

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20241129-lmc1356410A-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : vendredi 6 décembre
2024
Date de publication : 06/12/2024

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
VENDREDI 29 NOVEMBRE 2024**

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

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le vendredi 29 novembre 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : DIR Anaïs

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
63	17	1

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 24/11/261

**VILLE DE HYERES -
PRESCRIPTION DE LA
REVISION ALLEGEE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
ET MODALITES DE MISE A
DISPOSITION AU PUBLIC DE
LA CONCERTATION**

PRESENTS :

Mme Dominique ANDREOTTI, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATESTTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice BROTONS, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Franck CHOUQUET, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Pascale JANVIER, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINGUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

REPRESENTES :

M. Thierry ALBERTINI ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Hélène ARNAUD-BILL ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Laurent BONNET ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Francis ROUX, M. Patrice CAZAUX ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, Mme Delphine GROSSO ayant donné pouvoir à M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, Mme Cécile MUSCHOTTI ayant donné pouvoir à M. Olivier CHARLOIS, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS ayant donné pouvoir à M. Joseph MINNITI, Mme Valérie RIALLAND ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, M. Yann TAINGUY ayant donné pouvoir à M. Guy RAYNAUD, Mme Magali TURBATTE ayant donné pouvoir à Mme Pascale JANVIER, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI.

ABSENT :

Mme Sandra TORRES.

Séance Publique du 29 novembre 2024

N° D' O R D R E : 24/11/261

O B J E T : VILLE DE HYERES - PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET MODALITES DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DE LA CONCERTATION

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 L103-2 et suivants, L151-13, L153-11, L153-14, L153-21, L153-23, L153-24, L153-34, R104-1 et suivants et R153-21,

VU la loi portant Evolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) en date du 23 novembre 2018,

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 de la commune de Hyères opposable,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 19 novembre 2024,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères afin de permettre un projet agro-touristique d'excellence sur le site de Sainte Eulalie,

CONSIDERANT que le secteur Nsl destiné à des activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportifs localisés à Sainte Eulalie a aujourd'hui vocation à être cultivé afin de permettre le développement du domaine viticole et oléicole existant et de conforter l'espace boisé présent à l'Est du hameau,

CONSIDERANT que la zone 3AUe était un espace de développement identifié en vue d'accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement et que la loi Elan promulguée le 23 novembre 2018 est venue supprimer les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Il apparaît nécessaire de permettre la réalisation du projet agro-touristique d'excellence voulu à travers la mise en place d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à double ancrage,

CONSIDERANT que cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais qu'elle est de nature à impacter une zone naturelle et forestière, il convient de prescrire une procédure de révision dite « allégée »,

CONSIDERANT que le projet répond à l'orientation n°3 du PADD « *Renforcer les équilibres économiques* » avec comme objectif de « *conforter le tourisme comme support du développement communal* » et comme action « *l'amélioration de l'offre hôtelière* ». Le domaine de Sainte Eulalie fait partie intégrante de la mise en œuvre de cette orientation qui souhaite « *favoriser l'installation d'un complexe hôtelier et résidentiel d'excellence environnementale et agricole dans le secteur de Sainte Eulalie* ». Le projet participe également à l'orientation n°1 du PADD « *Affirmer un nouvel équilibre territorial* » par la préservation de zones agricoles à forte valeur paysagère. Le projet permettra également le développement de cet espace agricole,

CONSIDERANT que la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères a pour objet de permettre la réalisation d'un projet agro-touristique d'excellence par l'évolution cohérente des zonages sur le domaine de Sainte Eulalie avec la réduction de la zone Nsl en zone naturelle et agricole et l'évolution de la zone 3AUe en secteur agricole qui comprendra la création d'un STECAL à double ancrage.

CONSIDERANT que la présente révision allégée possède bien un objet unique conformément à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme puisqu'elle vise à permettre un projet agro-touristique d'excellence sur l'intégralité du domaine,

CONSIDERANT que le hameau de Sainte Eulalie fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra d'assurer un aménagement cohérent et harmonieux tant sur le plan paysager qu'architectural,

CONSIDERANT que conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale nécessite l'organisation d'une concertation publique,

CONSIDERANT qu'au regard de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, il convient donc de fixer les modalités de la concertation permettant une juste information et participation du public, jusqu'à l'arrêt du projet :

- L'information de la population par voie de presse, affichage à l'Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en mairie principale d'Hyères,
- L'information concernant la procédure sur le site internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la ville d'Hyères,
- L'organisation d'une réunion publique de présentation du projet,

Les moyens d'expression mis en place sont les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population, sur rendez-vous, à la mairie d'Hyères principale, aux heures et jours habituels d'ouverture du service aménagement (1^{er} étage de l'Hôtel de Ville),
- Chacun pourra faire part de ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : Métropole Toulon Provence Méditerranée - Hôtel de la Métropole - 107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536 - 83041 TOULON Cedex 09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, en précisant en objet : « Révision allégée n°1 du PLU d'Hyères »,

A l'expiration de la concertation, le Conseil Métropolitain en tirera le bilan. Le dossier de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées avant l'organisation d'une enquête publique permettant à la population de formuler ses observations.

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE PRESCRIRE la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères, portant sur la réalisation d'un projet agro-touristique d'excellence par l'évolution cohérente des zonages sur le domaine de Sainte Eulalie avec la réduction de la zone Nsl en zone naturelle et agricole et l'évolution de la zone 3AUe en secteur agricole qui comprendra la création d'un STECAL à double ancrage.

ARTICLE 2

D'APPROUVER les modalités de la concertation obligatoire relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères.

ARTICLE 3

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 4

DE TRANSMETTRE la présente délibération à la commune de Hyères, ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme en application de l'article L153-11 du même Code.

ARTICLE 5

DE DIRE que la présente délibération sera affichée en mairie de Hyères et au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Fait à Toulon, le 29 novembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR 77

CONTRE 2

Monsieur Philippe LEROY, Madame Chantal PORTUESE.

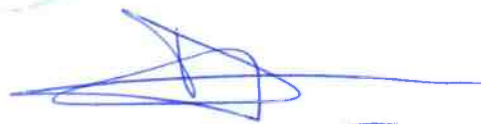
ABSTENTION 1

Monsieur Anthony CIVETTINI.



