

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

VILLE DE HYERES-LES-PALMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. CONTEXTE JURIDIQUE	3
1. CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	3
2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	4
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU.....	5
1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	7
1.1 <i>Suppression de l'emplacement réservé n° 44</i>	7
1.2 <i>Suppression de l'emplacement réservé n° 49</i>	9
1.3 <i>Suppression de l'emplacement réservé n° 103</i>	11
1.4 <i>Suppression de l'emplacement réservé n° 109</i>	14
1.5 <i>Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n° 155</i>	16
1.6 <i>Suppression de l'emplacement réservé n° 157</i>	17
2. RÈGLEMENT : CLARIFICATION DE PLUSIEURS DÉFINITIONS DU LEXIQUE.....	19
3. RÈGLEMENT : ADAPTATIONS MINEURES.....	22
3.1 <i>Dispositions générales : précision des modalités de calcul de la règle de hauteur....</i>	22
3.2 <i>Article 11 : adaptation de la hauteur des murs de soutènement.....</i>	24
3.3 <i>Article 2 : précision concernant la création d'annexes en zone UI.....</i>	25
3.4 <i>Article 6 : dérogation pour l'implantation de piscines en zone UA et UB</i>	25
3.5 <i>Article 12 : instauration d'une règle de stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes en zone UB, UD et UE</i>	27
3.6 <i>Dispositions générales : suppression du terme locatif concernant les logements sociaux.....</i>	28
4. RÈGLEMENT : SUPPRESSION DE L'OPPOSITION AU PRINCIPE ÉDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UÉF ET OPPOSITION À CE PRINCIPE EN ZONE UD	29
5. DOCUMENT GRAPHIQUE ET RÈGLEMENT : IDENTIFICATION DE LA VILLA MAGDALA DANS LA LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME	38
6. RÈGLEMENT : AJOUT DE LA DESTINATION "HEBERGEMENT HÔTELIER" EN ZONE N POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE PAR UN CERCLE MARRON	44
7. DOCUMENT GRAPHIQUE : EXTENSION DU POLYGONE D'IMPLANTATION DE LA ZONE UP.....	48
8. DOCUMENT GRAPHIQUE : ÉVOLUTION D'UN ZONAGE UD VERS UN SOUS-SECTEUR UDC EN FAVEUR DES CINASPIC.....	50
9. DOCUMENT GRAPHIQUE : ÉVOLUTION DE LA ZONE UGA SITUÉE AU PORT DE HYÈRES VERS LA ZONE UD.....	55
10. VOIES BRUYANTES : INTÉGRATION DES TROIS ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX DU 9 JANVIER 2023	59
III. PIÈCES MODIFIÉES	62
1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	62
2. LE RÈGLEMENT (COMPRENANT LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS).....	62
3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	63
4. LES DOCUMENTS ANNEXES	64
IV. ANNEXES.....	65

I. CONTEXTE JURIDIQUE

La Commune d'Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017 et ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

La Commune, par délibération n°29 en date du 8 septembre 2017, a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a été créée, à compter du 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, la Métropole est compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre, il est engagé par la Métropole TPM, une procédure de modification n°6 du PLU d'Hyères-les-Palmiers, dont la présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

1. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La modification du plan local d'urbanisme est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme 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 L153-31 et L153-34 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision du PLU s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, il s'agit uniquement de modifier le règlement écrit et/ou graphique, conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, les modifications apportées contribuent à améliorer la compréhension du règlement du PLU de Hyères-les-Palmiers et à adapter ou à supprimer certains emplacements réservés et certains zonages. Ces modifications n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le PADD, elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ni aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

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

Le Code de l'urbanisme distingue deux procédures de modification du PLU, à savoir la modification (article L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (article L153-45 à L153-48).

Le régime de la modification intervient lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme vise à apporter des ajustements au règlement graphique et au règlement écrit. Compte tenu du changement de zonage, ainsi que de l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD et la suppression de cette opposition pour la zone UEf, il est possible que les modifications envisagées entraînent une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ainsi qu'une diminution des possibilités de construire.

La modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers peut donc être effectuée selon une procédure de modification.

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le Code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification :

- En vertu de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, la modification doit contenir une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiées ;
- Le dossier sera notifié au Préfet et aux autres personnes publiques associées (articles L153-40, L132-7 et suivants du Code de l'urbanisme) ;
- Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique, pour une durée d'un mois, conformément l'article L153-42 du Code de l'urbanisme ;
- A l'issue de ces phases, le dossier fera l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Métropolitain.

Cette procédure fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification n°6 du PLU de Hyères-Les-Palmiers concernent le règlement écrit et le règlement graphique. Elles ont pour objectifs de redéfinir, de préciser et de compléter le règlement écrit, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, et ainsi de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le règlement graphique sera impacté par la suppression d'emplacements réservés, l'extension d'un polygone d'implantation en zone UP (port de Hyères), le passage d'un zonage UD vers un sous-secteur UDc spécifique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), le passage d'un zonage UGa à un zonage UD concernant des bâtiments n'ayant plus aucune vocation médicale et le repérage d'un bâtiment situé en zone naturelle (N) du PLU pour permettre son changement de destination afin de l'ouvrir au public dans le cadre d'un projet culturel. Le document évoluera également afin de prendre en compte les trois arrêtés concernant les voies bruyantes dans ses annexes.

Cette modification n°6 consiste à :

- supprimer les emplacements réservés n°44, 109 et une partie de l'emplacement réservé n°155 ayant fait l'objet d'un droit de délaissement par la Métropole TPM ;
- supprimer l'emplacement réservé n°49 (création d'une voie verte) afin de favoriser la renaturation de la Sauvette (ruisseau souterrain qui traverse une partie de la ville) ;
- supprimer l'emplacement réservé n°103 (élargissement d'une avenue) dont les travaux ont été réalisés par la Métropole TPM ;
- supprimer l'emplacement réservé n°157 dans le règlement écrit (élargissement d'un chemin) s'agissant d'une erreur matérielle (emplacement réservé déjà existant et repéré dans le document graphique par le n°132) ;
- clarifier plusieurs définitions du lexique se trouvant dans les dispositions générales du règlement, au chapitre 5 du Titre I afin de faciliter leur compréhension par les pétitionnaires ;
- effectuer des adaptations mineures du règlement : clarifier les dispositions générales du règlement de l'article 1 et chapitre 2 du Titre I, relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 concernant les modalités de calcul de la hauteur des constructions, pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires de la règle appliquée ; adapter la hauteur des murs de soutènement ; préciser la possibilité de création d'annexe en zone UI ; déroger aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques concernant l'implantation de piscines en zone UA et UB et enfin réduire le nombre de stationnement de deux places à une place, pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes dans les zones urbaines à dominante d'habitat UB, UD et UE (article 12 du PLU) ; supprimer le terme locatif dans les dispositions générales du règlement concernant les logements

sociaux, afin de permettre le développement des logements sociaux sous différentes formes ;

- S'opposer à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD afin de favoriser le renouvellement urbain et supprimer l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UEf afin de préserver ces secteurs peu denses qui n'ont pas vocation à être densifiés ;
- Identifier la villa Magdala (anciennement « Le Bocage ») comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, en repérant la bâtisse par un cercle marron sur le document graphique du PLU, afin de permettre la réalisation d'un projet culturel d'intérêt collectif ;
- Permettre le changement de destination vers « l'hébergement hôtelier » en zone N du PLU des bâtiments repérés sur le document graphique par un cercle marron (bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme), afin de favoriser la montée en gamme de l'offre hôtelière existante dans des endroits d'exception ;
- Etendre le polygone d'implantation de la zone UP du port de Hyères, afin de garantir l'égalité de traitement de tous les commerces de l'avenue du Docteur Robin ;
- Faire évoluer un zonage UD vers un sous-secteur UDc en faveur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), pour permettre le développement d'un projet hospitalier d'intérêt général (centre gériatrique COS Beauséjour) ;
- Faire évoluer le zonage UGa situé au port de Hyères en zone UD, afin de permettre l'émergence d'un projet de résidence seniors, notamment par la rénovation du bâtiment principal faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti dans le règlement du PLU (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) qui est aujourd'hui fortement dégradé ;
- Mettre à jour dans les annexes du PLU de la commune de Hyères, la carte concernant les voies bruyantes, et remplacer les anciens arrêtés préfectoraux par ceux en date du 9 janvier 2023 actuellement applicables.

1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 Suppression de l'emplacement réservé n°44

L'emplacement réservé n°44 correspond à l'aménagement d'une liaison douce de 4 mètres entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower.



Source: Google Earth 0 Localisation ER 44

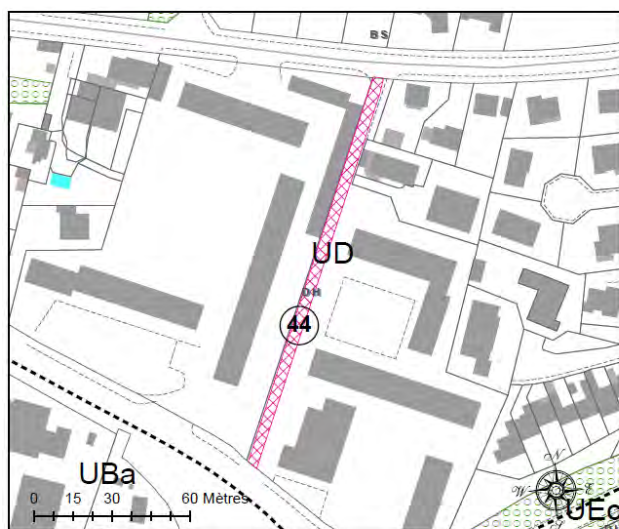
L'emplacement réservé n°44 situé en totalité sur la parcelle cadastrée section DH n°0110 a fait l'objet d'un droit de délaissement par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM).

Par courrier en date du 28 juin 2022, le syndicat de la copropriété Les Glycines (propriétaire de la parcelle DH n°0110), a mis en demeure la Métropole TPM d'acquiescer l'emprise grevée par l'emplacement réservé n°44 inscrit au PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers, conformément aux dispositions de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme.

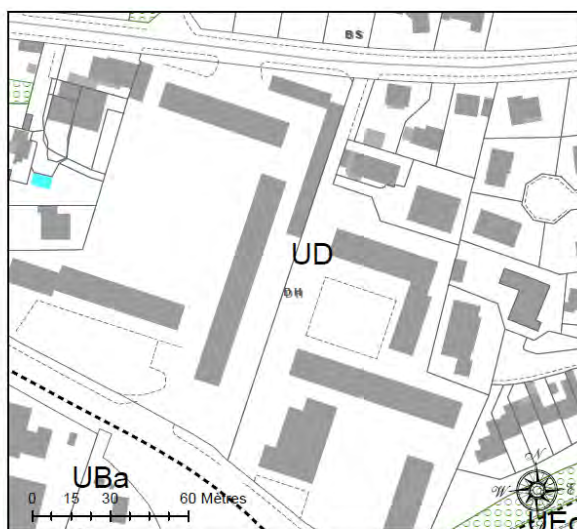
La Métropole TPM, par décision de son Président n° DP 22/733 en date du 19 septembre 2022, a exercé son droit de délaissement sur l'emplacement réservé n°44 grevant la parcelle sise avenue du Général Eisenhower cadastrée section DH n°0110 (cf. Annexe 1). Le projet de liaison douce entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower étant difficilement réalisable du fait du manque d'espace et des conflits d'usage entre piétons et accès aux stationnements des véhicules, a été abandonné.

Aussi, le document graphique sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Suppression de l'emplacement réservé N°44

Légende	
	Zonage PLU
	Espace vert protégé
	Emplacement réservé
	Lieudits
	Sections
	Communes
	Terrain sport, petits ruisseaux, trottoirs
	Piscine



Le règlement du PLU (liste des emplacements réservés) sera modifié comme suit :

Avant

41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune
42	Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart		12 m	Commune
44	Aménagement d'une liaison douce (4m) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower		4 m	Commune
45	Elargissement à 15m du chemin Soldat Macri entre le rond-point Decugis et le passage sous la voie Olbia		15 m	TPM
46	Aménagement d'un carrefour chemin de Macany – chemin du soldat Macri	2 348		TPM

Après (Suppression de l'ER 44)

41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune
42	Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart		12 m	Commune
45	Elargissement à 15m du chemin Soldat Macri entre le rond-point Decugis et le passage sous la voie Olbia		15 m	TPM
46	Aménagement d'un carrefour chemin de Macany – chemin du soldat Macri	2 348		TPM

3.2 Suppression de l'emplacement réservé n°49

L'emplacement réservé n°49 correspond à la création d'une voie verte de 4 mètres sur un ouvrage d'endiguement.



Source: Google Earth

O Localisation ER 49

La création d'une voie verte comme elle était envisagée dans le PLU de la ville de Hyères, approuvé le 10 février 2017, référencée par l'Emplacement Réservé n°49 et située sur les parcelles cadastrées section DL n°0007 et n°0008, n'est plus pertinente ni souhaitable dans le projet actuel de renaturation du cours d'eau de la Sauvette porté par la Métropole TPM.

Actuellement, la priorité du projet est de retrouver un espace de bon fonctionnement de la Sauvette (ruisseau souterrain qui traverse une partie de la ville) afin d'être dimensionnée pour les crues centennales et également pour opérer une restauration morphologique et écologique en continuité de la zone humide de la Lieurette et du Roubaud. De plus, la préservation de la richesse écologique exceptionnelle de la zone humide de la Lieurette ne serait pas compatible avec une ouverture permanente au public via une voie verte. Ainsi, il est justifié que l'ER n°49 soit supprimé par la présente modification de PLU.

Les modes doux de cheminement (vélo-piéton) qui suivront éventuellement le lit majeur de la Sauvette dans le secteur ouvert à l'urbanisation en amont, seront orientés sur le chemin du soldat Macri, élargi et réaménagé pour accueillir cette mobilité douce (ER n°47 du PLU) 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.

La renaturation de la Sauvette s'appuiera sur l'ingénierie écologique de restauration d'habitats afin de recréer des milieux aquatiques les plus naturels possibles et favoriser le développement de la biodiversité du lit mineur, du lit majeur, des berges avec une ripisylve adaptée. Les techniques de génie végétal notamment pour la restauration de la ripisylve, utiliseront des plants issus de pépiniéristes locaux selon les recommandations du guide

Le règlement du PLU (liste des emplacements réservés) sera modifié comme suit :

Avant

47	Elargissement du chemin du soldat Macri et prolongation du chemin du soldat Macri jusqu'au carrefour		15 m	TPM
48	Elargissement à 15m de la rue Minvielle		15 m	Commune
49	Création d'une voie verte (4m) sur ouvrage d'endiguement		4 m	Commune
50	Aménagement d'un chenal de crue du Roubaud au lieu-dit les Rougières	54 589		Commune
53	Elargissement du chemin des Fontaines de la Ville		12 m	Commune

Après (Suppression de l'ER 49)

47	Elargissement du chemin du soldat Macri et prolongation du chemin du soldat Macri jusqu'au carrefour		15 m	TPM
48	Elargissement à 15m de la rue Minvielle		15 m	Commune
50	Aménagement d'un chenal de crue du Roubaud au lieu-dit les Rougières	54 589		Commune
53	Elargissement du chemin des Fontaines de la Ville		12 m	Commune

3.3 Suppression de l'emplacement réservé n°103

L'emplacement réservé n°103 concerne l'élargissement à 12m de l'avenue Claude Durand située à proximité du port de Hyères.



Source: Google Earth ● Localisation ER 103

Les travaux de requalification de l'avenue Claude Durand engagés en septembre 2022 sont aujourd'hui terminés. Ces travaux ont permis d'améliorer la voirie, l'accessibilité, la sécurité et l'esthétique de l'avenue. L'alignement a bien été réalisé pour toutes les parcelles de cette avenue conformément à l'emplacement réservé n°103. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé.

Photos des travaux réalisés :



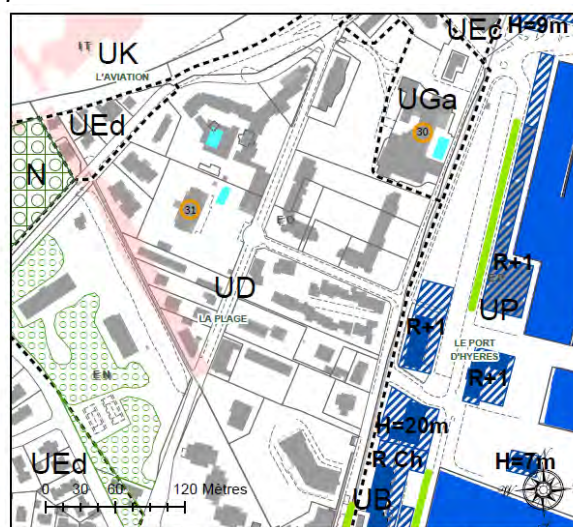


Aussi, le document graphique sera modifié comme suit :

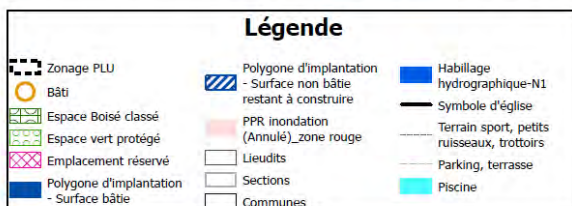
Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Suppression de l'emplacement réservé n°103



Le règlement du PLU (liste des emplacements réservés) sera modifié comme suit :

Avant

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
101	Départ de la future canalisation sous-marine d'eau potable pour l'île de Porquerolles		4 m	Commune
103	Elargissement à 12m de l'avenue Claude Durand		12 m	Commune
104	Elargissement à 11m de la partie nord de l'avenue de la Méditerranée		11 m	Commune
105	Création d'une plateforme le long de la RD 559	2 678		Département

Après

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
101	Départ de la future canalisation sous-marine d'eau potable pour l'île de Porquerolles		4 m	Commune
104	Elargissement à 11m de la partie nord de l'avenue de la Méditerranée		11 m	Commune
105	Création d'une plateforme le long de la RD 559	2 678		Département

3.4 Suppression de l'emplacement réservé n°109

L'emplacement réservé n°109 concerne l'aménagement de la place du jeu de boules à la Capte.



Source: Google Earth 109 Localisation ER 109

L'emplacement réservé n°109 situé sur la parcelle cadastrée section ET n°0028 a fait l'objet d'un droit de délaissement par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM).

MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION

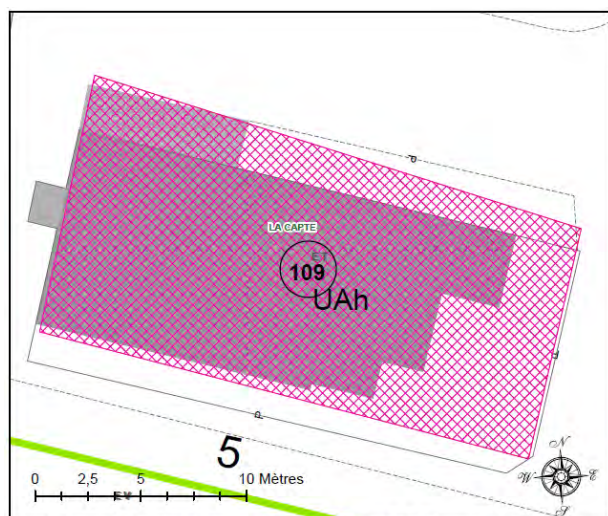
Par courrier en date du 19 janvier 2022, le cabinet d'avocats représentant les propriétaires de la parcelle, a mis en demeure la Métropole TPM d'acquiescer la parcelle cadastrée section ET n°0028 grevée en totalité par l'emplacement réservé n°109 inscrit au PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers, conformément aux dispositions de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme.

En date du 30 juin 2023, suite à un découpage parcellaire de la parcelle cadastrée section ET n°0028 d'une superficie de 273 m², la Métropole TPM a acquis les parcelles cadastrées section ET n°0122 et 0123 pour une superficie totale de 67 m², sise sur la commune de Hyères-les-Palmiers, rue des marchands, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n°109 nécessaire à l'aménagement du jeu de boules. De ce fait la Métropole TPM n'a plus d'intérêt à conserver le reliquat de l'emplacement réservé n°109 d'une surface de 206 m² situé sur la parcelle cadastrée section ET n°0121.

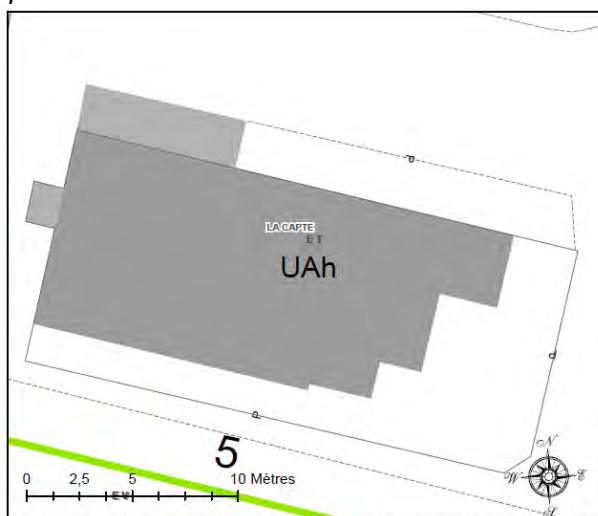
La Métropole TPM par décision de son Président n° DP 23/834 en date du 8 septembre 2023, a exercé son droit de délaissement sur l'emplacement réservé n°109 grevant la parcelle sise rue des marchands, cadastrée section ET n°0121 destiné à l'aménagement du jeu de Boules (cf. Annexe 2).

Aussi, le document graphique sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Suppression de l'emplacement réservé n°109

Légende		
	Lieudits	Terrain sport, petits ruisseaux, trottoirs
	Sections	Renvois de parcelles-N2
	Communes	
	Parcelles rejetées	
	P Mut non mitoyen	

Le règlement du PLU (liste des emplacements réservés) sera modifié comme suit :

Avant

108	Aménagement d'une aire de stationnement	2 222		Commune
109	Aménagement de la place du jeu de boules à la Capte	283		Commune
110	Elargissement et création d'une voie d'accès vers le réservoir - Quartier des 3ème Borrels		4 m	Commune

Après (Suppression de l'ER 49)

108	Aménagement d'une aire de stationnement	2 222		Commune
110	Elargissement et création d'une voie d'accès vers le réservoir - Quartier des 3ème Borrels		4 m	Commune

3.5 Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°155

L'emplacement réservé n°155 concerne l'élargissement à 14 mètres de l'avenue Maréchal Leclerc.



