

## 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 projet .....dispose 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 transmises 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 entrent dans le champ d'application de cette modification n°6.

**1 – CES 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 CES 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 CES 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 CES 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 CES 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 CES Beauséjour (quantification du trafic, sens de circulation à prévoir, places de stationnement existantes, largeur des rues).*

*Le CES 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 CES 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 m<sup>2</sup>, et d'une annexe de 50 m<sup>2</sup>.

- 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, événements 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'évènements, 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 règlementaires (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 m<sup>2</sup>, 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.*

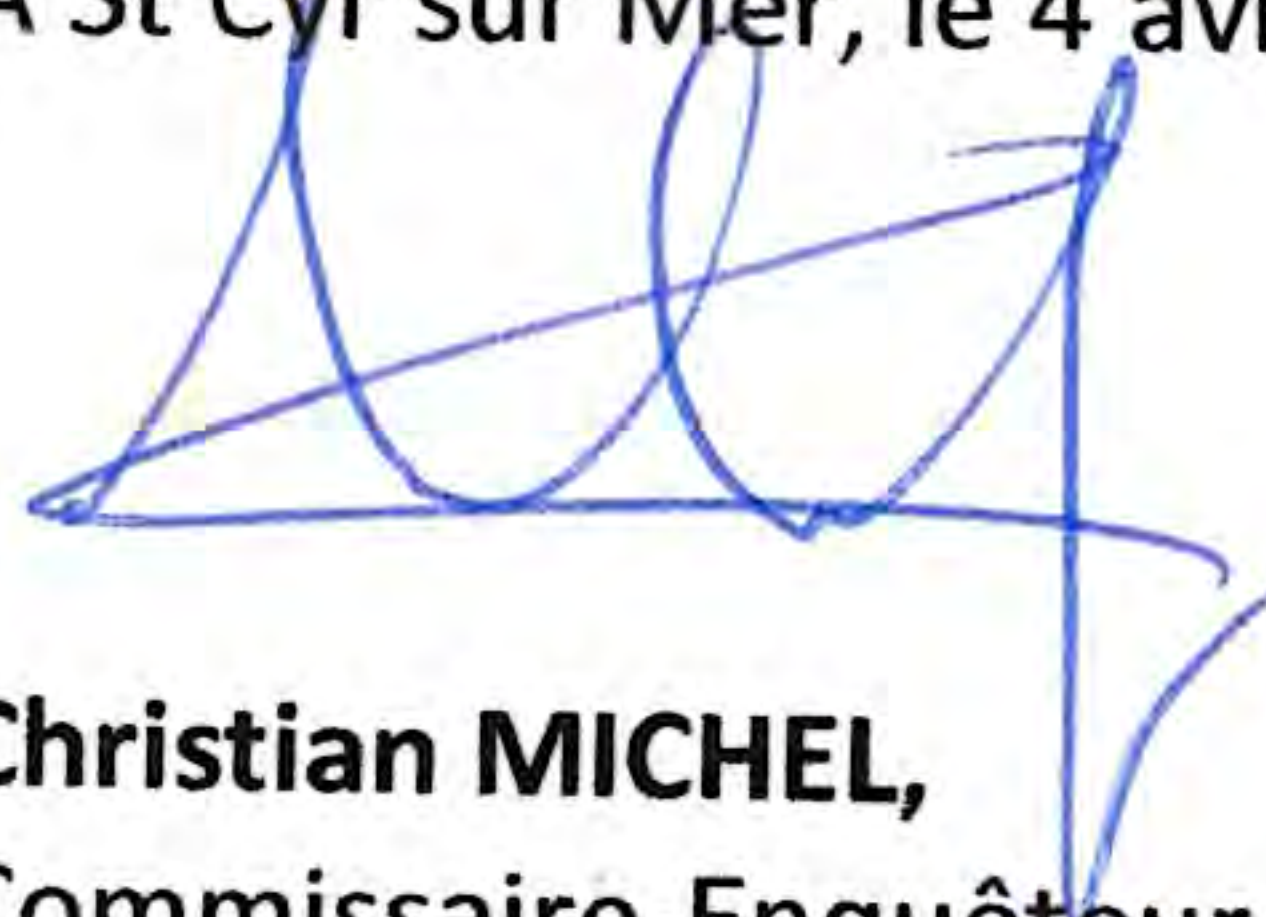
- Mme Suzanne VIZIALE, 53 route du Niel à Giens. Demande de renseignements sur les zones NL, AL, et UEf.
- M. Fabien BUDA, zone N, 428 chemin St Pierre des Horts, parcelle grevée de l'ER 105 pour création d'une plateforme le long de la RD 559. Ce propriétaire souhaiterait que sa parcelle devienne constructible, 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





Toulon, le 16 AVR 2025

Jean-Pierre GIRAN  
Président de Toulon Provence Méditerranée

À

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

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**

Aurélie MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par

Inès GUILLIER – Chef de service  
[iguillier@metropletpm.fr](mailto:iguillier@metropletpm.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



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 Hélio-marin, 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 Hélio-Marin 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 efficace 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 :
  - o 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





