

Madame la Présidente
Hôtel de la Métropole
107 bd Henri Fabre
83 041 TOULON Cedex 9

Service : Développement Territorial
Dossier suivi par : Maëva LAPLACE
Nos Réf : SA/FA/SV/ML/VB
Visa Direction :

Draguignan, 2 juillet 2026

Objet : Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères les palmiers – Avis de la Chambre d'Agriculture du Var.

Madame la Présidente,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 19 juin 2026, nous avons été rendus destinataires du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères les palmiers.

La présente modification a pour objet :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU afin d'édicter des règles d'urbanisme favorables à la création d'un nouveau quartier à vocation de développement économique ;
- d'adapter le règlement d'urbanisme en vigueur sur les centres commerciaux existants, situés au cœur et à proximité du site, pour permettre un aménagement cohérent de la ZAE ;
- d'identifier par un zonage adapté les espaces naturels à préserver ;
- d'identifier les principaux équipements publics structurant le site ;
- de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminera les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables sur le secteur.

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924



Le secteur de Roubaud est destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de la création d'un centre d'affaires accueillant notamment des activités de services et de haute technologie. Ce site s'inscrit au sein d'une dent creuse localisée entre le quartier de la gare, un centre commercial existant et le pôle commercial Centr'Azur.

À cette fin, la zone actuelle 3Aur, d'une superficie de 20,13 hectares, fera l'objet d'une évolution de son zonage afin de répondre aux différents enjeux du secteur :

- création d'un sous-secteur Ulm3 destiné à accueillir la zone d'activités projetée ;
- classement de 6,80 hectares en zone N en raison des contraintes liées au risque d'inondation ;
- extension de l'emplacement réservé n°60, destiné à la réalisation d'un bassin de rétention au Nord-Ouest du secteur, dont la superficie sera portée à 36 707 m² au lieu de 30 928 m².

Le site concerné est composé d'anciennes parcelles agricoles en friche depuis plus de quinze ans, aujourd'hui enclavées dans un environnement largement urbanisé et caractérisé notamment par la présence de plusieurs zones commerciales.

Au regard du caractère très anthropisé du site, de son enclavement au sein du tissu urbain, de son classement de longue date en zone à urbaniser, ainsi que de l'absence d'incidence du projet sur les espaces agricoles exploités de la commune et sur le potentiel agricole du territoire, ce projet n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet **un avis favorable** sur la modification n°7 du PLU d'Hyères.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sincères salutations.

- Copie (mail) commune de Hyères les palmiers

**ORDONNATEUR
SUPPLEANT**
Sébastien PERRIN

Sylvain AUDEMARD,

Président
de la Chambre d'Agriculture du Var





Le Président

Madame Josée MASSI
Présidente de la Métropole TPM
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536

83041 TOULON Cedex 9

Toulon, le 22/07/26

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hyères, et nous vous en remercions.

L'objet principal de cette procédure concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU située sur le site du Roubaud, en vue de la création d'un nouveau quartier à vocation économique.

La CCI du Var considère que cette procédure répond à un enjeu stratégique majeur pour la commune de Hyères et pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Le site du Roubaud, déjà identifié dans le PLU comme un « centre d'affaires ouvert aux établissements de service et de haute technologie », représente en effet une des dernières réserves foncières significatives qui peut permettre l'accueil d'un pôle d'activités économiques d'envergure. Son inscription au SCOT Provence Méditerranée en tant que « site à enjeu économique à échelle métropolitaine », confirme ce rôle structurant.

Sa localisation à proximité immédiate de la gare, du futur Pôle d'Echanges Multimodal, de l'A570 et des Zones d'Activités existantes (ZAE Saint Martin, Centr'Azur) constitue un emplacement pertinent pour l'accueil d'activités économiques, et notamment pour des entreprises innovantes qui créent de la valeur ajoutée sur le territoire.