Source: Google Earth ● Localisation ER 109

L'emplacement réservé n°155 (partie Est) situé sur la parcelle cadastrée section CL n°0062 a fait l'objet d'un droit de délaissement par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM).

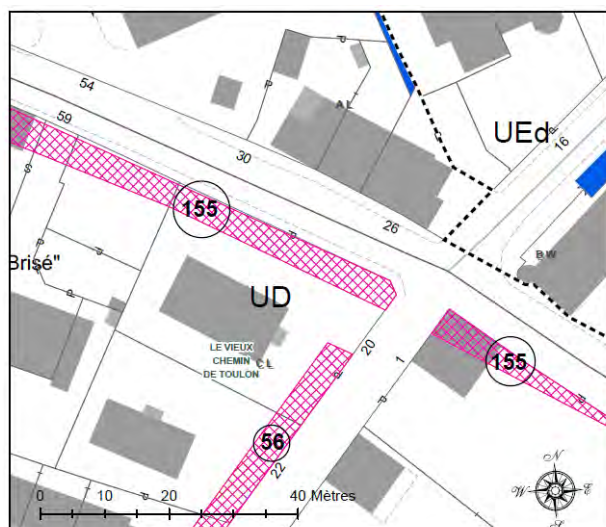
Par courrier en date du 25 juillet 2023, les propriétaires de la parcelle ont mis en demeure la Métropole TPM d'acquiescer la parcelle cadastrée section CL n°0062 grevée en partie par l'emplacement réservé n°155 inscrit au PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers, conformément aux dispositions de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme.

La Métropole TPM par décision de son Président n° DP 23/835 en date du 8 septembre 2023, a exercé son droit de délaissement sur l'emplacement réservé n°155 grevant la parcelle sise

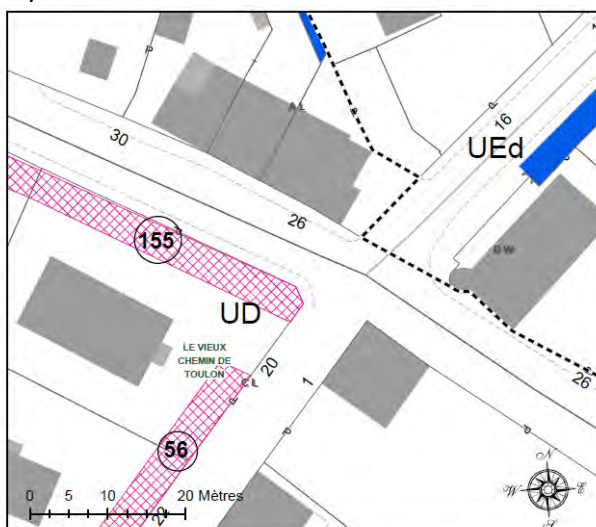
avenue Jean Natte cadastrée section CL n°0062 (cf. Annexe 3), le projet d'élargissement de l'avenue Maréchal Leclerc ayant été abandonné sur ce tronçon.

Aussi, seul le document graphique sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Suppression de la partie Est de l'emplacement réservé N°155

Légende	
	Emplacement réservé
	Zonage PLU
	Lieudits
	Sections
	Communes
	Habillage hydrographique-N1
	Mur mitoyen
	Mur non mitoyen
	Trottoirs, sentiers
	Chemin
	Parking, terrasse
	Parapet

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Le règlement écrit du PLU (liste des emplacements réservés) ne sera pas modifié, le délaissement s'appliquant uniquement sur la partie Est de l'emplacement réservé.

149	Création d'un cheminement piéton		30 m	Commune
155	Elargissement de l'avenue maréchal Leclerc		14 m	Commune
156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune

3.6 Suppression de l'emplacement réservé n°157

L'emplacement réservé n°157 concerne l'élargissement à 7 mètres du chemin de Saint-Pierre des Horts. Il s'agit d'une erreur matérielle du règlement écrit du PLU de Hyères. En effet, l'emplacement réservé n° 157 est un doublon de l'emplacement réservé n° 132, il n'existe pas sur le document graphique.

Extrait du règlement du PLU de Hyères :

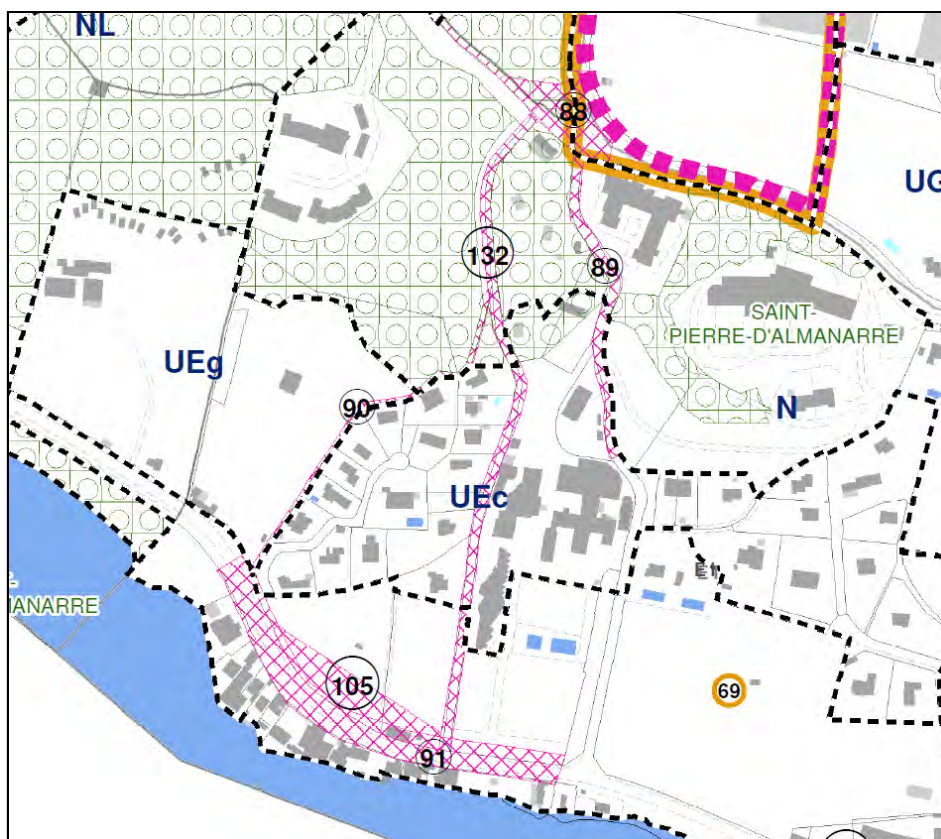
1- ER 132

131	Modification accès école Eugénie - Quartier de Beauvallon	87		Commune
132	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
133	Elargissement au 20 et 22 de l'Avenue		3m	Commune

2- ER 157

156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune
157	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
158	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 3 m	Commune

Extrait du document graphique du PLU de Hyères :



Aussi, le règlement écrit du PLU (liste des emplacements réservés) sera modifié comme suit :

Avant

156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune
157	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
158	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 3 m	Commune
159	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 4 m	Commune

Après (Suppression de l'ER 157)

156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune
158	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 3 m	Commune
159	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 4 m	Commune

Il convient de noter que le document graphique ne sera pas modifié, considérant que seul l'ER n° 132 est présent dans celui-ci.

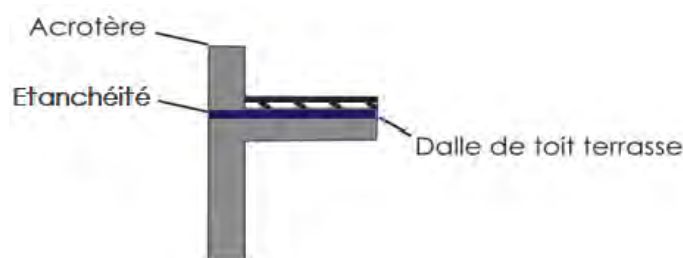
2. REGLEMENT : CLARIFICATION DE CERTAINES DEFINITIONS DU LEXIQUE

Le Titre I du règlement concerne les « Dispositions générales » et son Chapitre 5 le « lexique ». Certaines définitions du lexique applicable depuis le 10 février 2017 doivent faire l'objet de précision ou de clarification pour une meilleure lecture par les administrés. La pratique du PLU depuis six ans a permis au service instructeur du droit des sols, de faire apparaître certaines difficultés d'interprétation des définitions existantes, il est donc nécessaire de préciser certaines définitions.

Dix définitions méritent des précisions :

► Projet de lexique modifié (le texte modifié est coloré)

Acrotère : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, hors étanchéité, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



Bâtiment : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). ~~Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.~~

Construction contiguë : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur (la majeure partie correspond à 50 % minimum de la longueur de la construction).

Débord aval : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade des bâtiments.

Emprise au sol : Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme

La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, ainsi que celle des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm du sol naturel avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...

Constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée :

- constructions totalement enterrées sous le niveau du sol naturel,
- piscines,
- terrasses non couverte dont la hauteur par rapport au Terrain Naturel est inférieure à 60 cm,
- escaliers dont la hauteur par rapport au Terrain Naturel est inférieure à 60 cm et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m,
- dallage dont la hauteur est inférieure à 60 cm (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...),
- rampe d'accès bétonnée,
- marquise,
- pergolas ajourée,
- dispositif de protection contre les rayonnements solaires limité à 80 cm (hors débord de toiture),
- débord de toiture limité à 40 cm,
- balcons en saillies limités à 80 cm.

(Schéma)

Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

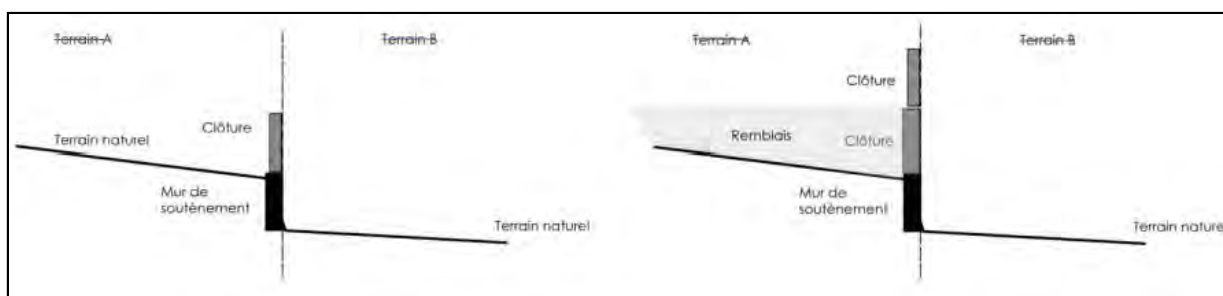
Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée, non revêtue, de pleine terre.

~~Extension :~~ ~~Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.~~

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

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres **naturelles, sans apport de remblai**. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. **La hauteur maximale d'un mur de soutènement est de 1,50m**. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

+ Schémas : supprimer « Terrain A » « Terrain B »



~~Terrain ou unité foncière :~~ ~~ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.~~

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

~~Voies et emprises publiques :~~ ~~Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.~~

~~Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.~~

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public.

3. RÈGLEMENT : ADAPTATIONS MINEURES

Ces modifications mineures n'impactent pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet du PLU de Hyères. Elles participent à l'évolution normale du PLU.

3.1 Dispositions générales : précision des modalités de calcul de la règle de hauteur

Le PLU règlemente, dans ses dispositions générales, au 5e point de l'article 1 du Chapitre 2, les modalités de calcul de la hauteur, les conditions spécifiques dans le cas de pente, ainsi que l'application de la règle. La présente modification vise à préciser le premier point sur les modalités de calcul de la hauteur. Pour une meilleure lecture de la règle par les administrés, il est proposé de la clarifier et d'y insérer un nouveau schéma.

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

Modalités de calcul de la hauteur

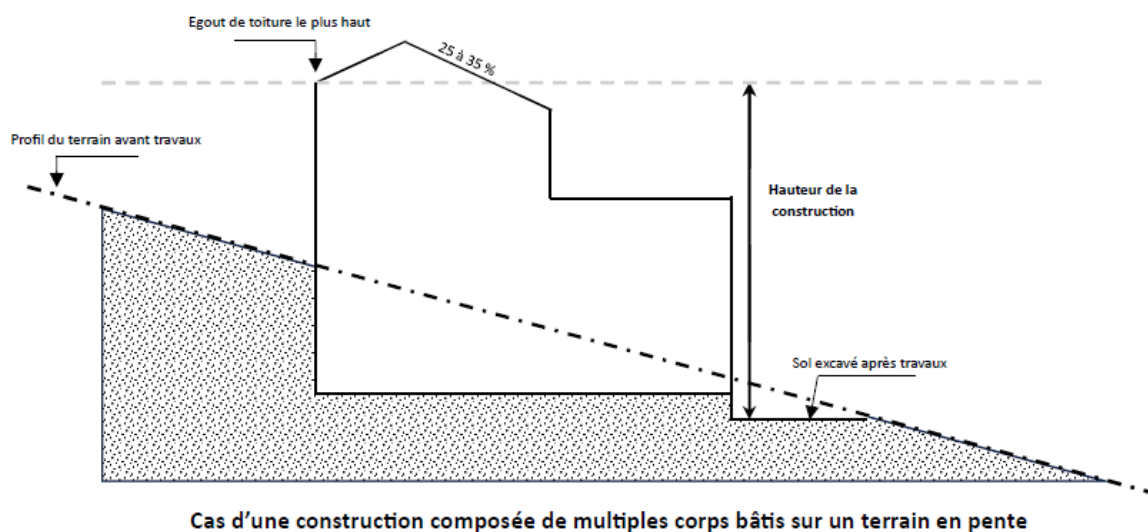
La hauteur maximale ~~des constructions~~ **de la construction** est mesurée :

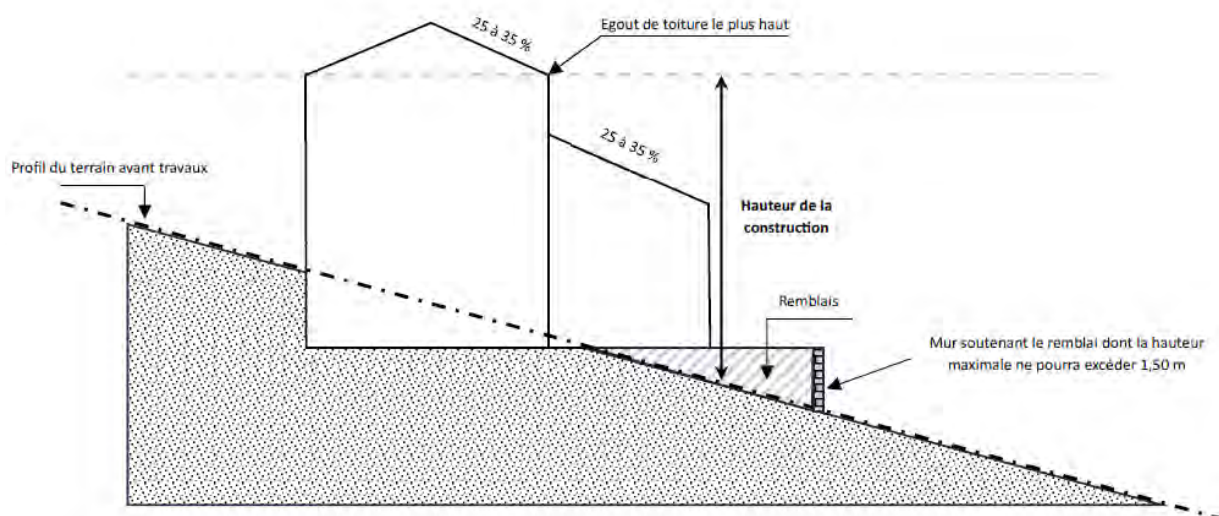
- du point le plus bas de chaque façade **de la construction**, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit **le plus haut de la construction** ;

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- ~~les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.~~

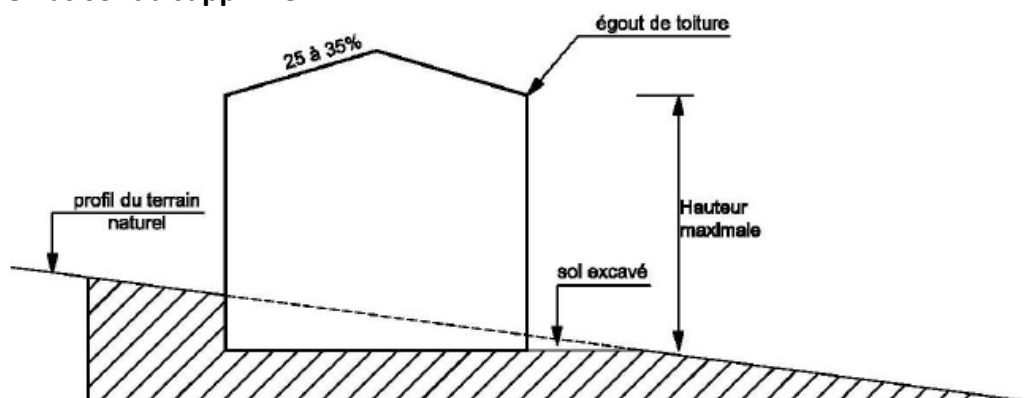
Deux schémas sont à insérer :



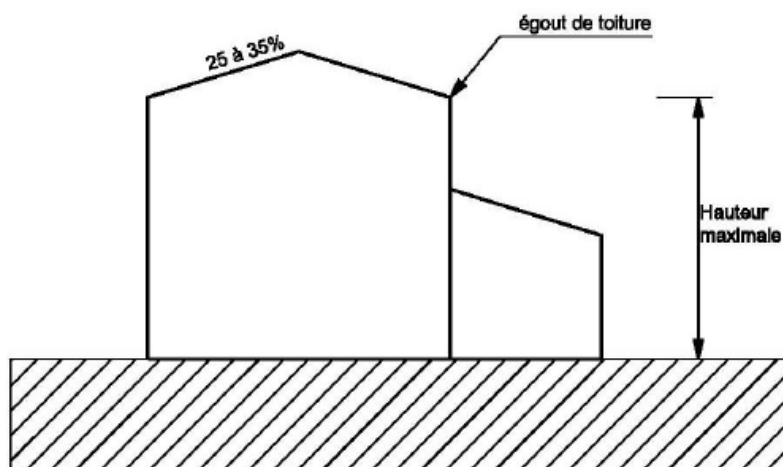


Cas d'une construction réalisée sur un terrain remblayé

Deux schémas sont à supprimer :



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

Les murs soutenant des terres naturelles ou remblayées ne pourront excéder 1,50 m.

3.2 Article 11 : adaption de la hauteur des murs de soutènement

Le PLU indique, dans les articles 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » des zones UA, UD, UE, 1AU, A et N, que la hauteur maximale d'un mur de soutènement est limitée à 1.20 m.

L'application de la règle présente des difficultés au motif que cette hauteur est dans la majorité des cas techniquement trop faible pour pouvoir soutenir l'ensemble des terres.

Il semble opportun d'augmenter la hauteur autorisée à 1.50 m, ce qui est préconisé par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine dans ses avis lors de dépôt de permis de construire. Les deux schémas accompagnants le paragraphe « Cas d'un mur de soutènement » dans les articles 11 précités seront supprimés, n'apportant aucune clarté à la définition.

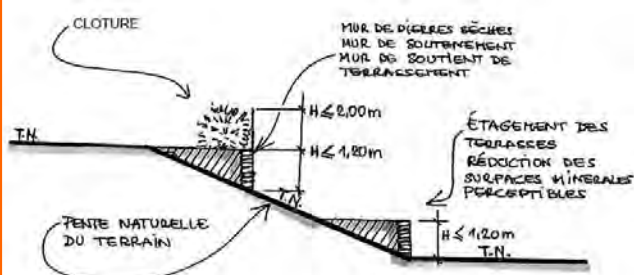
► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

Cas d'un mur de soutènement

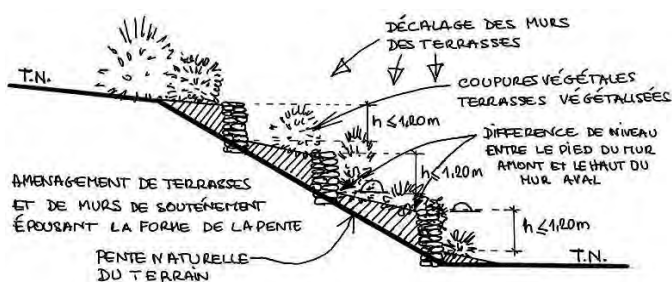
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Deux schémas sont à supprimer :



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

3.3 Article 2 : précisions concernant la création d'annexes en zone UI

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques et comprend cinq secteurs (UIa, UIb, UIc, UIm et UIp). L'article UI 2 qui définit les occupations du sol soumises à des conditions particulières est soumis à une double interprétation en ce qui concerne la construction d'annexes. Il peut être lu strictement comme ne permettant que la réhabilitation et la restauration des annexes ou de manière plus souple comme autorisant la création d'annexe :

"Dans la zone UI, hors secteur UIa, sont autorisées sous conditions : [...]"

- la réhabilitation et la restauration des constructions à destination d'habitat existantes, et leurs annexes, à condition que :

- o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
- o que le projet ne compromette pas l'aménagement et le développement économique de la zone ; [...]"

Aujourd'hui, cette règle est appliquée de manière stricte pour éviter d'éventuels abus.

Il est proposé d'assouplir la règle afin de permettre la création d'annexe sur cette zone (excepté en sous-secteur UIp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles) tout en imposant des limites en termes de surface de plancher et d'emprise au sol.

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UI, hors secteur UIa, sont autorisées sous conditions : [...]"

- la réhabilitation et la restauration des constructions à destination d'habitat existantes, et ~~leurs~~ la création d'annexes (en sous-secteur UIp la création d'annexe est interdite), à condition que :

- o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m² ;
- o que le projet ne compromette pas l'aménagement et le développement économique de la zone ;
- o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé."

3.4 Articles 6 : dérogation pour l'implantation de piscines en zone UA et UB

Les articles 6 du règlement du PLU de Hyères correspondent aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones urbaines UD et UE (zones à dominante d'habitat), il a été prévu la possibilité d'une implantation différente pour les piscines. Dans ces deux zones, les piscines peuvent

s'implanter avec un recul minimum de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques à condition qu'elles soient au niveau du sol.

