De : Thierry MULLER
Envoyé : lundi 12 octobre 2026 17:03
À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Objet : Urbanisation

Je.pense que hyeres a eu sa de béton avec.tout ce que cela emmène comme problèmes

Envoyé depuis l'application Mail Orange

De : Vandewalle Nadine
Envoyé : lundi 12 octobre 2026 16:17
À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Objet : Nouveau projet d'urbanisme quartier Roubaud Hyères

Bonjour
Vous demandez nos avis.
Mon avis est NON !
N'en avez vous pas fini de bétonner ? De participer à la destruction esthétique et écologique de nos villes ?! De les enlaidir ?! De participer et aggraver le réchauffement climatique avec la suppression des arbres , des terrains agricoles ?! D'effacer tout ce qui est beau et naturel !? De participer au grand carnage de votre planète, en commençant par votre ville ?!
Girand a été viré en partie pour son bétonnage intempestif et vous voulez continuer ?!
No
NON

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Outlook

Enquête publique – Révision du PLU d'Hyères – Projet sur la parcelle AN 22 et propositions d'évolution réglementaire

À partir de Charlotte Chalvignac
Date Mer 21/10/2026 11:29
À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>,

2 pièces jointes (21 Mo)
2026 06 30 - PLU Hyères - Modif n° 7 - Obs. EP.docx; Faisabilité projet terrain Martini.zip;

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la Ville d'Hyères, je me permets de vous contacter afin de porter à votre connaissance notre projet de développement sur la parcelle AN 22, située au sein de notre foncier constructible du centre commercial Centr'Azur.

Ce projet fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de la Ville d'Hyères et de la Métropole, dans l'objectif de définir une évolution réglementaire permettant sa réalisation, tout en répondant aux enjeux d'aménagement et d'attractivité du territoire. Au-delà du développement de notre centre commercial, notre ambition est de contribuer à la requalification et à l'embellissement de cette entrée de ville, ainsi qu'à l'amélioration de l'offre commerciale et des espaces de vie à destination des habitants.

Le projet s'articule autour de plusieurs objectifs complémentaires :

- **Renforcer l'attractivité commerciale du territoire**, en accueillant de nouvelles enseignes dans les secteurs de l'équipement de la personne, notamment de la chaussure, ou de la culture, afin de compléter une offre aujourd'hui absente de notre centre commercial et de répondre aux besoins des consommateurs.
- **Développer une offre de loisirs complémentaire**, permettant de diversifier les usages du site et de renforcer son attractivité.
- **Améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère de l'entrée de ville**, notamment par la création d'espaces verts et d'espaces de repos, en cohérence avec les orientations évoquées lors de nos échanges avec Madame la Maire.
- **Favoriser les mobilités douces**, en portant une attention particulière aux cheminements piétons et cyclables et à leur articulation avec les aménagements existants ou projetés, afin d'améliorer les liaisons entre le centre-ville et le centre commercial.
- **Valoriser un foncier déjà identifié comme constructible**, en proposant un aménagement cohérent avec son environnement et les enjeux de développement du secteur.

Nous souhaitons ainsi inscrire cette opération dans une démarche partenariale avec la Ville et la Métropole, en recherchant un équilibre entre développement économique, qualité urbaine, végétalisation et accessibilité.

Vous trouverez en pièces jointes une présentation de notre projet ainsi que nos propositions d'évolution du règlement du PLU qui visent à permettre sa mise en œuvre. Les principales adaptations réglementaires sollicitées concernent les dispositions suivantes :

1. Article UI 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Dans le secteur UIa, nous proposons de préciser qu'en cas d'extension sur un terrain limitrophe, les dispositions de l'article UI 8 s'appliquent aux bâtiments non contigus, afin d'éviter toute divergence d'interprétation.

2. Article UI 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement : Dans le secteur UIa, nous proposons que le nombre de places de stationnement à réaliser soit déterminé en tenant compte de la nature des activités, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique, de l'existence de parkings accessibles au public à proximité immédiate et du foisonnement envisageable des besoins en stationnement. Cette approche permettrait d'adapter les obligations aux besoins réels du projet et à son fonctionnement, tout en veillant à assurer une accessibilité adaptée.

3. Article UI 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations : Nous proposons d'ajouter la précision suivante : « En cas d'extension des constructions existantes, le coefficient d'espace libre est calculé par rapport au terrain d'assiette de l'extension. »

Nous souhaitons que ces propositions puissent être examinées dans le cadre de l'enquête publique, au regard des objectifs poursuivis par le projet et de sa contribution potentielle à l'attractivité économique, à la qualité paysagère et aux mobilités du secteur.

