siège de l'enquête publique unique, en mairie de Hyères-les-Palmiers, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709, 83412 Hyères Cedex ;

« Par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025, 17h00, à l'adresse suivante :

« plu@hyeres-les-palmiers.fr en précisant en objet « Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers »

« Et les sentant à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr).

Un ordonnateur dédié à la consultation du dossier dématérialisé sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture précitées.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de Madame Céline LOUIS, service planification urbaine, Métropole Toulon Provence Méditerranée, Tél. : 04 94 00 46 19.

Christian MICHEL, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Toulon, recevra personnellement le public, les jours suivants, à l'Hôtel de ville de Hyères-les-Palmiers :

— Le lundi 24 février 2025, de 9h00 à 12h00 ;

— Le mardi 5 mars 2025, de 14h00 à 17h00 ;

— Le mardi 11 mars 2025, de 9h00 à 12h00 ;

— Le jeudi 20 mars 2025, de 14h00 à 17h00 ;

— Le vendredi 28 mars 2025, de 14h00 à 17h00.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur qui sera chargé de le clore.

Dès réception du registre et des documents annexes, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au président de la métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexes.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie principale de Hyères-les-Palmiers (au service aménagement, 1^{er} étage de l'Hôtel de ville), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la métropole TPM et de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Le conseil métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

Le président de Toulon Provence Méditerranée

Jean-Pierre GIRAN

▷ AVIS D'APPELS

RÉGIE DES EAUX DE LA PROVENCE VERTE (83)
51, rue des Déportés 83170 Brignoles

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Section 1 : identification de l'acheteur.

Non complet de l'acheteur : Régie des Eaux de la Provence Verte (83).

Numéro national d'identification : Type : SIRET - N° : 8818802300041

Code postal / Ville : 83170 Brignoles.

Groupeement de commandes : non.

Section 2 : communication

Moyens d'accès aux documents de la consultation :

Lien vers le profil d'acheteur : <https://www.marches-publics.fr>

Identifiant interne de la consultation : 2025-003-FCS.

L'ensemble des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.

Non du contact : TORNATO David - Tél : +33 0750880052 - Mail : dtomato@repv.fr

Section 3 : procédure.

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.

Conditions de participation :

Appétit de exercer l'activité professionnelle

Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner.

Capacité économique et financière :

Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.

Déclaration approuvée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.

Capacités techniques et professionnelles : Liste des principales prestations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire. Elles sont

prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration du candidat.

Déclaration indiquant l'équipement, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation du contrat.

Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.

Technique d'achat : accord-cadre.

Date et heure limite de réception des plis : jeudi 20 mars 2025 - 12:00.

Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.

Réduction du nombre de candidats : non.

Possibilité d'attribution sans négociation : oui.

L'acheteur exige la présentation de variantes : non.

Identification des catégories d'acheteurs intervenant (accord-cadre uniquement) :

Le contrat est un marché passé par la REPV, agissant dans le présent cas en qualité d'entité adjudicatrice tel que le prévoit l'article L.1212-1 du Code de la commande publique.

Critères d'attribution : prix des prestations : 60 %.

Valeur technique : 40 %.

Section 4 : identification du marché.

Intitulé du marché : entretien des espaces verts sur le territoire de compétence de la Régie des Eaux de la Provence Verte.

Classification CPV : 77310000.

Type de marché : services.

Description succincte du marché : Afin d'entretenir les espaces verts des sites exploités et respecter les obligations réglementaires de débroussaillage applicables aux zones boisées identifiées par l'Arrêté Préfectoral du 30 Mars 2015, la REPV souhaite confier ces travaux à des prestataires extérieurs.

Lieu principal d'exécution : territoire de compétence de la REPV.

Durée du marché (en mois) : 12.

La consultation comporte des tranches : non.

Le candidat prévoit une réservation de tout ou partie du marché : oui.

Marché réservé à une entreprise adaptée, un établissement de service d'aide par le travail ou une structure équivalente, employant au moins 50% de travailleurs handicapés.

Marché alloué : oui.

Section 5 : Informations sur les lots.

Lot : Lot n° 1 : réservé à une structure employant des personnes handicapées ou défavorisées, concerne la prestation d'entretien de type paille et de type filtres plantés de roseaux.

Classification CPV : 77310000.

Lieu d'exécution du lot : territoire de la REPV.

Lot : Lot n° 2 : ouvert à toute entreprise, a trait à l'ensemble des prestations d'entretien décrites dans le CCTP.

Classification CPV : 77310000.

Lieu d'exécution du lot : territoire de la REPV.

Section 6 : Informations complémentaires.

Visite obligatoire : non.

Date d'envoi du présent avis : 28 février 2025.

COLLECTIVITÉS,
SOYEZ AU PLUS
PROCHE DE
VOS CONCITOYENS



Publiez vos concertations, avis d'informations,
enquêtes publiques, réunions, bien vacants...
dans la page locale de votre commune.

nice-matin var-matin

Tél. 04 93 18 71 43 - legales@nicematin.fr

VOS SUPPORTS HABILITÉS POUR LES ANNONCES LÉGALES ET MARCHÉS PUBLICS

LES SUPPORTS PAPIER



nice-matin

var-matin

LES SUPPORTS NUMÉRIQUES



nicematin.com

varmatin.com



SIMPLE - RAPIDE - EFFICACE

POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PUBLICATIONS

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr



Jérôme Leborne, Jean-Pierre Marguénaud et Jacques Leroy, trois des juristes universitaires co-auteurs de la Deda, ont proclamé le texte en compagnie de Séverine Dauzon, avocate au barreau de Toulon et de la doyenne de la faculté de droit Valérie Bouchard. PHOTO ADP.

Une déclaration pour le droit des animaux

TOULON

La Déclaration européenne des droits de l'animal (Deda) a été proclamée ce vendredi à la Faculté de droit, en présence de trois des neuf universitaires qui ont participé à sa conception.

Soutenir la nécessité d'attribuer aux animaux une personnalité juridique, leur permettant de voir leurs droits défendus en justice : voilà l'objectif de la Déclaration européenne des droits de l'animal, rédigée par neuf universitaires, dont Jérôme Leborne, maître de conférences à la Faculté de droit de Toulon, et inaugurée le 29 janvier à Strasbourg. Un document qui vise à éclairer les décisions de justice et les initiatives parlementaires en faveur du droit animal, et qui a été signé par 97 associations et 370 personnalités.

« La Deda vient en écho à la Déclaration universelle des droits de l'animal, qui faisait elle-même écho à la Déclaration universelle des droits de l'Homme (DUDH). Elles n'avaient aucune valeur juridique mais ont bénéficié de relais législatifs ayant conduit vers plus d'effec-

tivité, explique Jean-Pierre Marguénaud, juriste spécialiste de la Convention européenne des droits de l'Homme et du droit des animaux, pour lequel il a créé un diplôme universitaire. « On s'est dit qu'il manquait ce relais pour le droit de l'animal. »

Un texte bientôt porté au Parlement européen

Ce texte a alors « pris la forme d'une déclaration et non d'une convention, car nous n'avons aucune expérience politique. Il n'a donc aucune valeur juridique, mais il peut avoir une influence. La Cour européenne des droits de l'Homme applique une convention qui évolue selon les problématiques d'aujourd'hui. Pour ce faire, elle s'appuie sur un socle de valeurs des sociétés modernes. La Deda tend à mettre en place ce socle commun, sur

lequel les juges pourraient s'appuyer », poursuit-il.

Ce texte porte également l'idée « d'inclure l'animal dans la question des violences intrafamiliales, car il peut être instrumentalisé comme moyen de violences sur conjoint », détaille Jacques Leroy, agrégé de droit privé et co-auteur du texte. « Les amendements à ce sujet, sur des textes liés aux violences intrafamiliales, ont toujours été rejetés par les sénateurs, qui ne voulaient pas mettre sur le même plan violences sur des humains et celles sur des animaux. Il y a tout un statut juridique à créer autour de l'animal. »

C'est pourquoi Jean-Pierre Marguénaud a écrit, en 2024, le code de l'animal. « Il n'est pas reçu officiellement mais est constitué de 1 000 pages, avec de nombreuses jurisprudences, ce qui montre sa solidité. L'article 515-14 du code pénal dit que les animaux ont des droits et sont doués de sensibilité, alors qu'ils n'ont pas de personnalité juridique. J'espère que cette déclaration va faire prendre conscience qu'il faut aller plus loin sur la protection de l'animal », poursuit Jacques Leroy. Le texte devrait toutefois gagner une portée politique, puisqu'il doit être étudié par le Parlement européen à la mi-avril.

Adam Benhammouda

« Il y a tout un statut juridique à créer autour de l'animal. »

Jacques Leroy, co-auteur de la Déclaration européenne des droits de l'animal (Deda)

ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
VAR
Tél. 04 91 57 75 74 annonceslegales@lamarseillaise.fr

MÉTROPOLITAIN
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à la Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a organisé, par arrêté n° AF25/8 en date du 27 janvier 2025, une enquête publique relative à la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères-les-Palmiers.

La note de présentation, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAE) au titre de l'examen au cas par cas ad hoc ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées, exigés par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, du 24 février 2025 au 28 mars 2025 inclus (soit 33 jours consécutifs), à l'Hôtel de Ville de Hyères-les-Palmiers, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire-Enquêteur :
- par courrier, jusqu'au 28 mars 2025 (cachet de la poste faisant foi), au siège de l'enquête publique unique, en Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709 - 83412 HYÈRES CEDEX
- par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025, 17h00, à l'adresse suivante : mtpm.plu@mtpmetropolepm.fr

en précisant en objet :
« Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers »

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.mtpmetropolepm.fr) et de la commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr)

Un ordonnanceur dédié à la consultation du dossier dématérialisé sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture précitées.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de :
Madame Céline LOUIS, Service Planification Urbaine - Métropole Toulon Provence Méditerranée - tél : 0494004614.

M. Christian MICHEL, désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, recevra personnellement le public, les jours suivants, à l'Hôtel de Ville de Hyères-les-Palmiers :

- o le lundi 24 février 2025, de 9h à 12h,
- o le mercredi 5 mars 2025, de 14h à 17h,
- o le mardi 11 mars 2025, de 9h à 12h,
- o le jeudi 20 mars 2025, de 14h à 17h,
- o le vendredi 28 mars 2025, de 14h à 17h

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de le clore. Dès réception du registre et des documents annexes, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexes. Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie principale de Hyères-les-Palmiers (au service aménagement, 1er étage de l'Hôtel de Ville), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la commune de Hyères-les-Palmiers. Le Conseil Métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur.

Le Président de Toulon Provence Méditerranée
Jean-Pierre GIRAN
2025/1/302

Une plateforme pour gérer, en toute autonomie, la parution de vos annonces sur 5 départements

13 | 83 | 84 | 30 | 34

La Marseillaise

annonces-legales.lamarseillaise.fr

Un service client à l'écoute et disponible
04 91 57 75 74

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a organisé, par arrêté n°AP 25/8 en date du 27 janvier 2025, une **enquête publique portant sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers**.

La note de présentation, l'avis conforme de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) au titre de l'examen au cas par cas ad hoc ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées, exigés par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, **du 24 février 2025 au 28 mars 2025 inclus (soit 33 jours consécutifs)**, à l'Hôtel de Ville de Hyères-les-Palmiers, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire-Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, désigné par le Tribunal Administratif de Toulon :

- par courrier, jusqu'au 28 mars 2025 (cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique, Hôtel de ville de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Joseph Clotis, BP 709 – 83412 HYERES CEDEX)
- par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025, 17h00, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr en précisant en objet « Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers. ».

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr).

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier dématérialisé sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture précitées.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de Madame Céline LOUIS, Service Planification Urbaine –

Métropole Toulon Provence Méditerranée – tél : 0494004614.

Le Commissaire-Enquêteur recevra personnellement les observations du public les jours suivants en Mairie de Hyères-les-Palmiers:

- le lundi 24 février 2025, de 9H à 12H,
- le mercredi 5 mars 2025, de 14H à 17H,
- le mardi 11 mars 2025, de 9H à 12H,
- le jeudi 20 mars 2025, de 14H à 17H,
- le vendredi 28 mars 2025, de 14H à 17H

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de le clore.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées.

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie de Hyères-les-Palmiers pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Le Conseil Métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur.



Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500074

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

République Française
Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO, Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et prenons contact avec le personnel de l'Hôtel de Ville qui confirme que se trouve bien à l'accueil du bâtiment un registre papier concernant l'enquête publique suite à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, accessible au public

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:12 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Avenue Joseph Clotis 83400 Hyères

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriane CAPEL

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères



Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500074

du 07/02/2025 à 12:39

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250207_123111[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de
Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme
munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des
ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les
faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police
Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et prenons contact
avec le personnel de l'Hôtel de Ville qui confirme que se trouve bien à l'accueil du
bâtiment un registre papier concernant l'enquête publique suite à la modification
n°6 du Plan Local d'Urbanisme, accessible au public.