DIR Anaïs

Le secrétaire de séance





REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE HYERES LES PAL- MIERS



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
L'objet de la procédure	6
Cadre réglementaire	7
L'évolution du PLU par une révision allégée	7
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	7
Déroulement de la procédure	8
Les pièces composant le dossier de révision allégée	8
CONTEXTE ET DESCRIPTIONS DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE	9
Caractéristiques du site, objet de la procédure	10
2.1. Le contexte	10
2.2. Localisation du site	11
2.3. L'histoire agricole de la zone	14
2.4. Le hameau de Sainte-Eulalie au cœur du domaine agricole	17
2.5. Evolution du site et enjeux de la révision	23
<i>Un rétablissement de la centralité agricole de Sainte-Eulalie</i>	23
<i>Un aménagement global interconnecté</i>	23
LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU	25
Les pièces impactées du PLU par la révision allégée	26
Modifications du règlement graphique	28
<i>Réduction du secteur Nsl</i>	28
<i>Suppression du secteur 3AUe</i>	29
<i>Création du secteur As</i>	30
<i>Synthèse des modifications apportées au règlement graphique</i>	31
Modifications du règlement écrit	32
<i>Modification des dispositions introductives</i>	32
<i>Suppression du secteur 3AUe</i>	33
<i>Création du secteur As</i>	34
Création d'une OAP sectorielle	38
<i>Principes généraux</i>	38
<i>Éléments prescriptifs</i>	38
Un projet compatible avec le PADD	41
Conclusion	46
ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	47
Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRADDET)	48

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au SRADDET)	50
Le Schéma Régional Climat Air Energie Provence-Alpes Côte d'Azur (intégré au SRADDET) ..	51
Le Plan de Protection de l'Atmosphère	52
Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCOT).....	53
Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône- Méditerranée (SDAGE).....	56



1

Préambule

L'OBJET DE LA PROCEDURE

La ville de Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2017. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis lors.

La présente procédure de révision avec examen conjoint, dite « allégée », menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, porte sur le développement du domaine agricole et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie, dont les origines remontent au XI^{ème} siècle, situé au Nord-Est de la commune de Hyères-les-Palmiers, à proximité du massif des Maures.

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers a pour objet l'évolution cohérente des zonages sur le domaine de Sainte Eulalie avec la réduction de la zone Nsl en zone naturelle et agricole et l'évolution de la zone 3AUe en secteur agricole qui comprendra la création d'un STECAL avec double ancrage, en vue de permettre la réalisation d'un projet agro-touristique d'excellence.

Initialement dédié à l'accueil d'un projet golfique, le secteur de Sainte-Eulalie tend à devenir un modèle dans le cadre de la concrétisation d'un projet agrotouristique patrimonial nécessaire à la préservation du site et au développement agricole et économique du territoire hyérois et métropolitain.

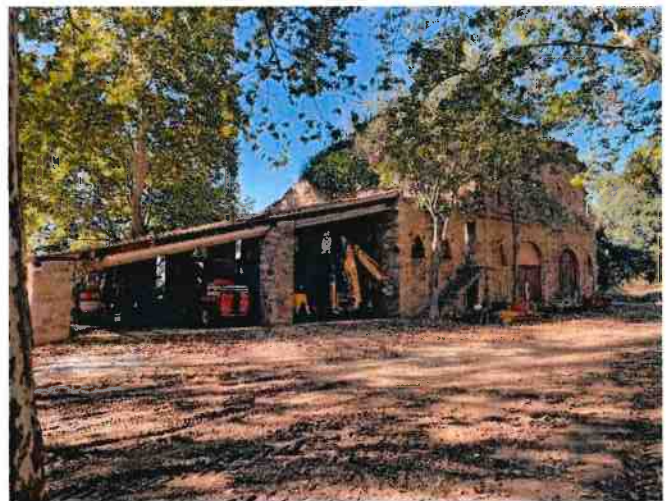
Les évolutions pour conforter la vocation agricole du secteur sont les suivantes :

- supprimer la zone 3AUe, dédiée à la création d'un hameau nouveau, et de réduire le secteur Nsl, destiné à l'aménagement de parcours sportifs, au profit de la zone agricole (A) sur les parties déjà mises en culture, dans le but de permettre l'extension du domaine agricole de Sainte-Eulalie et l'établissement d'un bâtiment d'exploitation nécessaire au développement de l'activité viticole et oléicole ;
- réduire le secteur Nsl au profit de la zone N sur les parties arborées du domaine, dans le but de maintenir les espaces boisés situés au Nord-Est du hameau de Sainte-Eulalie et d'affirmer l'aspect paysager et le caractère naturel du site ;
- créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) avec double ancrage, englobant les bâtiments existants du hameau et sa bergerie, afin de permettre la préservation et la restauration du patrimoine bâti de la commune en créant un pôle agrotouristique au sein du domaine.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée afin de définir des principes d'aménagement, d'encadrer et de conforter la cohérence du projet vis-à-vis du PLU et de ses attendus opérationnels, notamment en termes de patrimoine, d'environnement et de paysage.



*Illustration des vignes du domaine de Sainte-Eulalie
CITADIA 2024*



*Illustration du bâti patrimonial de Sainte-Eulalie, CI-
TADIA 2024*

CADRE REGLEMENTAIRE

L'évolution du PLU par une révision allégée

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision avec examen conjoint, dite « allégée », établie par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L.153.32 et suivants.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision du PLU avec examen conjoint est envisageable, lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision a pour objet de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette révision avec examen conjoint ne doit pas remettre en question les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Le maire de la commune intéressée par la révision est également invité à participer à cet examen conjoint.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

Les articles R.104-11 à R.104-14 du Code de l'urbanisme précisent les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme précise les cas dans lesquels les procédures de révision des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale garantissant leur mise en compatibilité lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31.

De plus, par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

En raison de la proximité du secteur de projet au site Natura 2000 (FR9301622) « La Plaine et le Massif des Maures » et de la réduction d'une zone naturelle, bien qu'elle soit au profit d'une zone agricole, la procédure de révision allégée dédiée à l'extension du domaine agricole et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie fait l'objet d'une évaluation environnementale, jointe à cette notice.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de de Hyères-les-Palmiers s'articule autour de plusieurs étapes :

- Délibération de prescription de la révision allégée par le Conseil Métropolitain ;
- L'organisation d'une concertation dont les modalités de concertation sont fixées par la délibération susvisée ;
- Élaboration du dossier de révision allégée : notice et modification des pièces du PLU ;
- Délibération qui tire le bilan de la concertation et arrête la révision allégée ;
- Saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale ;
- Notification du projet de révision allégée du PLU aux Personnes Publiques Associées ;
- Organisation d'une réunion d'examen conjoint associant les personnes publiques associées ;
- Passage en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité ;
- Avis du Centre National de la Propriété Forestière ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture du Var ;
- Organisation de l'enquête publique, d'une durée minimale d'un mois. À l'issue de laquelle, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
- Avis de la commune avant approbation de la procédure par le Conseil Municipal ;
- L'approbation de la révision allégée éventuellement modifiée pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et de la population.

