

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20251117-lmc1419730-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mercredi 19 novembre
2025
Date de publication : 20/11/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
LUNDI 17 NOVEMBRE 2025**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le lundi 17 novembre 2025, a
été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
57	20	4

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/11/263

**VILLE D'HYERES -
APPROBATION DE LA
MODIFICATION N°6 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

Président de Séance : Monsieur Jean-Pierre GIRAN - Président

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTISTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Franck CHOUQUET, M. Jean-Pierre COLIN, Mme Anaïs DIR, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, M. Arnaud LATIL, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, Mme Anne-Marie METAL, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Yann TANGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Magali TURBATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON, M. Joseph MINNITI, Mme Brigitte GENETELLI.

REPRESENTES :

Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Patrice CAZAUX ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Laurent CUNEO ayant donné pouvoir à Mme Chantal PORTUESE, M. Luc DE SAINT-SERNIN ayant donné pouvoir à M. Albert TANGUY, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Sylvie LAPORTE ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, Mme Amandine LAYEC ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Emilien LEONI ayant donné pouvoir à Mme Brigitte GENETELLI, M. Mohamed MAHALI ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Valérie MONDONE ayant donné pouvoir à Mme Virginie PIN, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL, Mme Sandra TORRES ayant donné pouvoir à M. Joseph MINNITI, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI, Mme Sophie ROBERT ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET.

ABSENTS :

Mme Véronique BERNARDINI, Mme Josy CHAMBON, Mme Pascale JANVIER, Mme Cécile MUSCHOTTI.

Séance Publique du 17 novembre 2025

N° D' O R D R E : 25/11/263

**O B J E T : VILLE D'HYERES - APPROBATION DE LA
MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Hyères opposable,

VU l'avis conforme n° CU-2024-3732 de la MRAe Provence-Alpes-Côte d'Azur du 2 août 2024 au titre de l'examen au cas par cas ad hoc, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères (83),

VU la délibération n°24/11/263 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024 portant justification de l'absence d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°6 du PLU,

VU le Contrat de mixité sociale d'Hyères 2023-2025,

VU la notification du projet de modification n°6 du PLU d'Hyères aux Personnes Publiques Associées en date du 16 septembre 2024,

VU les avis des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre de la modification n°6 du PLU d'Hyères, notamment la Chambre d'Agriculture, le Département du Var, la SNCF Immobilier, la commune d'Hyères, la Direction départementale des territoires et de la mer du Var et l'Architecte des Bâtiments de France,

VU la décision n° E24000079 /83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 10 janvier 2025, désignant M. Christian MICHEL en qualité de Commissaire-Enquêteur,

VU l'arrêté n° AP 25/8 du Président de la Métropole TPM en date du 27 janvier 2025, portant ouverture de l'enquête publique sur la modification n°6 du PLU de la commune d'Hyères,

VU le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 28 mars 2025 inclus,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur en date du 25 avril 2025,

VU la délibération du Conseil Municipal d'Hyères en date du 26 septembre 2025 donnant un avis favorable au projet de modification n°6 du PLU d'Hyères,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 3 novembre 2025,

CONSIDERANT que la modification n°6 du PLU de la commune d'Hyères porte sur différents objets :

1. Suppression d'emplacements réservés ;
2. Clarification de plusieurs définitions du lexique dans le règlement écrit du PLU ;
3. Adaptations mineures du règlement écrit ;
4. Opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD afin de favoriser le renouvellement urbain et suppression de cette opposition en zone UEf afin de préserver les secteurs peu denses ;
5. Identification d'un bâtiment en zone Naturelle du PLU afin de permettre son changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'un projet culturel ;
6. Permettre le changement de destination vers « l'hébergement hôtelier » en zone Naturelle du PLU pour les bâtiments repérés sur le document graphique ;
7. Extension d'un polygone d'implantation en zone UP du port d'Hyères ;
8. Passage en centre ville d'un zonage UD vers un sous-secteur UDC spécifique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
9. Passage d'un zonage UGa au port d'Hyères à un zonage UD ;
10. Prise en compte des trois arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023 concernant les voies bruyantes,