Nous constatons également la présence à l'entrée de l'hôtel de ville de l'affiche
concernant ladite enquête publique.

Fait et clos le 7 février 2025 à 12:41 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Avenue Joseph Clotis 83400 Hyères

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriane CAPEL

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 7 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

[illegible]

relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme
de Hyères-les-Palmiers

PA607861

- le mardi 24 février 2025, de 14h à 17h,
- le mercredi 5 mars 2025, de 14h à 17h,
- le mardi 11 mars 2025, de 9h à 12h,
- le jeudi 20 mars 2025, de 14h à 17h,
- le vendredi 28 mars 2025, de 14h à 17h.

A l'expiration du délai d'urgence en matière d'urgence sera mis à disposition du Commissaire l'ensemble des renseignements de la cause.

Dés réception du régime et des documents prévus, le Commissaire Enquêteur recevra, dans la semaine, la réponse de prompt et la synthétique un procès-verbal de synthèse des observations faites et, enfin, la réponse de prompt d'un jour de bonjour pour l'ensemble des observations effectuées.

Le Commissaire Enquêtes rapporte d'un avis de l'Etat qu'il a accepté de la vente de biens de l'archevêque pour élargir et améliorer le Président de la République son rapport et ses conclusions mentionnent ainsi que les entreprises du domaine de l'agriculture déposés en France accompagnés du

Le rapport et les conclusions du Comité d'Enquête seront soumis à discussion du public en même temps qu'ils seront publiés, pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront mis à la disposition de la presse et du public.

[illegible]

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

2061

2062

2063

2064

2065

2066

2067

2068

2069

2070

2071

2072

2073

2074

2075

2076

2077

2078

2079

2080

2081

2082

2083

2084

2085

2086

2087

2088

2089

2090

2091

2092

2093

2094

2095

2096

2097

2098

2099

2100

2101

2102

2103

2104

2105

2106

2107

2108

2109

2110

2111

2112

2113

2114

2115

2116

2117

2118

2119

2120

2121

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297

2298

2299

2300

2301

2302

2303

2304

2305

2306

2307

2308

2309

2310

2311

2312

2313

2314

2315

2316

2317

2318

2319

2320

2321

2322

2323

2324

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

2414

Les conditions de travail et la rémunération des salariés
dépendent de leur rôle & de leur qualification. Les salariés
sont classés en fonction de leur niveau de qualification.

This document contains information which is exempt from release under the provisions of the Freedom of Information Act, 5 U.S.C. 552.



Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500075

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_130844[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de
Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme
munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des
ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les
faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police
Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté
l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite
à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:12 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Rue Soldat Bellon 83400 Hyères

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriane CAPEL

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206_130844[1]





Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500076

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_133537[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:24 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Place Massillon 83400 Hyères A hauteur de la tour des templiers

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriane CAPEL

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206_133537[1]

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme
de Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président de la Métropole d'Agglomération Méditerranéenne a demandé par lettre n°48 2014 en date du 27 janvier 2015 une enquête publique portant sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers.

La note de présentation, l'avis conforme de la Métropole d'Agglomération Méditerranéenne (MAM) au titre de l'article 10 de la loi n°123 du 12 juillet 2010 et les avis des personnes publiques associées, ainsi que les articles 123 et 124 de l'arrêté préfectoral n°1041015 du 20 février 2015.

Le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers, ainsi que l'avis conforme de la Métropole d'Agglomération Méditerranéenne, ont été déposés au titre de l'article 10 de la loi n°123 du 12 juillet 2010 et les avis des personnes publiques associées, ainsi que les articles 123 et 124 de l'arrêté préfectoral n°1041015 du 20 février 2015.

Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

• Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

• Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

• Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

• Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

• Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

• Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Monsieur le Président de la Métropole d'Agglomération Méditerranéenne a demandé par lettre n°48 2014 en date du 27 janvier 2015 une enquête publique portant sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

- le mardi 24 février 2015, de 9h à 12h
- le mercredi 5 mars 2015, de 14h à 17h
- le mardi 11 mars 2015, de 9h à 12h
- le jeudi 27 mars 2015, de 14h à 17h
- le vendredi 28 mars 2015, de 14h à 17h

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Les observations, propositions et contre-propositions devront être adressées au Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian MICHEL, Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Jean-Baptiste Lully, 83400 Hyères-les-Palmiers.



Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500080

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_164451[1]

République Française
Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de
Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme
munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des
ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les
faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police
Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté
l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite
à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:36 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Route des Loubes 83400 Hyères Avant le passage à niveau sur le trottoir à
droite

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Florentino CAPEL

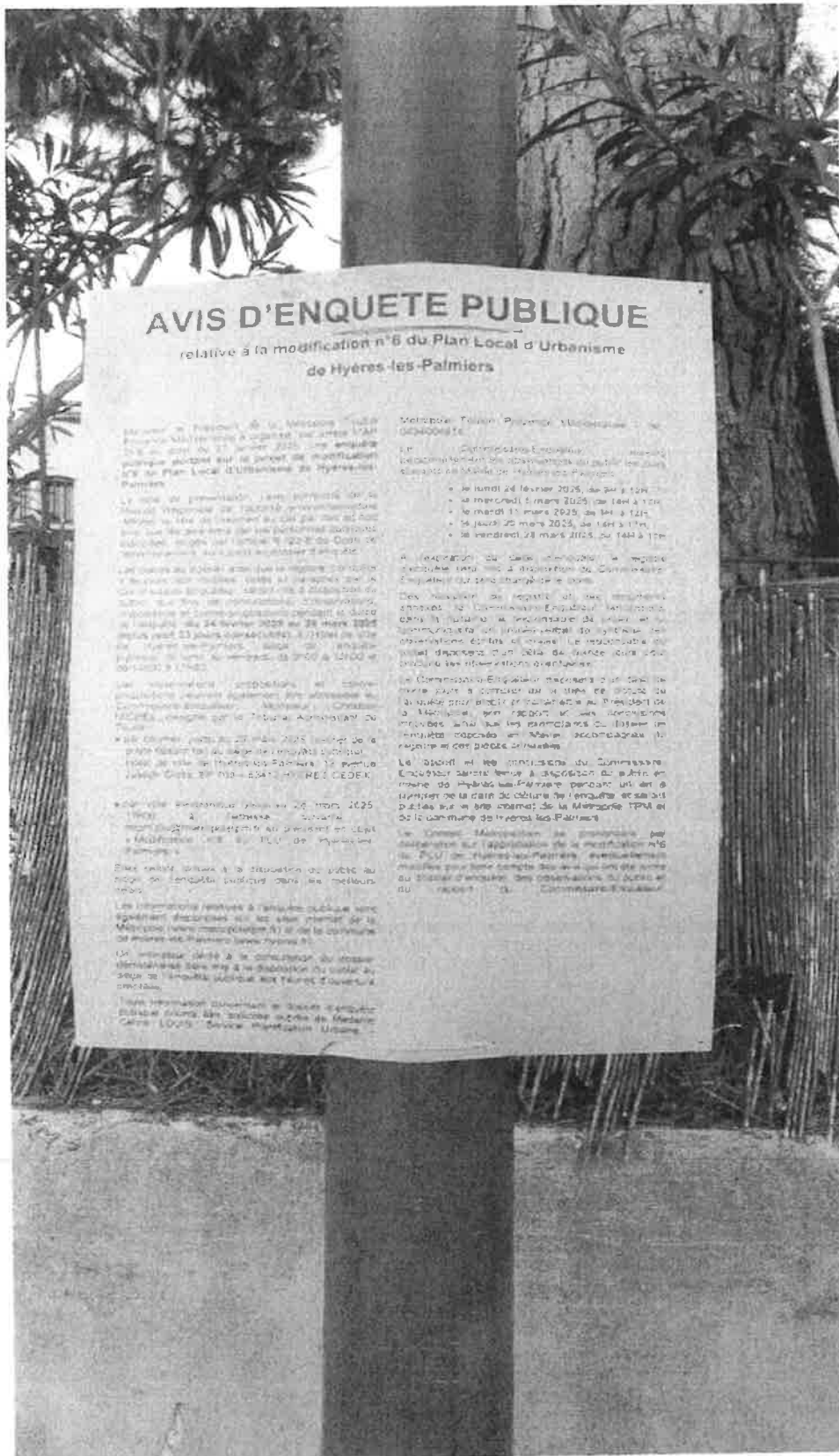
TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206_164451[1]





Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500079

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_163308[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de
Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme
munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des
ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les
faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police
Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté
l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite
à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:32 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Route de l'Almanarre 83400 Hyères avant le rond point "Biancotto" sur la
droite

VISA DU CHEF DE SERVICE

adjoint au chef de service
Florian CAPEL

TRANSMISSIONS

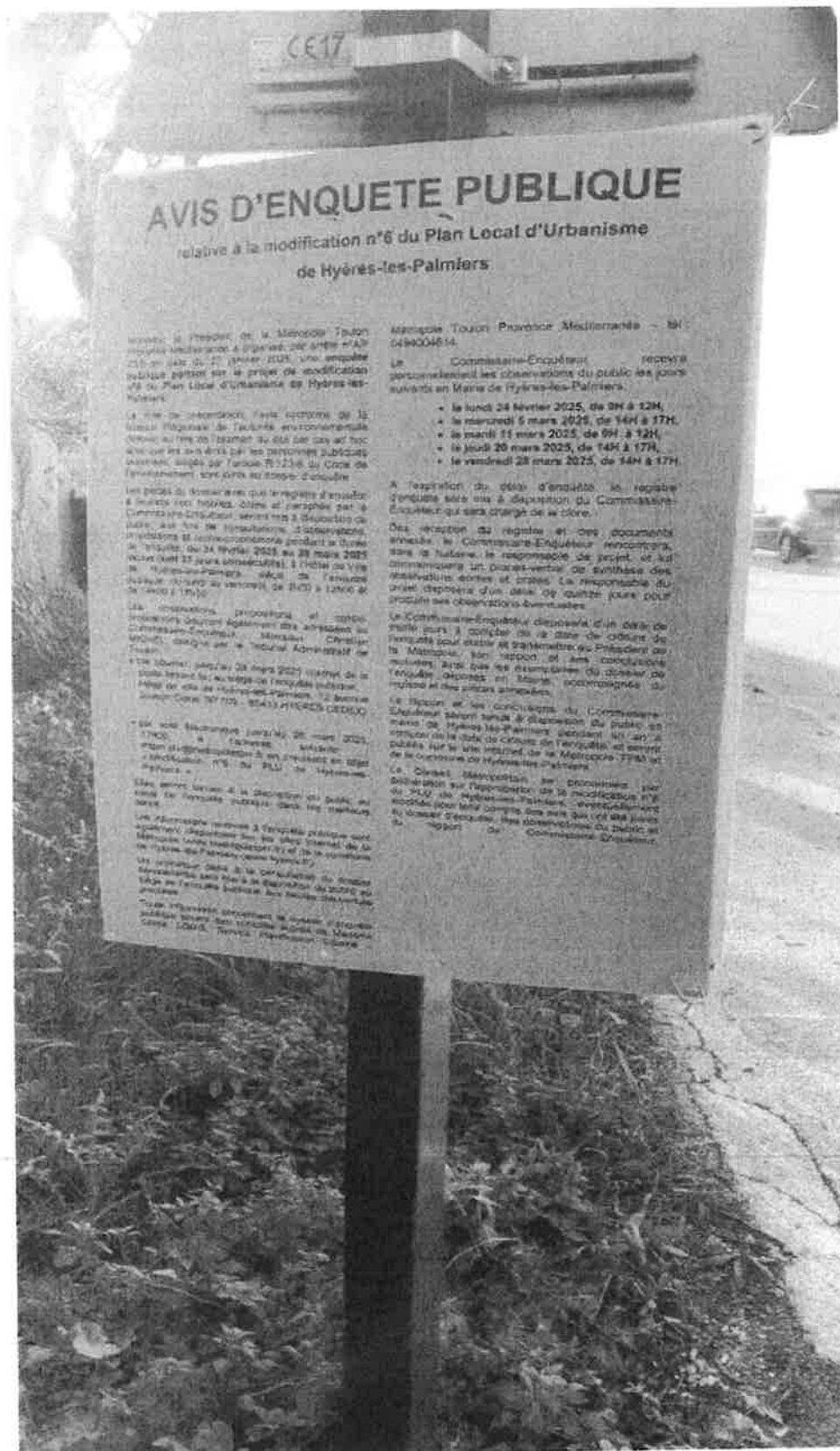
Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

01 exemplaire : Maire de Hyères

01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206 163308[1]





Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500081

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_165349[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO, Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:38 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- avenue Léopold Ritondale 83400 Hyères Intersection Eisenhower

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriane CADEL

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

01 exemplaire : Maire de Hyères

01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206_165349[1]

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme
de Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée a organisé, par arrêté en date
du 20 mai 2025, une enquête
publique portant sur la modification
n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-
Palmiers.