LES PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE REVISION ALLEE

Le présent dossier de révision allégée n°1 du PLU est composé des pièces suivantes :

- La notice de présentation exposant et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure. Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU ;
- Le règlement graphique modifié (planche n°4-a Nord) ;
- Le règlement écrit modifié (pièce n°5) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées (pièce n°3 : OAP) ;
- L'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée.



Illustration du massif des Maures, CITADIA 2024



2

Contexte et descriptions des principales caractéristiques du site

CARACTERISTIQUES DU SITE, OBJET DE LA PROCEDURE

2.1. Le contexte

Le site, objet de la procédure, s'implante dans le domaine de Sainte-Eulalie, positionné au Nord-Est de la commune de Hyères-les-Palmiers, dans lequel prend place le hameau éponyme. Le domaine de Sainte-Eulalie se situe au pied du Massif des Maures, aux portes de la vallée des Borrels, sur la rive gauche du Gapeau. Il constitue un hameau historique du territoire communal, au sein d'une entité géographique, climatique et géologique exceptionnelle, empreinte d'histoire.

Depuis plusieurs années, le domaine et son hameau pâttissent d'un déclin de leurs activités passées et d'un report successif des projets portés en leur sein. Les terrains agricoles, occupés pour partie par un practice de golf, ont été laissés en friche, tandis que les bâtiments du hameau se dégradent continuellement. Constitutifs du patrimoine bâti de la commune de Hyères-les-Palmiers, les bâtiments apparaissent aujourd'hui comme dégradés, nécessitant une restauration pour leur maintien.

Semblant à l'abandon depuis plusieurs décennies, le domaine est toutefois réinvesti, fin 2021. A la suite de nombreux investissements financiers et humains, plusieurs hectares de vignes et d'oliviers ont été plantés sur le domaine, au cours de ces dernières années, lui rendant son caractère originel d'exploitation agricole. L'extension du domaine est toutefois freinée par le zonage actuel du PLU en vigueur, limitant toutes nouvelles constructions à la seule activité golfique, autrefois envisagée sur le secteur, mais depuis abandonnée.

Actuellement classé en secteur Nsl et 3AUe, dédiés à la création d'un golf et d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, le zonage du domaine apparaît comme incompatible avec le développement de l'activité agricole, pourtant en adéquation avec son caractère patrimonial, paysager et environnemental.

Par ailleurs, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a introduit au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés », intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse. Elle a, en contrepartie, supprimé la possibilité d'urbaniser sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Parallèlement au développement de l'activité viticole et oléicole, le projet envisagé sur le site tend également à concilier l'agriculture au tourisme, à travers la réhabilitation du hameau historique de Sainte-Eulalie, en proposant un nouvel espace agrotouristique patrimonial sur la commune d'Hyères. Cette activité agrotouristique se veut complémentaire à l'exploitation agricole, dont la diversification fonctionnelle apparaît comme une nécessité à sa viabilité économique.

Les objectifs clés de la procédure visent à :

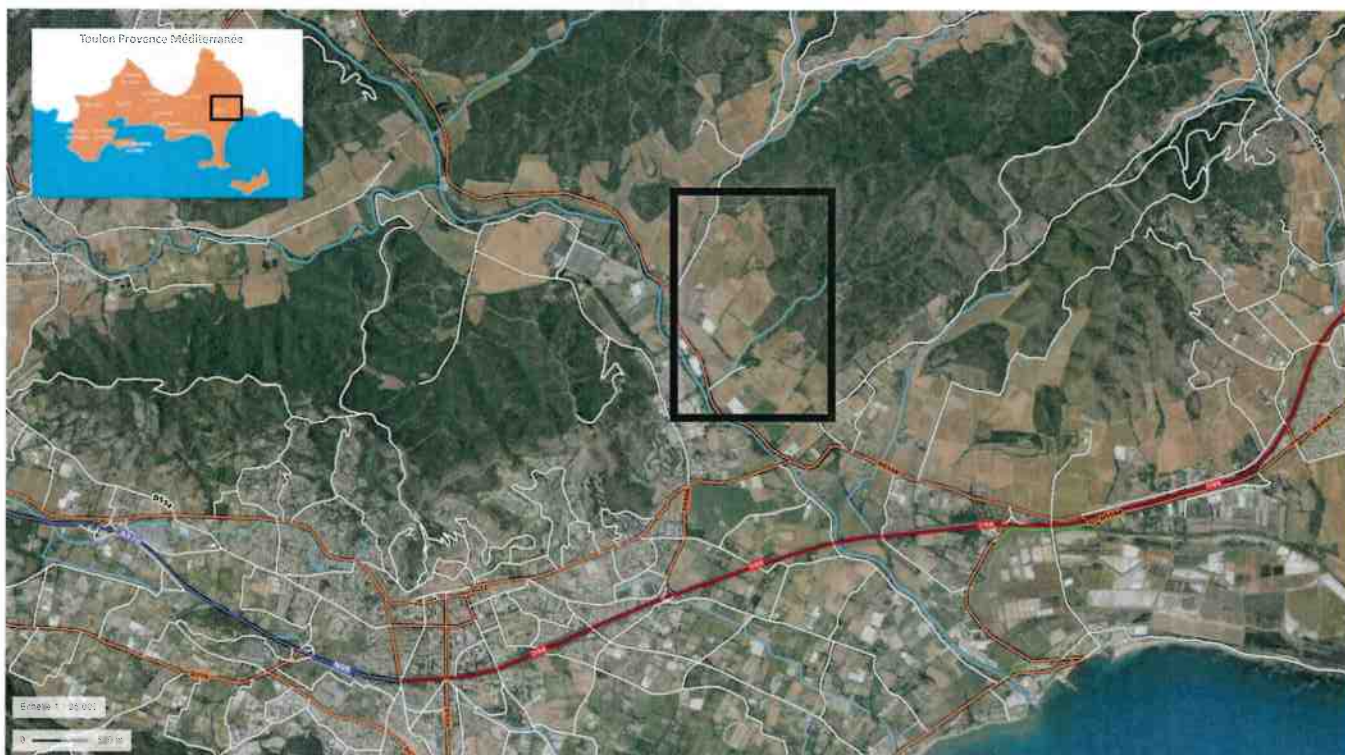
- Préserver le caractère environnemental et paysager du site de Sainte-Eulalie en proposant un zonage réglementaire adapté à sa vocation agricole et naturelle ;
- Permettre une extension de l'activité viticole et oléicole au sein du domaine de Sainte-Eulalie, à travers un zonage réglementaire adapté, permettant la construction de bâtiment d'exploitation ;
- Assurer la viabilité du développement agricole en permettant une diversification des activités par la création d'un STECAL multisites, à double ancrage, favorisant la réhabilitation des bâtiments du hameau et de la bergerie attenante, située plus au Nord, tout en permettant leur évolution mesurée ;
- Encadrer la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie en proposant des principes d'aménagement cohérents avec le caractère patrimonial et paysager du site et de la commune ;
- Préserver un secteur dédié dans le PLU à la pratique du golf.