CONSIDERANT que les modifications apportées n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le PADD, qu'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,

CONSIDERANT que conformément à l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc a été réalisé et soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 24 juin 2024,

CONSIDERANT que suite à l'examen au cas par cas ad hoc l'Autorité environnementale a rendu un avis conforme en date du 2 août 2024 et a confirmé que la procédure de modification n°6 du PLU d'Hyères « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine [...]* »,

CONSIDERANT qu'en application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil Métropolitain a justifié de la non-réalisation d'une évaluation environnementale par délibération n° 24/11/263 en date du 29 novembre 2024,

CONSIDERANT que le projet de modification n°6 du PLU d'Hyères a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 16 septembre 2024,

CONSIDERANT l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en date du 5 décembre 2024, formulant les observations suivantes :

- la villa Magdala qui fera l'objet d'un changement de destination vers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) pour un projet de centre culturel, se situe en zone d'aléa fort à très fort risque incendie de forêt. Il conviendra lors du changement de destination de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et de renforcer la défendabilité du site ;
- le Castel Bay qui fera l'objet d'un changement de destination vers de l'hébergement hôtelier se situe en zone d'aléa fort à très fort risque incendie de forêt. Il conviendra lors du changement de destination de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment le nombre de personnes exposées ou l'introduction de locaux à sommeil et de renforcer la défendabilité du site ;
- dans le cadre du risque inondation, les inondations liées à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement devront faire l'objet d'une prise en compte et de dispositions adaptées, notamment dans le cadre des extensions ou des changements de destination,

CONSIDERANT l'avis de la SNCF Immobilier en date du 8 novembre 2024 qui rappelle les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer,

CONSIDERANT l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 27 mars 2025 concernant notamment :

- les débords de toiture et les toits-terrasses ;
- la création d'annexes en secteur Ulp, qui risque d'encourager la dissémination de petits bâtiments incompatibles avec la préservation du site patrimonial remarquable de Porquerolles ;
- le changement de destination de la Villa Magdala qui devra être conforme aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- le Castel Bay, dont toute modification d'aspect devra être conforme aux dispositions du SPR. La création de piscine, terrasse, abri, pool house ne pourra pas être admise ;
- l'exclusion d'une bande de 20 mètres le long des boulevards d'Orient et Chateaubriand pour éviter toute densification ou surélévation et préserver le couvert végétal existant du zonage envisagé pour le développement du centre gériatrique COS Beauséjour (UDc) ;
- la conservation de la cohérence architecturale des édifices repérés 30 et 31 au PLU d'Hyères en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- la demande de repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des bâtiments de la MGEN situés sur la presqu'île de Giens en raison de l'originalité du parti architectural et de la qualité d'intégration dans le site littoral,

CONSIDERANT le courrier de la commune d'Hyères en date du 8 novembre 2024, demandant l'intégration d'une adaptation mineure du règlement écrit à la modification n°6, afin de répondre au contrat de mixité sociale 2023-2025, par la suppression du terme « locatif » dans les dispositions relatives à la mixité sociale, permettant ainsi le développement du logement social sous différentes formes,

CONSIDERANT que par courrier en date du 31 décembre 2024, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n° 6 du PLU de la commune d'Hyères,

CONSIDERANT que par une décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 10 janvier 2025, M. Christian MICHEL a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la modification n° 6 du PLU d'Hyères,

CONSIDERANT que l'enquête publique de la modification n° 6 du PLU de la commune d'Hyères s'est déroulée du 24 février au 28 mars 2025 inclus, soit 33 jours consécutifs,

CONSIDERANT que de nombreuses personnes sont venues pendant les permanences du Commissaire-Enquêteur pour consulter le dossier et que 21 observations ont été portées au registre d'enquête publique ainsi qu'une pétition signée par 110 personnes, 13 lettres et 16 courriels,