Le site de consultation étant conforme au
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Urbanisme au sein de l'ensemble du territoire de la
Métropole, les avis sont recueillis par les personnes
présentes auprès du service de l'urbanisme de la
Métropole, les jours indiqués ci-dessous.

Ces avis de consultation sont reçus jusqu'au 25 mars
2025, tous les jours, de 9h à 17h, par le
Commissaire Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, sur site de consultation, tous les jours
de 9h à 17h, du 24 février 2025 au 25 mars 2025,
à Hyères-les-Palmiers, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Monsieur le Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée a organisé, par arrêté en date
du 20 mai 2025, une enquête
publique portant sur la modification
n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-
Palmiers.

Le site de consultation étant conforme au
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Urbanisme au sein de l'ensemble du territoire de la
Métropole, les avis sont recueillis par les personnes
présentes auprès du service de l'urbanisme de la
Métropole, les jours indiqués ci-dessous.

Ces avis de consultation sont reçus jusqu'au 25 mars
2025, tous les jours, de 9h à 17h, par le
Commissaire Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, sur site de consultation, tous les jours
de 9h à 17h, du 24 février 2025 au 25 mars 2025,
à Hyères-les-Palmiers, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.

Le Commissaire Enquêteur, présent au service
de l'urbanisme, pourra également être consulté au
Commissariat Enquêteur, présent au service de
l'urbanisme, à l'adresse suivante :
Mairie de Hyères-les-Palmiers, 10 rue de la
Libération, 83500 Hyères-les-Palmiers.



Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500078

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_162639[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO, Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:28 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 - Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Avenue Jean d'Agrève 83400 Hyères Intersection avenue de la méditerranée

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriene CAPEL

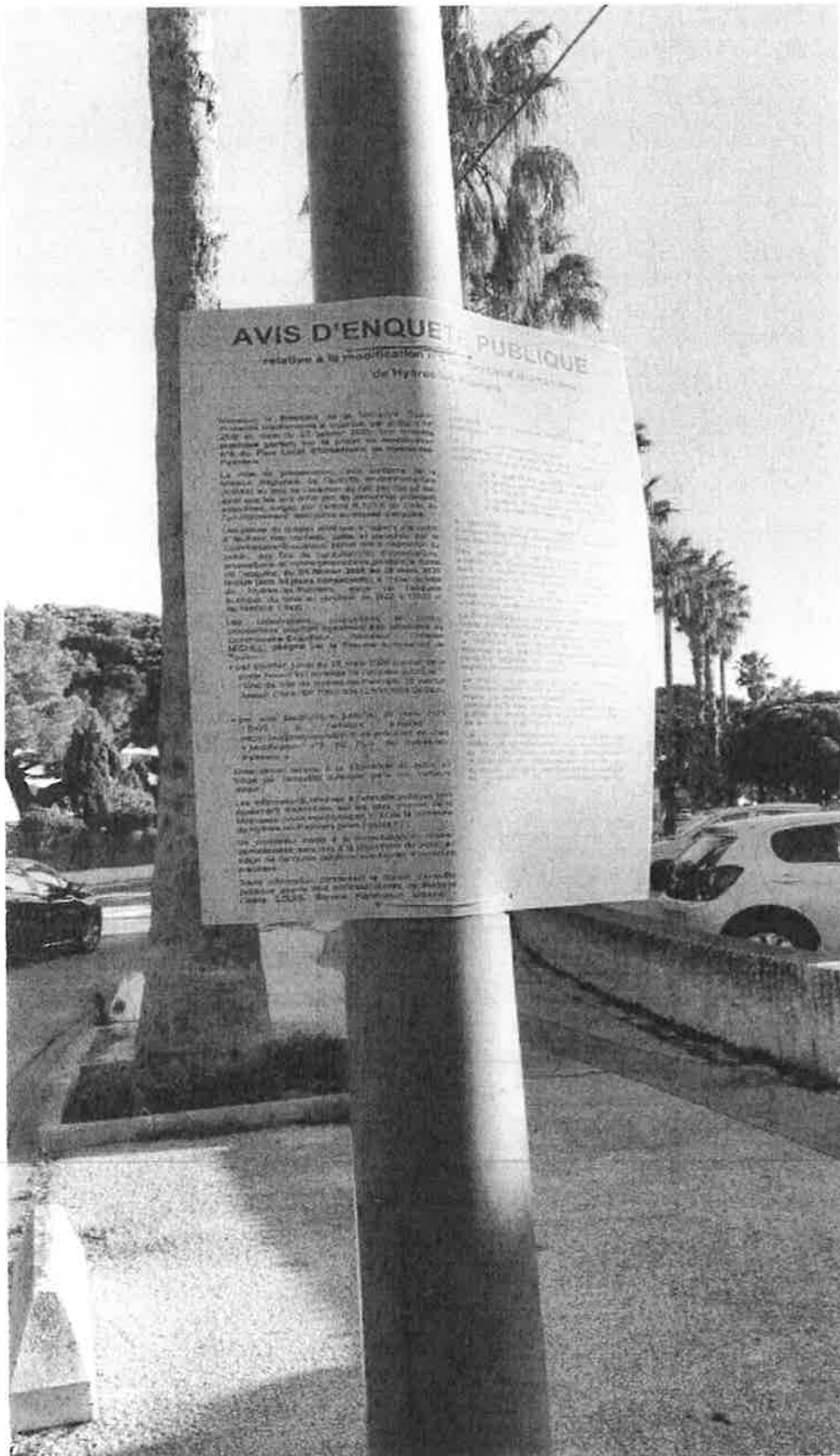
TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206_162639[1]





Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500077

du 06/02/2025 à 18:08

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250206_161642[1]

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt-cinq, le six du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie de
Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme
munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des
ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Le six février deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures huit minutes, rapportons les
faits suivants :

A la demande du Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au Chef de la Police
Municipale, nous nous sommes transporté à l'adresse suivante et y avons constaté
l'apposition sur le mobilier urbain d'une affiche concernant l'enquête publique suite
à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Annexons au présent un cliché photographique

Fait et clos le 6 février 2025 à 18:27 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Boulevard Édouard Herriot 83400 Hyères Intersection chemin de la plaine
de bouisson

VISA DU CHEF DE SERVICE

Adjoint au chef de service
Floriano CAPEL

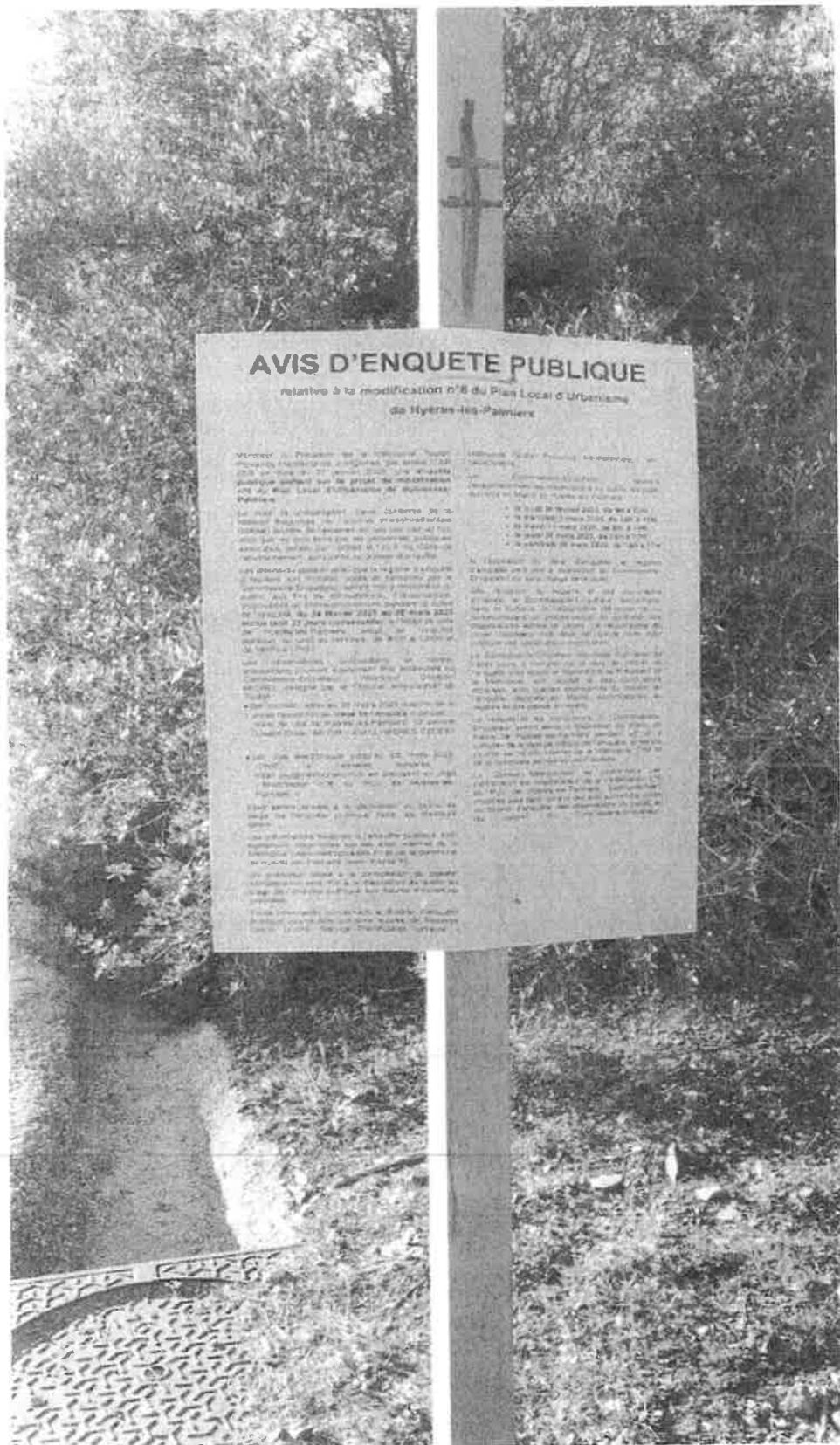
TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 6 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250206_161642[1]





Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500110

du 24/02/2025 à 09:00

Objet :

Constat d'affichage

République Française

Rapport de Constatation

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Assisté de Brigadier Chef Principal Frédéric BARDON,
Brigadier Chef Principal Fabrice DEZEUZES,

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Rapportons les faits suivants :

Le six février deux mille vingt-cinq, le Chef de Service FOUQUE Dominique, adjoint au chef de la police municipale nous demande de nous rendre aux adresses suivante afin d'y constater la présence de panneaux informant la population de l'enquête publique concernant la modification 6 du PLU.

Avons constaté la présence desdits panneaux en Mairie Principale avenue Clotis, rue du Soldat Bellon, Place Massillon, boulevard Herriot, avenue Jean d'Agrève, route de l'almanarre (en arrivant sur le giratoire biancotto en provenance de Carqueiranne), route des Loubes au passage à niveau et enfin avenue Ritondale intersection Eisenhower.

Ces constats avaient fait l'objet des procédures référencées sous les numéros PV202500074 à PV202500081.

Ce jour, le vingt-quatre février deux mille vingt-cinq, à neuf heures zéro minute, le Chef de Service FOUQUE Dominique nous demande de nous transporter de nouveau aux adresses précitées afin d'y constater qu'aucun panneau n'a été enlevé ou dégradé.

Attestons par le présent qu'à l'exception de l'affichage de l'avenue Jean d'Agrève qui est dégradé, l'ensemble des autres panneaux sont toujours affichés et en parfait état.

Informons téléphoniquement le Chef de Service FOUQUE des faits.

Un rapport sera rédigé concernant le panneau dégradé

Rapport établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et clos le 24 février 2025 à 10:42 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Les accompagnants :

- BARDON Frédéric (83069157 - Brigadier Chef Principal)
- DEZEUZES Fabrice (83069149 - Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- 83400 Hyères

VISA DU CHEF DE SERVICE

chef de la Police Municipale
Jean-Charles VIGILENTI

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 24 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

01 exemplaire : Maire de Hyères

01 exemplaire : Archives municipales de Hyères



Police Municipale - Hyères (83400)

Rapport n°PV202500111

du 24/02/2025 à 09:00

Objet :

Constat d'affichage

Pièces jointes :

20250224_093707

République Française

Rapport de Constatation

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre du mois de février,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Jérôme MONTANO,
Assisté de Brigadier Chef Principal Frédéric BARDON,
Brigadier Chef Principal Fabrice DEZEUZES,

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de Hyères. En fonction à la Police Municipale de Hyères. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Rapportons les faits suivants :

Ce jour, le vingt-quatre février deux mille vingt-cinq, à neuf heures zéro minute, le Chef de Service FOUQUE Dominique nous demande de constater une nouvelle fois l'affichage d'avis d'enquête publique concernant la modification n°6 du PLU

Constatons que vraisemblablement sous l'effet du vent, le panneau sis dans le giratoire est fendu.