2.2. Localisation du site

Le site, objet de la procédure de révision allégée, se situe au Nord de la commune de Hyères-les-Palmiers, à l'interface des zones agricoles et naturelles du territoire, dans les vallons de l'arrière-pays hyérois, au sein du domaine de Sainte-Eulalie.

Le domaine de Sainte-Eulalie et son hameau éponyme prennent place aux portes de la vallée des Borrels, premiers contreforts du massif des Maures, situés sur la rive gauche du fleuve du Gapeau. La vallée des Borrels constitue un espace d'agriculture, d'importance territoriale, ponctuée de hameaux s'insinuant au cœur du massif des Maures.

Le site est accessible depuis la route départementale n°12, qui relie la commune de Pierrefeu-du-Var à celle de Hyères-les-Palmiers.



Localisation du site, Géoportail IGN 2023

A dominante agricole et naturelle, le site se caractérise par ses vastes terres cultivées et laissées en friche, dans lesquelles s'inscrit le hameau historique de Sainte-Eulalie.

Le domaine est bordé par des espaces naturels de premier ordre jouxtant, au Nord, le site NATURA 2000 de la Plaine et du Massif des Maures. Les massifs boisés du domaine de Sainte-Eulalie constituent ainsi le piémont des Maures. Il s'agit d'un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et paysager.

Le site Natura 2000 « La Plaine et le massif des Maures » arrêté le 21 janvier 2014 s'étend sur plus 34 000 ha. Cette zone cristalline est très diversifiée en biotopes et bénéficie d'une forte préservation. Le massif des Maures et sa plaine comportent une palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux (paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, maquis, pelouses, mares temporaires) permettent le maintien d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

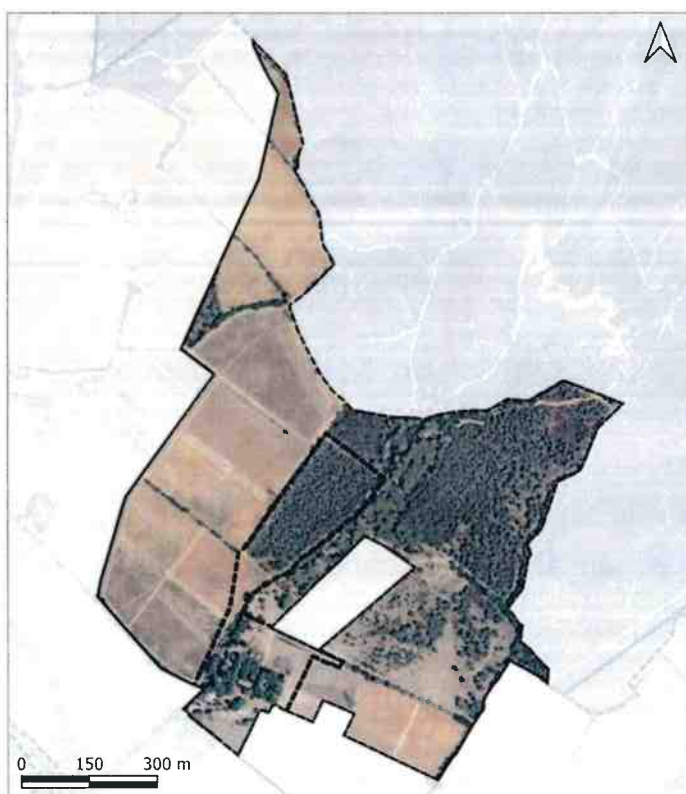
■ Localisation du domaine

Le domaine de Sainte-Eulalie, au sein duquel se situe le ténement foncier visé par cette procédure, s'étend sur près de 380 ha. Il englobe de nombreuses terres agricoles (100 ha) et de vastes étendues naturelles vallonées (280 ha).

Héritage du passé, le domaine de Sainte-Eulalie constitue une fraction rurale de l'arrière-pays hyérois, composé d'un hameau et de corps de ferme.