Les évolutions réglementaires proposées (création du sous-secteur Ulm3, adaptation du règlement des centres commerciaux existants, création d'un PAPAG...) nous paraissent cohérentes et adaptées aux objectifs affichés. Surtout, la mise en place de l'OAP « Secteur du Roubaud – Pôle économique technopolitain », qui définit les principes d'aménagement, les densités, les accès, les continuités paysagères et les destinations des constructions, est particulièrement pertinente et constitue un cadre réglementaire approprié pour la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Au-delà du volet réglementaire, nous souhaitons souligner plusieurs points d'intérêt majeurs concernant cette procédure, qui doit permettre de réaliser un projet structurant pour l'économie locale.

En effet, le futur pôle technopolitain contribuera à renforcer l'attractivité économique de Hyères et de la Métropole, à travers l'accueil d'activités tertiaires, artisanales, industrielles propres, ainsi que des fonctions de recherche, d'innovation, de formation et de services.

Pour renforcer la cohérence urbaine du secteur, il est essentiel de pouvoir intégrer les centres commerciaux existants dans la réflexion d'ensemble, de manière à assurer une meilleure articulation entre les différentes activités économiques, ainsi qu'une optimisation foncière.

De même, la localisation stratégique du site du Roubaud, en proximité du pôle gare et du futur PEM, constitue un atout majeur pour l'accessibilité des entreprises, des salariés et des usagers.

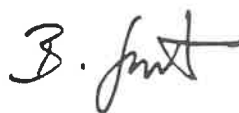
Nous souhaitons ainsi attirer votre attention sur la coordination étroite avec le projet de PEM, afin de garantir des accès sécurisés et une bonne articulation entre mobilités et activités économiques. De même, la complémentarité avec les ZAE existantes sur ce secteur sera importante pour renforcer les synergies économiques.

C'est pourquoi le phasage du projet est essentiel pour assurer la cohérence entre l'implantation des entreprises et la réalisation des équipements publics.

Pour l'ensemble des raisons évoquées, la CCI du Var émet un avis favorable à la procédure de modification n°7 du PLU de la commune de Hyères.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Basil GERTIS

Affaire suivie par :
Pôle Experts Métiers
J. MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13





VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS

Madame la Maire

Vice Présidente de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Conseillère Départementale

A Hyères-les-Palmiers, le 03 AOÛT 2026

Madame Josée MASSI
Présidente de la Métropole TPM
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri-Fabre
83041 Toulon Cedex 9

N/Réf : VB/JR/NI/TM/MBi/CL/IM

Objet : PLU Hyères - Notification du projet de modification n° 7

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 17 juin 2026, j'ai reçu la notification du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères, accompagnée d'un lien permettant d'accéder à l'ensemble des pièces du dossier.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a engagé la modification n°7 du PLU de Hyères portant sur le secteur du Roubaud et en particulier sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr.

Le projet prévoit notamment :

- la modification du règlement graphique avec la création d'un sous-secteur Ulm3, d'une superficie d'environ 13 hectares, sur une partie de la zone 3AUr, le reste de cette zone étant reclassé en zone N au regard du risque d'inondation ;
- la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (SAP/PAPAG n°4) sur le sous-secteur Ulm3 et la partie nord du secteur U1a ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roubaud sur un périmètre d'environ 26 hectares ;
- la modification du règlement écrit afin d'y intégrer les dispositions applicables au sous-secteur Ulm3 et au secteur U1a ;
- le remplacement de l'emplacement réservé n°60 relatif à la création de bassins de rétention par une zone d'expansion des crues.

Dans le cadre de cette consultation, je souhaite attirer votre attention sur l'évolution proposée du règlement écrit applicable au secteur U1a.

Le projet prévoit d'autoriser « *la construction, la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination de commerce, à condition que l'extension de la surface de plancher au sein du tènement foncier soit limitée à 15 % [...]* ».