@Pauline Dumas, directrice de notre centre commercial Centr'Azur, viendra vous rencontrer lors de votre permanence du **vendredi 6 novembre 2026**, afin de vous présenter plus précisément notre démarche et de répondre à vos éventuelles questions.

Nous restons naturellement à votre disposition d'ici là pour tout complément d'information ou toute pièce utile à l'examen de notre contribution.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à notre démarche.

Bien à vous.

Charlotte Chalvignac
Directrice projets immobiliers

EUROCOMMERCIAL

Please consider the environment before printing this email

This email is confidential and is intended for the addressee only. If you are not the addressee, please delete the email and do not use it in any way.



De : sigeo-sophie.guidoni
Envoyé : mercredi 21 octobre 2026 15:07
À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Objet : EP - Modification N°7 du PLU d'Hyères

A l'attention de Mr MINE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations,

Sophie GUIDONI

VOS RÉF.	AVIS AU PUBLIC	**HOTEL DE VILLE** 12, Ave Joseph Clotis – BP709 83412 Hyères Cedex
NOS RÉF.	AMENAGEMENT_DU_TERRITOIRE-EP-2026-83069-0001	
INTERLOCUTEUR :	RTE-CDI-MAR-URBANISME	
E-MAIL :	rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com	A l'attention de M. MINE mtpm.plu@metropoletpm.fr
OBJET :	EP – Modification N°7 du PLU de la commune d'**Hyères**	Marseille, le 19/10/2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité règlementaire du PLU d'**Hyères** au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDTM du Var et à la Commune d'Hyères pour avis le 25/08/2026.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la modification N°7 du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexés au dossier PLU
- Déclassement des EBC
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune d'Hyères qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier.

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service concertation environnement tiers



Annexe : Avis de RTE sur le PLU arrêté

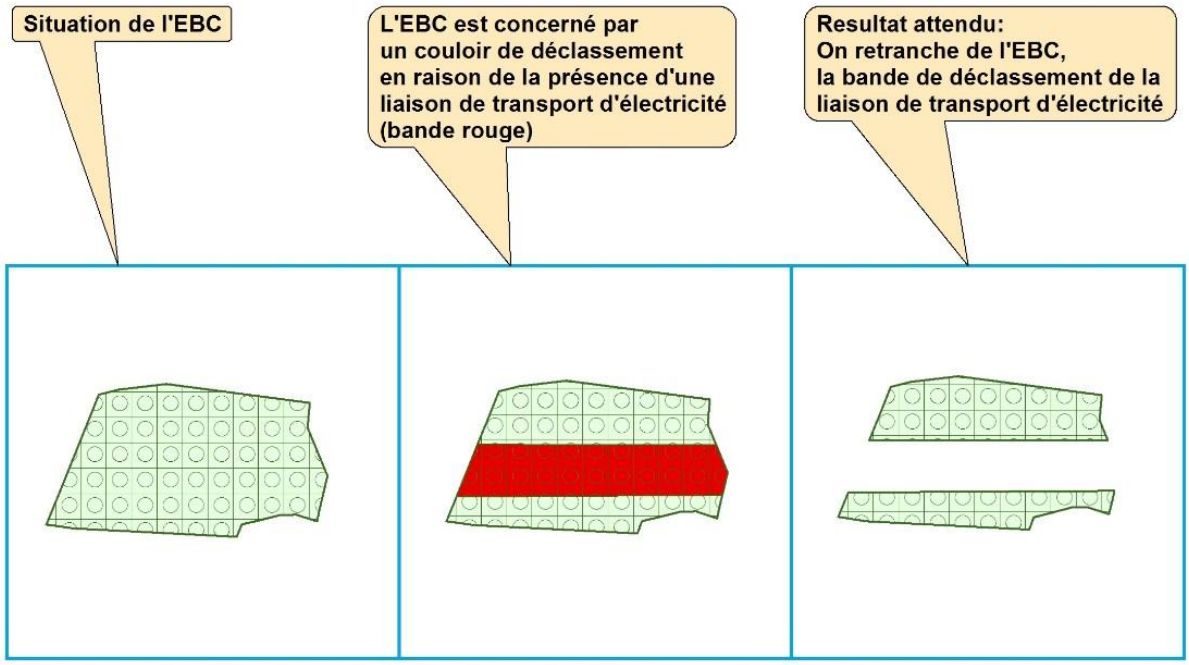
Copie : DDTM du Var - Mme Subocz - christine.subocz@var.gouv.fr

NOS RÉF. AMENAGEMENT_DU_TERRITOIRE-PA-2026-83069-0001

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement EBC – Mise à jour PLU de Sainte-Croix-du-Verdon

Marseille le 24/08/2026

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?