Localisation du domaine Sainte-Eulalie, MGS MAGUISE 2023



Localisation du ténement foncier objet de la procédure, CITADIA 2024

■ Périmètre objet de la procédure de révision allégée

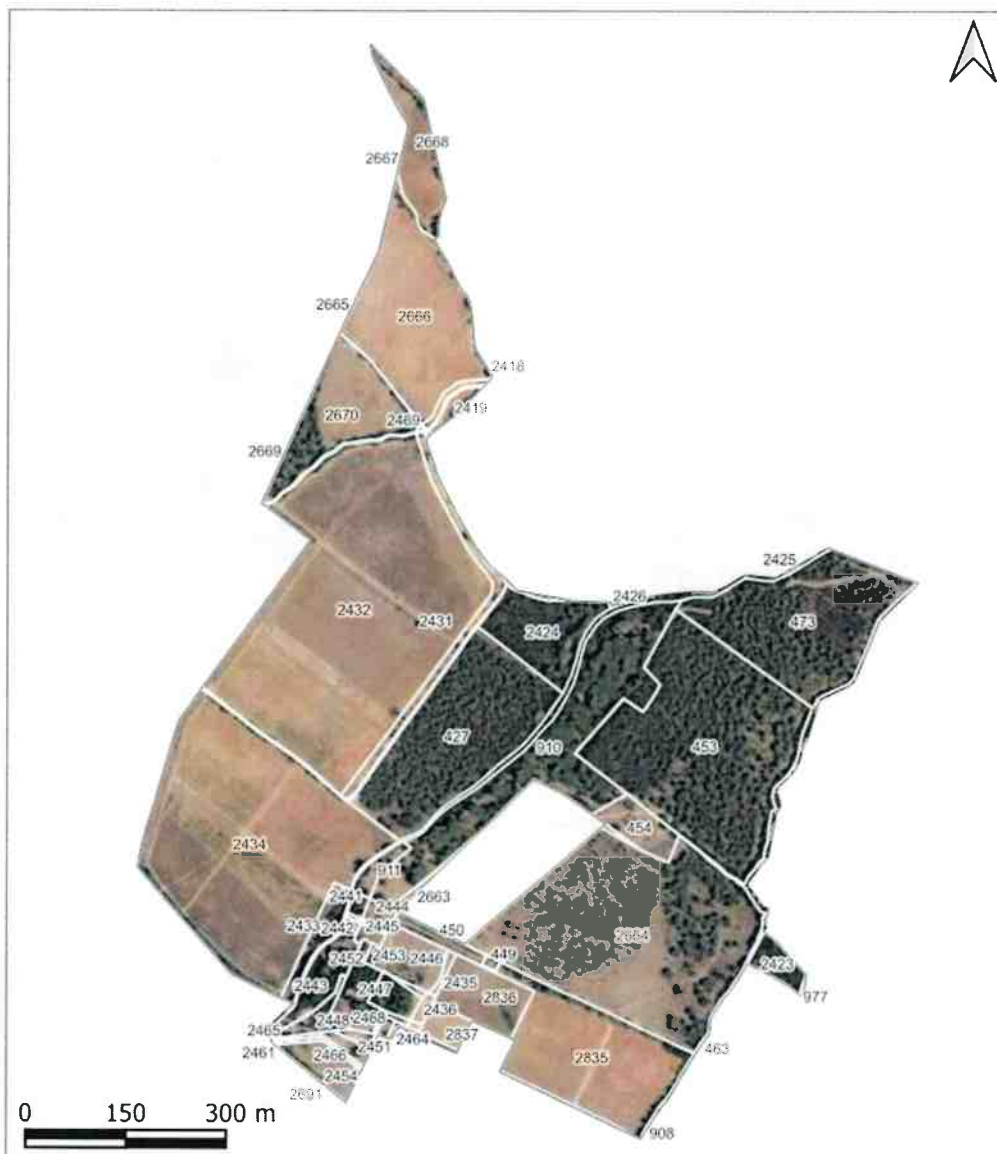
Le périmètre, objet de cette procédure, s'étend sur près de 74 ha. Il inclut le hameau de Sainte-Eulalie et une partie du domaine viticole.

Le périmètre est délimité :

- Au Nord par les premiers contreforts du massif des Maures, dans lesquels prend place un lac artificiel alimentant l'exploitation passée ;
- A l'Est par le quartier de « La Couture », majoritairement agricole (maraichage) ;
- Au Sud par le quartier du « Moulin Premier », situé sur la rive droite du Gapeau, qui se caractérise par la présence d'équipements (lycée professionnel du Golf Hôtel, collège Marcel Rivière, etc.) et de logements individuels et collectifs dédiés notamment à l'escadron de gendarmerie mobile de Hyères-les-Palmiers ;
- A l'Ouest par le vallon des Borrels, à dominante agricole (viticulture).

- Parcelles objets de la procédure de révision allégée

Le ténement visé par cette procédure de révision allégée est composé des 66 parcelles. Ces parcelles sont les suivantes : section D, numéros : 2418, 2419, 2423, 2424, 2425, 2426, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2439, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2456, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2471, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2690, 2691, 2835, 2836, 2837, 427, 449, 450, 453, 454, 463, 473, 908, 910, 911 et 977.



Localisation des parcelles concernées par la révision allégée n°1, CITADIA 2024

2.3. L'histoire agricole de la zone

Le domaine de Sainte-Eulalie est l'un des hameaux agricoles historiques de la commune de Hyères-les-Palmiers, qui a constitué en son temps une polarité économique et sociétale prépondérante du territoire, mais qui a depuis perdu ce statut au gré des divisions et de son morcellement.

Le domaine est un véritable témoin de l'histoire hyéroise. Il comprend une chapelle érigée au XVII^{ème} siècle sur les ruines d'une ancienne voie romaine, utilisée pour le transport du sel depuis les anciens salins d'Hyères. La présence d'oliviers millénaires atteste la vocation agricole passée du secteur. Avant le XVI^{ème} siècle, les origines de Sainte-Eulalie ne sont pas certaines, bien qu'il soit attesté qu'une partie du domaine actuel était une possession du couvent de l'Almanarre dès le XI^{ème} siècle.

La zone côtière dans laquelle s'inscrit le domaine était irriguée par plusieurs canaux, qui alimentaient autrefois de nombreux moulins permettant un développement important de l'agriculture au Moyen-Âge sur ces terres. Ces espaces étaient consacrés à la culture de la vigne, des céréales et des oliviers.



Source : Photographies « Les têtards arboricoles », 2018

Les limites du domaine actuel datent majoritairement du 2^e quart du XIX^{ème} siècle. Il est acquis par la famille de Beauregard au XVIII^{ème} siècle. Une famille de noble dont la filiation remonte au XII^{ème} siècle.

Sur les cartes anciennes, la culture des vignes était déjà représentée depuis le XVIII^{ème} siècle.



Source : Carte Cassini, XVIII^{ème} siècle



Source : Carte de l'Etat-major, 1820 - 1866

Au début du XIX^{ème} siècle, le domaine est transformé en un ensemble agricole et artisanal d'envergure. Les cultures varient, les oliviers laissant place à l'élevage de ver à soie, au sorgo ou encore à la canne à sucre. Un barrage est d'ailleurs bâti sur le ruisseau descendant les collines du Massif des Maures. Le lac artificiel s'étend, encore aujourd'hui, sur près de 2 ha. Il servait alors à alimenter un moulin dans la fabrique qui traitait le sucre des cannes cultivées au sein du domaine



Illustration du lac artificiel de Sainte-Eulalie, CITADIA 2024



Illustration de la fabrique, CITADIA 2024

Accueillant également des écuries d'élevage en lien avec l'hippodrome d'Hyères-les-Palmiers, qui ont fonctionné jusqu'à la première moitié du XIX^{ème} siècle, le domaine se tourne peu à peu vers la viticulture. Dès la première moitié du XX^{ème} siècle, le domaine comprend 60 ha de vignes auxquels s'ajoutent des plantations d'arbres fruitiers.