CONSIDERANT que M. Christian MICHEL, Commissaire-Enquêteur, a remis le 26 avril 2025 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation au projet de modification n°6 du PLU d'Hyères,

CONSIDERANT que la réserve porte sur le point n°8 du dossier de modification relatif à l'évolution d'un zonage UD vers un sous-secteur UDc, en faveur des constructions et installations nécessaires aux Services Publics, ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Cette 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. »*,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de lever la réserve du Commissaire-Enquêteur en complétant la notice valant complément au rapport de présentation du PLU d'Hyères et en y annexant un rapport d'étude d'impact urbain réalisé par un bureau d'études technique. Ce rapport cadrant les besoins réels en stationnement il faudra donc au stade des autorisations d'urbanisme que le porteur de projet justifie d'un parc de stationnement correspondant aux besoins de l'ensemble de l'établissement et répondant à la réserve du Commissaire-Enquêteur,

CONSIDERANT que la recommandation porte également sur le point n°8 du dossier. Le Commissaire-Enquêteur recommande « *qu'une étude d'impact portant sur les problèmes de circulation et de stationnement soit conduite, à l'initiative de la Métropole, afin de quantifier le trafic quotidien, optimiser les flux de circulation compte tenu de la configuration du quartier, de la largeur limitée des voies existantes et, procéder à une étude des places de stationnement existantes et, à créer dans ce secteur.* »,

CONSIDERANT que la recommandation est levée par l'insertion en annexe de la notice, d'un rapport d'étude d'impact urbain portant sur la voirie, le stationnement et la gestion des flux.

CONSIDERANT que le projet de modification n°6 du PLU de la commune d'Hyères est modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur,

CONSIDERANT que les modifications apportées suite à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de modification n°6 du PLU, à savoir :

- La modification du règlement écrit :
 - Suppression du terme « locatif » dans les dispositions générales du règlement en ce qui concerne les logements sociaux. Cette suppression vise à permettre le développement du logement social sous différentes formes pour aller dans le sens du contrat de mixité sociale 2023-2025 ;
 - Suppression du champ d'application de la création d'annexe en zone Ulp (île de Porquerolles), conformément à l'avis de l'ABF ;
 - Suppression d'un tiret à l'article N2 réglementant les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières, afin de se mettre en conformité avec le Code de l'urbanisme : « *sont autorisés sous conditions, - l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU* » ;
 - Pour plus de clarté, il sera précisé dans les zonages ayant fait l'objet d'une opposition au principe édicté à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme que les sous-secteurs UDa, UDb et UDc n'en font pas partie. Le règlement sera donc rédigé ainsi : « *Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans les secteurs UD (hors UDa, UDb et UDc), UEd, UEe et 2AUa* » ;
- La notice de présentation valant complément au rapport de présentation ainsi que le règlement écrit évoluent pour prendre en compte les éléments susvisés,

CONSIDERANT que le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment Galaxie A, 482 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, 83000 Toulon, Service Planification Urbaine 2e étage et en Mairie d'Hyères, 12 avenue Joseph Clotis, 83400 Hyères, service aménagement du territoire 1^{er} étage, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune,

CONSIDERANT que l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que « *Les décisions du Conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil municipal de cette commune* »,

CONSIDERANT que le Conseil municipal d'Hyères, par délibération en date du 26 septembre 2025, a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 6 du PLU,

CONSIDERANT que le projet tel qu'il est présenté au Conseil Métropolitain est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER le projet de modification n°6 du PLU de la commune d'Hyères tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

ARTICLE 3

DE DIRE que conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, l'approbation de ce document deviendra exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme, sa transmission à Monsieur le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4

DE DIRE que, conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'urbanisme la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en mairie d'Hyères durant un mois à compter de son adoption ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 17 novembre 2025

Jean-Pierre GIRAN

Anaïs DIR

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance

POUR

72

CONTRE

0

ABSTENTION 5

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Olivier CHARLOIS ,
Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Philippe LEROY, Monsieur
Amaury NAVARRANNE.



A handwritten signature in red ink, consisting of a stylized 'A' and 'D'.