RTE - MASSILIA
Centre Projets Réseaux Terrestres Marseille
99, rue de Lyon
13015 Marseille

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

VOS RÉF. Consultation du 12/08/2026

NOS RÉF. AMENAGEMENT_DU_TERRITOIRE -PA-2026-83069-0001

INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME

E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

DDTM VAR
SPP CS 31209
83070 TOULON CEDEX

A l'attention de Mme Subocz
christine.subocz@var.gouv.fr
ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

OBJET : PA– Modification N°7 du PLU de la commune d'**Hyères**

Marseille, le 24/08/2026

Monsieur le Préfet du Var,

Nous accusons réception du dossier du projet de modification du **PLU de la commune d'Hyères** transmis pour avis le 12/08/2026 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 CARNOULES-HYERES
Ligne aérienne 63kV N0 1 COUDON (LE)-HYERES
Ligne aérienne 63kV N0 2 COUDON (LE)-HYERES
Ligne aérienne 63kV N0 1 HYERES-LAVANDOU (LE)

Liaisons souterraines 225 000 et 63 000 Volts :

Liaison souterraine 225kV N0 1 GARDE (LA)-HYERES

Liaison souterraine 63kV N0 1 CARQUEIRANNE-HYERES
Liaison souterraine 63kV N0 2 CARQUEIRANNE-HYERES

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

<u>Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts</u> :

POSTE 225 / 63 kV N0 1 HYERES

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 <u>Le plan des servitudes</u>

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, **il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4)**, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 <u>La liste des servitudes</u>

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et **le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur
Chemin de la gare de Lingostière
06205 NICE CEDEX 3

A cet effet, le nom et les coordonnées du GMR indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones ci-dessous du territoire :

U	AU	A	N
UB	1AUb	A	N
UBa	1AUc	Aa	NL
UD			Nsl
UEc			
UEf			
UIb			
UIc			
UIm1, Ulm3			
UM			
UR			

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

B) <u>Pour les postes de transformation</u>

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions /* aux *conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait

conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.
Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **63kV N0 1 CARNOULES-HYERES**
- **63kV N0 1 COUDON (LE)-HYERES**
- **63kV N0 2 COUDON (LE)-HYERES**
- **63kV N0 1 HYERES-LAVANDOU (LE)**
- **225kV N0 1 GARDE (LA)-HYERES**
- **63kV N0 1 CARQUEIRANNE-HYERES**
- **63kV N0 2 CARQUEIRANNE-HYERES**

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service concertation environnement tiers



Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie d'Hyères mairie@ville-hyeres.fr

Cabinet GUIN & HEQUET
Nicolas HEQUET (E.I.)
Avocat
Quartier de la Croix Rouge
27, Rue Jacques Iverny
84000 AVIGNON
Tel. : 04.32.75.02.77
Adhérent d'un viseur fiscal conventionné, le règlement des honoraires par chèque est accepté

À l'attention de Monsieur Christian MINE
Commissaire enquêteur
Hôtel de Ville d'Hyères
12, avenue Joseph Clotis
BP 709 – 83412 HYÈRES CEDEX

A AVIGNON, le 25.10.2026

Dépôt électronique-e-mail à mtpm.plu@metropoletpm.fr
Doublé par voie postale LRAR

Enquête publique relative à la modification n° 7 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Hyères-les-Palmiers

Dossier : BRUNA – BIAGI
OBSERVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N° 7 DU PLU D'HYÈRES
Secteur du Roubaud – Parcelles cadastrées section CM n° 37, 38, 40 et 41
Pour le compte de Madame BRUNA et de Monsieur BIAGI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'interviens dans le cadre de la présente enquête publique en qualité de conseil de Madame BRUNA et de Monsieur BIAGI, intéressés au devenir des parcelles cadastrées section CM n° 37, 38, 40 et 41, situées dans le secteur du Roubaud, sur le territoire de la commune d'Hyères-les-Palmiers.

Cet ensemble foncier représente une superficie totale d'environ 9 000 m² et comprend notamment d'anciennes serres inexploitées depuis plusieurs années.

Mes clients ont pris connaissance du projet de modification n° 7 du Plan local d'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le Roubaud ainsi que des documents techniques et réglementaires soumis à l'enquête publique.

Ils entendent formuler les observations suivantes.