A partir des années 1950, les héritiers de la famille de Beauregard étendent le domaine viticole et ses vergers dans la plaine. Ils créent alors une société qui exploitera en fermage divers domaines en Provence, dont Sainte-Eulalie. Une station de triage, d'emballage et d'expédition des fruits et légumes est créée sur le domaine, qui emploie alors près de cent personnes.



Photographie aérienne de 1955, IGN 2024



Photographie aérienne de 1964, IGN 2024

Entre 1963 et 1970, les cultures maraîchères et d'arbres fruitiers sont progressivement abandonnées au profit du blé. Les installations sont rénovées et des vignes sont replantées. Le vignoble passe de 80 ha à près de 120 ha.

A partir des années 1970, la famille de Beauregard se lance dans la commercialisation directe du vin en aménageant une cave de 200 HI et un atelier de mise en bouteille. En 1976, le vignoble comprend 119 hectares dont 90 en production. Il produit 6500 HI, soit 72 HI à l'hectare, mais la production cesse peu à peu en raison d'un morcèlement du domaine et d'un investissement trop important.



Photographie aérienne de 1968, IGN 2024 5



Photographie aérienne de 2008, IGN 2024

Un projet de golf est initié dans les années 80 à l'orée de la vallée de Sauvebonne, englobant le domaine de Sainte-Eulalie. Un projet golfique ambitieux, qui consistait initialement en un programme immobilier de plus de 42 000 m² constructibles articulés autour d'un golf de 27 trous. Il comprenait une centaine de villas, des logements collectifs et une résidence hôtelière.

Peu adapté au site et à son environnement, le projet a rencontré l'opposition massive d'associations de défense de l'environnement et de citoyens. Après de nombreux ralentissements, le projet est mis en suspens en 2007 à la suite du refus par la préfecture de la demande d'autorisation de défrichement.

En 2008, le projet fut intégralement abandonné pour non-respect de la loi sur l'Eau. La ZAC golfique de Sainte-Eulalie est supprimée par délibération le 22 juillet 2011. Depuis, un practice de golf fut tout de même installé sur le site, au Sud-Ouest du hameau, mais tout autre aménagement fut reporté et le domaine périclita.

Au début de l'année 2022, la société MGS Maiguise rachète les parts des anciens actionnaires de la SAS Sainte-Eulalie Development, placée en redressement judiciaire, en portant un nouveau projet, tenant compte du caractère agricole du domaine et de ses composantes naturelles et patrimoniales.



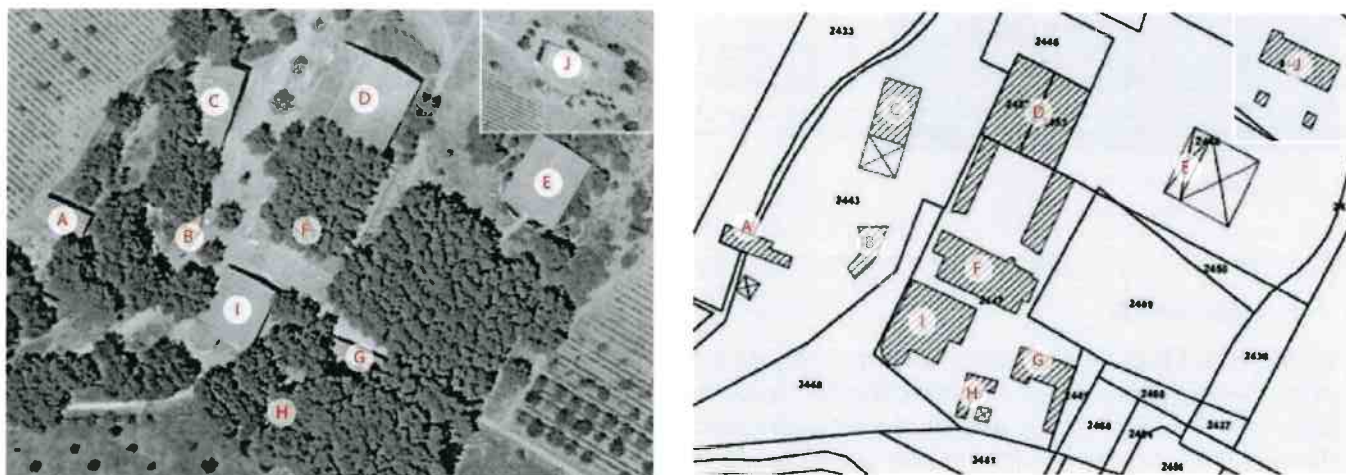
Source : Ancien projet golfique de Sainte-Eulalie, 2008

En outre, le domaine de Sainte-Eulalie se caractérise par une histoire riche dont les origines certaines remontent au Moyen-Age. Historiquement agricole, les terres du domaine ont été mises en culture depuis, au moins, le XVIII^{ème} siècle. Profitant d'une richesse agronomique certaine, il apparaît primordial de préserver ce secteur et de lui rendre réglementairement son caractère agricole, empêchant tout projet d'une autre nature.

2.4. Le site de Sainte-Eulalie au cœur du domaine agricole

Le site, objet de la procédure, englobe le hameau de Sainte-Eulalie et les terrains agricoles attenants, qui s'étendent sur près de 74 ha.

Concernant le hameau de Sainte-Eulalie, il regroupe, depuis 1947, 11 bâtiments et une bergerie située au Nord-Est, actuellement cadastrés comme suit :



Plan de situation du hameau, CITADIA 2024

L'emprise au sol de ces bâtiments représente 4 242 m², pour une surface de plancher estimée à 7 893 m² au PLU.



Localisation des bâtiments au sein du hameau, CITADIA 2024

Chaque bâtiment, faisant partie du domaine de Sainte-Eulalie, a fait l'objet d'un diagnostic abouti, afin d'évaluer leur état structurel et de préciser les éventuels travaux ou études complémentaires à réaliser pour leur réaffectations.

Ci-après sont présentées les conclusions des diagnostics réalisés pour chaque bâtiment.

■ Bâtiment A



*Vue générale façade Est en R+1,
source : CDES 2023*

Le bâtiment a été altéré au fil du temps, mais les épaisses façades en pierres maçonnées de sa partie en R+1 apparaissent conservables, sous réserve de mettre en œuvre les préconisations (étude géotechnique, étanchéification des fondations existantes, reprise des zones localement écroulées et agrafage des fissures). En revanche, la partie de plain-pied ne pourra pas être conservée.