Informons téléphoniquement le Chef de Service FOUQUE des faits et sollicitons le remplacement dudit panneau.

Rapport établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et clos le 24 février 2025 à 10:55 à Hyères

Le rédacteur :

- MONTANO Jérôme (8306992 -
Brigadier Chef Principal)

Les accompagnants :

- BARDON Frédéric (83069157 - Brigadier Chef Principal)
- DEZEUZES Fabrice (83069149 - Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Avenue Jean d'Agrève 83400 Hyères

VISA DU CHEF DE SERVICE

Le Chef de la Police Municipale
Jean-Charles VIGILENTI

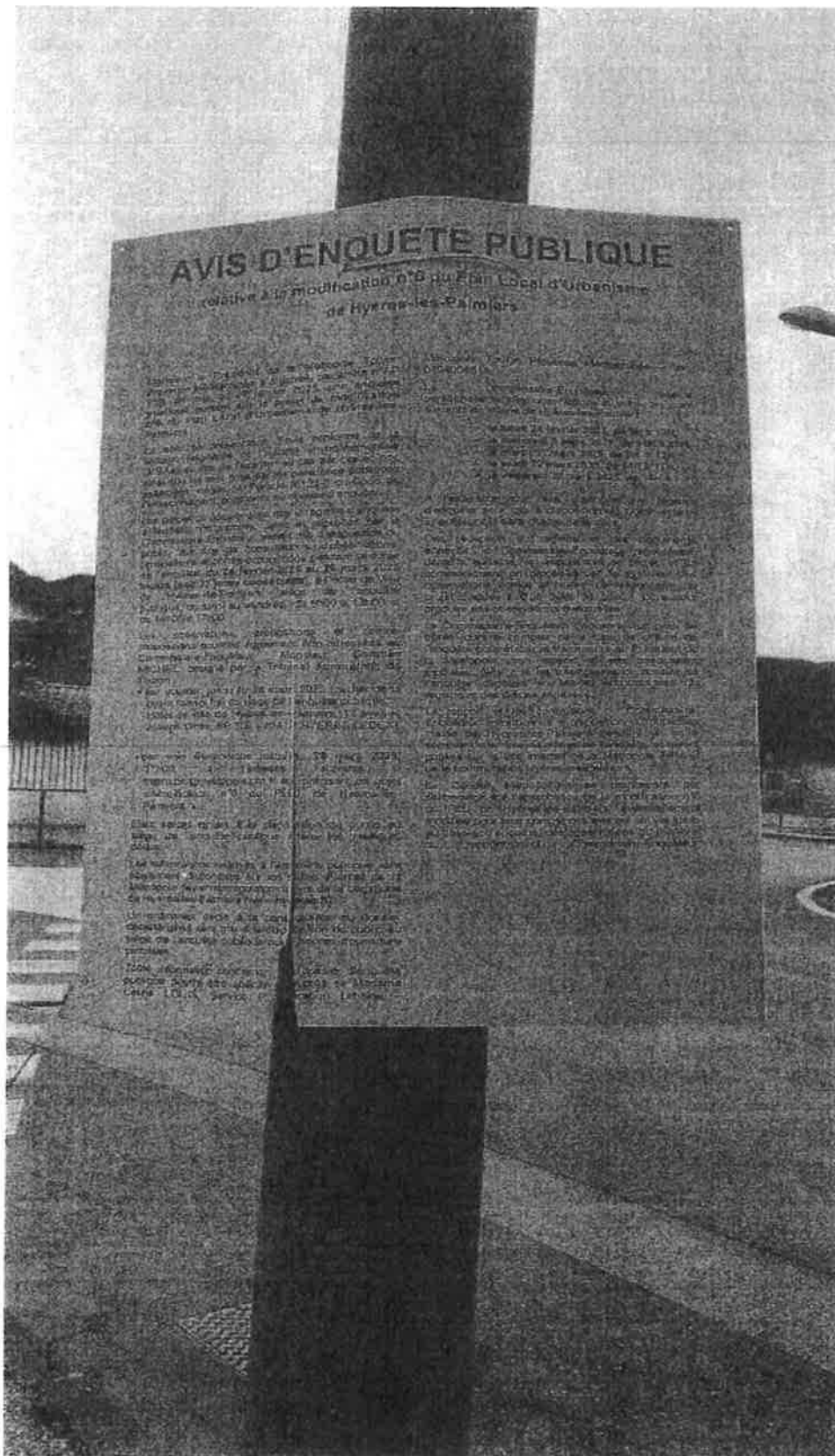
TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 24 février 2025 par Chef de Service VIGILENTI Jean-Charles à :

- 01 exemplaire : Maire de Hyères
- 01 exemplaire : Archives municipales de Hyères

Annexes

Annexe n°1 - 20250224_093707



De: "TONNOILLE Sacha (stonnoille@metropoletpm.fr)" <stonnoille@metropoletpm.fr>
À: LOUIS Celine <clouis@metropoletpm.fr>
Cc: Ibtissam MIHOUB <imihoub@mairie-hyeres.com>, NOUICHI Messaoud <nmessaoud@metropoletpm.fr>, RAIS Mohamed <mrais@metropoletpm.fr>
Date: 18/03/2025 09:13
Objet: RE: PANNEAUX ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°6 PLU HYÈRES

Bonjour Mme LOUIS,

Voici les photos des panneaux d'enquete remis ce matin.

Cordialement.



Sacha TONNOILLE

Direction Territoire & Proximité
Antenne d'HYÈRES
Sous Direction Infrastructure
Service Voirie Régie / Littoral
Chef de Service Adjoint

Tél. : 04 94 00 78 99

Tél. Service : 04 94 00 78 03

De : LOUIS Celine <clouis@metropoletpm.fr>
Envoyé : jeudi 13 mars 2025 10:40
À : TONNOILLE Sacha <stonnoille@metropoletpm.fr>
Cc : Ibtissam MIHOUB <imihoub@mairie-hyeres.com>
Objet : PANNEAUX ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°6 PLU HYÈRES

Bonjour Sacha,

Nous avons reçu les panneaux d'enquête publique, afin de remplacer ceux qui se sont envolés en début de semaine,

Nous n'avons pas encore reçu le PV de constatation de la PM, mais il m'ont indiqué par téléphone que les panneaux suivant n'étaient plus en place (en plus de celui déjà remplacé en centre ville) :

- Rue jean d'Agrève au port de Hyères
- Au passage à niveau de la gare de Hyères

Les panneaux de remplacement se trouvent dans le bureau de Madame MIHOUB,

Si tes équipes peuvent les mettre en place dès que leur agenda le permettra, et me faire une photo quand ce sera fait,

Je vous remercie par avance pour votre collaboration,

Bien cordialement

Céline LOUIS

DGA Développement Durable et Valorisation du Territoire
Direction de la Planification Territoriale, des Projets Urbains et Fiscalité
Service Planification Urbaine
Responsable Secteur Hyères

Hôtel de Ville
12 avenue Joseph Clotis – BP 709
83412 Hyères Cedex
Tél. : 04 94 00 46 14 - Poste : 4614

Pièces jointes:



Fichier: [IMG_5195.JPG](#)

Taille: 4201k Type de contenu: image/jpeg



Fichier: [IMG_5193.JPG](#)

Taille: 6069k Type de contenu: image/jpeg



MODIFICATION N°6 DU PLU

Le Conseil Métropolitain a approuvé les justifications portant sur la non-nécessité de soumettre la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères à évaluation environnementale :

Telechargez la délibération n° 24/11/263 en date du 29 novembre 2024, concernant la justification de l'absence d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Enquête publique

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

Par arrêté N° AP 25/8 en date du 27 janvier 2025, M. le Président de la Métropole T.P.M. a prescrit et organisé, une enquête publique portant sur la modification n°6 du PLU de la Commune d'Hivères

📄 Télécharger l'arrêté N° AP_25/8 d'ouverture d'enquête publique du 27/01/2025

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

GESTION DE L'EAU

ÉCONOMIE, COMMERCE,
ARTISANAT

URBANISME, AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Construire et aménager

Plan Local d'Urbanisme

Architecte et patrimoine

Taxes d'Urbanisme

Cadastral

LES PORTS

SÉCURITÉ ET PRÉVENTION

TRANSPORTS ET STATIONNEMENT

ESPACES VERTS

ACTUALITÉS

Actu municipale. Non classée

[illegible]Enquête publique sur la
modification N°6 du PLU

Annexe I



VILLE D'HYÈRES

LES PALMIERS

VIE MUNICIPALE

SERVICES AU PUBLIC

HYÈRES MA VILLE

SPORT-CULTURE

AMÉNAGEMENTS

DÉCOUVRIR HYÈRES

Vous recherchez

OK

1 CLIC

poste faisant foi) au siège de l'enquête publique,
Hôtel de ville de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue
Joseph Clots, BP 708 - 83412 HYERES CEDEX

- * par voie électronique jusqu'au 26 mars 2025, 17h00, à l'adresse suivante : interpol@metropolism.fr en précisant en objet « Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers ».

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropole2pm.fr) et de la commune de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr).

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier documentaire sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture normales.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de Madame Céline LOUIS, Service Planification Urbaine -

Department of Health and Human Services, Washington, DC

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie de Hyères-les-Palmiers pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Le Conseil Métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire-inspecteur.

Télécharger l'avis d'enquête publique ci-dessus

Télécharger le dossier soumis à l'enquête publique :

Dossier administratif :

1. Note de présentation au titre de l'article R 123-8 du Code de l'environnement
2. Notification aux Personnes Publiques Associées – Courriers du 16/09/2024
3. Avis des Personnes Publiques Associées

GÉSTION DE LEAU

ÉCONOMIE, COMMERCE,
ARTISANAT

URBANISME, AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Construire et aménager

Plan Local d'Urbanisme

Architecte et patrimoine

Taxes d'Urbanisme

Cadastral

LES PORTS

SÉCURITÉ ET PRÉVENTION

TRANSPORTS ET STATIONNEMENT

ESPACES VERTS

ACTUALITÉS

Enquête publique sur la
modification N°6 du DIL



3. Àvis des Personnes Publiques Associées

4. Saisine MRAe Provence Alpes Côte d'Azur au titre de l'examen au cas par cas ad hoc

5. Délibération du Conseil Métropolitain N°24/11/ 263 en date du

29/11/2024 justifiant l'absence d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°6 du PLU de Hyères

6. Demande designation d'un Commissaire-Enquêteur – N° 2024/138
du 31/12/2024

7. Decision designation Commissaire-Enquêteur – Decision N°
E24000079/83 du 10/01/2025

8. Arrêté d'ouverture d'enquête publique N°AP 25/8 du 27/01/2025

Dossier technique :

1. Notice de présentation
2. Règlement modifié
3. Documents graphiques : [planches 4b, 4C, 4d, 4e modifiées](#)
4. Annexe : Carte des voies bruyantes

MODIFICATION N°5 DU PLU

GESTION DE L'EAU

ÉCONOMIE, COMMERCE,
ARTISANAT

URBANISME, AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Construire et aménager

Plan Local d'Urbanisme

Architectures et patrimoine

Taxes d'Urbanisme

Cadastral

LES PORTS

SÉCURITÉ ET PRÉVENTION

TRANSPORTS ET STATIONNEMENT

ESPACES VERTS

ACTUALITÉS

Enquête publique sur la
modification N°6 du PLU



Direction Générale des Services

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

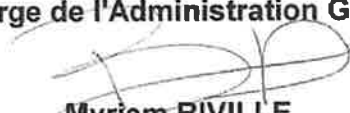
Je soussignée, Madame Myriam BIVILLE, Directrice Générale Adjointe des Services, en charge de l'Administration Générale de la ville d'Hyères-les-Palmiers,

CERTIFIE avoir affiché en Mairie principale, à la date du 27 janvier 2025, et ce pendant toute la durée de l'enquête publique, l'arrêté n° AP 25/8 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée concernant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune d'Hyères-les-Palmiers.

Fait ce jour, pour servir et valoir ce que de droit.