I. Sur l'intérêt du projet de développement économique et les perspectives offertes aux propriétaires privés

Mes clients souhaitent tout d'abord exprimer leur intérêt pour le projet d'aménagement porté par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la commune d'Hyères.
Ils partagent les objectifs consistant à permettre le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques, dans un secteur bénéficiant d'une localisation particulièrement favorable, à proximité des grands axes de circulation, des pôles commerciaux existants, du quartier de la gare et du futur pôle d'échanges multimodal.



Localisation de la propriété de la famille BRUNA

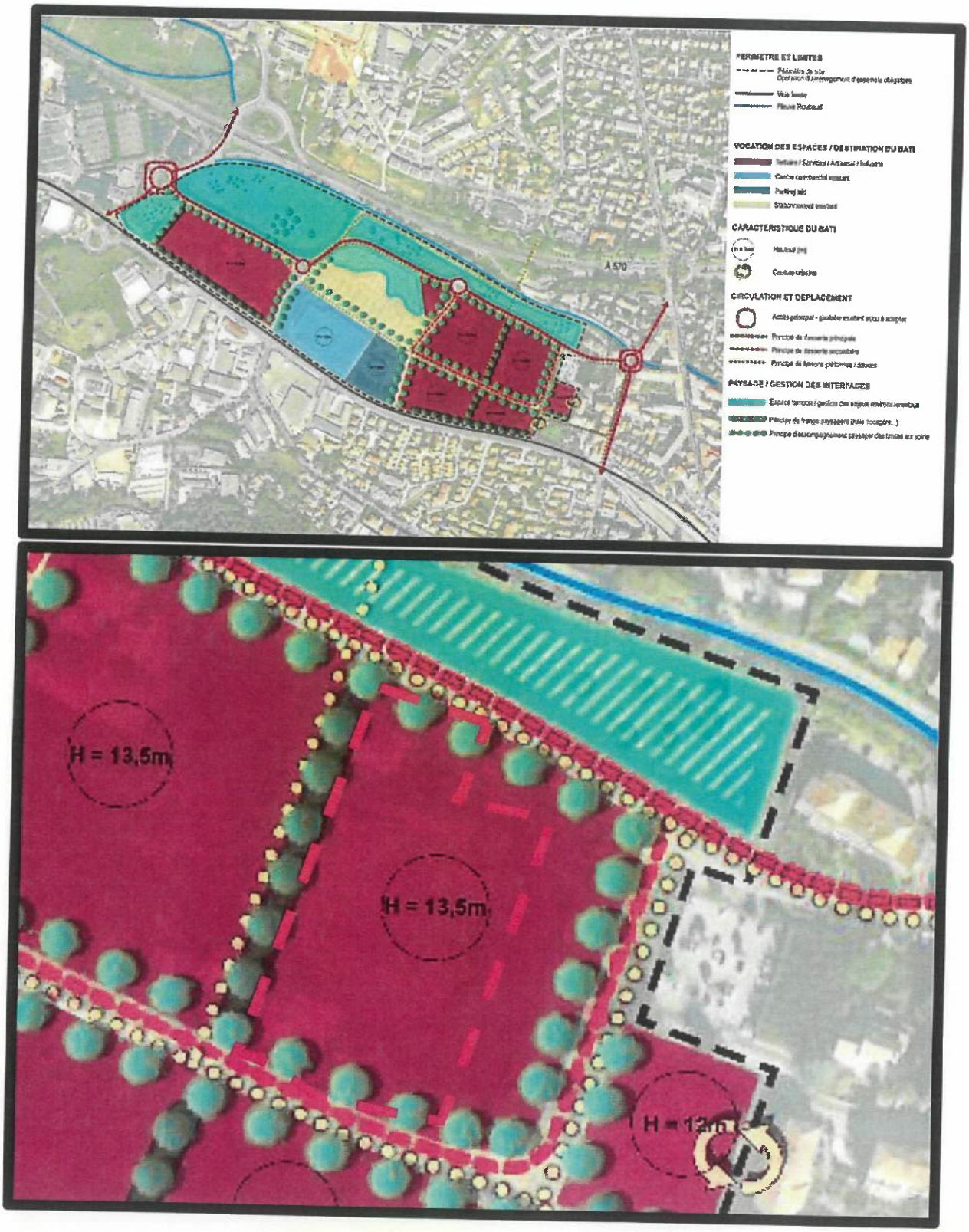
Le projet répond à des objectifs importants de développement économique, d'accueil des entreprises, de création d'emplois et de valorisation d'un secteur situé à l'entrée ouest de la commune.