Il peut être envisagé de restructurer le bâtiment en requalifiant la partie en R+1 et en rénovant la partie de plain-pied à volume équivalent, afin de préserver l'unité architecturale du site.

■ Bâtiment B

Le bâtiment B date probablement du XIX^{ème} siècle. Il se compose d'épais murs de pierres maçonnées, avec une partie principale en R+1 côté sud et une partie de plain-pied côté nord. Ce dernier présente des traces d'altérations au fil du temps, sans toutefois révéler de défauts structurels majeurs. (Étude géotechnique, étanchéification des fondations existantes, reprise des zones localement écroulées et agrafage des fissures).

Compte tenu de la future destination d'accueil envisagée pour ce bâtiment, une reprise de la structure interne sera nécessaire.



Vue générale façade Est, CITADIA 2024

■ Bâtiment C



Vue générale façade Est, CDES 2023

Le bâtiment C, en dépit de l'absence de contreventement induit par la chute des planchers et des toitures, celles-ci apparaissent globalement en état de conservation acceptable et sont donc intrinsèquement conservables, selon les résultats de l'étude géotechnique. Le bâtiment a été altéré au fil du temps, mais les épaisses et remarquables façades en pierres maçonnées semblent conservables, sous réserve de mettre en œuvre les préconisations en matière d'étanchéité de l'édifice. Une étude géotechnique supplémentaire sera nécessaire pour évaluer la capacité de charge des fondations à supporter les structures envisagées.

■ Bâtiment D

Le bâtiment D présente un stade avancé de vétusté. Les dépendances latérales ont été altérées au fil du temps et seuls les éléments en pierre apparaissent potentiellement conservables. Toutefois, l'ensemble du bâtiment ne présente pas un état de vétusté avancé.

En effet, les planchers et toitures sont en très mauvais état et la façade relativement dégradée. Au regard de ces observations, le bâtiment D devra faire l'objet d'une requalification importante portant à la fois sur les éléments de façades ainsi que les structures intérieures du bâtiment (toiture et plancher). Concernant les dépendances latérales, l'aile Est reste



Vue générale façade Est, CDES 2023

fortement dégradée et nécessitera des travaux d'étanchéité, certains éléments ne seront pas récupérables (par exemple, les éléments en pisé). L'aile Ouest présente des façades altérées non conservables. La reprise de cette portion du bâtiment demandera la réalisation d'une étude géotechnique de type G5.



Vue générale façade Ouest

▪ Bâtiment E

Le bâtiment E apparaît comme fortement dégradé et aucun des éléments de la façade Est n'est conservable. Les voiles en agglomérés creux ne sont pas chaînés et ne peuvent pas garantir l'étanchéité à l'air. De plus, il est peu probable que ces voiles soient correctement fondés, d'après les constatations effectuées sur la structure. Quant à la couverture en PST, elle est trop ancienne pour être conservée. Le bâtiment E devra donc être démoli sur la façade Est vétuste. Toutefois, la partie de la façade Ouest, qui est maçonnée, pourra être conservée, étant donné que la structure ne présente pas de défaillances techniques.



Vue générale de la façade Ouest



Vue générale de la façade Est

▪ Bâtiment F

Le bâtiment en question date probablement du XIX^{ème} siècle. Il s'élève en R+2 et se compose d'épais murs de pierres maçonnées. Il ne comporte pas de vide sanitaire. Une extension a été ajoutée à la façade ouest.

Le bâtiment C a été altéré au fil du temps et nécessite la dépose intégrale des planchers, des toitures, ainsi que de l'extension ouest. Toutefois, les façades et les murs de refend sont conservables et pourront faire l'objet de travaux de réfection moins importants par rapport à d'autres éléments.



Vue générale façade Sud, CITADIA 2024

■ Bâtiment G



Vue générale façade Sud, CITADIA 2024

Le bâtiment H se compose d'épais murs de pierres maçonneries et comporte une partie principale en R+1 et un appentis de plain-pied.

Bien que ce dernier montre des signes de dégradations au fil des ans, les épaisses façades en pierres maçonneries semblent conservables, sous réserve de mettre en œuvre les préconisations suivantes : étude géotechnique de type G5, étanchéification des fondations existantes, reprise des zones localement écroulées et agrafage des fissures.

■ Bâtiment H

Le bâtiment en question date probablement du XIX^{ème} siècle. Il s'élève en R+1 et est constitué d'épais murs en pierres maçonneries. Il ne comporte pas de sous-sol.

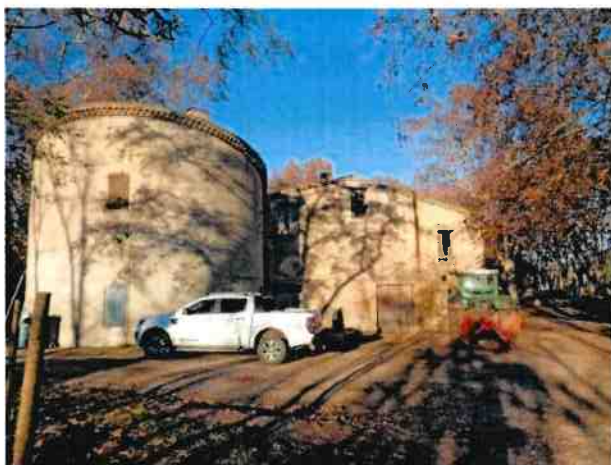
Bien que le bâtiment ait subi des altérations au fil du temps, les façades en pierres maçonneries semblent conservables, sous réserve de mettre en œuvre les préconisations suivantes : étude géotechnique de type G5, étanchéification des fondations existantes, reprise des zones localement écroulées et agrafage des fissures.



Vue générale façade Ouest, CITADIA 2024

■ Bâtiment I

Le bâtiment J date probablement du XIX^{ème} siècle. Il est configuré en R+1 et se compose d'épais murs de pierres maçonneries. Il ne comporte pas de vide sanitaire. Le bâtiment présente des dégradations importantes, en particulier dans la partie centrale. La rénovation de ce bâtiment consistera à déposer intégralement les planchers et toitures tout en conservant les façades et les épais murs de refend.



Vue générale façades Sud, CITADIA 2024



Vue générale façade Nord, CITADIA 2024

▪ **Bâtiment J**



Le bâtiment J, correspondant à la bergerie, est de facture ancienne réalisée avec des matériaux du sites (pierres de ramassage non taillées et bois).