Dans les articles 6 des zones UA et UB qui correspondent également à des zones d'habitat (centre médiéval, noyaux villageois, hameaux, centre-ville, quartier de la Gare, quartier du port Saint Pierre et extensions urbaines du XIXe siècle), cette dérogation n'a pas été prévue et la construction de piscines dans ces secteurs s'avère souvent difficile ou incohérente avec la morphologie des terrains.

Afin d'harmoniser le PLU et permettre l'implantation de piscine de manière égale dans tous les secteurs d'habitat de la ville de Hyères, il est proposé d'insérer la même dérogation dans les zones UA et UB que celle déjà existante dans les zones UD et UE concernant l'implantation des piscines, lorsque la configuration du terrain le permet.

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...] Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...] Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situées avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol.

Le dernier étage en attique est autorisé.

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

La rédaction actuelle des articles 12 en zone UB, UD et UE du PLU, impose la création de deux places de stationnement par logement ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les opérations comportant plus de 5 logements.

Instaurer une règle spécifique de stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes dans les zones urbaines à dominante d'habitat UB, UD et UE s'avère aujourd'hui nécessaire, car ce type de public n'a pas vocation à avoir plus d'un véhicule par logement.

Seules les zones UB, UD et UE sont concernées par cette modification. En effet, la zone UA correspond aux noyaux urbains les plus anciens et impose déjà une seule place de stationnement par logement et les autres zones urbaines du PLU de Hyères ne permettent pas la destination habitation.

► Projet de règlement modifié (le texte ajouté est coloré)

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
	1 place pour 1 chambre ou logement.	Pour les foyers, résidences de personnes âgées, résidences étudiantes.

IDEM UB 12 et UE 12

3.6 Dispositions générales : suppression du terme « locatif » concernant les logements sociaux

Le règlement opposable du PLU de Hyères dans ses dispositions générales au chapitre 4, article 1 « *dispositions relatives à la mixité sociale* », impose au sein des périmètres de mixité sociale un pourcentage de surface de plancher dédié à la production de logement locatif social.

De plus en plus de bailleurs sociaux s'orientent vers le bail réel solidaire (BRS) et la commune de Hyères ainsi que la Métropole TPM sont favorables 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 voir le jour, car un minima de locatif est imposé.

Il est donc nécessaire dans cette modification de PLU de supprimer le terme « locatif » des dispositions générales du règlement écrit, afin de permettre de développer le logement social sous ses différentes formes et pour répondre aux engagements fixés dans le contrat de mixité sociale 2023-2025, signé entre la commune de Hyères, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'Etat, l'établissement public foncier PACA et différents bailleurs sociaux.

► Projet de règlement modifié (le texte supprimé est rayé et coloré)

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET
ENERGETIQUE**

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme

Dans toutes les zones à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré rose sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 20 % de la surface de plancher à la production de logement ~~locatif~~ social.

Dans les zones urbaines et à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré jaune sur le document graphique, les opérations d'aménagement et constructions neuves de 650 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, ou travaux ayant plus effet de porter le nombre de logements à 10 ou plus doivent consacrer 30 % de la surface de plancher à la production de logement ~~locatif~~ social.

Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 35 % de la surface de plancher à la production de logement ~~locatif~~ social.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération, sauf en secteur UDb.

Dans le secteur UDa inclus dans le périmètre défini par un liseré rouge sur le document graphique, les opérations d'aménagement (nouvelles ou de réhabilitation) de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 40 % de la surface de plancher à la production de logement ~~locatif~~ social.

Dans toutes les zones à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré marron sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 50 % de la surface de plancher à la production de logement ~~locatif~~ social.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

Dans ces périmètres, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

4. RÈGLEMENT : SUPPRESSION DE L'OPPOSITION AU PRINCIPE ÉDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UEf ET OPPOSITION À CE PRINCIPE EN ZONE UD

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que : *“Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

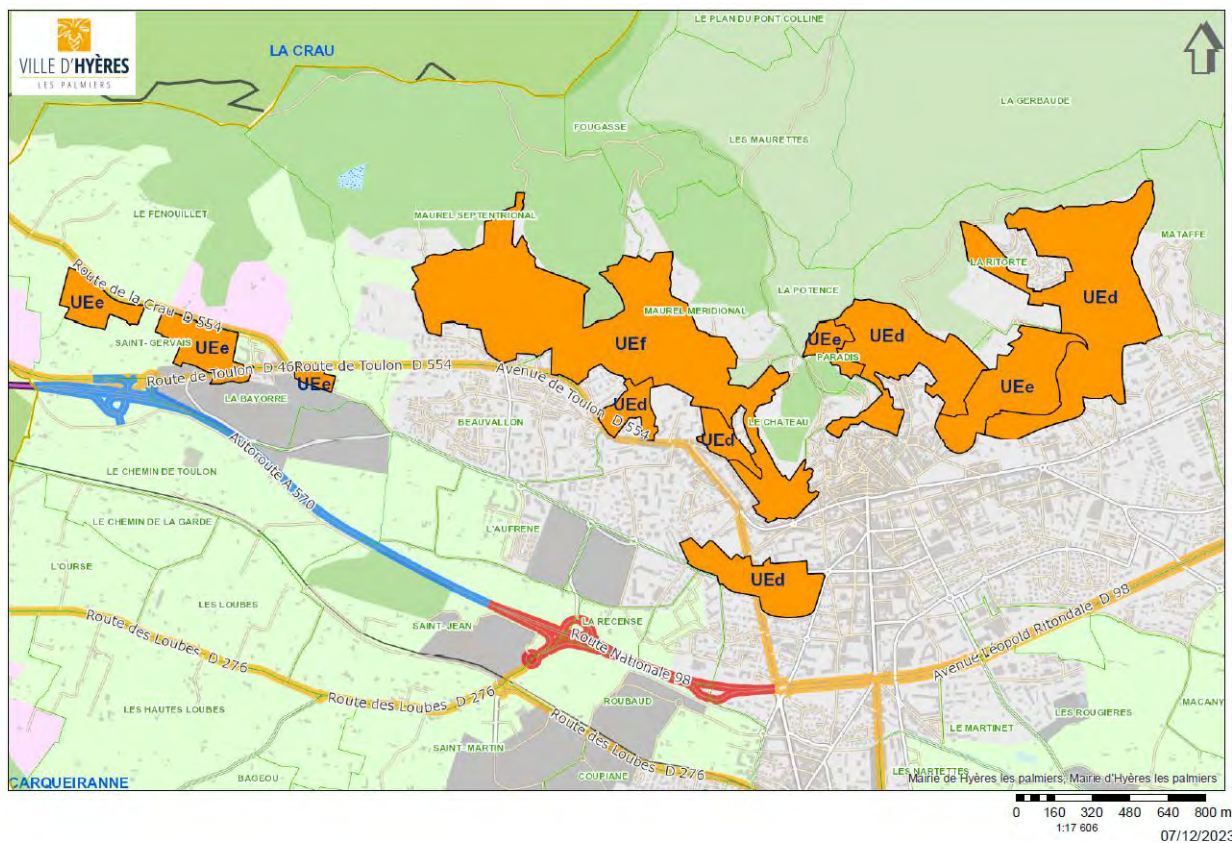
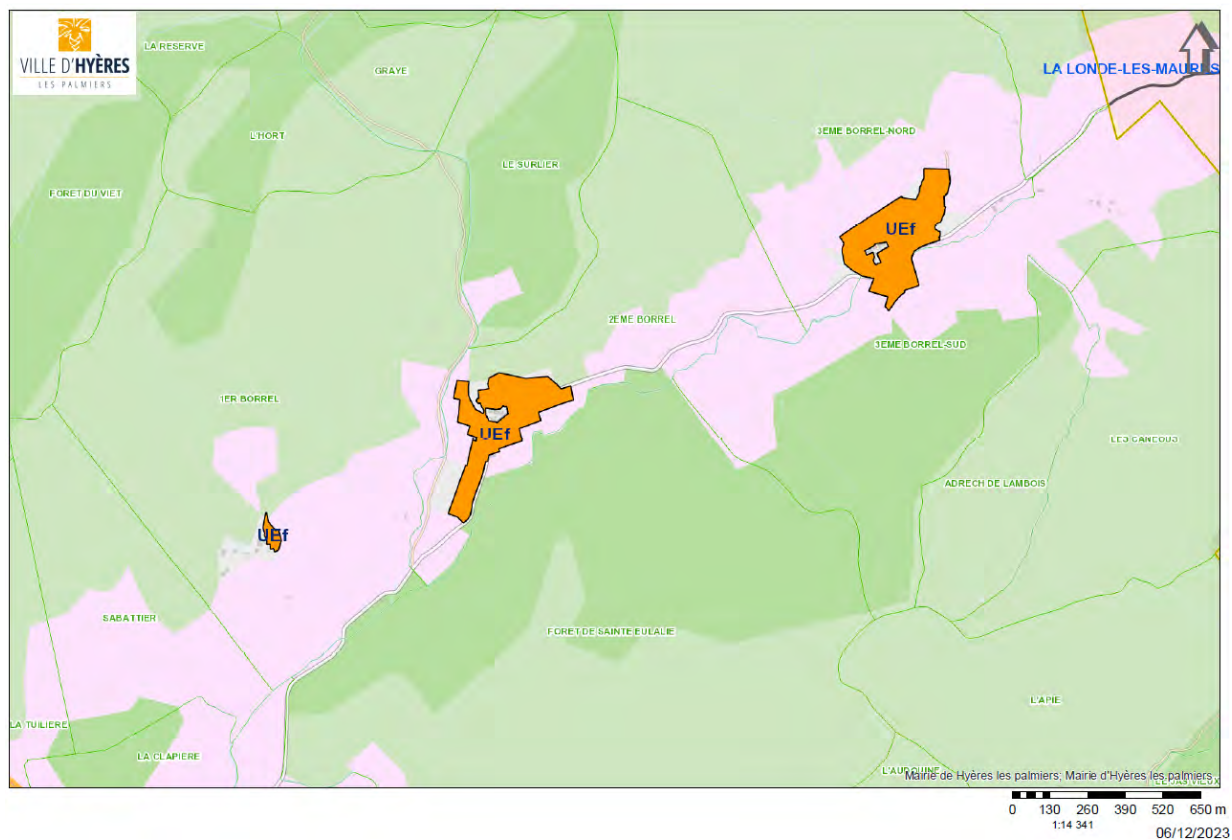
[...]

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.”

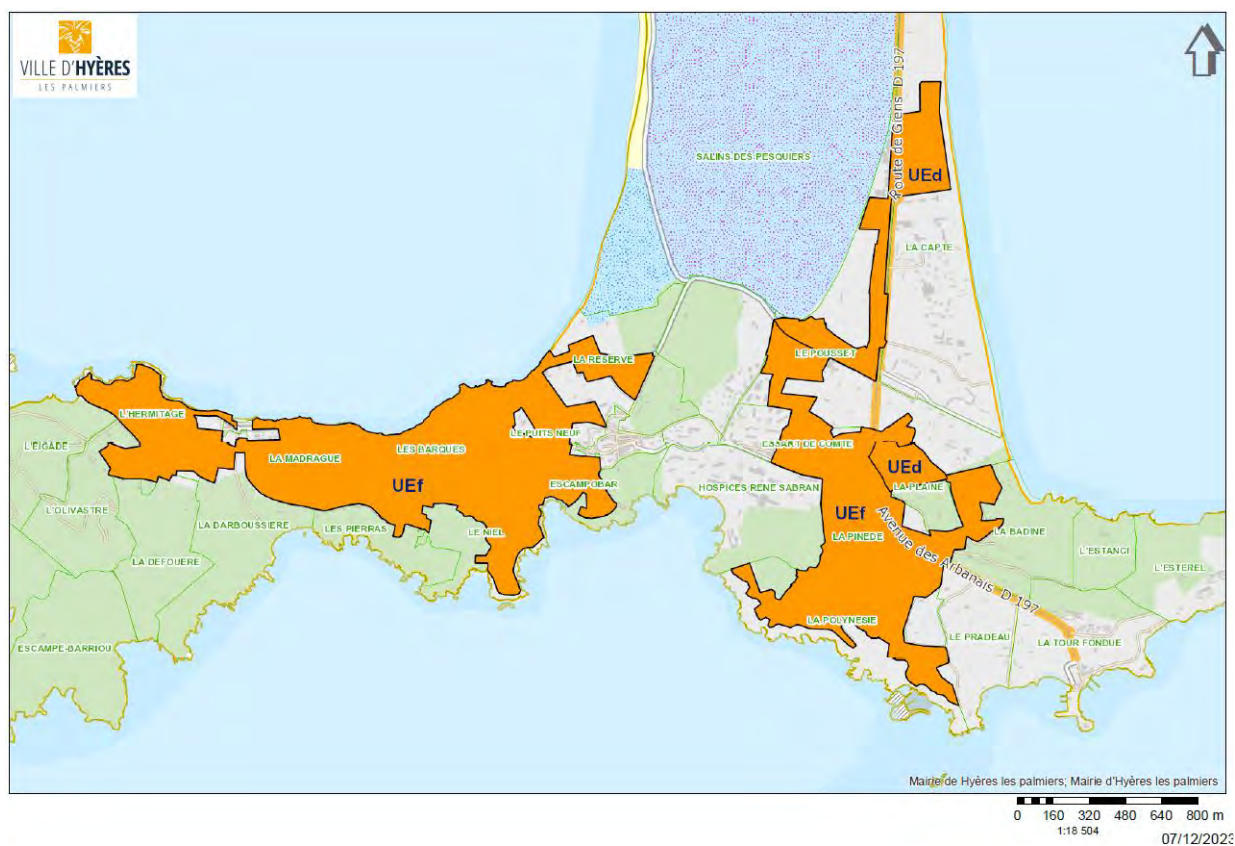
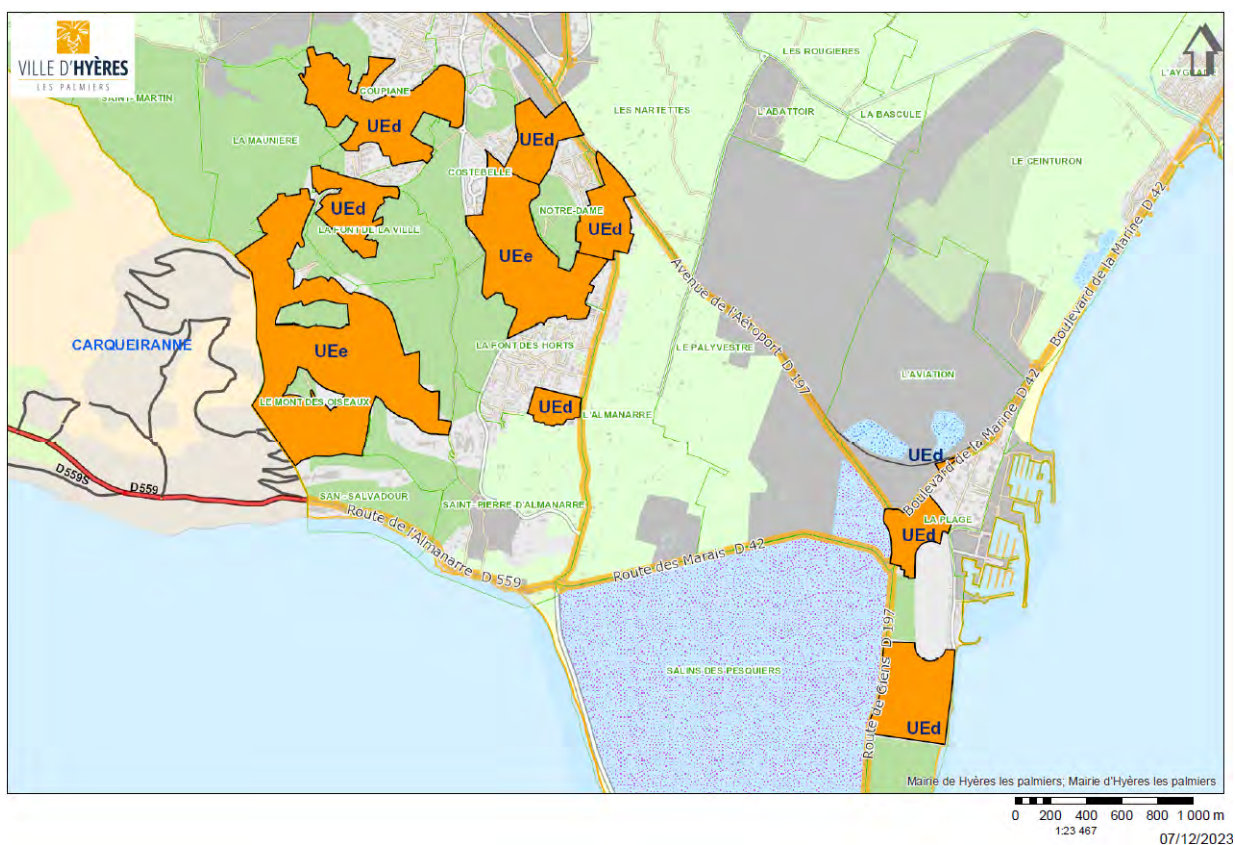
Le règlement écrit du PLU de Hyères dans ses dispositions générales, s'est opposé au principe édicté au dernier paragraphe de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans tous les secteurs UEd, UEe, UEf et 2AUa. La zone 2AUa a été ajoutée lors de la modification simplifiée n°3 spécifiquement pour répondre à une problématique sur la zone d'aménagement concertée de la Crestade demi-lune, approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 24 mars 2022.

MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION

Cartographies des zonages UEd, UEe et UEf au PLU de la commune de Hyères :



MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION



Cette opposition était justifiée dans le rapport de présentation par une *“volonté communale d’encadrer l’urbanisation dans les secteurs urbanisés les plus sensibles paysagèrement : la presqu’île de Giens, les Maurettes et le vallon des Borrels.”*

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.

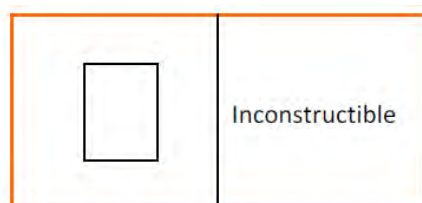
S’opposer à ce que l’ensemble d’un projet s’apprécie au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d’urbanisme, signifie que les règles d’une zone s’appliquent au tènement créé après division, sans tenir compte des constructions déjà édifiées sur la parcelle mère, même si les droits à construire initiaux ont été épuisés.

Exemple : pour une parcelle de 1000 m² avec un Coefficient d’Emprise au Sol de 10%, la constructibilité initiale est de 100 m² d’emprise au sol.

- Sans opposition à l’article R151-21 CU, les droits à construire de base seront ceux de la parcelle mère, même après division, soit 100m² au total. Ces 100 m² peuvent alors être bâtis comme suit :

Cas n°1

Utilisation des droits à construire en 1 fois



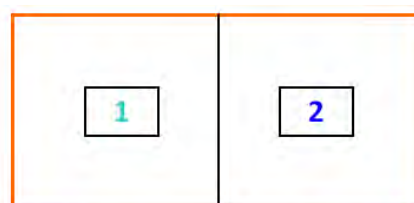
1000 m² de terrain divisé en 2x500 m²

1 seule construction de 100 m²

Si division *a posteriori* : inconstructibilité

Cas n°2

Utilisation des droits à construire en 2 fois

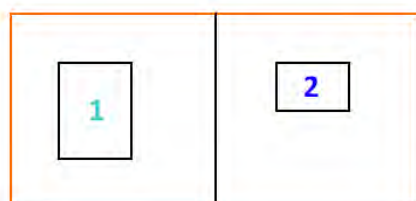


1000 m² de terrain divisé en 2x500 m²

Constr. 1 : 50 m²

Constr. 2 : 50 m²

- Dans le cas d’une opposition à l’article R151-21 CU, les droits à construire peuvent être de 100m² dans un premier temps. Suivra une division foncière créant un terrain de 500 m² par exemple. Dans ce cas, les droits à construire seront de 10 % de 500 m², soit 50 m² supplémentaires.



1000 m² de terrain divisé en 2x500 m² après la 1^{ère} construction

Construction 1 : 100 m²

Construction 2 : 50 m²

L’article R151-21 du Code de l’urbanisme permet de tenir compte des constructions existantes sur la parcelle initiale et limite ainsi les droits à construire des parcelles divisées.

Concernant la suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UEf :

Pour répondre à l'objectif déjà identifié dans le rapport de présentation et dans le PADD du PLU de Hyères, il est nécessaire de ne plus s'opposer au principe énoncé à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme pour le zonage UEf qui couvre une grande partie de la presqu'île de Giens.

En effet, la procédure de modification du PLU de Hyères n'est envisageable que si l'évolution ne compromet pas les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En l'espèce, la suppression du zonage UEf s'opposant à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme est conforme aux orientations générales du PADD.

L'orientation n°1 « Affirmer un nouvel équilibre territorial » fixe comme objectif de protéger les entités agricoles, terrestres et marines et leurs connexions avec comme action, de préserver les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité et comme mise en œuvre, l'encadrement de l'urbanisation dans les secteurs présentant une sensibilité écologique tels que la presqu'île, ce qui va permettre la modification du PLU.

ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Préserver les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité	- Protéger le Massif des Maures, les Maurettes, le Fenouillet, le Mont des Oiseaux, le Massif de Costebelle, la presqu'île de Giens, les pinèdes littorales, Le Levant, les massifs de Porquerolles et de Port Cros ; - Protéger les zones humides : le salin des Pesquiers, les Vieux Salins, le marais Redon, la réserve biologique des Estagnets, le salin du Poucet et La Lieurette ; - Protéger le fonctionnement du double tombolo ; - Encadrer l'urbanisation dans les secteurs présentant une sensibilité écologique : Arromanches, Palyvestre, aéroport, îles et presqu'île... - Mettre en œuvre des dispositions de gestion favorables à la biodiversité et aux paysages dans le Grand Site (Orientation n°5 de l'OGS) ;

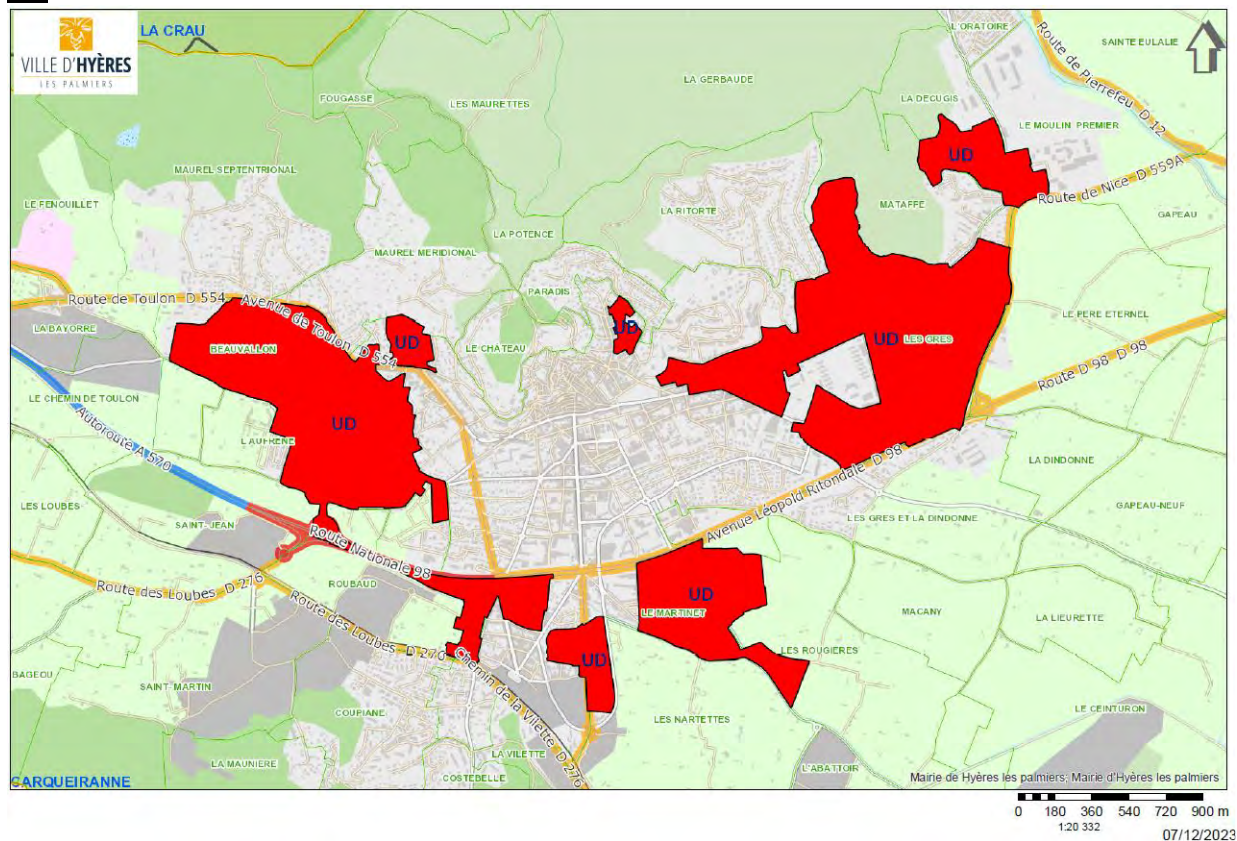
Extraits des objectifs fixés par le PADD

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé par délibération du comité syndical du 6 septembre 2019, définit l'intensité de l'urbanisation selon trois catégories d'espace : espaces à fort enjeux, espaces neutres et espaces sensibles. L'équilibre entre ces catégories permet d'apprécier, à l'échelle du SCoT, la notion d'extension limitée de l'urbanisation. Les espaces urbanisés de la presqu'île de Giens sont identifiés comme des espaces littoraux sensibles (du fait de la localisation en bord de mer et de la qualité paysagère) où l'expression de l'urbanisation et des constructions doit être **plus limitée** et intégrée. C'est le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT opposable qui identifie cet objectif de maîtrise foncière dans son orientation n°4 « Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines ».

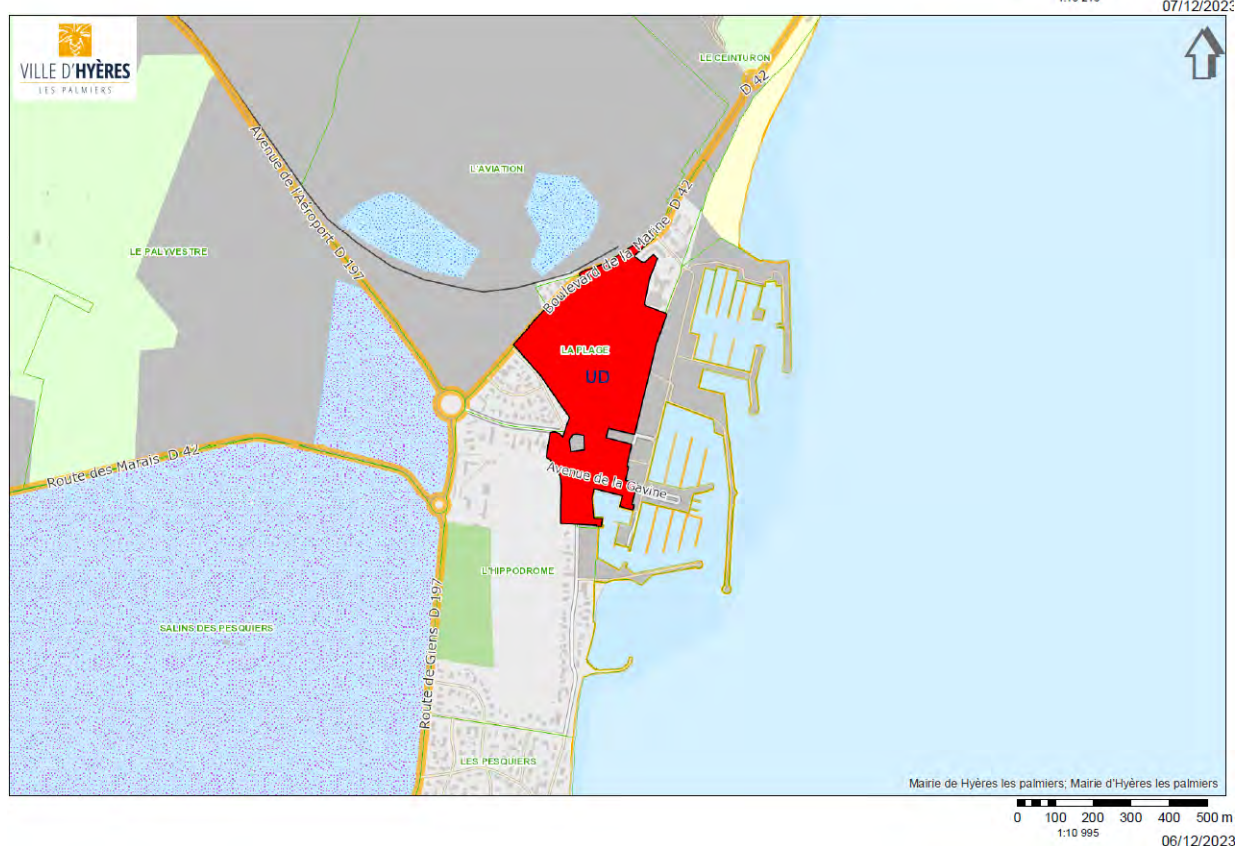
MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION

La suppression de l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UEf répond donc aux objectifs du SCoT en limitant la densification sur un espace identifié comme sensible et dont l'urbanisation doit être limitée.

Concernant l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD :



MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION



Pour répondre à l'objectif de renouvellement urbain inscrit dans le SCoT, dans le PLU et au sein du PADD de ce dernier, il apparaît nécessaire de s'opposer à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD. En effet, le zonage UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans lesquelles le renouvellement urbain est possible.

Le PLU de Hyères, conformément à la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), met l'accent sur le renouvellement urbain, il priorise le développement dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, notamment autour du centre urbain. La présente modification s'opposant à ce que l'ensemble d'un projet s'apprécie au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme en zone UD, permettra de favoriser le renouvellement urbain.

De plus, la croissance démographique et économique projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles au regard du rythme annuel de consommation d'espaces observé au cours des dix dernières années. La loi Climat et résilience de 2021 qui fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050 vient confirmer réglementairement cet objectif de division par deux de la consommation d'espaces. Le PADD du SCoT identifie des objectifs visant à quantifier et utiliser pleinement le potentiel de renouvellement urbain. Le renouvellement urbain, consistant à « refaire la ville sur la ville », doit être privilégié pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, équipements, infrastructures ou activités économiques. Il vise à apporter une réponse aux besoins tout en limitant la consommation d'espaces.

L'orientation n°4 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie dans ce sens les enveloppes urbaines projetées. Ces enveloppes urbaines accueillent le développement futur en dehors des espaces à protéger du « *réseau vert, jaune et bleu* ». Le DOO vise, dans son orientation 4, à « *Quantifier et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés* ». Les documents d'urbanisme locaux procèdent à l'analyse du potentiel de densification et de mutation au sein des espaces urbanisés. C'est ainsi que le PLU conformément au SCoT a identifié les zones UD comme des zones dans lesquelles le renouvellement urbain est possible.

L'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD s'intègre également aux orientations générales du PADD du PLU de Hyères :

Cette modification répond à l'orientation n°1 « Affirmer un nouvel équilibre territorial » et à l'objectif « définir un projet urbain à long terme », en organisant et en articulant la ville pour une croissance maîtrisée, et surtout en renforçant et en faisant accroître le rayonnement du centre urbain ce qui passe par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain.

Organiser et articuler la ville pour une croissance maîtrisée	- Encadrer le développement urbain par des limites claires, définies au regard des enjeux paysagers, des contraintes environnementales et agricoles et des risques ; - Prioriser l'urbanisation et la densification en fonction des quartiers ; - Favoriser le développement du centre-urbain, dynamiser les polarités secondaires et encadrer l'urbanisation dans les autres secteurs ; - Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, en réponse aux enjeux développement urbain et économiques (SCoT, PLH...) et adaptés au fonctionnement urbain ; - Promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes de la ressource foncière - Promouvoir l'émergence de pôles de quartier (cœurs de vie) dans les nouvelles opérations et dans les polarités secondaires en favorisant leur mixité fonctionnelle - Reclassez les zones NB en tenant compte de leur degré d'urbanisation et en tenant compte de la sensibilité des sites (classement en zone urbaine lorsque le secteur est à dominante urbanisée) ;
Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain	- Renforcer les centralités urbaines autour de la gare et du centre-ville - Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain raisonnée : - o en mobilisant efficacement les parcelles facilement mutables (bâti dégradé...) et le foncier en dents creuses (refaire la ville sur la ville) ; - o en favorisant le renouvellement urbain dans les secteurs de centre-ville non marqué par un intérêt architectural, urbain ou paysager ; - Répondre aux enjeux de développement par l'ouverture à l'urbanisation : - o des secteurs de développement prioritaires : Les Rougières, Crestade Demi-Lune, Costebelle et la Font des Horts ; - o des secteurs de développement complémentaires : Jean-Moulin, Aufrère et Le Béal ;

Extraits des objectifs fixés par le PADD

Au regard de ce qui précède, le règlement écrit du PLU dans ses dispositions générales, sera modifié comme suit :

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

2. Opposition de ~~l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme~~ (nouvellement article R151-21 du code de l'urbanisme)

L'article ~~R123-10-1~~ R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par

le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UD (hors sous-secteurs UDa, UDb et UDe), UEd, UEe, Uef et 2AUa.

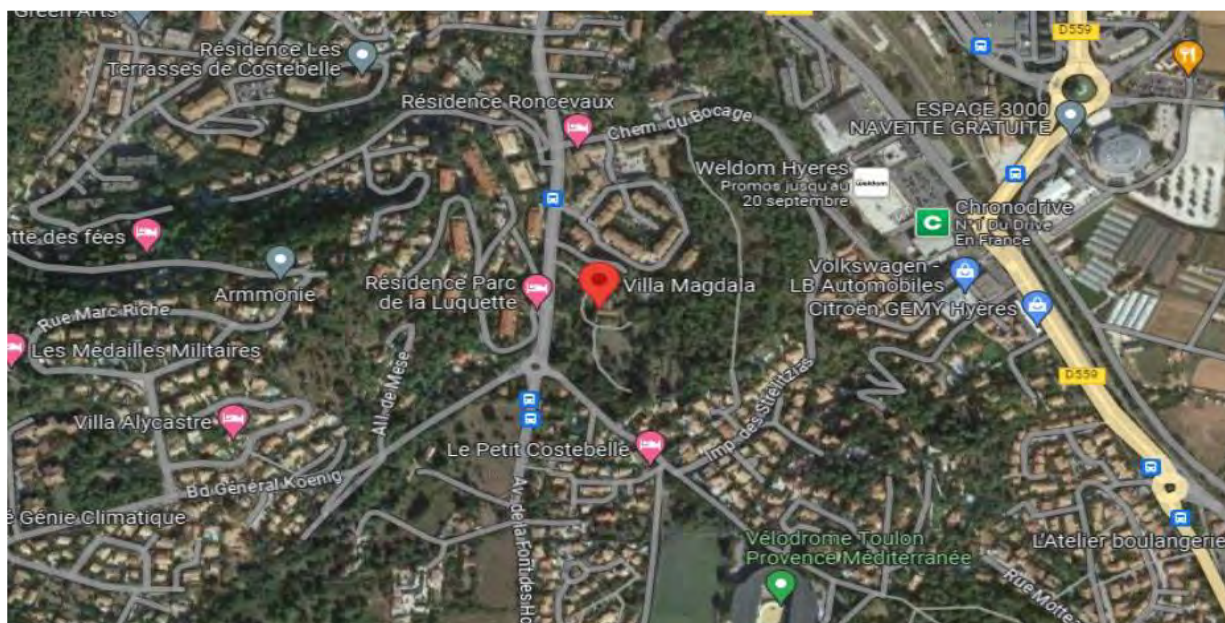
5. DOCUMENT GRAPHIQUE ET RÈGLEMENT : IDENTIFICATION DE LA VILLA MAGDALA DANS LA LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

La "Villa Magdala", sise au n°49 Montée de Costebelle et cadastrée section CP0004, anciennement appelée "Le Bocage" fait l'objet d'un projet de centre culturel. Le zonage actuel ne permettant pas le changement de destination de ce bâtiment d'habitation, une évolution du PLU s'avère nécessaire.

Considérant que ce projet est de nature à apporter une réelle valeur ajoutée à son territoire, la Métropole TPM et la ville de Hyères entendent mettre en œuvre la modification du PLU en ce sens.

Afin de permettre le changement de destination de la "Villa Magdala", le bâtiment principal doit être identifié dans le document graphique du PLU comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme identifié par un cercle marron sur les planche de zonage, ainsi que dans le règlement écrit au Titre I "DISPOSITIONS GENERALES", Chapitre 2 "DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME", Article 7 "BATIMENTS POUVANT faire l'objet d'un changement de destination en application DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME".

Contexte :



Source: Google Maps

Nichée au cœur d'un parc arboré sur les hauteurs de Costebelle, la villa Magdala était à l'origine liée à l'activité agricole mais elle fut transformée au XIX^{ème} siècle en une résidence de villégiature par des aristocrates anglais.

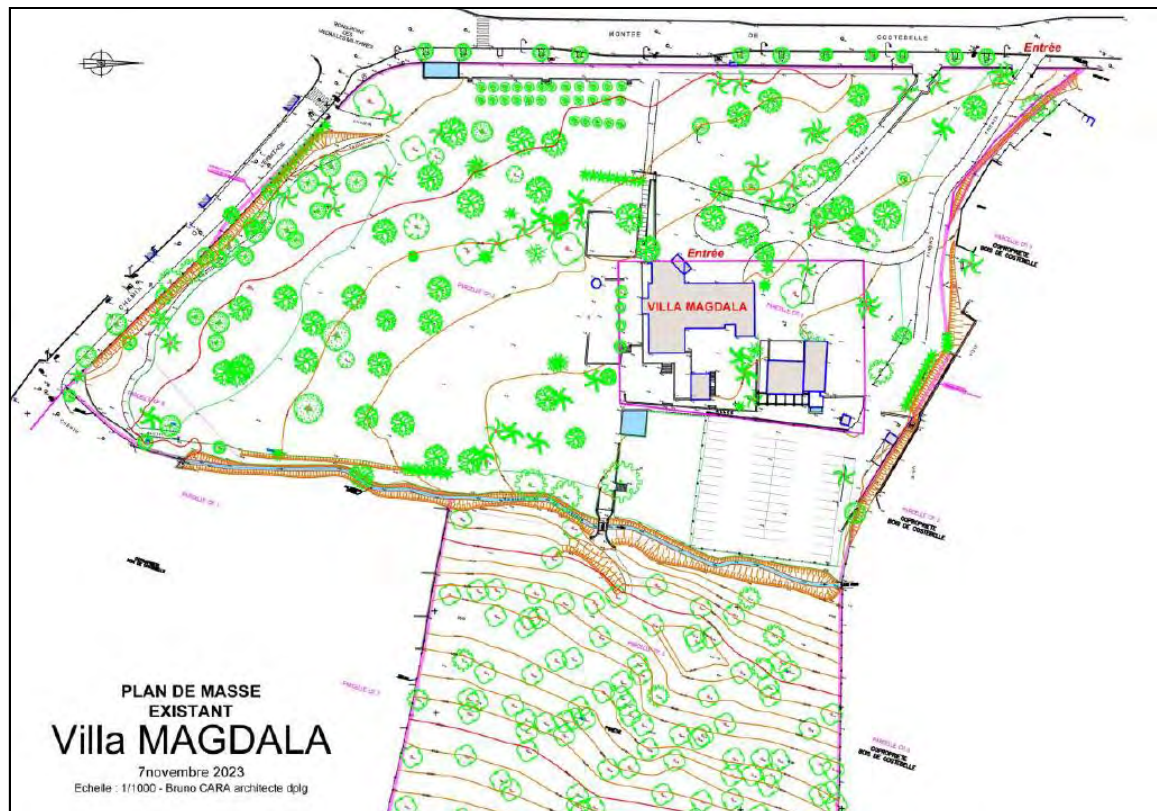
Son histoire s'inscrit dans celle de la ville de Hyères qui est devenue une station climatique d'hiver réputée auprès de la communauté britannique. Acquisée et rénovée en 1875, la Villa accueille de prestigieux invités dont la plus célèbre, la reine Victoria lors de sa venue à Hyères en 1892.

Entre 1892 et 1949, le domaine fut cédé au sein de la colonie anglaise et conservé intact. Depuis la présence anglaise, la Villa et le Parc de 3 hectares n'ont pas été modifiés.

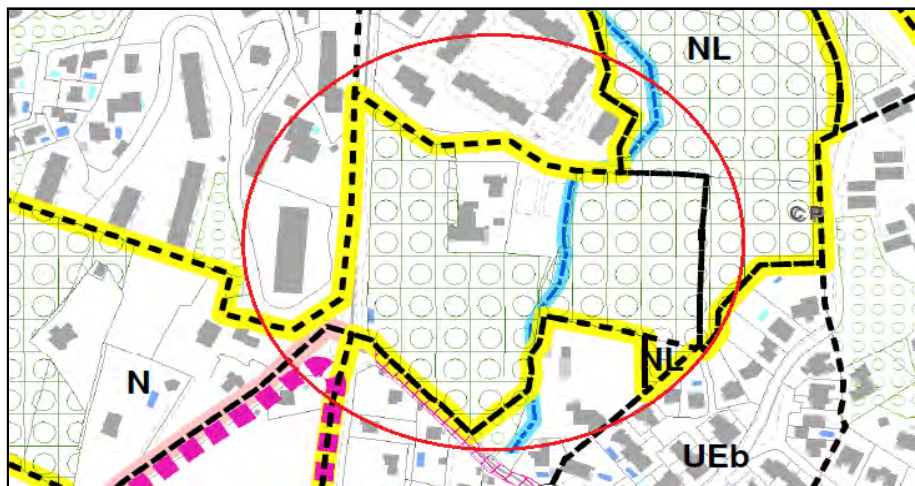
La première transformation architecturale témoigne d'une Bastide constituée de deux édifices qui forme une vaste Villa surmontée d'une terrasse au premier étage et comprenant de nombreuses pièces de réception, des offices et de nombreuses chambres.

Le parc de 3 hectares a été conçu autour d'un système d'irrigation comportant de nombreux bassins, une irrigation par des canaux souterrains entre le puits et une réserve proche d'un grand magnolia avec des prairies d'arbres d'essences rares, de bosquets et de fleurs sans oublier un verger et un potager.

La Villa Magdala est une propriété constituée d'une bâtisse victorienne de 500 m², d'une annexe de 50m² et d'un garage. La totalité du terrain avec parc, bois et jardin s'étend sur environ trois hectares, cadastrée section CP0004, CP0006, CP0008, CP0229 et CP0230. Le bâtiment a une destination d'habitation.



Afin de développer un projet culturel, le bâtiment situé en zone Naturelle du PLU destiné uniquement à de l'habitation, doit pouvoir faire l'objet d'un changement vers la destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" dit CINASPIC.



Extrait du PLU de Hyères-les-Palmiers

Objet et description du projet :

Le projet s'inscrit dans un contexte d'intérêt public lié à la culture et au patrimoine afin de mettre en valeur un riche héritage, patrimonial, historique et culturel de la ville de Hyères (le site archéologique gréco-romain d'Olbia, la ville médiévale, les vestiges du château, les forts, tours et batterie de l'Ancien Régime, l'architecture climatique du XIXème siècle, les grands ensembles du XXème siècle, etc.).

La Villa Magdala poursuit comme objectif de s'intégrer dans le réseau culturel de la Métropole TPM et plus spécifiquement de la ville de Hyères pour permettre de le prolonger et de l'enrichir. Ce réseau culturel comprenant aujourd'hui la Banque devenue Musée des cultures et du paysage, la Villa Noailles devenue centre d'art grâce à son acquisition en 1973 et à sa restauration dans les années 1980 par la ville de Hyères, la Fondation Carmignac et ses expositions d'art contemporain et sa collection d'œuvres historiques, le Musée du Niel à Giens ouvert en juin 2023 où est exposée une collection particulière consacrée à l'abstraction française des années 60/70.

La finalité de la Villa Magdala est d'accueillir des événements artistiques et des activités culturelles tels que des :

- Expositions ;
- Concerts de taille adaptée au lieu ;
- Rencontres littéraires ;
- Ateliers et spectacles vivants à destination des adultes et également des écoles ;
- Retraites contemplatives.

Le projet de la Villa vise également à accueillir des résidences d'artistes en chambres d'hôtes, des séminaires d'entreprises, des séminaires universitaires, des réceptions privées, etc. dans une proportion moindre.