Hyères les Palmiers, le 03 AVR 2025

**La Directrice Générale Adjointe des Services,
en charge de l'Administration Générale**


Myriam BIVILLE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, certifie que l'arrêté n°25/8 en date du 27 janvier 2025 concernant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers, a été affiché à la Métropole Toulon Provence Méditerranée aux lieux habituellement prévu à cet usage à compter du 27 janvier 2025 et jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Fait à Toulon, le 01 AVR 2025

**Par délégation
pour le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée**

**Le Directeur Général Adjoint des Services
Madame Christine MORICE**



Hôtel de la Métropole Provence Méditerranée – le 07/02/2025

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme
de Hyères-les-Palmiers

Notamment le Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée à original, par arrêté n°AP
2024 en date du 27 janvier 2025, une enquête
publique portant sur le projet de modification
n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-
Palmiers.

Le rôle de présentation, l'avis conforme de la
Mairie Régionale de l'architecte environnementale
Hyères, au titre de l'examen au cas par cas des
avis qui lui ont été remis par les personnes publiques
associées, ainsi que l'article R.123-8 du Code de
l'aménagement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête
à feuilles non mobiles, code et paraphés par le
Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du
public, pour les consultations, d'observations,
propositions et contre-propositions pendant la durée
de l'enquête, du 24 février 2025 au 28 mars 2025
de 9h à 17h, à l'adresse suivante : Hôtel de la Ville
de Hyères-les-Palmiers, angle de l'enquête
publique, du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00 et
du samedi de 10h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-
propositions pourront également être adressées au
Commissaire-Enquêteur, Monsieur Christian
MICHEL, chargé par le Tribunal Administratif de
Toulon :

- par courrier jusqu'au 28 mars 2025 (cachet de la
poste faisant foi) au siège de l'enquête publique
Hôtel de ville de Hyères-les-Palmiers, 12 avenue
Joseph Clément, BP 709 - 83412 HYERES CEDEX
- par voie électronique jusqu'au 28 mars 2025,
17h00, à l'adresse suivante :
mpeplu@metropoletpm.fr en précisant en objet
« Modification n°6 du PLU de Hyères-les-
Palmiers ».

Elles seront tenues à la disposition du public au
siège de l'enquête publique dans les mêmes
délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont
également disponibles sur les sites internet de la
Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la commune
de Hyères-les-Palmiers (www.hyeres.fr).

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier
démocratisé sera mis à la disposition du public au
siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture
précédentes.

Toute information concernant le dossier d'enquête
publique pourra être sollicitée auprès de Madame
Cécile LOUIS, Service Planification Urbaine.

Métropole Toulon Provence Méditerranée – tél :
0493004614
Le Commissaire-Enquêteur recevra
personnellement les observations du public les jours
suivants en Mairie de Hyères-les-Palmiers :

- le lundi 24 février 2025, de 9H à 12H,
- le mercredi 5 mars 2025, de 14H à 17H,
- le mardi 11 mars 2025, de 9H à 12H,
- le jeudi 20 mars 2025, de 14H à 17H,
- le vendredi 28 mars 2025, de 14H à 17H.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre
d'enquête sera mis à disposition du Commissaire-
Enquêteur qui sera chargé de le clôturer.

Dès réception du registre et des documents
annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera,
dans la huitaine, le responsable de projet, et lui
communiquera un procès-verbal de synthèse des
observations écrites et orales. Le responsable du
projet disposera d'un délai de quinze jours pour
produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de
trente jours à compter de la date de clôture de
l'enquête pour élaborer et transmettre au Président de
la Métropole son rapport et ses conclusions
motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de
l'enquête déposés, Marie, accompagnés du
registre et des pièces annexées.

Le rapport et les conclusions du Commissaire-
Enquêteur seront tenus à disposition du public en
mairie de Hyères-les-Palmiers pendant un an à
compter de la date de clôture de l'enquête, et seront
publiés sur le site internet de la Métropole TPM et
de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Le Conseil Métropolitain se prononcera par
délibération sur l'approbation de la modification n°6
du PLU de Hyères-les-Palmiers, éventuellement
modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints
au dossier d'enquête, des observations du public et
du rapport du Commissaire-Enquêteur.

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et selon l'extrait ci-après :

«Après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur.....rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet.....et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.....Le responsable du projetdispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

J'ai l'honneur de vous communiquer les .. observations écrites formulées par le public et relevées sur le registre d'enquête, ainsi que les .. lettres et, .. mails déposées ou transmis au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 24 février au vendredi 28 mars 2025 inclus, concernant la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers.

Un certain nombre d'observations, de mails et de lettres se recoupent.

Le registre d'enquête publique, les originaux des mails et courriers seront remis lors du dépôt du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur.

Selon l'article R.123-18 précité, vous disposez d'un délai de quinze jours pour me communiquer votre mémoire en réponse.

Les observations sont regroupées par thème, pour celles qui entre dans le champ d'application de cette modification n°6.

1 – COS Beauséjour. Evolution d'un zonage UD vers un sous-secteur UDC en faveur des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, dit CINASPIC.

Afin de permettre la réalisation des extensions nécessaires au bon fonctionnement du centre gériatrique Beauséjour, MTPM se propose de faire évoluer le règlement et le document graphique du PLU avec la création d'un sous-secteur UDC permettant au CINASPIC de déroger notamment, à l'article UD13.

Cet article définit le coefficient d'espace libre qui doit être au minimum égal à 40% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier occupé par le CES Beauséjour.

Ce projet soulève un certain nombre d'observations formulées par les personnes suivantes :

- Mme Sandra MAURO-CARA ;

- Mme Marianne SIMON ;
- Mme Chantal GUYOT, présidente du CIL Chateaubriand ;
- M. Philippe BEUVE ;
- M. Jean-François de JERPHANION ;
- M. Jérôme LEGROS ;
- Mme Nathalie VASCON ;
- Mme Christiane PORTELLI ;
- L'association Vivre le Patrimoine hyérois ;
- Une pétition remise lors des permanences qui a recueilli 110 signatures des riverains du quartier.

A la lecture de la notice de présentation de cette modifications n°6, ces personnes relèvent successivement :

- Une contradiction entre les points 8 et 9 de la modification sur la notice explicative ;
 - Un point juridique concernant un précédent permis de construire ;
 - Diverses problématiques de servitude de vue, de capacités de stationnement du quartier ;
 - Elles s'interrogent, également, sur la portée effective de la modification sur les autres parcelles appartenant au COS Beauséjour ;
 - De même que sur sa compatibilité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Hyères.
-
- La contradiction se situe entre les points 8 et 9 du projet de la modification sur la notice explicative.
Il est écrit en point 8 qu'il est indispensable d'augmenter l'offre de lits médicaux pour les seniors, alors qu'au point 9 consacré à la reconversion du centre médical Hélio-Marin, la notice précise que la commune dispose d'un très bon niveau d'équipement sanitaire dans le secteur médical, mais également des services dédiés aux personnes âgées ;
-
- Le point juridique a trait au permis de construire n° 083 069 22 0139 concernant la construction d'un bâtiment de bureau R+2+1 sous-sol déposé pour les parcelles BY 131, 132,133 et, accordé le 15/09/2022.
La parcelle BY 0132, après démolition, représentait l'espace libre de pleine terre, en application de l'article UD 13 du règlement du PLU.
En construisant un nouveau bâtiment sur la parcelle BY 0132, le quota d'espace libre prévu dans le règlement, avant modification, ne sera plus respecté trois ans après la délivrance du permis de construire.
-
- La question de l'institution d'une servitude de vue est posée afin de limiter la hauteur de la construction ;

- Toutes ces personnes posent, avec une acuité particulière, le problème du stationnement des véhicules dans tout le quartier, eu égard à la formulation assez vague de la notice de présentation à ce sujet, qui ne lasse pas de les inquiéter.
Au total, ce seraient potentiellement 400 à 500 personnes qui chercheraient quotidiennement à stationner dans ce périmètre, soit dans un parking de capacité suffisante à créer en sous-sol, soit dans les rues avoisinantes déjà surchargées : rue Lamartine (30 places), boulevard Chateaubriand (24 places).
Le centre de gériatrie admet ce problème dans sa communication en précisant que l'établissement ne dispose pas de parking privatif, invitant ses visiteurs à se reporter aux abords, notamment rue Lamartine ;
- S'agissant de la portée effective du modificatif, la notice de présentation fait référence uniquement à la parcelle BY 0132 indiquée comme espace libre de pleine terre. Cela pourrait laisser penser que son champ d'application est limité à sa superficie de 828 m².
Mais, la demande de modification va bien au-delà de cette seule parcelle ; elle concerne également les parcelles BY 0130, 0131, 0132, 0133 sur une surface totale de 9.805 m².
En devenant CINASPIC, rien n'empêcherait l'établissement de rehausser les bâtiments existants, construire sur les espaces de pleine terre subsistants, ou se porter acquéreur des parcelles mitoyennes (parcelles BY 0124, 0134), en demandant l'extension de la zone UDC et, les dérogations liées au CINASPIC.
- Les riverains s'interrogent, enfin, sur la compatibilité de ce projet d'extension avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Hyères.
Le plan d'intérêt patrimonial, annexé à l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Hyères, devenue depuis SPR, identifie à proximité immédiate de cette parcelle plusieurs éléments, ou dispositions caractéristiques du patrimoine : les villas Tholozan, La Favorite, et leurs parcs, inscrits au titre des Monuments Historiques, sont situées à moins de 100 mètres des limites des parcelles, objets de la demande de déclassement.

De même, une dizaine d'édifices, ainsi que leur jardin d'accompagnement, sont repérés comme remarquables dans la même zone. La villa Ker André, dite remarquable, se trouve même en mitoyenneté de la zone de demande de modificatif.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les nombreuses observations formulées sur l'évolution de ce zonage témoignent d'une grande inquiétude des riverains du COS Beauséjour portant, en particulier, sur les problèmes de circulation du quartier et, de stationnement actuels et futurs liés à la présence de cet établissement.

Ces nuisances, qui s'avèrent être déjà très problématiques aujourd'hui, seront amplifiées avec l'extension envisagée du COS Beauséjour et, font craindre à la population un engorgement de ce secteur essentiellement résidentiel, bordé de voies étroites construites au siècle dernier, et

déjà encombrées de véhicules en stationnement, sur lesquelles circulent quotidiennement nombre de camions de livraison.

L'Architecte des Bâtiments de France, sans s'opposer au projet, observe que les boulevards d'Orient et Chateaubriand présentent une séquence patrimoniale remarquable identifiée au Site Patrimonial Remarquable et, recommande d'en exclure une bande de 20 mètres le long du boulevard pour éviter toute densification, ou surélévation.

Il est à noter que la notice de présentation ne fournit pas beaucoup de détails sur la nature des travaux d'extension envisagés, évoquant simplement « qu'il est nécessaire de réaliser une extension des locaux du Centre d'Orientation Sociale ».

Le chapitre 2 du règlement modifié, article 2 « mesures dérogatoires », mentionne que le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte leur nature, le taux et rythme de leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, le stationnement non simultané lié au fonctionnement de l'équipement.

Cette formulation vague ne rassure pas les riverains.

Le nombre de places existantes au sein de l'établissement s'élèverait actuellement à une trentaine de places, alors que, selon les estimations des riverains, ce sont potentiellement 400 à 500 personnes du COS Beauséjour qui, chaque jour, cherchent à stationner rue Lamartine, boulevards d'Orient, Chateaubriand, et avenue des Marguerites.

Le commissaire-enquêteur recommande qu'une étude d'impact des problèmes de stationnement et circulation des rues précitées soit conduite à l'initiative de la Métropole, préalablement aux travaux d'extension prévus du COS Beauséjour (quantification du trafic, sens de circulation à prévoir, places de stationnement existantes, largeur des rues).

Le COS Beauséjour devra, de son côté, intégrer dans ses projets l'étude de la création d'un parc de stationnement souterrain sous la parcelle BYO132 d'une capacité suffisante. Compte tenu du nombre de personnes travaillant dans l'établissement, ou s'y rendant quotidiennement, et, par comparaison avec les autres établissements hospitaliers voisins de même capacité, ce seraient plus d'une centaine de places qui seraient nécessaires.

De nouvelles possibilités de construction d'un parc de stationnement à découvert de grande capacité pourraient, également, être trouvées à l'occasion des futurs projets d'agrandissement du site, par exemple lors de l'acquisition de la partie basse de la villa Ker-André, située en mitoyenneté de l'établissement, propriété pour laquelle le COS semblerait être intéressé.

2 - Emplacements réservés (ER).

- Mme Eve BONNAIRE, présidente de Mobilités Presqu'île de Giens, est opposée à la suppression des ER 44 et 49.

En supprimant ces ER, la collectivité réduirait la poursuite de l'objectif de création de voies douces.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La priorité du projet de modification est de retrouver un espace de bon fonctionnement du ruisseau souterrain La Sauvette et, préserver la richesse écologique de la zone humide de la Lieurette.