Mes clients sont également favorables à la volonté d'organiser un aménagement cohérent et de qualité, tenant compte des contraintes hydrauliques, paysagères et environnementales du site.

Ils relèvent avec intérêt que le projet de modification du PLU prévoit la création du nouveau sous-secteur UIm3, dont la vocation est précisément de permettre l'implantation d'activités économiques diversifiées.

L'orientation d'aménagement et de programmation du Roubaud prévoit ainsi des espaces destinés aux activités tertiaires, aux services, à l'artisanat et à l'industrie, avec des hauteurs de construction pouvant atteindre 13,50 mètres.

Le règlement projeté prévoit également, pour le sous-secteur UIm3, une emprise au sol maximale de 40 % pour les constructions autres qu'artisanales ou industrielles et de 60 % pour ces dernières.



Ces dispositions traduisent la volonté de permettre une utilisation rationnelle et optimisée du foncier, en favorisant la réalisation de programmes économiques présentant une certaine densité.

Elles ouvrent des perspectives intéressantes pour les propriétés privées comprises dans le périmètre du projet.

Mes clients souhaitent précisément pouvoir bénéficier de cette évolution réglementaire et participer à la réalisation de la future zone d'activités économiques.

Compte tenu de la superficie de leur propriété, de sa situation dans le secteur du Roubaud et de l'existence de constructions pouvant être démolies dans le cadre d'une opération nouvelle, ils entendent pouvoir étudier la réalisation d'un programme économique compatible avec les orientations retenues.

Un tel programme pourrait notamment comprendre des bureaux, des locaux professionnels, des activités de services ou des locaux artisanaux, éventuellement regroupés dans une opération immobilière cohérente.

Mes clients souhaitent conserver, comme ils l'ont toujours indiqué auprès de la commune de HYERES comme de la Métropole, la propriété et la maîtrise de leur foncier, tout en demeurant ouverts à des formes de partenariat adaptées avec les collectivités, l'aménageur éventuel ou des opérateurs privés.

Cette démarche apparaît pleinement compatible avec les objectifs de développement économique poursuivis par la modification du PLU.

À cet égard, il convient de relever que l'OAP précise expressément, dans ses modalités de mise en œuvre, que l'urbanisation du secteur peut être réalisée de manière progressive, sans préjuger des outils opérationnels mobilisés.

Cette disposition paraît permettre d'envisager des opérations portées par des propriétaires privés, dès lors qu'elles respectent les orientations d'ensemble du projet.

Mes clients souhaitent donc que cette possibilité soit expressément prise en considération dans le cadre de la présente enquête publique et de l'élaboration du futur projet d'aménagement global.

II. Sur les contraintes réglementaires et la nécessité de préserver les possibilités de valorisation des parcelles

Si mes clients accueillent favorablement le principe de l'ouverture à l'urbanisation du Roubaud, ils relèvent néanmoins que le projet comporte certaines dispositions susceptibles de limiter sensiblement les possibilités de construction sur leur propriété.

La première difficulté concerne l'institution d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, dit PAPAG.

La notice de présentation de la modification n° 7 prévoit, en effet, la création d'une servitude fondée sur l'article L.151-41, 5°, du Code de l'urbanisme, sur le sous-secteur UIm3 et une partie du secteur UIa.

Cette servitude doit être instituée pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation de la modification du PLU.

Le règlement modifié prévoit, dans le cadre de la servitude SAP/PAPAG n° 4, l'interdiction des constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure à 50 m², sous réserve des exceptions réglementaires prévues pour certaines interventions sur les constructions existantes.

Il apparaît ainsi que l'ouverture à l'urbanisation du secteur s'accompagne d'une restriction particulièrement importante des possibilités de construction nouvelles.

Une telle disposition est susceptible de retarder pendant plusieurs années la réalisation des opérations économiques que le nouveau zonage entend pourtant favoriser.

Mes clients comprennent naturellement la nécessité, pour la Métropole, de préserver les conditions de faisabilité d'un projet d'aménagement cohérent.

Ils ont pris connaissance des justifications développées dans la notice de présentation, notamment en ce qui concerne l'organisation des accès, des circulations, des stationnements, des équipements publics, des continuités paysagères et des ouvrages hydrauliques.

Ces préoccupations sont légitimes, particulièrement dans un secteur présentant des contraintes importantes.

Il n'en demeure pas moins que l'article L.151-41, 5°, du Code de l'urbanisme subordonne l'institution d'une telle servitude à une justification particulière.

Son application doit donc être appréciée au regard de la nécessité de préserver effectivement la réalisation du projet d'aménagement global.