Le projet culturel est destiné à prendre place à l'intérieur de la construction existante. Les parcelles resteront soumises au règlement de la zone Naturelle du PLU de Hyères. Le pastillage du bâtiment permettant son changement de destination ne modifiera pas ses droits à bâtir.

Sur les orientations du PADD :

La procédure de modification du PLU de Hyères n'est envisageable que si l'évolution ne compromet pas les orientations générales du PADD. En l'espèce, le projet de centre culturel est compatible avec les orientations générales du PADD et s'inscrit dans chacune des trois orientations.

Orientation n°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial

Cette orientation vise à préserver et valoriser le patrimoine naturel, maritime et terrestre et en même temps mettre en œuvre une nouvelle dynamique de développement territorial. En effet, il ne s'agit pas de permettre une construction nouvelle, mais de permettre de renouveler l'usage d'une construction existante tout en la préservant au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Hyères approuvé le 27 mars 2019. Le changement de destination n'ira pas à l'encontre de la préservation des grands ensembles boisés et naturels. La richesse paysagère de la montée de Costebelle sera préservée, le parc de 3 hectares qui entoure la Villa Magdala ne sera pas modifié. Il est protégé par un espace boisé classé au PLU. Il sera au contraire mis en valeur avec une nouvelle dynamique culturelle. En cela le projet est en adéquation avec cette première orientation.

ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Préserver les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité	- Protéger le Massif des Maures, les Maurettes, le Fenouillet, le Mont des Oiseaux, le Massif de Costebelle, la presqu'île de Giens, les pinèdes littorales, Le Levant, les massifs de Porquerolles et de Port Cros ; - Protéger les zones humides : le salin des Pesquiers, les Vieux Salins, le marais Redon, la réserve biologique des Estagnets, le salin du Poucet et La Lieurette ; - Protéger le fonctionnement du double tombolo ; - Encadrer l'urbanisation dans les secteurs présentant une sensibilité écologique : Arromanches, Palyvestre, aéroport, îles et presqu'île... - Mettre en œuvre des dispositions de gestion favorables à la biodiversité et aux paysages dans le Grand Site (Orientation n°5 de l'OGS) ;
Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles	- Adapter les constructions, les aménagements et les activités humaines, économiques et touristiques en fonction de la sensibilité du Grand Site (Orientation n°4 de l'OGS) ; - Conforter le principe d'une constructibilité de faible densité sur la presqu'île de Giens ; - Encadrer l'urbanisation dans les coteaux et veiller à une bonne intégration paysagère

Extraits des objectifs fixés par le PADD

Orientation n°2 : Améliorer les équilibres humains

Le PADD a comme objectif de préserver et de favoriser la qualité du cadre de vie qui est un des facteurs de l'attractivité d'une commune. Le projet de lieu culturel prend totalement en compte l'histoire du lieu, son identité et l'environnement du quartier de Costebelle.

La Villa Magdala fait partie du patrimoine architectural de Hyères identifié dans le SPR comme édifice remarquable. Le projet culturel permettra de revitaliser et d'ouvrir au public ce patrimoine.

Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise	Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois (urbain et naturel)	- Identifier et préserver les éléments de patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel d'intérêt, notamment dans les quartiers situés hors AVAP ; - Conserver l'identité de chaque quartier et de la ville dans son ensemble ; - Protéger les formes urbaines des quartiers historiques et identitaires de la ville (médiévale, villégiature...) ; - Préserver le caractère de hameau des Borrels et de la Couture ; - Favoriser la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture et au patrimoine de la ville par la création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine ; - Valoriser et mieux partager la connaissance du patrimoine culturel et naturel de la presqu'île et du littoral (Orientation n°3 de l'OGS) ;
---	--	---

Extraits des objectifs fixés par le PADD

Orientation n°3 : Renforcer les équilibres économiques

C'est une ambition tout à fait affirmée du PADD de conforter les activités touristiques dans un cadre de vie exceptionnel (sites et paysages terrestres, maritimes et marins, continentaux et insulaire, le patrimoine architectural, etc.) qui s'inscrit totalement dans le sens du projet de lieu culturel.

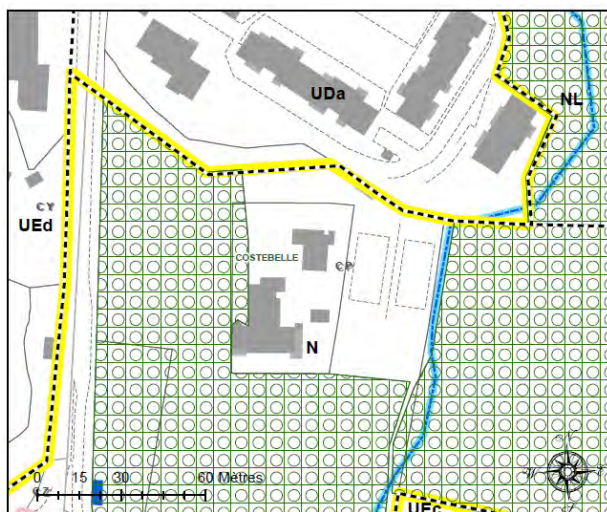
- Dynamiser le tourisme culturel : mise en valeur des sites (Olbia, Villa Noailles, Château, fondations d'Arts...) et du patrimoine urbain et architectural : préservation de la ville médiévale, ville de villégiature, les îles... ;

Extraits des objectifs fixés par le PADD

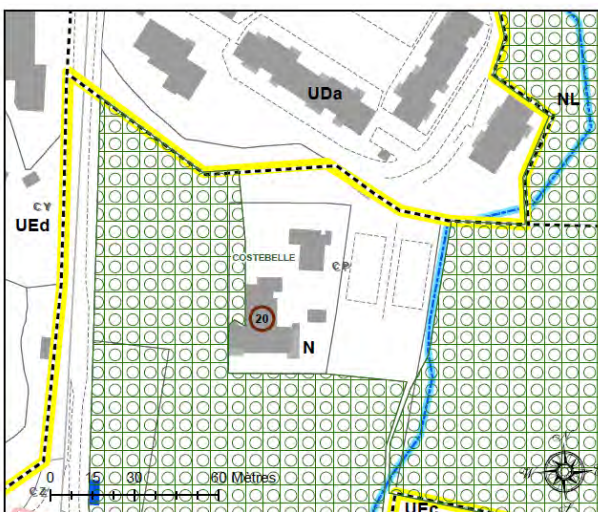
En conclusion, le projet de valorisation de la Villa Magdala, lieu chargé d'histoire et de diversité répond aux objectifs du PADD.

Au regard de ce qui précède, le document graphique sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Changement de destination - Villa Magdala n°20

Légende	
	Zonage PLU
	Canaux
	Patrimoine faisant l'objet d'un changement de destination
	Espace vert protégé
	Espace Boisé classé
	Secteur de PMS 20%
	Secteur de PMS 30%
	Secteur de PMS 35%
	Secteur de PMS 40%
	Secteur de PMS 50%

MÉTROPOLÉ
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Le règlement écrit sera modifié comme suit :

► *Projet de règlement modifié (le texte ajouté est coloré)*

ARTICLE 7 - BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

N°	Identification	Localisation
1	Maison dite Castel Roux	Castel Roux
2	Ensemble agricole dit la Grande Bastide	La Grande Bastide
3	Maison de Saint-Isidore	Sauvebonne
4	Maison dite La Décapris	La Décapris
5	Maison, Ferme dite Sauvebonne	Sauvebonne
6	Ferme du Viet	Le Viet
7	Maison, Ensemble agricole dits La Clapière	La Clapière
8	Fort de Mauvanne / Maison (de villégiature), Etablissement vinicole : Château de Mauvanne	Mauvanne
9	Maison, Ferme dite Domaine de la ferme	La Ferme
10	Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet)	Le Fenouillet
11	Bâtiment au quartier de la Maunière	La Maunière
12	L'oustaou de Dièu	L'oustaou de Dièu
13	Le Castel à Saint Pierre d'Almanarre	Saint Pierre d'Almanarre
18	Bâtiment "Côté mer"	Le Ceinturon
19	Bâtiment "Le Marais"	Le Ceinturon
34	Hameau de la Pinède des Pesquiers	Les Pesquiers
20	Villa Magdala	Montée de Costebelle

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

Le rapport de présentation du PLU de Hyères met l'accent sur le besoin de développer un hébergement hôtelier de qualité. *« Les campings, caractéristiques du tourisme de masse, représentent la deuxième structure d'accueil, après les hébergements hors circuit professionnel et la première structure d'accueil en ce qui concerne l'hébergement marchand. Le parc hôtelier se caractérise quant à lui par une offre de milieu de gamme, principalement de petite capacité. Ce faisant, la qualité de l'accueil et du confort n'est bien souvent pas à la hauteur de l'ambition de la station balnéaire. Les efforts fournis par la ville sur l'accueil des touristes doit trouver son prolongement dans l'offre marchande. Du point de vue des professionnels de l'organisation d'accueil de touristes d'affaires, il manque ainsi à Hyères une hôtellerie haut de gamme. »*

La commune dispose d'un fort potentiel, autre que balnéaire, pour la diversification de son activité touristique qui s'articule autour du tourisme de nature, tourisme culturel, tourisme d'affaire, tourisme de santé, de thermalisme, de remise en forme, tourisme sportif.

Permettre le changement de destination vers de l'hébergement hôtelier haut de gamme en zone naturelle pour les bâtiments identifiés, permettrait l'émergence d'hôtels remarquables sur la commune.

Actuellement, en zone naturelle du PLU, il existe seulement trois bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (Titre I, Chapitre 2, article 7 du règlement écrit) :

- Le Castel à Saint Pierre d'Almanarre – Identifié par le n°13 au PLU (dénommé couramment "Castel Bay")
- Bâtiment "Côté mer" devenu "Le petit bain" – identifié par le n°18 au PLU
- Bâtiment "Le Marais" - identifié par le n°19 au PLU

Concernant les bâtiments "Le petit bain" et le "Marais" il s'agit de bâtiments régis par un contrat de concession de plage ne permettant pas l'hôtellerie et appartenant à la commune de Hyères.

L'ajout de la destination "hébergement hôtelier" au règlement écrit du PLU bénéficiera donc au Castel Bay situé à Saint Pierre d'Almanarre, bâtiment remarquable au titre de l'AVAP valant SPR de la commune de Hyères. Aujourd'hui, suite à sa rénovation et à sa réouverture en 2021, une partie du bâtiment « Castel Bay » 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.



Extrait du PLU de Hyères-les-Palmiers

La zone N recouvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N autorise sous condition du respect du caractère du site et de la préservation des milieux, les extensions des bâtiments existants d'habitation et accueillant du public, les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sols, les installations nécessaires aux services publics, et les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. L'objectif d'une telle zone est de limiter la constructibilité pour préserver l'environnement tout en autorisant une évolution mesurée des constructions existantes et une mise en valeur (amélioration de l'accessibilité, tourisme...) des espaces naturels. Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 7 du Chapitre 2 du règlement est autorisé dès lors :

- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- qu'il est à destination de commerce ou de services publics ou d'intérêt collectifs,
- qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement,
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

L'ajout de la destination hébergement hôtelier en zone N permettrait 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.** Cela ne dénaturera pas la vocation Naturelle de la zone. Les changements de destination de ces bâtiments identifiés devront se conformer aux dispositions de la zone N.

Sur les orientations du PADD :

Cette modification s'inscrit totalement dans l'orientation n°3 du PADD qui vise à renforcer les équilibres économiques et qui est l'une des priorités du PLU. Elle répond à l'objectif *"Conforter le tourisme comme support du développement communal"* et à l'action *"Améliorer l'offre hôtelière"*.

Dans cet objectif, le PLU intègre des mesures visant à préserver et à développer l'offre d'hébergements touristique pour engager une diversification et une amélioration qualitative significative de l'offre hôtelière. Le PLU favorise l'installation d'hôtels de grand standing ainsi que le développement de l'offre d'hébergement patrimonial (bâtiments remarquables ou pittoresques).

Améliorer l'offre hôtelière	- Préserver les hébergements existants par un règlement adapté et développer leur offre ; - Adapter le zonage et le règlement aux besoins des hôtels et campings légalement autorisés ; - Favoriser la montée en gamme de l'offre existante et permettre l'installation d'hôtels de grand standing ; - Favoriser l'installation d'un complexe hôtelier et résidentiel d'excellence environnementale et agricole dans le secteur de Sainte Eulalie ; - Favoriser le développement de l'hôtellerie en lien avec l'aéroport, le littoral (Ceinturon...) et le Port Saint Pierre ; - Favoriser le développement de l'offre d'hébergement patrimoniale (bâtiments remarquables ou pittoresques).
-----------------------------	--

Extraits des objectifs fixés par le PADD

Au regard de ce qui précède, le règlement écrit du PLU sera modifié comme suit dans son TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES au CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N :

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré, le texte supprimé est barré)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, à l'exception de ses différents secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
- que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du **Code de l'urbanisme** ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (de surface de

- plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
 - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.
- le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement dès lors :
- o qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme:
 - o qu'il est à destination de commerce, d'hébergement hôtelier ou de services publics ou d'intérêt collectifs;
 - o qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables. [...]
- ~~- l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ;~~
[...]

Pour se mettre en conformité avec le Code de l'urbanisme 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 supprimée car elle 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), il est donc nécessaire de la supprimer.

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.

7. DOCUMENT GRAPHIQUE : EXTENSION DU POLYGONE D'IMPLANTATION DE LA ZONE UP

La façade maritime de la commune de Hyères fait l'objet d'une attention particulière de limitation de l'urbanisation. L'interface terre-mer est en règle générale classée en zone naturelle et les zones bâties font l'objet de polygones d'implantation, particulièrement sur le port de Hyères en zone UP.



Les polygones d'implantation sont au droit des commerces du port ce qui permet le développement de leurs activités. Seuls quelques commerces situés sur l'avenue du docteur Robin (identifiés en rouge sur la carte) ne se trouvent pas dans la continuité du polygone d'implantation existant, créant une inégalité de traitement. Les commerces étant en dehors du polygone d'implantation sont, par exemple, privés de la possibilité d'implanter une terrasse couverte.

C'est pourquoi il est proposé de prolonger le polygone d'implantation existant sur l'avenue du docteur Robin.

Sur les orientations du PADD :

La procédure de modification du PLU n'est envisageable que si l'évolution ne compromet pas les orientations générales du PADD. En l'espèce, le projet d'extension du polygone d'implantation de la zone UP du port de Hyères, Saint-Pierre, est compatible avec les orientations générales du PADD.

En effet, l'orientation n°3 du PADD relative au renforcement des équilibres économiques fixe comme objectif de dynamiser l'offre commerciale de proximité en favorisant le dynamisme des polarités secondaires dont fait parti le port et notamment en facilitant l'installation des commerces et services ouverts à l'année.

MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION

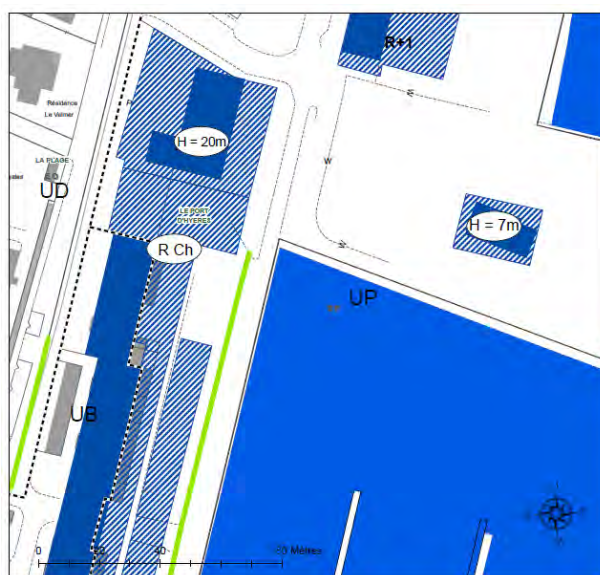
OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Dynamiser l'offre commerciale de proximité	Renforcer l'offre commerciale du centre-ville et de la Gare	- Préserver les linéaires commerciaux les plus significatifs ; - Interdire le développement de zones/ espaces commerciaux significatifs concurrents à proximité du centre ; - Faciliter l'implantation de commerces moteurs permettant de ré-impulser l'attractivité dans le centre ; - Autoriser une diversification des activités, sources de plus-values : artisanat d'art, filière de l'innovation et de l'art (artiste, galeries, designers...)...
	Favoriser le dynamisme des polarités secondaires (Les Salins, L'Aiguade, Le Port, Giens, Porquerolles, La Capte)	- Assurer le maintien des commerces et services existants ; - Préserver les linéaires commerciaux les plus significatifs ; - Faciliter l'installation des commerces et services ouverts à l'année.

Extraits des objectifs fixés par le PADD

Le projet d'extension du polygone d'implantation de la zone UP du port de Hyères, Saint-Pierre, répond aux objectifs précités et ne nécessite pas une remise en cause des orientations du PADD.

Au regard de ce qui précède, le document graphique sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Polygone d'implantation de la zone UP

Légende		
		P Mut non mitoyen
		W Clôture mitoyenne

8. DOCUMENT GRAPHIQUE : EVOLUTION D'UN ZONAGE UD VERS UN SOUS-SECTEUR UDC EN FAVEUR DES CINASPIC

Afin de répondre aux besoins en terme d'accueil des seniors du centre gériatrique COS Beauséjour (géré par la Fondation COS - Centre d'orientation sociale - Alexandre Glasberg) il est nécessaire de réaliser une extension de ses locaux.

Le projet s'inscrit dans l'objectif principal de fournir aux résidents du service Unité de Long Séjour (USLD) de meilleures conditions d'accueil. En effet, sur la capacité de 100 lits autorisés et installés de cette unité, 16 chambres sont des chambres double. Compte tenu de l'évolution depuis ces dernières années du profil pathologique des résidents, ces conditions d'hébergement ne correspondent plus au besoin des patients accueillis. Les familles réclament un hébergement en chambre individuelle. La construction de 16 chambres individuelles s'avère indispensable afin d'assurer la pérennité de l'établissement.

Le projet s'inscrit aussi dans l'objectif de fournir des lieux de vie et d'animation plus importants en nombre et en surface.

Le projet envisagé se résume ainsi :

- Aucune augmentation de capacité en nombre de lits n'est envisagée. Le projet consiste à une augmentation de la surface construite afin de proposer aux résidents de meilleures conditions d'accueil (chambres simples et lieux de vie augmentés en nombre et en surface) ainsi qu'aux salariés de meilleures conditions de travail ;
- Aucune augmentation du nombre de salariés ; la création de postes est soumise à l'autorisation de l'ARS qui ne délivre plus cette autorisation ;
- Dans le cas de la réalisation de ce projet, l'établissement a prévu une modification du circuit de livraison (accueil sur l'avenue du XV^e Corps) afin de limiter le flux de camions de livraison empruntant actuellement le boulevard LAMARTINE ;
- Une augmentation importante du nombre de places de stationnement nécessaire aux besoins actuels et futurs.

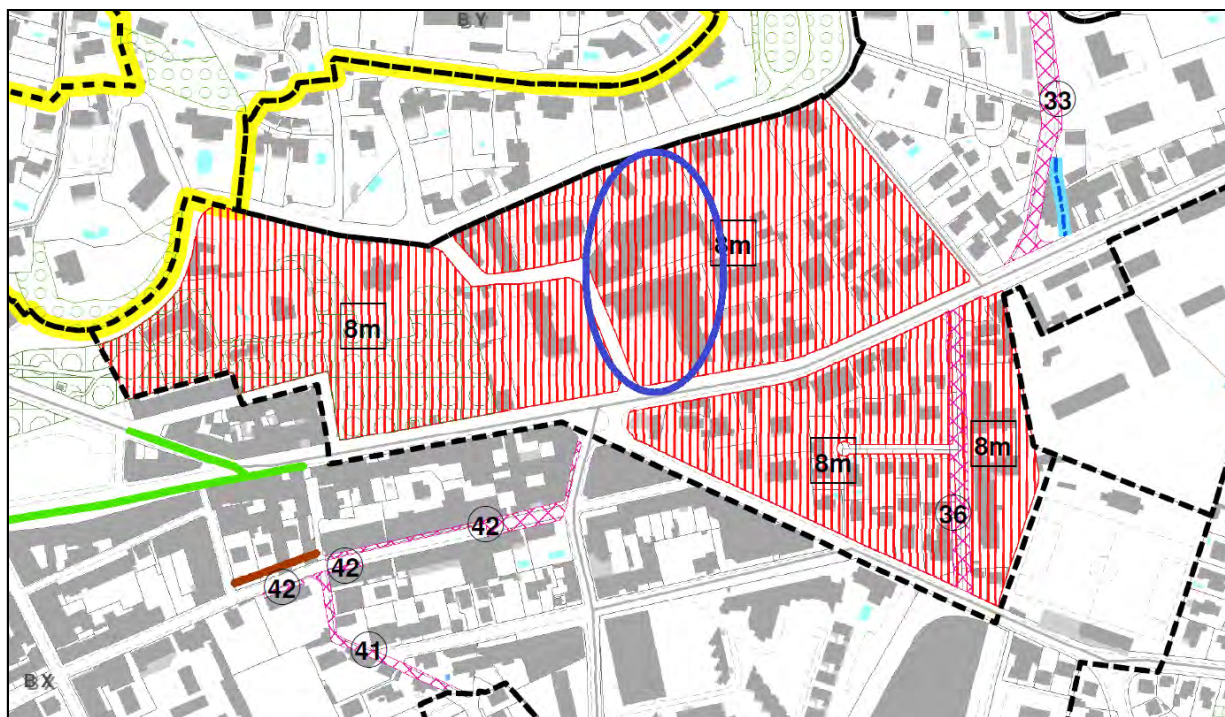
Actuellement, le règlement du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet qui n'est pas compatible avec les dispositions de l'article UD13. Le COS Beauséjour faisant partie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dit CINASPIC, il convient de faire évoluer le zonage du PLU de la Commune d'une zone UD vers un sous-secteur UDC qui permettra aux CINASPIC de déroger à l'article 13 du règlement.

Contexte :

L'établissement hospitalier COS Beauséjour est situé dans le centre-ville de Hyères-les-Palmiers. De ce fait, il est situé hors des espaces proches du rivage et de la bande des 100 mètres issus de la loi Littoral.

Le secteur est couvert par la zone UD du PLU qui correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans lesquelles un renouvellement urbain est envisageable.