Les modes doux de cheminement (vélo-piétons) seront orientés sur le chemin du soldat Macri, élargi et réaménagé, le long du collège Gustave Roux jusqu'à l'avenue Ambroise Thomas.

- Mme Corinne WOLGANG, 59 Mal Leclerc, ER 155, souhaite savoir si un projet est envisagé sur cet ER qui concerne sa maison.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette maison occupe en totalité l'emplacement réservé ; elle est située à l'extrémité de l'ER 155. Le projet d'élargissement à 14 mètres de l'avenue Maréchal Leclerc ayant été abandonné sur un autre tronçon, l'observation de Mme WOLGANG paraît tout à fait légitime.

Cette dame désirerait savoir si elle peut bénéficier d'une procédure de délaissement, afin de pouvoir programmer des travaux de réhabilitation de sa maison.

3 – Villa Magdala, 49 Montée de Costebelle, une modification du PLU est nécessaire pour changer la destination de ce bâtiment d'habitation, situé en zone N, en centre culturel (expositions, concerts, rencontres littéraires, ateliers et spectacles vivants, retraites contemplatives). Le bâtiment deviendra un CINASPIC à l'issue de la modification.

Cette modification ne concernerait que le bâtiment principal, non le parc de 3 hectares qui l'entoure.

La villa elle-même est constituée d'une bâtisse victorienne de 500 m², et d'une annexe de 50 m².

- M. Frédéric BERTRAND, Président de l'Association Ensemble pour Hyères, est tout à fait favorable au changement de destination de la Villa qui permettra d'accroître la dimension culturelle de la ville de Hyères. Il est essentiel que la Villa puisse s'intégrer dans le réseau culturel de la Métropole ; eu outre, son caractère privé préservera les finances publiques de la Métropole.
- Mme Françoise GUIDROUX, Présidente du CIL de Costebelle, soulève un certain nombre de problématiques liées à ce projet :
 - Risques liés au changement de destination en CINASPIC en termes de nuisances ;
 - Impact sur la saturation du quartier et la circulation, souhaite éviter l'élargissement des voies existantes et la construction d'une piste cyclable ;

- Menaces sur la zone N : l'article N2 du règlement modifié autorise le changement de destination des bâtiments pour l'hébergement hôtelier. Risque de grignotage du site naturel pour des constructions de type chapiteaux, parkings ;
- Evolution déjà amorcée en cours d'amplification vers une activité commerciale élargie : séminaires, évènements privés, retraites thématiques, etc....
- Conséquences sur l'équilibre du quartier résidentiel et recommandations pour le maintien du statut actuel d'activité associative, l'encadrement rigoureux des activités, et la préservation intégrale des espaces naturels classés en zone N.
- En définitive, le CIL s'oppose à ce projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il semble que les propositions et observations émises par ce CIL, qui ne sont pas insurmontables, puissent être prises en considération par la directrice de la Villa Magdala, sans compromettre la bonne réalisation de ce projet.

- Mme Marie-Magdeleine LESSANA, Directrice de la Villa Magadala, présente ses observations :
 - Le projet présente Intérêt architectural et paysager indéniable dans le cadre d'un développement urbain durable et équilibré ;
 - Il s'inscrit dans le réseau culturel de MTPM comprenant la Villa Noailles, le musée de la Banque et le musée du Niel ;
 - Le changement de destination de la propriété prévu par le règlement modifié (Chapitre 2, article 7) n'entraînera aucune nuisance ;
 - Saturation du quartier et circulation : piste cyclable sur la Montée de Costebelle, accès à pied depuis la gare, parking d'une soixantaine de places. Le projet envisage de conduire une activité événementielle mesurée et raisonnée ;
 - Menaces sur la zone N : l'art N1 du règlement interdit toutes constructions et installations nouvelles non mentionnées à l'art N2 qui n'est pas modifié ;
 - La Villa Magdala n'a aucun projet de modification du paysage sur les 3 ha du terrain environnant, ni d'augmentation du nombre de constructions, ni aucune intention d'hébergement hôtelier si ce n'est d'accueillir en chambre d'hôtes, dont le nombre est limité, uniquement des artistes ;
 - Le CIL Costebelle craint une orientation vers une activité commerciale dépassant le cadre associatif actuel ; or, les séminaires, conférences, spectacles, expositions, ... entrent dans l'objet d'une association ;
 - Le CIL Costebelle soutient que le changement de destination entraînerait une rupture avec l'équilibre du quartier : Costebelle n'est actuellement pas exclusivement un quartier résidentiel (stade, vélodrome, terrains de volley, salles de tennis de table, ...existent).
 - Le projet culturel reste de dimension modeste ;
 - La destination actuelle d'habitation ne permet pas de redonner une vie nouvelle à cette construction, riche héritière d'une histoire patrimoniale. Le changement vers un CINASPIC est totalement justifié.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La Directrice de la Villa Magdala répond, point par point, à l'argumentaire du CIL Costebelle.

Ce projet culturel, de dimension raisonnable, situé dans un quartier résidentiel, mérite d'être encouragé pour le rayonnement de la ville de Hyères.

4 – Ajout de la destination « hébergement hôtelier » en zone N pour le Castel Bay situé à Saint Pierre d'Almanarre.

L'ajout de la destination hébergement hôtelier en zone N permettra de répondre à un des enjeux identifiés par la commune de Hyères lors de l'élaboration du PLU en 2017 : diversifier l'offre en hébergement en permettant l'installation de nouveaux hôtels, notamment dans les catégories classées supérieures.

Une partie du bâtiment est déclarée en destination commerce ; elle accueille l'organisation d'événements, tels que des mariages et autres réceptions. Une autre partie du bâtiment, non rénovée, est restée en destination CINASPIC et, a vocation à accueillir de l'hôtellerie de luxe.

M. Olivier GIRARDEAU formule un certain nombre de modifications :

- Dans le lexique, la définition de l'extension doit être complétée, afin d'être en correspondance avec le lexique national issu de l'article 2.6 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : ensemble architectural avec la construction principale existante, notion de contiguïté, lien physique et fonctionnel avec la construction principale (porte de communication, piscine, terrasse prolongeant le bâtiment principal).
- Règlement de la zone N, page 141 : « sont autorisés sous conditions, l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ou, de la modification n°6 du PLU.
- A priori, le règlement du SPR n'interdit pas la construction de terrasses et piscines sur les bâtiments remarquables en zone N, secteur S4B, contrairement à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Si ces modifications peuvent préciser les définitions et éviter des questionnements de la part du public, elles peuvent être intégrées.

La position de l'Architecte des Bâtiments de France par rapport au règlement du SPR, mériterait d'être clarifiée par MTPM.

5 – Suppression de l’opposition au principe édicté à l’article R.151-21 du code de l’urbanisme en zone UEf et, opposition à ce principe en zone UD.

En zone UEf, l’opposition à cet article était justifiée par une volonté communale d’encadrer l’urbanisation dans les secteurs urbanisés les plus sensibles d’un point de vue paysager : la presqu’île de Giens, les Maurettes et le vallon des Borrels.

La pratique s’est avérée contraire à la volonté communale de préservation et d’encadrement des secteurs peu denses de la commune, qui n’ont pas vocation à se développer.

En zone UD, il apparaît nécessaire de s’opposer à cet article afin de répondre à l’objectif de renouvellement urbain inscrit dans le SCoT, dans le PLU et, le PADD.

La zone UD correspond aux zones à dominante d’habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses. De plus, la croissance démographique et économique projetée sur le territoire d’ici 2030 doit s’opérer avec un objectif de division par deux de la consommation d’espaces naturels, forestiers et, agricoles, au regard du rythme annuel de consommation d’espace observé au cours des dix dernières années (loi Climat et Résilience de 2021).

- Indivision COTTET-GAMBY : Zone UD, parcelles IH 35 et 37, par l’intermédiaire de Me Lauriane CHISS, avocate.

Demande que ces deux parcelles soient exclues de l’opposition à l’art R.151-21 du code de l’urbanisme.

Cette modification contrevient à l’orientation n°4 du Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) du SCoT Provence Méditerranée « maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines » qui identifie les enveloppes urbaines à développer.

Les parcelles IH 35 et 37 y figurent expressément ; elles sont intégrées aux secteurs devant accueillir de nouveaux projets urbains.

L’article R.151-21 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.

Cet article 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 des logements sociaux, conformément à l’article R.151-15.

L’article R.151-21 n’a pas vocation à s’appliquer uniquement 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.

Cette opposition est contraire à l'objectif même de mixité sociale poursuivi par l'article R.151-15 du code de l'urbanisme, dont la notice de présentation ne fait pas état.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La volonté de la commune semble clairement expliquée dans la notice de présentation pour la zone UD.

L'opposition à l'article R.151-21 ne signifie pas nécessairement que les règles d'urbanisme doivent être appliquées, lot par lot, de manière systématique. Cet article vise à encadrer les demandes de permis de construire valant division, mais son interprétation peut varier selon le contexte du projet et les décisions de MTPM.

L'opposition ne prohibe pas en soi les projets multi-bâtiments sur plusieurs parcelles contiguës. Cependant, elle impose des contraintes supplémentaires qui doivent être prises en compte lors de la conception et de la demande de permis.

Si le projet est jugé cohérent, il peut être possible d'appliquer les règles d'urbanisme de manière globale, plutôt que de façon individuelle pour chaque lot, en dépit de l'opposition.

Il est précisé que l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ne s'applique que si le règlement le prévoit, ce qui ne semble pas être le cas pour cette modification n°6.

L'orientation n°4 du DOO du SCoT citée, va dans le sens du renouvellement urbain souhaité par la commune sur l'ensemble de zone UD, au-delà des parcelles IH 35 et 37.

- Association pour la Sauvegarde de la Nature dans la presqu'île de Giens, représentée par M. Jean-Louis DERCHE, son Président, et M. Jean-Luc MAUDUIT.
- Au travers de deux cas exposés, l'association attire l'attention sur un procédé de détournement de procédure consistant à obtenir un permis de construire sur une parcelle, puis à la diviser dans un second temps, en fléchant la construction sur la parcelle déjà existante, même en dépassant le quota d'emprise au sol prévu par le règlement, laissant la possibilité de construire à nouveau sur la nouvelle parcelle issue de la division.

Pour interdire cette pratique de construction supplémentaire immédiatement après une division, la modification n°6 propose de supprimer l'opposition au principe édicté par l'article R.151-21 du code de l'urbanisme en zone UEf.

Mais, en zone UD, l'association relève une contradiction dans le fait de s'opposer à l'article R.151-21 ; cette nouvelle règle conduira aux mêmes errements précités dans la zone UEf, en validant, par division, des parcelles qui ne respectent pas les règles du PLU (emprise au sol, distance par rapport aux limites séparatives, espaces verts, places de stationnement).

L'association propose d'augmenter simplement le coefficient d'emprise au sol autorisé dans cette zone.

- Demande de modification d'une zone construite actuellement UEf à la Badine, entouré de zones N, vers un zonage en N (parcelles HR0011, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et une partie des parcelles HR0009 et HR0018).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le premier point évoqué touche aux limites de l'article R.151-21 prévu pour encadrer le développement urbain. Il soulève un véritable problème de détournement de procédure qu'il conviendrait de prévenir, en interdisant les divisions qui créent des parcelles mères de surface très réduite par rapport à l'existant, devenant saturées en termes d'emprise au sol par le fait même de la division.

En d'autres termes, de toutes les parcelles issues de la division d'un même foncier, celle qui héberge un reliquat bâti n'est pas regardée et, se soustrait aux règles du PLU.

Un contrôle très strict de la commune devrait être instauré sur ce type d'opérations lors d'opérations de divisions, en vérifiant que le quota d'emprise au sol n'est pas dépassé sur la parcelle déjà bâtie.

Le second point évoqué mériterait une étude d'ensemble de la zone, afin de s'assurer que les parcelles citées constituent bien une enclave au sein d'une zone N.

6 – Observations diverses.

- Mme Odile VIEL, architecte à Hyères, formule un certain nombre de modifications au règlement afin de faciliter les constructions en très forte pente, fréquentes sur le territoire de Hyères :
 - Emprise au sol : définir le sol naturel, terrain initial avant renouvellement ?
 - Espace libre non revêtu : que signifie « non revêtu » ?
Des graviers qui ne gênent pas l'écoulement des eaux de pluie sont considérés à Hyères comme revêtement interdit ;
 - Règle de hauteur : elle est mesurée entre l'égout du toit pris au plus haut de la construction et le sol au plus bas de la construction. Il faut ajouter l'interdiction d'excaver plus de 2 mètres.
L'addition de tous ces éléments ne permet pas de respecter la règle des 7 mètres, et de construire sur un terrain en pente de 40 à 50%.
La règle des 2 mètres maximum d'excavation interdit également la construction de pièces en sous-sol avec une cour anglaise ;
 - Interdiction des toits en monopente : sur les terrains en pente, ce type de toit s'intègre dans le paysage en suivant la pente.
Il faudrait limiter la longueur des toits et les interdire dans le sens inverse des pentes habituelles (nord-sud).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces demandes, provenant d'un professionnel de la construction habitué à travailler sur des terrains en forte pente, paraissent fondées dans un secteur géographique comportant de nombreux reliefs.