Cette évolution conduit à augmenter les possibilités d'extension des surfaces commerciales existantes. Or, le secteur concerné accueille déjà d'importants pôles commerciaux et bénéficie, à proximité immédiate, des possibilités de développement commercial offertes par l'OAP Saint-Martin. Dans ce contexte, une augmentation du plafond d'extension de 10 % à 15 % apparaît susceptible d'accroître l'attractivité des pôles périphériques, au détriment des centralités commerciales existantes, alors même que les documents de planification encouragent leur maintien et leur dynamisation.

Le maintien de la règle actuellement en vigueur, limitant les extensions à 10 % de la surface de plancher, paraît ainsi constituer un meilleur équilibre entre les possibilités d'évolution des activités existantes et les objectifs d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, la modification du règlement relative au stationnement apporte déjà une souplesse significative permettant aux établissements existants d'optimiser leur fonctionnement, tout en favorisant une amélioration de la qualité paysagère par une réduction des surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement. Cette évolution apparaît suffisante pour accompagner le développement des activités sans qu'il soit nécessaire d'augmenter parallèlement les droits à construire.

S'agissant des règles de hauteur, il apparaît souhaitable de conserver une homogénéité de traitement sur l'ensemble du secteur U1a. La dérogation proposée à l'article UI10 pour les ouvrages dédiés au stationnement en parking silo est susceptible de créer des ruptures dans le paysage urbain. Le maintien de la hauteur maximale de 12 mètres sur l'ensemble de la zone permettrait de préserver une meilleure cohérence architecturale et une intégration paysagère plus qualitative.

Enfin, la modification du règlement relative au stationnement apporte déjà une souplesse en permettant aux établissements existants d'optimiser leur fonctionnement, tout en favorisant une amélioration de la qualité paysagère par une réduction des surfaces imperméabilisées dédiées aujourd'hui au stationnement.

Afin d'accompagner cette évolution, il apparaît également opportun d'autoriser, dans le sous-secteur U1a, la réalisation de parcs de stationnement en superstructure ouverts (parkings silo ouverts). Ce type d'ouvrage permet de répondre aux besoins de stationnement tout en optimisant l'utilisation du foncier, en limitant l'emprise au sol des aires de stationnement et en offrant des possibilités de renaturation ou de requalification paysagère des espaces libérés.

Il est ainsi proposé de compléter l'article UI2 par la disposition suivante :

« Dans le secteur U1a sont également autorisés : [...]

- Les ouvrages destinés exclusivement au stationnement des véhicules, réalisés sous forme de parc de stationnement en superstructure ouvert (parking silo ouvert), sous réserve de leur bonne insertion architecturale et paysagère. »

Afin de permettre la réalisation de ces ouvrages, il conviendrait également d'adapter les règles d'implantation prévues à l'article UI8, en prévoyant une dérogation aux règles de prospect entre constructions lorsque celle-ci est strictement limitée aux parkings silo ouverts. Cette adaptation, rendue nécessaire par la configuration de ce

type d'ouvrage, n'a pas vocation à accroître les capacités constructives du secteur, mais uniquement à rendre possible leur implantation dans un tissu commercial déjà constitué.

En conséquence, je sollicite dans le sous-secteur U1a :

1. le maintien de la limitation des extensions commerciales à 10 % de la surface de plancher prévue à l'article UI2 ;
2. l'ajout, à l'article UI2, l'autorisation des ouvrages destinés exclusivement au stationnement des véhicules réalisés sous forme de parcs de stationnement en superstructure ouverts ;
3. l'introduction, à l'article UI8, d'une dérogation aux règles de prospect entre constructions limitée aux parkings silo ouverts, afin de permettre leur réalisation ;
4. la suppression de la dérogation de hauteur prévue à l'article UI10 pour le secteur U1a, afin de conserver la hauteur maximale de 12 mètres applicable à l'ensemble de la zone.

Ces ajustements, qui conduisent à un encadrement plus restrictif des possibilités de construire sans remettre en cause l'économie générale de la modification n°7 du PLU de Hyères, pourront être intégrés à l'issue de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

La Maire
Véronique BERNARDINI