Le site de l'établissement COS Beauséjour fait l'objet d'un périmètre de hauteur maximale limitée à 8 mètres au PLU, pour lequel les CINASPIC peuvent déroger. Néanmoins, tout 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 futur sous-secteur UDC se trouve en secteur S2A du SPR, ce qui nécessite le respect des dispositions de ce secteur, avec entre autres une intégration du projet dans son environnement et une architecture de qualité, il devra respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents.



Extrait du PLU de Hyères-les-Palmiers ○ localisation du centre gériatrique COS Beauséjour

Sur la notion de CINASPIC, le PLU de Hyères est régi par les anciennes destinations du Code de l'urbanisme dans la mesure où le PLU a été prescrit antérieurement au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. La commune n'a pas opté pour la prise en compte dudit décret avant l'arrêt de son PLU.

Le centre hospitalier relève de la notion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, destination de construction prévue par l'ancien article R123-9 du Code de l'urbanisme.

Au PLU actuel :

Afin de répondre aux besoins en terme d'accueil des seniors du centre gériatrique, une extension des constructions existantes est nécessaire. Cependant, le centre hospitalier doit déroger aux dispositions prévues à l'article UD13 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations, afin de pouvoir se développer.

En effet, l'article UD13 du règlement du PLU de Hyères en vigueur dispose que :

« Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40 % de la superficie totale du terrain. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m². Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique). Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente. »

Les CINASPIC ne peuvent pas déroger aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. CINASPIC

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

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

Extrait des dispositions générales du règlement du PLU

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

Sur les orientations du PADD :

La procédure de modification du PLU n'est envisageable que si l'évolution ne compromet pas les orientations générales du PADD. En l'espèce, le projet d'extension des constructions du centre gériatrique est compatible avec les orientations du PADD.

En effet, l'orientation n°2 du PADD relative à l'amélioration des équilibres humains fixe comme objectif de développer une offre adaptée aux populations spécifiques et notamment de veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes âgées dépendantes et le vieillissement de la population. De même, elle fixe comme objectif de conforter et développer les équipements, en particulier d'assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux séniors, aux jeunes et aux actifs.

Développer une offre adaptée aux populations spécifiques	- Lutter contre l'habitat indigne et assurer la continuité de la dynamique de résorption de l'habitat insalubre ; - Veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes âgées dépendantes et le vieillissement de la population (EHPAD, logements facilitant l'autonomie...) - Développer une offre résidentielle adaptée pour les actifs saisonniers et les étudiants ;
Conforter et développer les équipements	- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels, notamment les plus vieillissants ; - Anticiper les besoins futurs, notamment dans les futures opérations d'aménagement (équipements de proximité : services publics...) ; - Privilégier la réhabilitation/reconstruction des équipements existants ; - Assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux séniors, aux jeunes et aux actifs ; - Développer les équipements intercommunaux, facteur d'attractivité pour la commune ;

Extraits des objectifs fixés par le PADD

Le projet d'extension de l'établissement hospitalier Beauséjour répond donc aux objectifs du PADD.

Au regard de ce qui précède, il est proposé de modifier le règlement en créant un sous-secteur UDc :

► Projet de règlement modifié: le texte ajouté est coloré en orange

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable.

La zone UD comprend :

- un sous-secteur UDa de plus faible hauteur ; un sous-secteur sous-secteur UDb spécifique à la requalification globale de la gare ;
- sous-secteur UDb spécifique à la requalification globale de la gare ;
- un sous-secteur UDc spécifique aux CINASPIC. [...]

L'article 2, du Chapitre 2, du TITRE I afférent aux dispositions générales du règlement du PLU actuel a instauré des règles dérogatoires en matière d'urbanisme pour les Constructions, Installations ou Ouvrages Nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

A ce jour, d'une part, les CINASPIC sont autorisées dans chaque zone. D'autre part, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour ces constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin de permettre la réalisation du projet d'évolution du centre hospitalier Beauséjour, le sous-secteur UDc créé doit s'affranchir des 40% d'espaces libres relatives à l'article 13 de la zone UD.

La présente modification ajoute donc à l'article 2 des dispositions générales, une dérogation pour les CINASPIC dans le sous-secteur UDc quant aux pourcentages d'espaces libres :

► *Projet de règlement modifié: le texte ajouté est coloré en orange*

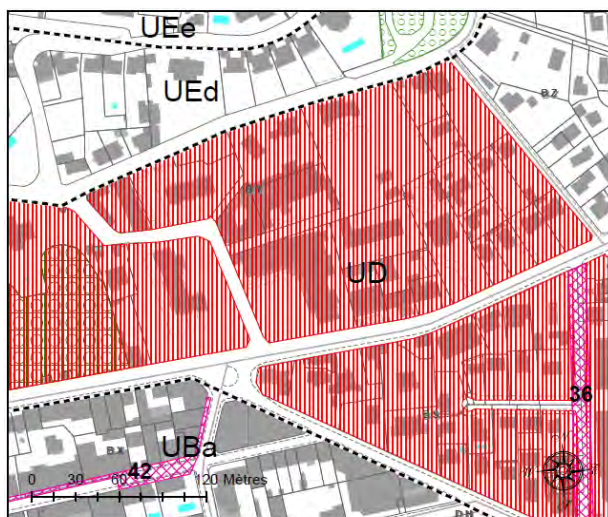
2. CINASPIC

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

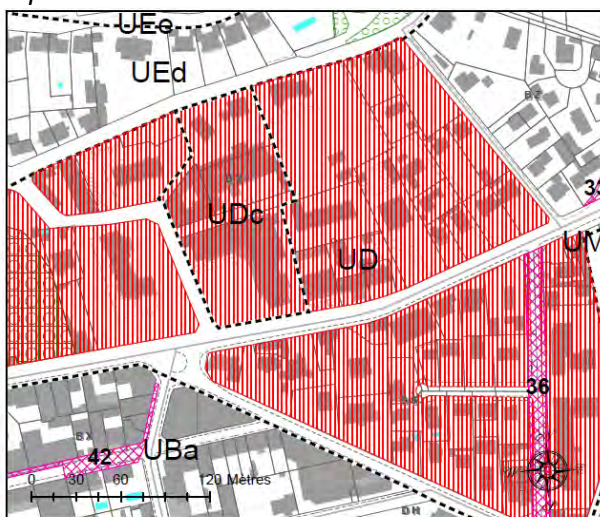
En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone et l'article 13 propre au sous-secteur UDb **et UDc**, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au regard de ce qui précède, le document graphique sera modifié comme suit :

Avant



Après



Modification N°6 du PLU - Création d'une zone UDc

Légende	
Emplacement réservé	Sections
Espace Boisé classé	Communes
Espace vert protégé	Trottoirs, sentiers
Emplacement réservé	Chemin
Périimètre de hauteurs différenciées	Terrain sport, petits ruisseaux, trottoirs
	Piscine

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février au 28 mars 2025 inclus, le Commissaire-Enquêteur a remis le 26 avril 2025 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable assorti d'une réserve.

La réserve « consiste à demander au COS Beauséjour la réalisation d'un parc de stationnement d'une capacité suffisante, de façon concomitante aux travaux d'extension envisagés. Compte tenu du nombre de personnes travaillant dans l'établissement, ou s'y rendant quotidiennement, et, par comparaison avec les capacités de stationnement d'autres établissements hospitaliers voisins de même importance, une centaine de places serait nécessaire. »

Il apparaît nécessaire de lever la réserve du Commissaire-Enquêteur en indiquant que les besoins réels en stationnement de l'ensemble de l'établissement devront être justifiés et démontrés au stade des autorisations d'urbanismes. Le rapport d'étude d'impact urbain réalisé par un bureau d'études technique *Concept*, dressant les besoins réels en matière de stationnement de l'établissement de santé, est annexé à la présente notice. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le porteur de projet devra s'y conformer et justifier ses besoins en termes de stationnement.

Dans le règlement écrit du PLU, les CINASPIC disposent d'une règle spécifique en matière de stationnement : *« Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :*

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

Il est démontré dans le rapport d'étude d'impact urbain annexé à la notice que le stationnement existant n'est plus suffisant à la capacité d'accueil de l'établissement. Le COS Beauséjour devra donc réaliser un parc de stationnement d'une capacité suffisante, de façon concomitante aux travaux d'extension envisagés comme demandé par le Commissaire-Enquêteur.

9. DOCUMENT GRAPHIQUE : ÉVOLUTION DE LA ZONE UGA SITUÉE AU PORT DE HYÈRES VERS LA ZONE UD

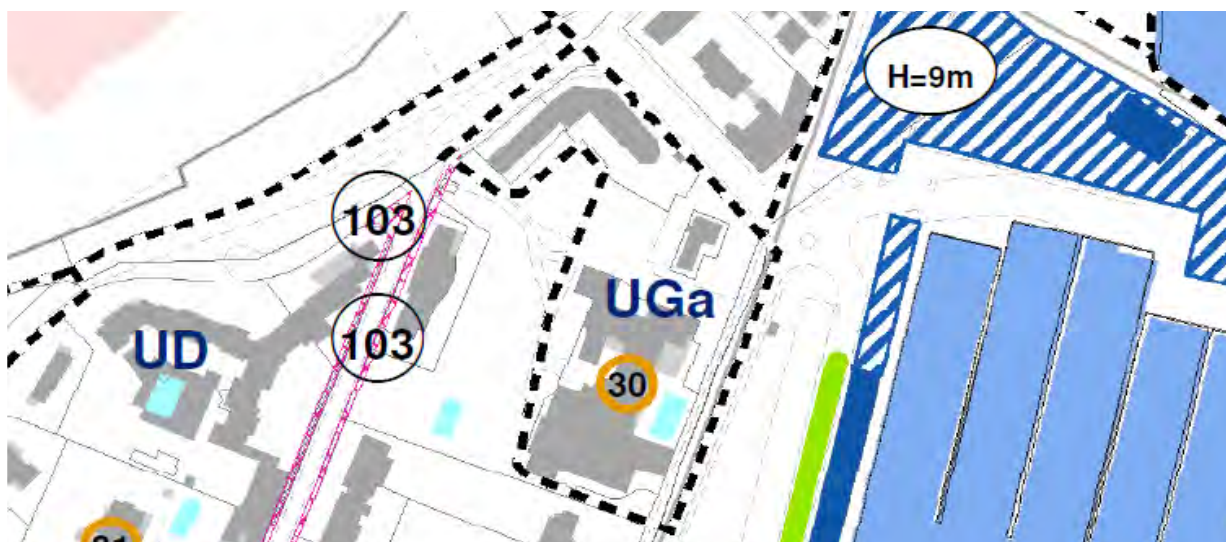
La zone UGa correspondant aux équipements hospitaliers et située au port de Hyères, a été mise en place au PLU de 2017 car elle accueillait le centre de rééducation Hélios-Marin. Dans cette zone ne sont autorisées que les constructions et installations à condition qu'elles soient à vocation médicale ou paramédicale.

Depuis le mois de mai 2021, la société qui était locataire de l'institut Hélios-Marin a définitivement délocalisé son activité hospitalière à Toulon, en y transférant les autorisations délivrées par l'Agence Régionale de Santé (ARS) dont elle disposait. L'ARS ne délivrant plus de nouvelles autorisations, les bâtiments n'ont plus vocation à accueillir d'activités médicales. Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer le zonage UGa vers un zonage adapté au secteur, celui des parcelles attenantes, le zonage UD.

Contexte :

Le Sanatorium (bâtiment principal du centre Hélios-Marine) a été créé en 1904 par l'industriel Pechiney pour accueillir les enfants du personnel atteints de tuberculoses extra-pulmonaires. Dans les années 1960, le sanatorium est transformé en centre de rééducation fonctionnelle et réaménagé. Au fil des années l'établissement est devenu vétuste et sa réhabilitation trop coûteuse. Il est donc peu à peu abandonné, au profit de nouveaux bâtiments implantés à Toulon. Il apparaît que les bâtiments situés sur le port de Hyères ne sont plus occupés depuis le mois de mai 2021 et se dégradent au fil du temps.

Le bâtiment principal de l'ancien centre Hélios-Marine est identifié dans les dispositions générales à l'article 6 du règlement écrit du PLU de Hyères, comme patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (n°30 Sanatorium, Institut Hélios-Marine de la côte d'azur), il est repéré sur le document graphique du PLU par une pastille orange. A ce titre *"les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité."*



Extrait du PLU de Hyères-les-Palmiers

Le bâtiment repéré devant être conservé, l'évolution de son zonage est la seule option possible pour permettre le recyclage du foncier.

A l'heure actuelle et malgré la fermeture du centre Hélios-Marine, les établissements de santé sur Hyères sont nombreux et ont un rayonnement intercommunal, voir national. Ils sont principalement installés au niveau du quartier de l'Almanarre et au niveau de la Presqu'île de Giens, mais sont également présents à proximité du centre. La commune dispose ainsi d'un très bon niveau d'équipements sanitaires que ce soit dans le secteur médical, mais également des services dédiés aux personnes âgées, à l'enfance et petite enfance.

L'offre en rééducation est toujours très complète et compte de nombreux établissements tels que Pomponiana, Léon Bérard, Renée Sabran, Beauséjour, Chateaubriand, etc.

Néanmoins, si la commune dispose d'un bon niveau d'équipements sanitaires, elle doit anticiper sur les besoins futurs. Ainsi, avec un vieillissement de sa population, les structures dédiées aux seniors doivent être renforcées afin d'encourager au maximum l'autonomie des personnes mais aussi leur accueil dans des structures adaptées.

Dans cet esprit, la reconversion du centre Hélios-Marine est souhaitée en faveur d'une résidence service-seniors, ce qui permettra de donner un nouveau souffle aux bâtiments actuellement à l'abandon.

Pour ce faire, le zonage UGa doit évoluer vers un zonage cohérent avec le secteur actuel et qui permettra la réalisation d'un projet de résidence seniors. Les parcelles attenantes à l'actuelle zone UGa étant en zone UD (la zone UEc au nord étant séparée physiquement par la rue du port de la plage), une évolution du zonage UGa vers un zonage UD semble plus adaptée. La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable. Cette zone a une vocation résidentielle mais permet également une mixité fonctionnelle souhaitée par la commune.

Sur les orientations du PADD du PLU de Hyères :

Le projet d'évolution du zonage UGa, situé au port de Hyères, vers un zonage UD, est compatible avec les orientations du PADD dans la mesure où il s'inscrit dans l'orientation n°2 "Améliorer les équilibres humains". Ce projet contribue à "répondre aux besoins en logements" en "assurant une offre en logements mixtes et diversifiée" ainsi qu'en "développant une offre adaptée aux populations spécifiques" (veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes âgées dépendantes et le vieillissement de la population).

Assurer une offre en logements mixte et diversifiée	- Encourager le développement d'une offre de logements adaptée au profil de tous les ménages, notamment les actifs : logements collectifs T2/T3... - Favoriser la production de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement, à hauteur de 30 % minimum et 35 % dans les secteurs de projets situés à proximité immédiate du centre (Les Rougières, Crestade...) ou par reconversion du parc existant ; - Faciliter la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants, notamment en vue d'améliorer la mixité sociale ; - Maintenir la diversité du parc pour faciliter les parcours résidentiels : par typologie, par statut et en volume ; - Encadrer le développement des résidences secondaires ; - Favoriser une production de logements à proximité des commerces, services et dessertes par les transports en commun ; - Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants ; - Permettre les nouvelles formes d'habitat durable (coopérative d'habitat...)
Développer une offre adaptée aux populations spécifiques	- Lutter contre l'habitat indigne et assurer la continuité de la dynamique de résorption de l'habitat insalubre ; - Veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes âgées dépendantes et le vieillissement de la population (EHPAD, logements facilitant l'autonomie...) - Développer une offre résidentielle adaptée pour les actifs saisonniers et les étudiants ;

Extraits des objectifs fixés par le PADD

- l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-08 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée.

Ces trois arrêtés sont applicables depuis leur publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var, mais doivent faire l'objet d'un report dans les documents d'urbanisme à titre d'information.

La commune de Hyères est dotée de voiries qui sont listées dans chacun des trois arrêtés. Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés dans une cartographie annexe réglementaire du PLU.

De plus, les annexes du PLU seront complétées avec les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

La cartographie présente dans les annexes du PLU de Hyères opposable (7), Annexes Complémentaires (7D), Bruit (7D2) intitulé "PLAN DES VOIES BRUYANTES" (7D2b) est supprimée et remplacée par la nouvelle cartographie mise à jour des trois arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023 et applicables depuis leur publication. Les anciens arrêtés présents dans les annexes du PLU de Hyères opposable intitulées "VOIES BRUYANTES" (7D2b) sont supprimés et remplacés par les trois arrêtés actuellement applicables.

Au regard de ce qui précède, le règlement du PLU sera modifié comme suit dans son TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES au CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES :

► Projet de règlement modifié (le texte ajouté est coloré)

1. Voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, **les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023** ont identifié les voies suivantes comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- l'A570, classée en catégorie 1 et **2 suivant les tronçons** ;
- la RD 98, classée en catégorie 2 et 3, suivant les tronçons ;
- la RD12, classée en catégorie 3 **et 4, suivant les tronçons** ;
- la RD559A classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 554, classée en catégorie 3 **et 4, suivant les tronçons** ;
- ~~la RD 554b, classée en catégorie 4 ;~~
- la RD 29, classée en catégorie 3 ;
- la RD 42, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 276 classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 559, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 197, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;

- la RD 46, classée en catégorie 3 ;
- Avenue Alphonse Denis, classée en catégorie 4 ;
- Avenue Ambroise Thomas, classée en catégorie 4 ;
- Avenue Gambetta, classée en catégorie 2 ;
- Avenus Joseph Clotis, classée en catégorie 2 ;
- Avenue Maréchal Foch, classée en catégorie 4 ;
- Avenue Maréchal Lyautey, classée en catégorie 2 ;
- Voie de liaison D554 – D98, classée en catégorie 3 ;

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

III. PIÈCES MODIFIÉES

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Une annexe au rapport de présentation sera ajoutée au dossier de PLU et correspond à la présente notice.

2. LE REGLEMENT

Le règlement sera modifié comme suit :

Objet/Modification	Chapitre du règlement	Pages
Suppression ER44	Titre VI - Liste des emplacements réservés	149
Suppression ER49	Titre VI - Liste des emplacements réservés	149
Suppression ER103	Titre VI - Liste des emplacements réservés	151
Suppression ER109	Titre VI - Liste des emplacements réservés	151
Réduction ER155	Sans objet	
Suppression ER157	Titre VI - Liste des emplacements réservés	152
Clarification de définitions du lexique	Titre I - Dispositions générales Chapitre 5 - Lexique	27 à 33
Précision des modalités de calcul de la règle de hauteur	Titre I - Dispositions générales Chapitre 2 - Dispositions relatives à l'aménagement et l'urbanisme Article 1 - Modalités d'application des règles	7 à 9
Adaptation de la hauteur des murs de soutènement	Article UA 11 Article UD 11 Article UE 11 Article 1AU 11 Article A 11 Article N 11	41 56-57 65-66 113 135-136 145
Précision sur la création d'annexes en zone UI (hors secteur Ulp)	Article UI 2	77
Dérogation pour l'implantation de piscines en zone UA et UB	Article UA 6 Article UB 6	38 46
Instauration d'une règle de stationnement pour les foyers, les résidences étudiants en zone UB, UD et UE	Article UB 12 Article UD 12 Article UE 12	49 57 66

MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION

Suppression du terme locatif concernant les logements sociaux	Titre I - Dispositions générales Chapitre 3 – Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique	24
Article R151-21 CU – suppression en UEf / opposition en UD	Titre I - Dispositions générales Chapitre 2 - Dispositions relatives à l'aménagement et l'urbanisme Article 5 - Règles spécifiques aux lotissements	11
Identification de la villa Magdala dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Titre I - Dispositions générales Chapitre 1 - Dispositions introductives Article 7 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination [...]	16
Permettre l'hébergement hôtelier en zone N pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Titre V - Dispositions relatives aux zones naturelles Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N	138 et 139
Extension d'un polygone d'implantation de la zone UP (Port de Hyères)	Sans objet	
Evolution d'une zone UD vers un sous-secteur UDc	Titre I – Chapitre 1 – Article 2 Titre II - Chapitre 3 –Dispositions applicables à la zone UD	10 51
Evolution d'une zone UGa (Port de Hyères) vers une zone UD	Sans objet	
Intégration des derniers arrêtés concernant les voies bruyantes	Titre I - Dispositions générales Chapitre 3 – Dispositions relatives aux risques et nuisances + Annexes du PLU (7D2b)	19

3. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Objet/Modification	Planche PLU
Suppression ER44	4b
Suppression ER49	4b et 4c
Suppression ER103	4d
Suppression ER109	4e
Réduction ER155	4b
Réduction ER157	Sans objet
Clarification de définitions du lexique	Sans objet
Adaptations mineures du règlement	Sans objet
Article R151-21 CU – suppression en UEf / opposition en UD	Sans objet

MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HYERES – NOTICE DE PRESENTATION

Identification de la villa Magdala dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	4b et 4d
Permettre l'hébergement hôtelier en zone N pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Sans objet
Extension d'un polygone d'implantation de la zone UP (Port de Hyères)	4d
Evolution d'une zone UD vers un sous-secteur UDc	4b
Evolution d'une zone UGa (Port de Hyères) vers une zone UD	4d
Intégration des derniers arrêtés concernant les voies bruyantes	Annexe (7D2)

4. LES DOCUMENTS ANNEXES

Les annexes 7D2b Voies bruyantes et 7D2b Voies bruyantes Plan, sont supprimés et remplacés par un nouveau plan et les trois nouveaux arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023.

IV. ANNEXES

ANNEXE 1



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20220919-lmc1177843-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mercredi 21 septembre
2022
Date d'affichage : 21/09/2022

N° DP 22/733

DECISION DU PRESIDENT

**EXERCICE DU DROIT DE DELAISSEMENT SUR UN EMPLACEMENT
RESERVE INSCRIT AU PLU DE LA VILLE DE HYERES-LES-
PALMIERS SOUS LE N° 44 GREVANT LA PARCELLE SISE AVENUE
DU GENERAL EISENHOWER CADASTREE SECTION DH N°0110**

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.152-2 et L.230-1,

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

VU la délibération n°20/07/01 du 15 juillet 2020 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations du Conseil Métropolitain au Président pour prendre, dans la limite du budget voté, les décisions relatives au droit de délaissement exercé par un propriétaire sur le fondement des articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 du Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers.