- M. Lionel GIUGLIANO, zone UD, secteur Beauvallon, impasse des Maurels, souhaiterait la construction d'un mur anti-bruit le long de la A570.
- Mme Chantal PAUL, Mme Hélène BORDERIE, représentant l'association d'ERE : demandes de précisions relatives au règlement : article R.151-21, la ZAC Les Rougières, l'ER 49, le Petit Bain, Le Castel Bay.
- Association Martinets d'Ici et d'Ailleurs, représentée par Mme Katherine DUBOURG, Présidente :

La présidente souligne l'importance d'insérer dans le dossier de modification la composante biodiversité du bâti. Que ce soit pour la villa Magdala, le centre de reconversion du centre Hélios marin et, les travaux de renouvellement urbain, des espèces protégées sont présentes.

L'association préconise l'obligation de faire réaliser un diagnostic écologique des bâtiments concernés.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces recommandations pourront prises en compte à l'occasion d'opérations d'urbanisme de construction, ce qui n'est pas le cas pour cette modification n°6 qui concerne des points particuliers du PLU.

- CIL d'Hyères. Suggère des modifications à apporter à la notice de présentation, chapitre II, paragraphes 3, 4 et 6 :
 - Art 2 : Zone UI (secteur du Pousset sur la presqu'île de Giens) : demande que la construction d'annexes ne soit pas autorisée ;
 - Art 12 : s'oppose à la disposition précisant qu'il n'est pas utile de prévoir des places de stationnement pour les foyers, résidences de personnes âgées, résidences étudiantes en zones UB, UD, et UE, car contraires au PADD ;
 - Le CIL souhaite la suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R.151-21 du CU en zone UEf et, également en zone UDa.

Depuis la mise en vigueur du PLU, les divisions fabriquent des parcelles, celles qui hébergent les reliquats bâtis, dont les emprises au sol sont jusqu'à quatre fois supérieures à celles autorisées par le règlement du PLU.

Le CIL cite ainsi trois exemples réels de divisions, où le pourcentage d'emprise après division est supérieur au pourcentage autorisé par le PLU.

- La destination hébergement hôtelier en zone N pour le Petit Bain ne s'explique pas.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Concernant la construction d'annexes sur la presqu'île de Giens, la position du CIL rejoint celle de l'Architecte des Bâtiments de France exprimée sur le secteur Ulb. Seule, la restauration d'annexes existantes devrait être admise.

En zone UB, UD, et UE, l'instauration d'une place de stationnement pour une chambre, ou un logement pour les résidents ds foyers, résidences de personnes âgées, et les résidences étudiantes, paraît tout à fait justifiée par la notice de présentation.

Le commentaire vis-à-vis de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme a déjà été exposé supra à propos de l'observation formulée par l'association pour la Sauvegarde de la Nature dans la presqu'île de Giens.

Il est exact que les divisions de parcelles peuvent générer, dans certaines situations, des emprises au sol excédant le quota autorisé par le PLU, notamment sur les parcelles à l'origine de la division déjà construites.

L'opposition à cet article aboutit, ainsi, à un effet inverse à celui qui était recherché à l'origine, notamment sur le quota d'emprise autorisée.

En zone N, au sujet la destination hébergement hôtelier pour le Petit Bain, la notice de présentation précise bien qu'il s'agit d'un bâtiment régi par un contrat de concession de plage (une délégation de service public) ne permettant pas l'hôtellerie.

7 – Observations dépassant le cadre de la modification n°6, considérées comme hors enquête.

- M. Stéphane VITALIS, parcelle HR 105, 4 avenue des Gabians, cette parcelle aurait été classée par erreur de l'administration en Espace Vert Protégé (EVP), alors qu'un permis de construire d'une maison individuelle a été délivré antérieurement à ce classement.

M. VITALIS sollicite le déclassement en EVP, à l'instar de parcelles voisines.

- M. Gérard CASSINO, zone UEf, 96 impasse des Barques, demande la justification du maintien depuis de nombreuses années de l'ER 121 prévu pour l'élargissement à 6 mètres de l'impasse des Barques ;

- M. Gilles MALEPLATE, Zone A, 774 avenue Alfred DECUJIS, demande l'exclusion des piscines dans le calcul de l'emprise au sol, à l'instar des autres zones urbaines.
- M. Pierre PERICCHI, Zone UEc, 3008 route de l'Almanar, demande de construction en zone N, sur la parcelle EI 114, contiguë à la parcelle EI 113 située en zone UEc.
- M. Yvan HERJEAN et Jean-Claude SAUTREAU, zone UEe, demande de renseignements sur les modifications touchant le Mont des Oiseaux.
- M. Philippe ESCOFFIER, zone N, parcelle HM 39, située au centre du village qui devrait être vouée à une autre destination que celle d'un terrain vague.

M. ESCOFFIER propose que cette parcelle, prêtée à la commune pendant 6 ans, remblayée sur 60 % de sa superficie, devienne constructible dans sa partie basse, et que la partie haute remblayée dans le passé par la commune pour y créer un parking, lui soit cédée gracieusement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ce terrain vague d'une superficie de 4.000 m², situé au centre du village, pourrait faire l'objet d'un autre zonage permettant de l'aménager dans l'intérêt de la commune qui pourrait y créer dans sa partie haute un parking.

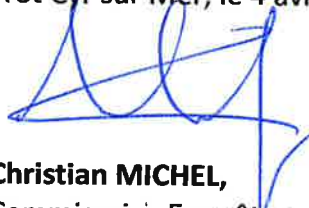
La proposition de M. ESCOFFIER mériterait d'être étudiée avec attention, lors de la prochaine révision du PLU, afin d'apporter une solution à ce problème qui a été posé, apparemment, depuis de très nombreuses années.

- Mme Suzanne VIZIALE, 53 route du Niel à Giens. Demande de renseignements sur les zones NL, AL, et UEF.
- M. Fabien BUDA, zone N, 428 chemin St Pierre des Horts, parcelle grevée de l'ER 105 pour création d'une plateforme le long de la RD 559. Ce propriétaire souhaiterait que sa parcelle devienne constructible, lorsque le Département utilisera cet ER, à titre de compensation pour une construction qui serait détruite.
- M. Yvan COUSTENOBLE, zone N, 3506 route de l'Almana, demande de reclassement de son terrain en zone Nsl pour louer son terrain à des activités de loisirs et sportives.
- M. Frédéric LEGER, zone UEd, parcelle CV 206, 1000 boulevard de la Joie de Vivre, constate que son voisin M. Nicolas MESNARD a construit sa maison, en limite de propriété, sans respecter les prescriptions du règlement du PLU, notamment l'article UE7 qui stipule que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un minimum de 3 mètres.
- M. Yves LACROIX, 489 chemin de la Maunière, demande la mainlevée de l'ER n°65 prévu pour un élargissement à 8 mètres du chemin, annoncée par la mairie lors d'une prochaine modification.

M. LACROIX demande d'ajouter à la modification n°6 la mainlevée de cette réservation.

- Philippe PERICCHI, zone N, parcelle EI 114 à l'Almanarre, jouxtant le domaine de Castel Bay. Demande de constructibilité de ce terrain, à l'instar de la parcelle EI 35 devenue récemment constructible.tg

A St Cyr sur Mer, le 4 avril 2025



Christian MICHEL,
Commissaire-Enquêteur
Tribunal Administratif de TOULON

L AR 1A216 182 36094

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

*Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire*
Christine MORICE – DGAS
Pascal GARDES – Adjoint à la DGAS

Direction de la Planification Territoriale, Projets Urbains et Fiscalité
Aurélié MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par
Inès GUILLIER – Chef de service
iguillier@metropoletpm.fr

N/REF: DPTPUF JPG/VP/CM/PG/AM/IG- n°42-2025

OBJET: Enquête publique portant sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hyères-
réponse au PV du Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

A l'issue de l'enquête publique citée en objet qui s'est tenue du 24 février au 28 mars 2025 inclus, vous avez bien voulu remettre à la Direction de la Planification Territoriale, des Projets Urbains et de la Fiscalité de la Métropole TPM, le 4 avril 2025 le procès-verbal de synthèse sur l'ensemble des observations du public.

Les observations ont été regroupées par thème, auxquelles nous souhaitons apporter les réponses suivantes :

1- COS Beauséjour

- Contradiction entre les points 8 et 9 sur la notice explicative :

Il est vrai que la commune dispose 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, dont le centre Beauséjour (point n°8) fait partie et qu'il convient de pérenniser. Il est important de souligner qu'à aucun moment, il n'est écrit dans la notice de présentation au point n°8 « qu'il est indispensable d'augmenter l'offre de lits médicaux pour les seniors », car cela n'est pas l'objet de la restructuration du COS Beauséjour.

En effet, le projet actuel du COS Beauséjour consiste en l'extension du service « unité de soins de longue durée ». L'objectif de ce projet est de supprimer les chambres doubles actuellement en

Annexe 13

Toulon, le 16 AVR 2025

Jean-Pierre GIRAN
Président de Toulon Provence Méditerranée

A

Monsieur Christian MICHEL
655, chemin de la Miolane
83270 SAINT-CYR-SUR-MER

service, en les remplaçant par des chambres individuelles répondant aux standards actuels attendus tant par les professionnels de santé que par les publics accueillis.

Au-delà de la construction de chambres individuelles, cette extension prévoit :

- la réalisation d'une nouvelle cuisine dans un lieu adapté ;
- le déplacement de l'accueil ;
- la création d'un plateau technique destiné à recevoir un nouveau service ;
- le déplacement des services de direction et de support afin de libérer des espaces qui seront mis à disposition du service « animation » au profit des résidents ;
- la création d'un parking souterrain à deux niveaux pouvant accueillir une quarantaine de véhicules.

Ainsi, le projet du COS Beauséjour vise à améliorer les conditions de vie des patients et les conditions de travail des professionnels. Il ne vise pas à augmenter la capacité d'accueil de l'établissement.

Le point n°9 concernant l'ancien institut Hélios-marine, indique que la commune doit anticiper les besoins futurs et renforcer l'offre de logement adaptée aux seniors.

Il convient de préciser que les établissements de santé disposent d'autorisations délivrées par l'Agence Régionale de Santé (ARS) avec un nombre de lits défini. L'institut Hélios-Marine ayant délocalisé son activité depuis 2021, le bâtiment actuel ne dispose plus d'agrément de l'ARS et n'a plus de vocation médicale.

- Point juridique concernant un précédent permis de construire :

Un permis de construire a été accordé par arrêté en date du 15 septembre 2022. Ce permis portait sur l'édification d'un bâtiment de bureaux en R+2 et 1 niveau de sous-sol à destination de Service Public ou d'intérêt collectif sur les parcelles cadastrées BY0131, BY0132, BY0133 et pour une surface de plancher de 478,38 m². Ce permis a été mis en œuvre.

Aujourd'hui, le COS Beauséjour a besoin de restructurer son activité dans le but de respecter les standards actuels attendus par les établissements de santé et de proposer une offre de soins confortable et qualitative. Une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme est donc nécessaire.

- La question de l'institution d'une servitude de vue est posée afin de limiter la hauteur de la construction :

La servitude de vue est une servitude de droit privé qui ne peut pas être traitée dans le cadre du PLU.

- Diverses problématiques de capacités de stationnement du quartier :

Comme il a été indiqué dans le premier paragraphe, la restructuration du COS Beauséjour n'a pas vocation à augmenter la capacité d'accueil de l'établissement. Le COS Beauséjour devra respecter les dispositions du PLU en matière de places de stationnement, l'article UD12 dispose que pour les CINASPIC : « Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable ».

- Portée effective de la modification sur les autres parcelles appartenant au COS Beauséjour et compatibilité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Hyères :

Le projet devra obligatoirement respecter le règlement de l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville de Hyères et sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Le SPR est une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU et compatible avec les orientations du PADD.

Le futur secteur UDC se trouve dans le périmètre du SPR de Hyères. La construction d'un nouveau bâtiment devra donc respecter les dispositions du secteur S2A du SPR, avec une intégration du projet dans son environnement et une architecture de qualité, il devra respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents.