À cet égard, mes clients souhaitent que soit examinée la situation particulière de leur ensemble foncier.

Leurs parcelles représentent une superficie significative et se trouvent dans un secteur qui bénéficie déjà d'infrastructures de desserte, notamment à proximité de l'avenue Mario Bénard.

Il conviendrait donc de déterminer si elles pourraient accueillir une opération économique privée présentant des caractéristiques suffisantes d'autonomie, sans compromettre l'organisation générale du futur quartier.

Cette analyse devrait notamment porter sur les accès, les conditions de raccordement aux réseaux, les besoins de stationnement, les prescriptions paysagères et les éventuelles contraintes hydrauliques.

Dans l'hypothèse où un projet privé pourrait être conçu en compatibilité avec l'OAP, sans remettre en cause les futurs équipements publics, mes clients sollicitent que soit examinée la possibilité d'exclure leurs parcelles du PAPAG, ou d'en adapter la délimitation.

Une telle adaptation permettrait de concilier les objectifs poursuivis par la Métropole avec la possibilité, pour les propriétaires privés, de participer directement au développement du secteur.

Il ne s'agit pas de remettre en cause le principe d'un aménagement coordonné, mais de rechercher si une restriction générale des constructions pendant cinq années est indispensable sur l'ensemble des propriétés concernées.

À défaut de pouvoir envisager une exclusion du PAPAG à ce stade, mes clients souhaitent obtenir des précisions sur le calendrier prévisionnel de définition du projet d'aménagement global, les études encore nécessaires à son élaboration et les conditions dans lesquelles les restrictions de constructibilité pourront être levées.

Il serait particulièrement souhaitable que la Métropole s'engage à examiner, dans les meilleurs délais, les possibilités de réalisation d'opérations économiques privées compatibles avec les orientations d'ensemble.

En effet, la durée de cinq ans prévue par le Code de l'urbanisme constitue une durée maximale et ne doit pas nécessairement conduire au maintien de la restriction jusqu'à son terme si les conditions ayant justifié son institution disparaissent auparavant.

Mes clients souhaitent ainsi éviter que l'adoption d'un zonage favorable au développement économique ne se traduise, dans les faits, par une immobilisation prolongée de leur patrimoine.

La seconde difficulté concerne les emprises éventuellement nécessaires aux futurs équipements publics et les prescriptions graphiques susceptibles d'affecter leur propriété.

L'OAP du Roubaud prévoit une organisation nouvelle des circulations, avec la réalisation de voies de desserte interne, de cheminements piétons et cyclables, ainsi que d'espaces paysagers et d'aménagements liés à la gestion des eaux.

La notice de présentation prévoit également la modification de l'emplacement réservé n° 60, désormais destiné à une zone d'expansion de crues, sur une emprise globale annoncée de 36 707 m².

Mes clients souhaitent pouvoir déterminer précisément si leurs parcelles sont affectées, en tout ou partie, par un emplacement réservé, un principe de desserte, une liaison douce, un ouvrage hydraulique, une bande paysagère ou toute autre prescription d'aménagement susceptible de limiter leur constructibilité.

Les documents graphiques communiqués ne permettent pas, à ce stade, de délimiter avec une précision suffisante les éventuelles emprises concernant les parcelles CM n° 37, 38, 40 et 41.

Il est donc demandé que la Métropole puisse préciser, à l'échelle cadastrale, les prescriptions affectant ces terrains.

Une telle information est indispensable pour permettre aux propriétaires d'apprécier les possibilités de réalisation d'un projet immobilier compatible avec les orientations retenues.

Elle contribuerait également à éviter toute difficulté ultérieure lors de la définition des programmes de construction.

La troisième difficulté concerne la prise en compte du risque d'inondation.

Les documents du dossier soulignent l'importance des contraintes hydrauliques affectant le secteur du Roubaud.

La notice de présentation se réfère notamment aux études hydrauliques réalisées au cours des années précédentes et aux nouvelles connaissances relatives aux aléas d'inondation.

L'OAP prévoit que les futurs aménagements devront préserver la transparence hydraulique du secteur, éviter toute aggravation du risque et tenir compte des besoins de gestion des eaux pluviales.

Mes clients ne contestent naturellement pas la nécessité de respecter ces exigences.

Ils souhaitent néanmoins connaître précisément les contraintes qui s'appliqueront à leurs parcelles.

Il paraît donc nécessaire que soient identifiées, pour leur propriété, les prescriptions réglementaires effectivement opposables, les hauteurs d'eau et cotes de référence utiles, ainsi que les éventuelles restrictions particulières concernant les bâtiments, les accès et les stationnements.