VU le courrier du Cabinet FONCIA ÎLES D'OR du 28 juin 2022,

CONSIDERANT que par courrier en date du 28 juin 2022, le Cabinet FONCIA Îles D'OR représentant la copropriété Les Glycines, propriétaire de la parcelle située à Hyères-les-Palmiers, avenue Eisenhower, cadastrée section DH n° 110, a mis en demeure la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquiescer l'emprise grevée par l'emplacement réservé n°44 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers, conformément aux dispositions prévues à l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé N°44 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères était à l'origine destiné à l'aménagement d'une liaison douce (4 mètres) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower et longeant ladite propriété,

CONSIDERANT l'abandon du projet par la commune de Hyères-les-Palmiers,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée étant, depuis sa création, soit le 1^{er} janvier 2018, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de voirie, et qu'à ce titre, il lui appartient de statuer sur le devenir de cet emplacement réservé,

CONSIDERANT qu'il convient dans ces conditions, de renoncer expressément à l'acquisition du foncier correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n°44,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé n° 44 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers devra être supprimé à l'occasion de la prochaine révision du PLU,

DECIDE

ARTICLE 1

DE RENONCER EXPRESSEMENT à l'acquisition de l'emprise de la parcelle située à Hyères-les-Palmiers, avenue du Général Eisenhower, cadastrée section n° DH 110, grevée par l'emplacement réservé n°44 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers destiné à l'aménagement d'une liaison douce (4 mètres) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower.

ARTICLE 2

DE DIRE qu'en application de l'article L. 230-4 du Code de l'Urbanisme, les limitations au droit de construire et la réserve de l'emplacement réservé n°44 sur les parcelles objet de la demande d'acquisition, ne sont plus opposables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 3

DE SIGNER tous les actes et documents afférents à la mise en œuvre de cette décision.

ARTICLE 4

DE DIRE que cette décision est sans incidence financière.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **19 SEP. 2022**

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



ANNEXE 2



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20230908-lmc1221663-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : vendredi 8 septembre
2023
Date d'affichage : 08/09/2023

N° DP 23/834

DECISION DU PRESIDENT

EXERCICE DU DROIT DE DELAISSEMENT SUR L'EMPLACEMENT RESERVE N°109 AU PLU DE LA COMMUNE DE HYERES-LES- PALMIERS GREVANT LA PARCELLE CADASTREE SECTION ET N°121

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers,

VU la délibération n°23/05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la
Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au
Bureau,

VU le courrier du 19 janvier 2022,

CONSIDERANT que par courrier en date du 19 janvier 2022, Maître FAURE-BONACCORSI avocat des époux FIORE propriétaires de la parcelle située à Hyères-Les-Palmiers (83400) rue des Marchands cadastrée section ET n° 28, a mis en demeure la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquiescer l'emprise grevée par l'emplacement réservé n° 109 inscrit au Plan local d'Urbanisme de la commune de Hyères-Les-Palmiers conformément aux dispositions prévues à l'article L. 230 -1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé n°109 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers était destiné à l'origine à l'aménagement d'un jeu de boules,

CONSIDERANT que par courrier en date du 12 mai 2022 la Métropole Toulon Provence Méditerranée a proposé une acquisition à l'amiable d'une partie de l'emprise dudit emplacement réservé,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée n'a pas d'intérêt métropolitain à conserver d'emplacement réservé sur le reliquat de la parcelle cadastrée section ET n°28 lequel restera propriété des époux FIORE,

CONSIDERANT que la suppression du reliquat de l'emplacement réservé est subordonnée à l'officialisation de la cession de terrain nécessaire à l'aménagement de la place du jeu de boules sur la commune de Hyères-Les-Palmiers,

CONSIDERANT qu'en date du 30 juin 2023, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a acquis les parcelles cadastrées section ET n° 122 et 123 pour une superficie totale de 67 m², sises sur la commune de Hyères-les-Palmiers (83400) rue des marchands, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n° 109 nécessaire à l'aménagement du jeu de boules,

CONSIDERANT qu'il convient dans ces conditions, de renoncer expressément à l'acquisition du foncier correspondant à l'emprise du reliquat de l'emplacement réservé n° 109 d'une surface de 206 m² situé sur la parcelle cadastrée section ET n° 121,

CONSIDÉRANT que le reliquat de l'emplacement réservé n°109 inscrit au plan local d'urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers devra être supprimé à l'occasion de la prochaine modification ou révision du PLU,

DECIDE

ARTICLE 1

DE RENONCER EXPRESSEMENT à l'acquisition de l'emprise de la parcelle située à Hyères-les-Palmiers, rue des Marchands, cadastrée section ET n° 121, grevée par le reliquat de l'emplacement réservé n° 109 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers destiné à l'aménagement du jeu de Boules.

ARTICLE 2

DE DIRE qu'en application de l'article L. 230-4 du Code de l'Urbanisme, les limitations au droit de construire et la réserve de l'emplacement réservé n° 109 sur la parcelle cadastrée section ET n° 121 objet de la demande d'acquisition, ne seront plus opposables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 3

DE SIGNER tous les actes et documents afférents à la mise en œuvre de cette décision.

ARTICLE 4

DE DIRE que la suppression du reliquat de l'emplacement réservé interviendra lors de la prochaine modification ou révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers.

ARTICLE 5

DE DIRE que cette décision est sans incidence financière.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de dernier acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **08 SEP 2023**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



ANNEXE 3



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20230908-lmc1221360-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : vendredi 8 septembre
2023
Date d'affichage : 08/09/2023

N° DP 23/835

DECISION DU PRESIDENT

**EXERCICE DU DROIT DE DELAISSEMENT SUR UN EMPLACEMENT
RESERVE AU PLU DE LA COMMUNE DE HYERES-LES-PALMIERS
SOUS LE N°155 GREVANT LA PARCELLE SISE AVENUE JEAN
NATTE CADASTREE SECTION CL N°0062**

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de HYERES-LES-PALMIERS,

VU la délibération n° 23 /05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le courrier du 25 juillet 2023 adressé à la commune de Hyères-les-Palmiers par Mme CHANTAL Loïcia et M. MINNEBOO Noël,

CONSIDERANT que par courrier en date du 25 juillet 2023 Madame CHANTAL Loïcia et Monsieur MINNEBOO Noël, propriétaires de la parcelle située à HYERES-LES-PALMIERS (83400) avenue Jean Natte, cadastrée section CL n° 0062, ont mis en demeure la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquérir l'emprise grevée par l'emplacement réservé n° 155 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune conformément aux dispositions prévues à l'article L. 230 -1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'emplacement réservé n° 155 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers était destiné à l'origine à l'élargissement à 14 mètres de l'avenue Maréchal Leclerc,

CONSIDERANT l'abandon du projet d'élargissement,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée étant, depuis sa création, soit le 1^{er} janvier 2018, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de voirie, et qu'à ce titre, il lui appartient de statuer sur le devenir de cet emplacement réservé,

CONSIDERANT qu'il convient dans ces conditions, de renoncer expressément à l'acquisition du foncier correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n° 155,

CONSIDÉRANT que l'emplacement réservé n°155 inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers devra être supprimé à l'occasion de la prochaine modification ou révision du PLU,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE RENONCER EXPRESSEMENT à l'acquisition de l'emprise de l'emplacement réservé n° 155 inscrit au plan local d'urbanisme de la commune de HYERES-LES-PALMIERS destiné à l'élargissement de l'avenue Maréchal Leclerc, grevant la parcelle située à HYERES-LES-PALMIERS (83400) avenue Jean Natte, cadastrée section CL N°0062.

ARTICLE 2

DE DECIDER en application de l'article L 230-4 du Code de l'Urbanisme, que les limitations au droit de construire et la réserve de l'emplacement réservé n° 155 sur la parcelle cadastrée section CL n°0062 objet de la demande d'acquisition, ne seront plus opposables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 3

DE SIGNER tous les actes et documents afférents à la mise en œuvre de cette décision.

ARTICLE 4

DE DIRE que la suppression de l'emplacement réservé interviendra lors de la prochaine modification ou révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de HYERES-LES-PALMIERS.

ARTICLE 5

DE DIRE que cette décision est sans incidence financière.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **08 SEP. 2023**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-01 du **09 JAN. 2023**

portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le préfet du Var,

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant l'avis des communes concernées, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études CEREG Ingénierie le 14 novembre 2022 ;

Considérant la validation de cette étude technique par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement et son assistance à maîtrise d'ouvrage tout au long de la procédure ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont la dernière en date du 6 octobre 2020 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var par la Direction départementale des territoires et de la mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée « rapport de classement », composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

Article 2 : détermination des infrastructures et gestionnaires concernés

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relèvent du réseau routier sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Toutes les voies gérées par la Métropole Toulon Provence Méditerranée ne font pas l'objet d'un classement. Seules les voies ou tronçon(s) de voies concernées sont recensées.

Article 3 : caractéristiques du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. À noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles : il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit, exprimés en décibels (dB).

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) ¹	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure – pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; – pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en « U » ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

En cas de discordance entre « tableau(x) » et « carte(s) », les indications du tableau de données priment.

Article 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Article 5 : liste des voiries concernées

Pour le gestionnaire Métropole Toulon Provence Méditerranée, les infrastructures concernées par le présent arrêté sont :

<u>Nom de rue</u>	<u>Commune</u>
Avenue Alphonse Denis	Hyères
Avenue Ambroise Thomas	Hyères

¹ La pondération (A) est la pondération standard des fréquences audibles ; elle a été conçue pour se rapprocher de la réaction de l'oreille humaine au bruit.

Avenue Gambetta	Hyères
Avenue Joseph Clotis	Hyères
Avenue Maréchal Foch	Hyères
Avenue Maréchal Lyautey	Hyères
Voie de liaison D554 - D98	Hyères
Avenue 1 ^{er} Bataillon Infanterie de Marine du Pacifique	La Garde
Avenue Jacques Duclos	La Garde
Avenue Roger Salengro	La Garde
Avenue Sadi Carnot	La Garde
Boulevard du Docteur Bourgarel	La Garde
Avenue Charles Sandro	La Garde
Chemin de la Foux	La Garde
Chemin de la Planquette	La Garde
Chemin de Rabasson	La Garde
Chemin de Sainte Musse	La Garde
Avenue de l'Université	La Garde
Boulevard Enseigne de Vaisseau Gués	La Garde
Avenue Jules Ferry	La Garde
Rue Marc Delage	La Garde
Avenue Auguste Plane	La Seyne-sur-Mer
Boulevard de l'Europe	La Seyne-sur-Mer
Chemin de Faveyrolles	La Seyne-sur-Mer
Chemin de l'Oide	La Seyne-sur-Mer
Corniche Bonaparte	La Seyne-sur-Mer
Corniche Georges Pompidou	La Seyne-sur-Mer
Corniche Giovannini	La Seyne-sur-Mer
Boulevard de Léry	La Seyne-sur-Mer
Avenue du Général Carmille	La Seyne-sur-Mer
Quai Gabriel Peri	La Seyne-sur-Mer
Boulevard Jean Jaurès	La Seyne-sur-Mer
Rue Pierre Lacroix	La Seyne-sur-Mer
Avenue Jean Albert Lamarque	La Seyne-sur-Mer
Corniche Michel Pacha	La Seyne-sur-Mer
Avenue Fraysse	La Seyne-sur-Mer
Projet : 1:1	La Seyne-sur-Mer
Rue Pierre Renaudel	La Seyne-sur-Mer

Boulevard de Stalingrad	La Seyne-sur-Mer
Boulevard Toussaint Merle	La Seyne-sur-Mer
Avenue Anatole France	La Valette-du-Var
Avenue du Char Verdun	La Valette-du-Var
Avenue François Duchatel	La Valette-du-Var
Avenue Gabriel Péri	La Valette-du-Var
Boulevard Général Leclerc	La Valette-du-Var
Chemin de Sainte Musse	La Valette-du-Var
Chemin des Terres Rouges	La Valette-du-Var
Corniche Marius Escartefigues	La Valette-du-Var
Avenue de l'Université	La Valette-du-Var
Boulevard des Armaris	La Valette-du-Var
Avenue Maréchal Alphonse Juin	La Valette-du-Var
Avenue Mirasouléou	La Valette-du-Var
Chemin de la Foux	Le Pradet
Avenue Georges Clemenceau	Ollioules
Chemin de Faveyrolles	Ollioules
Chemin des Bougainvilliers	Ollioules
Chemin Saint Laze	Ollioules
Boulevard de Léry	Ollioules
Boulevard de Cabry	Sanary-sur-Mer
Avenue de la République	Six-Fours-les-Plages
Avenue Joseph Raynaud	Six-Fours-les-Plages
Boulevard de Cabry	Six-Fours-les-Plages
Boulevard de Léry	Six-Fours-les-Plages
Boulevard des Écoles	Six-Fours-les-Plages
Avenue du Brusç	Six-Fours-les-Plages
Avenue du Cap Nègre	Six-Fours-les-Plages
Avenue du Lycée Coudoulière	Six-Fours-les-Plages
Avenue Joseph Roumanille	Six-Fours-les-Plages
Rocade des Playes	Six-Fours-les-Plages
Rocade Font de Fillol	Six-Fours-les-Plages
Rue République	Six-Fours-les-Plages
Traverse de Bayle	Six-Fours-les-Plages
Traverse de la Font de Fillol	Six-Fours-les-Plages
Avenue Alphonse Juin	Toulon

Avenue Amiral Collet	Toulon
Rue Anatole France	Toulon
Ancien Chemin de la Valette	Toulon
Av. du 3ème Régiment des Tirailleurs Algériens	Toulon
Boulevard Bazeilles	Toulon
Rue du Docteur Jean Bertholet	Toulon
Boulevard Ingénieur Bonnier	Toulon
Boulevard du Docteur Bourgarel	Toulon
Avenue Louis Bozzo	Toulon
Quai Jean Charcot	Toulon
Chemin de Forgentier	Toulon
Chemin de Moneiret	Toulon
Chemin de Rigoumel	Toulon
Chemin de Sainte Musse	Toulon
Chemin des Terres Rouges	Toulon
Chemin Bonfante	Toulon
Chemin du Fort Rouge	Toulon
Chemin du Jonquet	Toulon
Chemin du Pont de Bois	Toulon
Avenue Charles Gantelme	Toulon
Corniche Marius Escartefigues	Toulon
Avenue de Besagne	Toulon
Avenue de Claret	Toulon
Avenue de l'Infanterie de Marine	Toulon
Boulevard de la Démocratie	Toulon
Avenue de la République	Toulon
Avenue de la Victoire du 8 mai 45	Toulon
Avenue de Siblas	Toulon
Boulevard de Strasbourg	Toulon
Boulevard de Tessé	Toulon
Avenue de Valbourdin	Toulon
Boulevard des Armaris	Toulon
Avenue des Tirailleurs Sénégalais	Toulon
Boulevard Docteur Cuneo	Toulon
Avenue du 21ème Régiment d'Infanterie Coloniale	Toulon
Avenue Commandant Marchand	Toulon

Boulevard Commandant Nicolas	Toulon
Boulevard du Faron	Toulon
Avenue Général Magnan	Toulon
Avenue Général Nogues	Toulon
Avenue du Maréchal Foch	Toulon
Avenue Maréchal Leclerc	Toulon
Avenue Vert Coteau	Toulon
Avenue Lieutenant d'Estienne d'Orves	Toulon
Quai Emile Grenier	Toulon
Boulevard Emile Jacquemin	Toulon
Rue Enseigne de Vaisseau Gués	Toulon
Rue François Fabié	Toulon
Avenue Franklin Roosevelt	Toulon
Boulevard Henri Fabre	Toulon
Rue Amiral Jaujard	Toulon
Rue Jean Ayrat	Toulon
Avenue Jean Moulin	Toulon
Avenue Edouard le Bellegou	Toulon
Littoral Frédéric Mistral	Toulon
Avenue Louis Blériot	Toulon
Boulevard Louvois	Toulon
Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	Toulon
Quai Marcel Pagnol	Toulon
Avenue Mirasouléou	Toulon
Avenue Joseph Louis Ortolan	Toulon
Rue Jean Philippe Rameau	Toulon
Quai de la Rivière Neuve	Toulon
Rue Robert Guillemard	Toulon
Rue du Docteur Barrois	Toulon
Rue Saint Bernard	Toulon
Rue Saunier	Toulon
Boulevard de Sainte-Anne	Toulon
Boulevard Pierre Toesca	Toulon
Avenue Vauban	Toulon
Boulevard Bianchi	Toulon
Voie express	Toulon

Article 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il fait l'objet d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr à la rubrique : Classement Sonore des Voies Bruyantes (CSVb)

Article 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme, les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolation acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes. Il est également nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Article 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var, d'un recours gracieux auprès du préfet du Var et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulon.

Article 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnées à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes).

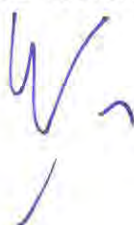
Article 10 : exécution et transmission

Le secrétaire général de la préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var, le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, transmis en copie:

- au ministre de la Transition écologique (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport, infrastructure et mobilité (STIM) ;
- au directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au directeur de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au directeur des Routes du Conseil Départemental du Var ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au président de l'association des maires du Var ;
- aux maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var – Service planifications et prospective – Mission transition écologique et mobilité.

Fait à Toulon, le





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-02 du 09 JAN. 2023

portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var

Le préfet du Var,

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant l'avis des communes concernées, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études CEREG Ingénierie le 14 novembre 2022 ;

Considérant la validation de cette étude technique par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement et son assistance à maîtrise d'ouvrage tout au long de la procédure ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont la dernière en date du 6 octobre 2020 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var par la Direction départementale des territoires et de la mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée « rapport de classement », composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

Article 2 : détermination des infrastructures et gestionnaires concernés

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relèvent du réseau routier sous gestion du Conseil départemental du Var.

Toutes les voies gérées par le Conseil départemental du Var ne font pas l'objet d'un classement. Seules les voies ou tronçon(s) de voies concernées sont recensées.

Article 3 : caractéristiques du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. À noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles : il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit, exprimés en décibels (dB).

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) ¹	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure – pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ; – pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en « U » ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

En cas de discordance entre « tableau(x) » et « carte(s) », les indications du tableau de données priment.

Article 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Article 5 : liste des voiries concernées

Pour le gestionnaire Conseil départemental du Var, les infrastructures concernées par le présent arrêté sont :

<u>Numéro</u>	<u>Commune</u>
D3	Artigues
D557	Aups

¹ La pondération (A) est la pondération standard des fréquences audibles ; elle a été conçue pour se rapprocher de la réaction de l'oreille humaine au bruit.

D559	Bandol
D559B	Bandol
D554	Barjols
D560	Barjols
D554	Belgentier
Projet Deviation Belgentier :1	Belgentier
D13	Besse-sur-issole
D15	Besse-sur-issole
D198	Bormes-les-mimosas
D241	Bormes-les-mimosas
D298	Bormes-les-mimosas
D298C	Bormes-les-mimosas
D559	Bormes-les-mimosas
D98	Bormes-les-mimosas
D1007	Brignoles
D43	Brignoles
D554	Brignoles
DN7	Brignoles
D560	Brue-Auriac
D56	Callian
D562	Callian
D562	Carcès
D13	Carnoules
D97	Carnoules
D442	Carqueiranne
D559	Carqueiranne
D74	Carqueiranne
D559	Cavalaire-sur-mer
D54	Châteaudouble
D560	Châteauvert
D48	Cogolin
D558	Cogolin
D559	Cogolin
D61	Cogolin
D98	Cogolin
D22	Correns

D14	Cuers
D43	Cuers
D97	Cuers
D1555	Draguignan
D54	Draguignan
D555	Draguignan
D557	Draguignan
D562	Draguignan
D59	Draguignan
D955	Draguignan
DN555	Draguignan
DN555:2	Draguignan
D562	Entrecasteaux
DN8	Evenos
D19	Fayence
D562	Fayence
D563	Fayence
D54	Figanières
D13	Flassans-sur-Issole
DN7	Flassans-sur-Issole
D557	Flayosc
D15	Forcalqueiret
D43	Forcalqueiret
D554	Forcalqueiret
D100	Fréjus
D100A	Fréjus
D37	Fréjus
D4	Fréjus
D559	Fréjus
D7	Fréjus
D8	Fréjus
D98B	Fréjus
DN7	Fréjus
D554	Garéoult
D81	Garéoult
D559	Gassin

D61	Gassin
D93	Gassin
D98	Gassin
D554	Ginasservis
D97	Gonfaron
D14	Grimaud
D48	Grimaud
D558	Grimaud
D559	Grimaud
D61	Grimaud
D61A	Grimaud
D14	Grimaud
D98	Grimaud
Projet déviation Sainte-Maxime : 1	Grimaud
Projet déviation Sainte-Maxime : 2	Grimaud
D12	Hyères-les-Palmiers
D197	Hyères-les-Palmiers
D276	Hyères-les-Palmiers
D29	Hyères-les-Palmiers
D42	Hyères-les-Palmiers
D46	Hyères-les-Palmiers
D554	Hyères-les-Palmiers
D559	Hyères-les-Palmiers
D559A	Hyères-les-Palmiers
D98	Hyères-les-Palmiers
D559	La Cadière-D'Azur
D559B	La Cadière-D'Azur
D66	La Cadière-D'Azur
D82	La Cadière-D'Azur
D5	La Celle
DN7	La Celle
D554B	La Crau
D12	La Crau
D14	La Crau
D276	La Crau
D29	La Crau

D554	La Crau
D74	La Crau
D76	La Crau
D98	La Crau
D559	La Croix-Valmer
D554B	La Farlède
D554	La Farlède
D67	La Farlède
D97	La Farlède
D29	La Garde
D42	La Garde
D559	La Garde
D67	La Garde
D74	La Garde
D86	La Garde
D97	La Garde
D98	La Garde
D558	La Garde-Freinet
D42A	La Londe-les-Maures
D559A	La Londe-les-Maures
D98	La Londe-les-Maures
D98	La Mole
D1555	La Motte
D54	La Motte
D5	La Roquebrussanne
D554	La Roquebrussanne
D16	La Seyne-sur-Mer
D18	La Seyne-sur-Mer
D2018	La Seyne-sur-Mer
D26	La Seyne-sur-Mer
D559	La Seyne-sur-Mer
D63	La Seyne-sur-Mer
D246	La Valette-du-Var
D29	La Valette-du-Var
D46	La Valette-du-Var
D86	La Valette-du-Var