2- Emplacement réservés (ER)

- Opposition à la suppression des ER 44 et 49. En supprimant ces ER, la collectivité réduirait la poursuite de l'objectif de création de voies douces ;
- ER 155, est-ce que cet emplacement réservé va être à terme abandonné sur sa totalité et notamment sur la partie comprenant une maison d'habitation :

Concernant l'ER 44, les représentants de la copropriété « Les Glycines » ont mis en demeure la Métropole TPM d'acquiescer cet ER le 28 juin 2022. Par une décision n°DP22/733 en date du 19 septembre 2022, le Président de la Métropole TPM a renoncé expressément à l'acquisition de l'emprise de la parcelle grevée par l'ER 44, car cette liaison douce n'était pas réalisable au regard du manque d'espace et des conflits d'usage. De ce fait, l'ER 44 n'est déjà plus opposable aux propriétaires depuis la décision du 19 septembre 2022. La modification n°6 du PLU ne fait que régulariser une situation déjà existante.

Concernant l'ER 49, son abandon ne réduit pas la poursuite de l'objectif de création de voies douces par la Métropole TPM. En effet, cette voie douce sera reportée sur le chemin du Soldat Macri, le long du collège Gustave ROUX jusqu'à l'avenue Ambroise THOMAS ou via le chemin des Rougières pour rejoindre le chemin de la levée puis l'Ayguade. Les services techniques de la Métropole veilleront à mettre en place la solution la plus pertinente sur ce secteur.

Comme le rappelle Monsieur le Commissaire-Enquêteur, la priorité de cette suppression est de retrouver un espace de bon fonctionnement du ruisseau souterrain de La Sauvette et préserver la richesse écologique de la zone humide de la Lieurette.

Concernant l'ER 155, cette demande n'est pas du ressort de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, mais elle sera orientée vers les services concernés.

3- Villa Magdala

- Risques liés au changement de destination en CINASPIC en termes de nuisances ;
- Impact sur la saturation du quartier et la circulation, éviter l'élargissement des voies existantes et préconise la construction d'une piste cyclable ;
- Menace sur la zone N : l'article N2 du règlement modifié autorise le changement de destination des bâtiments pour l'hébergement hôtelier. Risque de grignotage du site naturel pour des constructions type chapiteaux, parkings ;
- Évolution déjà amorcée en cours d'amplification vers une activité commerciale élargie : séminaires, événements privés, retraites thématiques, etc...
- Conséquence sur l'équilibre du quartier résidentiel et recommandations pour le maintien du statut actuel d'activités, et la préservation intégrale des espaces naturels classés en zone N.

Conformément à l'avis de la DDTM, lors du changement de destination de la Villa Magdala, qui devra être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), la Villa Magdala ne devra pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment le nombre de personnes exposées à l'aléa feu de forêt.

Au regard de l'aléa feu de forêt et du positionnement des services de l'Etat, le changement de destination vers de l'hébergement hôtelier ne pourra pas être autorisé et la zone N du PLU ne permet pas les nouvelles constructions. De plus, le site est également protégé par le règlement du SPR et la majorité de son parc est couverte par un Espace Boisé Classé (EBC).

Les activités culturelles prévues par la villa Magdala devront être de taille adaptée au lieu, en fonction des capacités d'accueil du site, ainsi que des autorisations administratives qui ne permettront pas les établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 et 3 (avis DDTM du 5 décembre 2024).

4- Ajout de la destination « hébergement hôtelier » en zone N pour le Castel Bay situé à Saint-Pierre de l'Almanarre

- Dans le lexique, la définition de l'extension doit être complétée, afin d'être en correspondance avec le lexique national issu de l'article 2.6 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : ensemble architectural avec la construction principale existante, notion de contiguïté, lien physique et fonctionnel avec la construction principale (porte de communication, piscine, terrasse prolongeant un bâtiment principal) ;
- Règlement de la zone N, page 141 : « sont autorisés sous conditions, l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ou, de la modification n°6 du PLU ;
- A priori, le règlement du SPR n'interdit pas la construction de terrasses et piscines sur les bâtiments remarquables en zone N, secteur S4B, contrairement à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) :

La définition de l'extension au PLU opposable est en correspondance avec le lexique national de l'urbanisme, l'élément principal étant le lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

La disposition de l'article N du PLU indiquant que : « sont autorisés sous conditions, - l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU », est contraire aux articles R151-25 et L151-12 du Code de l'urbanisme. Le Code de l'urbanisme s'imposant au PLU, cette disposition n'est pas appliquée dans le cadre des autorisations d'urbanisme puisque considérée illégale (jurisprudence constante) et sera donc supprimée dans le cadre de l'approbation de cette présente modification.

En effet, l'article R151-25 du Code de l'urbanisme encadre les zones naturelles : « *Peuvent être autorisées en zone N : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.* »

Il est donc clair qu'en zone naturelle, seuls les bâtiments à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions. De plus, il est précisé à l'article L151-12 du même Code que : « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement*

doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Dans son avis, l'Architecte des Bâtiments de France précise qu'« 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.** ». Il est donc indiqué clairement que la création d'aménités est interdite en secteur N, il s'agit ici du règlement de PLU et non du SPR conformément aux articles susvisés.

5- Suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UEf, opposition à ce principe en zone UD

- L'indivision COTTET-GAMBY, demande que ses deux parcelles (IH0035 et IH0037) soient exclues de l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme ;
- L'ASNAPIG propose d'augmenter le coefficient d'emprise au sol autorisé en zone UD au lieu de s'opposer au principe édicté par l'article R151-21 du Code de l'urbanisme afin d'éviter le détournement de procédure permettant d'obtenir un permis de construire sur une parcelle, puis de la diviser en fléchant la parcelle déjà existante même si elle ne répond plus au quota d'emprise au sol prévu et laissant la possibilité de construire à nouveau sur la parcelle issue de la division ;
- Demande de modification d'une zone UEf à la Badine, entourée de zone N, vers un zonage N ;

Monsieur le Commissaire-Enquêteur, dans son commentaire, répond parfaitement aux inquiétudes de l'indivision COTTET-GAMBY, l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme ne signifie pas que les règles d'urbanisme doivent être appliquées, lot par lot, de manière systématique. L'opposition ne s'exerce que pour le dernier alinéa de l'article R151-21 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le problème de détournement de procédure concernant l'article R151-21 du Code de l'urbanisme est bien réel, il n'a pas été trouvé de solution efficiente afin de le résoudre. C'est pour cette raison que l'opposition au principe de l'article R151-21 va être supprimée dans les zones UEf où les terrains peuvent être très grands et où ce type de détournement a un plus grand impact sur le paysage, car il engendre plus de constructions. En zone UD où il s'agit de parcelles de plus petites tailles et où l'emprise au sol est déjà plus élevée, ce type de détournement ne devrait pas pouvoir être utilisé comme c'est le cas en zone UEf.

La demande d'évolution d'une zone UEf en zone N du PLU a été faite en octobre 2024 alors que le dossier de modification n°6 du PLU de Hyères avait déjà été finalisé et envoyé pour examen au cas par cas à la MRAe (accusé de réception du 24 juin 2024). Cette demande a bien été prise en compte par les services compétents de la Métropole TPM et sera étudiée lors d'une prochaine évolution de PLU.

6- Observations diverses

- Madame VIEL, architecte à Hyères :
 - Emprise au sol : définir le sol naturel, terrain initial avant renouvellement ?

- Espace libre non revêtu : que signifie « non revêtu » ? des graviers qui ne gênent pas l'écoulement des eaux de pluie sont considérés à Hyères comme revêtement interdit ;
- Règle de hauteur : elle est mesurée entre l'égout du toit pris au plus haut de la construction et le sol au plus bas de la construction. Il faut ajouter l'interdiction d'excaver plus de 2 mètres. L'addition de tous ces éléments ne permet pas de respecter la règle des 7 mètres, et de construire sur un terrain en pente de 40 à 50%. La règle des 2 mètres maximum d'excavation interdit également la construction de pièces en sous-sol avec cour anglaise,
- Interdiction des toits en monopente : sur les terrains en pente, ce type de toit s'intègre dans le paysage en suivant la pente. Il faudrait limiter la longueur des toits et les interdire dans le sens inverse des pentes habituelles (nord-sud) :

Le sol naturel est déjà défini dans le lexique du règlement du PLU de Hyères p.33 : « Il s'agit du sol existant avant travaux. »

Les définitions du lexique demeurent inchangées, elles sont juste précisées pour plus de clarté : « Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée, non revêtue, de pleine terre. » L'ajout des termes « non revêtue » et « de pleine terre » vient préciser que tout revêtement est interdit. Le gravier étant un revêtement, celui-ci est donc interdit. Un travail sur les coefficients de perméabilité des sols devra être fait dans le cadre d'une révision générale de PLU.

Concernant la règle de hauteur, ici encore, il s'agit de clarifier la règle et non de la faire évoluer. L'interdiction de creuser à plus de 2 mètres demeure inchangée, il est tout à fait possible de faire une cour anglaise en sous-sol si la règle de hauteur est respectée.

Les toits en monopente sont interdits au PLU de Hyères afin de préserver un aménagement homogène sur toute la commune. Si ce type de toit s'intègre dans le paysage en suivant la pente dans le cas de terrain en pente, cela ne va pas être le cas sur d'autres types de terrains. L'objectif du PLU est d'imposer un aménagement et un cadre d'ensemble harmonieux notamment à travers le règlement.

- Monsieur GIUGLIANO, zone UD, secteur Beauvallon, impasse des Maurels, souhaiterait la construction d'un mur anti-bruit le long de la A570 ;
- Mme PAUL, Mme BORDERIE, représentants l'association « Changer d'ère » : demande de précisions relatives au règlement : article R151-21, la ZAC les Rougières, l'ER 49, le Petit Bain, le Castel Bay ;
- Association Martinets d'Ici et d'Ailleurs, représentée par Madame DUBOURG, souligne l'importance d'insérer dans le dossier la composante biodiversité du bâti (villa Magdala, reconversion du centre Helio-Marin, travaux de renouvellement urbain). L'association préconise de faire réaliser un diagnostic écologique des bâtiments concernés :

La demande de construction d'un mur anti-bruit le long de la A570 n'est pas du ressort de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, mais elle sera orientée vers les services concernés pour réflexion.

Comme l'indique clairement Monsieur le Commissaire-Enquêteur, « ces recommandations pourront être prises en compte à l'occasion d'opérations d'urbanisme de construction, ce qui n'est pas le cas pour cette modification n°6 qui concerne des points particuliers du PLU. »

- CIL d'Hyères, suggère des modifications à apporter à la notice de présentation :
 - Art 2 : zone UI (secteur du Pousset sur la presqu'île de Giens), demande que la construction d'annexes ne soit pas autorisée ;

- Art 12 : s'oppose à la disposition précisant qu'il n'est pas utile de prévoir des places de stationnement pour les foyers, résidences de personnes âgées, résidences étudiantes en zone UB, UD et UE car contraire au PADD ;
- Le CIL souhaite la suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UEf et également en zone UDa ;
- La destination hébergement hôtelier en zone N pour le petit bain ne s'explique pas.

La modification concernant la construction d'annexes en zone UI ne s'applique que pour les bâtiments d'habitation. La zone UI correspondant aux espaces d'activités économiques, la portée de cette évolution est très limitée, notamment sur la zone du Pousset. L'évolution de cette règle vient clarifier une rédaction qui pouvait avoir une double interprétation.

La règle ne supprime pas le stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes en zone UB, UD et UE, elle vient imposer une seule place de stationnement pour une chambre ou un logement au lieu de deux actuellement au PLU. Cette règle n'est pas contraire au PADD, car elle s'adapte au type de public pour lequel les logements sont construits et elle se met en conformité avec le Code de l'urbanisme qui s'impose au PLU. En effet, pour les constructions destinées à l'habitation visées à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme et nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Le secteur UDa ne fait pas partie des zonages ayant fait l'objet d'une opposition au principe édicté à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme et la présente modification n°6 du PLU ne prévoit pas de s'y opposer. Il est vrai que la phrase : « *Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UD, UEd, UEe et 2AUa* », pourrait être mal interprétée et il serait nécessaire de préciser les choses de la manière suivante : « *Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UD (hors UDa), UEd, UEe et 2AUa* », afin de clarifier le champ d'application de cette opposition.

Comme il est indiqué dans la notice de présentation de la modification n°6 du PLU, p.43, la destination d'hébergement hôtelier sera inapplicable pour le bâtiment « Le petit bain », conformément à la Délégation de Service Public octroyée sur la parcelle concernée qui n'autorise pas cette destination.

7- Observations dépassant le cadre de la modification n°6, considérées comme hors enquête

Les observations et requêtes mentionnées dans ce thème ne sont pas du ressort de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, elles seront orientées vers les services concernés pour réflexion.

Espérant avoir apporté les précisions nécessaires à une bonne compréhension par les citoyens des objectifs et des enjeux de cette modification, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre GIRAN
Président de Toulon Provence Méditerranée