La connaissance précise de ces éléments est essentielle pour déterminer les modalités d'une opération immobilière réalisable et compatible avec la sécurité des personnes et des biens.
Mes clients souhaitent, à cet égard, que les études et documents hydrauliques disponibles puissent leur être communiqués, ou que les services compétents précisent les données applicables à leur propriété.

III. Sur les demandes présentées dans le cadre de l'enquête publique

Au regard de l'ensemble de ces éléments, mes clients entendent réaffirmer leur adhésion au principe du développement d'une nouvelle zone d'activités économiques dans le secteur du Roubaud.

Ils considèrent que ce projet peut constituer une opportunité importante pour l'avenir de ce secteur et pour la valorisation de leur propriété.

Ils souhaitent néanmoins que l'aménagement envisagé ne soit pas exclusivement conçu autour d'une politique d'acquisition foncière publique, mais qu'il permette également aux propriétaires privés de participer directement à la réalisation des objectifs poursuivis.

L'intervention de l'Établissement public foncier PACA, évoquée dans le dossier, ne saurait être regardée, par elle-même, comme imposant l'acquisition de l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du projet.

La participation des propriétaires privés pourrait au contraire contribuer à la réalisation progressive de la future zone d'activités, dans le respect des équipements et des principes d'aménagement définis par la Métropole.

Dans ces conditions, Madame BRUNA sollicite que les observations suivantes soient expressément prises en considération dans le cadre de l'enquête publique :

1. Sur les possibilités d'aménagement : confirmer le classement réglementaire des parcelles cadastrées section CM n° 37, 38, 40 et 41, et préciser les destinations et possibilités de construction effectivement applicables à cet ensemble foncier.
2. Sur le PAPAG : examiner la possibilité d'exclure les parcelles concernées du périmètre d'attente, si les caractéristiques de leur propriété permettent la réalisation d'une opération privée compatible avec l'OAP et sans incidence défavorable sur le projet d'ensemble.
3. Sur le calendrier : à défaut d'une telle exclusion, préciser les études restant à conduire, le calendrier prévisionnel d'élaboration du projet d'aménagement global et les conditions permettant une levée anticipée de la servitude.
4. Sur les emprises publiques : confirmer l'existence ou l'absence d'emplacements réservés, de voies nouvelles, de liaisons douces, d'espaces paysagers ou d'ouvrages hydrauliques susceptibles d'affecter les quatre parcelles, au moyen d'un document permettant leur identification à l'échelle cadastrale.
5. Sur les contraintes hydrauliques : préciser les prescriptions et données d'aléas d'inondation applicables à la propriété, afin de permettre l'étude d'un projet répondant aux exigences de prévention des risques.
6. Sur les modalités de réalisation de la future zone d'activités : confirmer que des opérations immobilières privées pourront participer à l'aménagement du secteur, sans qu'une acquisition préalable de l'ensemble des propriétés concernées par l'EPF PACA ou la Métropole constitue une condition générale de leur développement.
7. Sur la concertation avec les propriétaires : prévoir une possibilité d'échange avec les services de la Métropole et de la commune d'Hyères, afin de déterminer les conditions dans lesquelles les consorts BRUNA pourraient participer à la réalisation d'une opération économique compatible avec le projet global.

Ces demandes s'inscrivent dans une démarche constructive.

Mes clients n'entendent pas s'opposer au développement du Roubaud, dont ils reconnaissent pleinement l'intérêt économique et territorial.

Ils souhaitent, au contraire, être associés à cette évolution et disposer de perspectives suffisamment claires pour envisager une valorisation de leur propriété dans un cadre compatible avec les objectifs poursuivis par les collectivités.

Il leur paraît important que le futur document d'urbanisme permette de concilier la nécessaire cohérence de l'aménagement d'ensemble avec le respect des droits et des initiatives des propriétaires privés.

En conséquence, il est demandé à Monsieur le Commissaire enquêteur de bien vouloir prendre en considération les présentes observations et d'inviter la Métropole Toulon

Provence Méditerranée à apporter les précisions sollicitées, notamment sur l'application du PAPAG et sur les possibilités d'aménagement privé des terrains concernés.

Il serait également souhaitable que ces questions fassent l'objet d'une appréciation particulière dans les conclusions de l'enquête publique.