D97	La Valette-du-Var
D98	La Valette-du-Var
D559B	Le Beausset
DN8	Le Beausset
D17	Le Cannet-des-Maures
D558	Le Cannet-des-Maures
DN7	Le Cannet-des-Maures
D559B	Le Castellet
D66	Le Castellet
D82	Le Castellet
DN8	Le Castellet
D198	Le Lavandou
D298	Le Lavandou
D298C	Le Lavandou
D559	Le Lavandou
D98	Le Lavandou
D97	Le Luc
DN7	Le Luc
D125	Le Muy
D1555	Le Muy
D25	Le Muy
D54	Le Muy
D825	Le Muy
DN7	Le Muy
D74	Le Plan-De-La-Tour
D2086	Le Pradet
D42	Le Pradet
D559	Le Pradet
D74	Le Pradet
D86	Le Pradet
D46	Le Revest-les-Eaux
D17	Le Thoronet
D562	Le Thoronet
D22	Le Val
D554	Le Val
D562	Le Val

D37	Les Adrets-de-l'Estérel
D837	Les Adrets-de-l'Estérel
D10	Les Arcs
D1555	Les Arcs
D54	Les Arcs
D91	Les Arcs
DN7	Les Arcs
D10	Lorgues
D562	Lorgues
D5	Méounes-lès-Montrieux
D554	Méounes-lès-Montrieux
D37	Montauroux
D562	Montauroux
D22	Montfort-sur-Argens
D560	Nans-les-Pins
D43	Néoules
D5	Néoules
D554	Néoules
D3	Ollières
DN7	Ollières
D11	Ollioules
D2020	Ollioules
D206	Ollioules
D26	Ollioules
D559	Ollioules
D92	Ollioules
DN8	Ollioules
D12	Pierrefeu-du-Var
D14	Pierrefeu-du-Var
D412	Pierrefeu-du-Var
D97	Pignans
D6B	Pourcieux
DN7	Pourcieux
D23	Pourrières
D6B	Pourrières
DN7	Pourrières

D4	Puget-sur-Argens
DN7	Puget-sur-Argens
D61	Ramatuelle
D93	Ramatuelle
D559	Rayol-Canadel-sur-Mer
D3	Rians
D43	Rocbaron
D554	Rocbaron
D81	Rocbaron
D559	Roquebrune-sur-Argens
D7	Roquebrune-sur-Argens
D8	Roquebrune-sur-Argens
DN7	Roquebrune-sur-Argens
D562	Saint-Antonin-du-Var
D1559	Saint-Cyr-sur-Mer
D559	Saint-Cyr-sur-Mer
D66	Saint-Cyr-sur-Mer
D87	Saint-Cyr-sur-Mer
D15	Sainte-Anastasie-sur-Issole
D25	Sainte-Maxime
D559	Sainte-Maxime
D74	Sainte-Maxime
D8	Sainte-Maxime
Projet déviation Sainte-Maxime : 1	Sainte-Maxime
Projet déviation Sainte-Maxime : 2	Sainte-Maxime
D18	Saint-Mandrier-sur-Mer
D2018	Saint-Mandrier-sur-Mer
D2560	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D28	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D3	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D560	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D560A	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
DN7	Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
D100	Saint-Raphaël
D37	Saint-Raphaël
D37C	Saint-Raphaël

D559	Saint-Raphaël
D93	Saint-Tropez
D98	Saint-Tropez
D560	Saint-Zacharie
Projet déviation Saint -Zacharie : 1	Saint-Zacharie
D231	Salernes
D557	Salernes
D560	Salernes
D11	Sanary-sur-Mer
D211	Sanary-sur-Mer
D559	Sanary-sur-Mer
D559B	Sanary-sur-Mer
D560	Seillons-Source-d'Argens
D2	Signes
D11	Six-Fours-les-Plages
D16	Six-Fours-les-Plages
D211	Six-Fours-les-Plages
D26	Six-Fours-les-Plages
D559	Six-Fours-les-Plages
D616	Six-Fours-les-Plages
D63	Six-Fours-les-Plages
D554	Sollies-Pont
D58	Sollies-Pont
D97	Sollies-Pont
D554	Sollies-Toucas
D554	Sollies-Ville
D58	Sollies-Ville
D97	Sollies-Ville
D37	Tanneron
D10	Taradeau
DN7	Taradeau
D2008	Toulon
D206	Toulon
D246	Toulon
D29	Toulon
D42	Toulon

D46	Toulon
D559	Toulon
D559BIS	Toulon
D62	Toulon
D642	Toulon
D92	Toulon
D97	Toulon
DN8	Toulon
D19	Tourrettes
D56	Tourrettes
D562	Tourrettes
DN7	Tourves
D1555	Trans-en-Provence
D54	Trans-en-Provence
D48	Vidauban
DN7	Vidauban
D560	Villecroze
D557	Villecroze
D554	Vinon-sur-Verdon
D952	Vinon-sur-Verdon

Article 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il fait l'objet d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr à la rubrique : Classement Sonore des Voies Bruyantes (CSVb)

Article 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme, les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,

- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes. Il est également nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var.

Article 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var, d'un recours gracieux auprès du préfet du Var et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulon.

Article 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnées à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes).

Article 10 : exécution et transmission

Le secrétaire général de la préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var, le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, transmis en copie:

- au ministre de la Transition écologique (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport, infrastructure et mobilité (STIM) ;
- au directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au directeur de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au directeur des Routes du Conseil Départemental du Var ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au président de l'association des maires du Var ;
- aux maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var – Service planifications et prospective – Mission transition écologique et mobilité.

Fait à Toulon, le

Evence RICHARD



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-08 du **09 JAN. 2023**

portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée

Le préfet du Var,

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant l'avis des communes concernées, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Considérant le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études CEREG Ingénierie le 14 novembre 2022 ;

Considérant la validation de cette étude technique par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement et son assistance à maîtrise d'ouvrage tout au long de la procédure ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont la dernière en date du 6 octobre 2020 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var par la Direction départementale des territoires et de la mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée « rapport de classement », composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

Article 2 : détermination des infrastructures et gestionnaires concernés

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relèvent du réseau routier sous gestion de la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée.

Toutes les voies gérées par la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée ne font pas l'objet d'un classement. Seules les voies ou tronçon(s) de voies concernées sont recensées.

Article 3 : caractéristiques du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. À noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris

en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles : il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit, exprimés en décibels (dB).

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) ¹	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure – pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; – pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en « U » ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

En cas de discordance entre « tableau(x) » et « carte(s) », les indications du tableau de données priment.

Article 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

¹ La pondération (A) est la pondération standard des fréquences audibles ; elle a été conçue pour se rapprocher de la réaction de l'oreille humaine au bruit.

Article 5 : liste des voiries concernées

Pour le gestionnaire Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée, les infrastructures concernées par le présent arrêté sont :

<u>Numéro</u>	<u>Commune</u>
A570	Hyères-les-Palmiers
N98	Hyères-les-Palmiers
A570	La Crau
A570	La Garde

Article 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il fait l'objet d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr à la rubrique : Classement Sonore des Voies Bruyantes (CSVb)

Article 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme, les éléments suivants :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolation acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes. Il est également nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée.

Article 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var, d'un recours gracieux auprès du préfet du Var et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulon.

Article 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnées à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes).

Article 10 : exécution et transmission

Le secrétaire général de la préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var, le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, transmis en copie:

- au ministre de la Transition écologique (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport, infrastructure et mobilité (STIM) ;
- au directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au directeur de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au directeur des Routes du Conseil Départemental du Var ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au président de l'association des maires du Var ;
- aux maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var – Service planifications et prospective – Mission transition écologique et mobilité.

Fait à Toulon, le

Evence RICHARD

FONDATION COS
ALEXANDRE GLASBERG
88/90 bd Sebastopol

75 003 PARIS

Toulon, le 07 aout 2025

RAPPORT D'ETUDE D'IMPACT URBAIN

Reference affaire : FONDATION COS – PROJET USLD – ETABLISSEMENT BEAU SEJOUR - Centre de gériatrie - 6 rue Lamartine / 1 Ave du XV corps - 83400 HYERES.

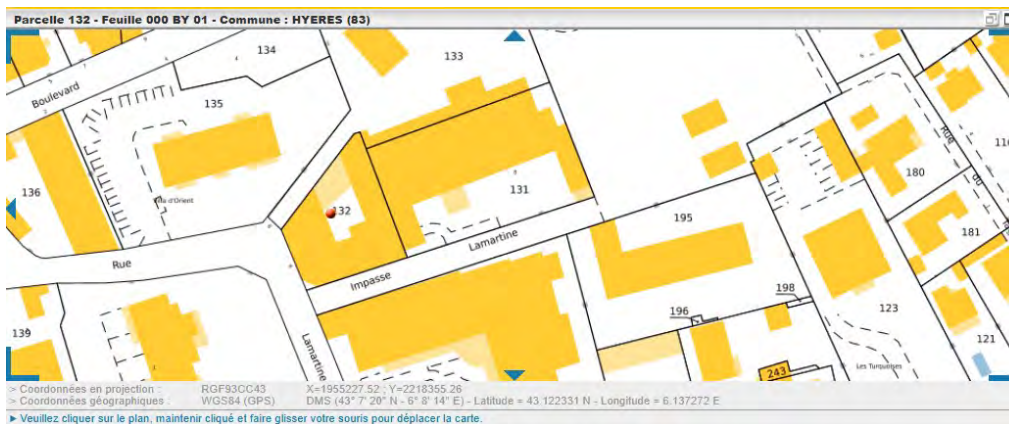
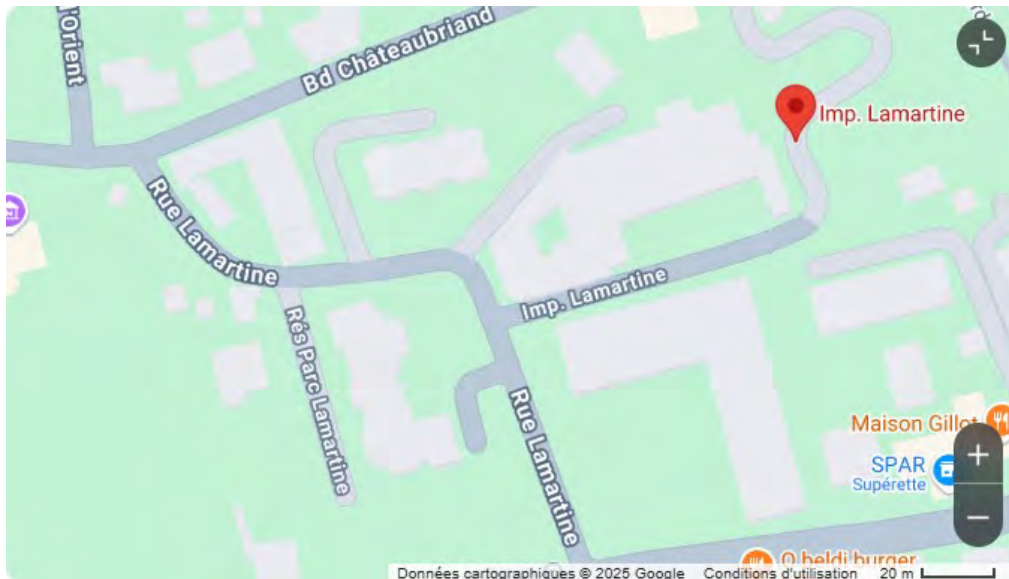
PREAMBULE / PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE / PROJET :

La Fondation COS Alexandre GLASBERG a fait l'acquisition du bien situé 6 rue Lamartine 83400 HYERES. Ce bien est mitoyen avec l'aile haute de l'établissement « Beau séjour HAUT » Impasse Lamartine comme décrit ci-dessous. Un permis de démolir a été déposé et accordé le 24/09/2020 sous la référence PD 83069 20 Y0006. Les travaux de déconstruction se sont achevés au mois de juillet 2021.

Le centre gériatrique COS BEAU SEJOUR accueil des personnes âgées dépendantes, l'établissement est classé ERP de type U de 3° catégorie (activité secondaire N et W).

L'établissement est composé de deux bâtiments reliés entre eux par deux tunnels. Ils sont dénommés « BEAU SEJOUR HAUT » et « BEAU SEJOUR BAS ». Les bâtiments d'exploitations existants sont répartis sur les zones cadastrées N° 000 BY130 et N° 000 BY131. L'établissement est en centre-ville, accessible à la fois par la « Rue Lamartine », « l'impasse Lamartine » et « l'avenue du XV Corps ».

La capacité d'accueil (effectifs des personnes reçue) est actuellement de 459 personnes selon le dernier PV de la commission de sécurité de HYERES (en date du 03 décembre 2021).



Le nouveau bâtiment projeté sera pourvu de chambres simples, un espace public/détente ainsi que des locaux sociaux à l'attention du personnel ;

Emprise au sol : selon les règles applicables ;

Surface de plancher créée : Interminée à ce jour ; selon les règles applicables ;

Surface d'espace vert créée de type « cœurs d'îlot » : 150.00m² ;

Type de construction : Traditionnelle

Nombre de niveaux : 5 (R-2 + 3)

Ce rapport vise à évaluer l'impact du projet de construction envisagé sur les réseaux et infrastructures urbaines existants, notamment la voirie, les stationnements envisagés ainsi que la gestion des flux.

Présentation du projet

- Localisation : 06 Rue Lamartine 83400 HYERES ; Parcelle cadastrée N° 000 BY 132
- Superficie de la parcelle : 828.00 m²
- Nature du projet : Extension de l'USLD
- Surface de plancher créée : selon les règles applicables ;
- Nombre de logements ou d'unités fonctionnelles : Indéterminée à ce jour ;
- Hauteur / nombre de niveaux : selon les règles applicables ;
- Stationnements : 50 places envisagées ;

Impact sur la voirie et la circulation

- Sens de circulation : Sens unique (rue Lamartine) aucune adaptation éventuelle des flux n'est à prévoir (aucun accroissement de personnes) ;
- Livraison et secours : inchangé (Impasse Lamartine) ;

Réseaux humides (eau potable, assainissement)

Eau potable : raccordement prévu via la rue Lamartine / conduite existante, pression et débit à vérifier ;

- Assainissement EU / EP : séparation des eaux usées et pluviales, raccordement au réseau existant (Rue Lamartine) étude des capacités d'absorption nécessaire ;
- Gestion des eaux pluviales : bassins de rétention si nécessaire sous-sol ;

Réseaux secs (électricité, télécom, gaz)

- Raccordement prévu via les réseaux présents en façade ou en limite de propriété
- Enfouissement / extension éventuelle des réseaux à prévoir
- Coordination avec les concessionnaires à engager

Gestion des déchets

- Local dédié aux bacs de collecte : [surface, accès, conformité avec les consignes locales] à prévoir ;
- Présentation aux services concernés pour validation

I. L'existant

Le centre de gériatrie BEAUSEJOUR est un établissement de santé hébergeant des personnes âgées dépendantes dont la moyenne d'âge est de 84 ans. La capacité autorisée par l'Agence Régionale de Santé est de 240 lits, identique à la capacité installée qui se répartit de la manière suivante :

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui dispose de 90 lits dont : 19 places en Unité de Vie Protégée ainsi que 14 places en PASA de jour PASA de nuit
- Un service de soins de suite et de réadaptation (SSR) comprenant une unité de soins palliatifs (SP) qui dispose de 50 lits dont 10 en soins palliatifs
- Une unité de soins de longue durée (USLD) qui dispose de 100 lits de soins de long séjour dont 10 en UHR.

L'établissement compte 240 employés de toutes qualifications pour assurer l'accompagnement quotidien des résidents, 24h/24.

La moyenne retenue de l'ETP (équivalent temps plein) est de 2.45.

L'établissement dispose actuellement d'une capacité de stationnement pour les véhicules de 37 places en parking couvert et de 15 places sur l'impasse LAMARTINE en stationnement aérien.

II. Le projet

L'établissement est classé EISCP depuis de nombreuses années, antérieurement appellation CINASPIC. Le projet consiste à la construction d'un bâtiment sur la parcelle BY 0132 consistant en une extension de la surface bâtie sans augmentation capacitaire en nombre de places.

Le projet s'inscrit dans l'objectif principal de fournir aux résidents du service Unité de Long Séjour (USLD) de meilleures conditions d'accueil. En effet, sur la capacité de 100 lits autorisés et installés de cette unité, 16 chambres sont des chambres double. Compte tenu de l'évolution depuis ces dernières années du profil pathologique des résidents, ces conditions d'hébergement ne correspondent plus au besoin des patients accueillis. Les familles réclament un hébergement en chambre individuelle. La construction de 16 chambres individuelles s'avère indispensable afin d'assurer la pérennité de l'établissement.

Le projet s'inscrit aussi dans l'objectif de fournir des lieux de vie et d'animation plus importants en nombre et en surface. Les études portent sur la redistribution de surface existante sur les surfaces à construire (bureaux, pharmacie, salle à manger, ...).

Le projet s'inscrit aussi dans l'objectif de créer dans l'avenir et en fonction de l'autorisation qui pourrait être octroyé par l'ARS, une unité d'accueil de jour pour une population âgée dépendante de 10 places au maximum.

Le projet s'inscrit donc aussi dans l'objectif de créer, par la construction d'un parking souterrain d'environ 50 places, un nombre de places de stationnement supplémentaires afin de couvrir les besoins réels.

Les données recueillies au sein de l'établissement permettent d'évaluer que la capacité actuelle de stationnement (avant-projet) est de 52 places. Cette capacité actuelle est bien inférieure au besoin réel (au minimum 80 places) qui est évalué ainsi :

- Stationnement du personnel : l'effectif maximum présent dans l'établissement (compte tenu du roulement de personnel) est de 95 personnes de 06h30 à 14h30, de 80 personnes de 14h30 à 21h30, 12 personnes en horaire nuit. Compte tenu du nombre de salariés utilisant leur véhicule personnel (hors transport en commun et deux roues), le nombre de places de stationnement nécessaire est de **75 emplacements le matin et de 60 emplacements l'après-midi.**
- Stationnement des visiteurs : compte tenu des horaires de visites autorisées, le nombre de patients visités au même moment dans l'établissement a été évalué à 20 personnes correspondant à un besoin de **20 emplacements de stationnement l'après-midi.**

Il convient de souligner qu'aucun des résidents (sauf rare exception) n'a la capacité d'utiliser un véhicule personnel.

Le nombre maximum d'emplacement de stationnement nécessaire (l'après-midi) est donc de 80 places.

III. Conclusion

Le projet envisagé se résume ainsi :

- Aucune augmentation de capacité en nombre de lits n'est envisagée. Le projet consiste à une augmentation de la surface construite afin de proposer aux résidents de meilleures conditions d'accueil (chambres simples et lieux de vie augmentés en nombre et en surface) ainsi qu'aux salariés de meilleures conditions de travail
- Aucune augmentation du nombre de salariés ; la création de postes est soumise à l'autorisation de l'ARS qui ne délivre plus cette autorisation
- Dans le cas de la réalisation de ce projet, l'établissement a prévu une modification du circuit de livraison (accueil sur l'avenue du XV° Corps) afin de limiter le flux de camions de livraison empruntant actuellement le boulevard LAMARTINE
- Une augmentation importante du nombre de places de stationnement (50) nécessaire aux besoins actuels et futurs.

Le projet permettra de solutionner l'ensemble des problèmes actuels (qualité d'accueil, stationnement) tout en respectant les prescriptions concernant la hauteur du bâtiment envisagé et son inscription architecturale dans le périmètre concerné et soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le projet, tel que présenté, peut s'inscrire dans le tissu urbain existant moyennant quelques ajustements. Des démarches de vérification auprès des concessionnaires sont à poursuivre pour confirmer les capacités et autorisations de raccordement.

Fait à TOULON, le 07 aout 2025.

Veuillez recevoir, cher Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Steven FINCK –



FONDATION COS
ALEXANDRE GLASBERG
88/90 bd Sebastopol

75 003 PARIS

Toulon, le 29 aout 2025

RAPPORT D'ETUDE D'IMPACT URBAIN (Complément CR07082025)

Annexe « Flux livraisons »

Reference affaire : FONDATION COS – PROJET USLD – ETABLISSEMENT BEAU SEJOUR -
Centre de gériatrie - 6 rue Lamartine / 1 Ave du XV corps - 83400 HYERES.

Objet : Complément d'information – rapport d'impact urbain sur les flux de circulation liés
aux livraisons

Monsieur,

Conformément à votre demande nous vous adressons un complément d'information
concernant le flux de circulation lié aux livraisons pour l'établissement concerné par le
projet.

Le nombre de livraisons hebdomadaires est faible et très irrégulier selon les jours de la
semaine. Le nombre maximum de livraisons constaté en une seule journée est de quatre,
tandis que le minimum est d'une livraison.

Dans le cadre de ce projet, une modification du circuit de livraison est prévue afin de limiter
le flux des véhicules de livraison qui empruntent actuellement l'impasse Lamartine, et par
conséquent la partie haute du boulevard Lamartine, pour les raisons exposées ci-dessous.

À ce jour, les livraisons s'effectuent dans l'impasse Lamartine, une voie perpendiculaire au
boulevard Lamartine, face à la résidence Lamartine. Les véhicules accèdent à cette impasse
en remontant le boulevard Lamartine puis en reculant dans l'impasse.

Cette manœuvre, que nous estimons accidentogène, est d'autant plus dangereuse qu'elle coexiste avec la présence de piétons (salariés, visiteurs et résidents de l'établissement). Après livraison, les véhicules repartent en remontant le boulevard Lamartine, qui est à sens unique.

La modification du circuit de livraison envisagée se présente comme suit et pourrait être mise en œuvre assez facilement :

- L'accès des véhicules de livraison se ferait en marche avant par le grand portail situé boulevard Lamartine, à 50 mètres de l'avenue du 15e Corps et à 30 mètres avant l'impasse Lamartine. Ce portail est déjà équipé d'un système d'ouverture automatisé.
- Les livraisons s'effectueraient dans le jardin situé au sud de l'établissement, côté station-service, au même niveau que les zones de stockage.
- Les véhicules repartiraient ensuite en marche avant en contournant le jardin pour sortir par le portail situé avenue du 15e Corps, face à la station-service, évitant ainsi de remonter le boulevard Lamartine.

Cette modification entraînerait donc, de manière directe, une limitation des risques pour les piétons, et, de manière indirecte, une diminution significative du trafic des véhicules de livraison dans la partie haute du boulevard Lamartine.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Steven FINCK