Nous vous remercions de l'attention portée aux présentes observations et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Nicolas HEQUET
Avocat au Barreau d'Avignon

De : HYERES BATTERIES
Envoyé : mercredi 28 octobre 2026 10:59
À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Objet : Modification N°7 du PLU de HYERES

Cher Monsieur Mine
Suite à notre entrevue du 27-10-2026 en Mairie d' HYERES,
veuillez trouver ci joint le courrier concernant mon intérêt pour la modification N°7 du PLU concernant la zone du ROUBAUD a HYERES.
Dans l'attente d'un retour de votre part ou du service concerné, veuillez agréer Mr MINE mes sincères salutations cordialement
Mr PELLEN

--
HYERES BATTERIES
36 BD RIONDET
83400 HYERES
04.94.65.42.20

HYERES BATTERIES

36 Boulevard Riondet

83400 HYERES

Tel : 04-94-65-42-20

À l'attention de Monsieur MINE le Commissaire enquêteur

Objet : Manifestation d'intérêt pour le projet de création d'une zone commerciale du ROUBAUD sur la commune de Hyères

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je souhaite vous faire part de mon vif intérêt concernant le projet de création d'une nouvelle zone commerciale sur la commune de Hyères, dans laquelle je souhaiterais pouvoir envisager le développement de mon entreprise, **HYÈRES BATTERIES**.

Originaire de Hyères, où je suis né et où j'ai toujours souhaité construire mon avenir professionnel, je suis particulièrement attaché à ma ville et à son dynamisme économique. Notre société HYÈRES BATTERIES est implantée sur la commune depuis 1975, témoignant ainsi d'un ancrage local historique et d'une volonté constante de participer à la vie économique Hyéroise.

Pour ma part, j'exerce cette activité depuis 24 ans et j'ai à cœur de poursuivre cette aventure entrepreneuriale, qui représente un engagement professionnel et personnel important. Aujourd'hui, mon fils travaille à mes côtés, ce qui donne une nouvelle dimension à notre projet d'entreprise, avec la volonté de pérenniser notre activité, de préparer sa transmission et de poursuivre son développement.

Notre ambition est désormais de franchir une nouvelle étape, notamment grâce à une implantation adaptée à nos perspectives de croissance. À terme, ce développement pourrait également permettre la création de nouveaux emplois et contribuer ainsi au dynamisme économique de notre commune.

C'est dans cette perspective que le projet de création d'une zone commerciale retient tout particulièrement mon attention. Il représente pour notre entreprise une réelle opportunité de développement, tout en nous permettant de rester fidèles à notre territoire et à notre clientèle.

Profondément attaché à Hyères, je ne souhaite pas être contraint de transférer mon activité dans une autre commune pour pouvoir poursuivre le développement de mon entreprise. Mon souhait est, au contraire, de continuer à investir, à entreprendre et à développer HYÈRES BATTERIES là où notre société a grandi et construit son histoire depuis près de cinquante ans.

Par ce courrier, je souhaite donc porter officiellement à votre connaissance notre intérêt pour ce projet et notre volonté de pouvoir étudier les possibilités d'implantation au sein de cette future zone commerciale.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en considération cette démarche dans le cadre de l'enquête publique et de la transmettre, le cas échéant, aux interlocuteurs concernés par la réalisation de ce projet.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et reste à votre disposition pour tout complément d'information concernant notre entreprise et nos perspectives de développement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Mr PELLEN Jean-Jacques
Dirigeant de la société **SASU J.J.P / HYÈRES BATTERIES**
LE 28-10-2026

SASU J.J.P.
Hyères Batteries
36, Bd Riondet-83400 HYÈRES
Tél/Fax: 04.94.65.42.20
Siret : 448 599 621 00035
N° TVA intracommunautaire: FR 20 448 599 621

De : contact@pomarestp.fr <contact@pomarestp.fr>
Envoyé : mercredi 28 octobre 2026 11:48
À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Objet : Modification n° 7 du PLU de la Ville d'Hyères

À l'attention de Monsieur Mine
Commissaire de la Ville d'Hyères

Monsieur,

Par la présente, je souhaite vous faire part de mon intérêt pour l'acquisition d'un terrain destiné à ma société.

À la suite de notre rendez-vous du mardi 27 octobre 2026, je vous serais reconnaissante de bien vouloir me communiquer les informations dont vous disposez concernant les terrains disponibles dans le secteur du centre commercial Leclerc, dans le cadre de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Hyères, et notamment les possibilités d'évolution du zonage et de constructibilité des terrains concernés.

Je reste à votre disposition pour vous rencontrer afin de vous présenter plus précisément mon projet et, si nécessaire, d'échanger avec les services municipaux concernés.

Dans l'attente de votre retour, je vous remercie par avance de l'attention portée à ma demande et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr Pomares