Le corps principal en R+1 et ses deux mazets ont été construits au XIXe siècle ou avant. La toiture de la bergerie a fait l'objet, il y a quelques années, d'une mise hors d'eau provisoire avec des bacs aciers. Le corps principal est resté inchangé et apparaît conservable à la suite de travaux de réhabilitation.

Vue générale façade Sud, ANDRE VERDIER 2024

▪ **Synthèse :**

Identification du bâti	Etat du bâti	Surface de plancher
Bâtiment A	Conservable à l'exception du bâtiment de plain-pied	233 m ²
Bâtiment B	Conservable	158 m ²
Bâtiment C	Conservable	825 m ²
Bâtiment D	Conservable	3 405 m ²
Bâtiment E	Conservable seulement pour la partie maçonnée	138 m ²
Bâtiment F	Conservable	1 585 m ²
Bâtiment G	Conservable	305 m ²
Bâtiment H	Conservable	175 m ²
Bâtiment I	Conservable	965 m ²
Bâtiment J	Conservable	104 m ²

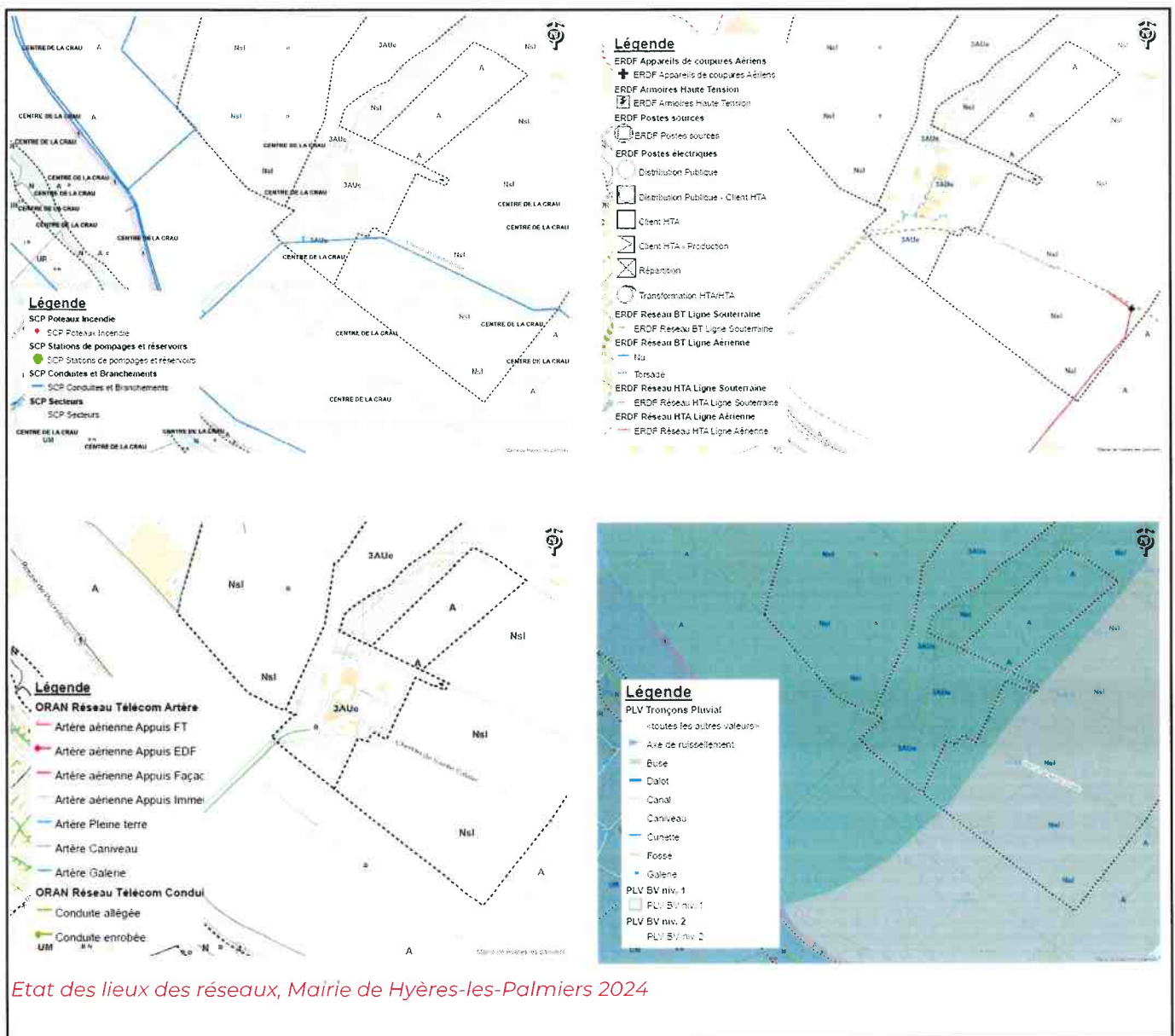
*NOTA : Les bâtiments dits « conservables » sont seulement les constructions, ou partie(s) de constructions, légalement édifiées et existantes à la date d'approbation du PLU, pour une surface de plancher totale estimée à **7 893 m²**.*

En termes de réseaux, le domaine de Sainte-Eulalie et son hameau, bénéficient d'un raccordement relativement complet :

- adduction en eau potable : canal de Provence ;
- réseau d'électricité : ERDF ;
- téléphonie et internet : Orange.

Le domaine est toutefois situé en zone d'assainissement non collectif. Toutes constructions et aménagements sont donc conditionnés à la mise en place d'une station d'assainissement autonome.

En outre, la Société du Canal de Provence certifie et atteste que le domaine peut être alimentée par un poste de protection incendie de 120m3/h à partir du réseau existant assurant la défendabilité du secteur face au risque incendie, le domaine étant concerné par un aléa incendie de forêt faible à fort.



Etat des lieux des réseaux, Mairie de Hyères-les-Palmiers 2024

2.5. Evolution du site et enjeux de la révision

La valorisation du site représente une opportunité stratégique majeure pour consolider la reconquête agricole et le développement touristique du territoire communal et métropolitain. Le projet, nouvellement porté, permet une extension de l'exploitation agricole, tout en conciliant tourisme et pratique œnologique. La diversité fonctionnelle envisagée permet d'accentuer le développement agricole et économique du territoire, à travers l'étoffement de son offre d'activité, amplifiant son rayonnement. La multiplicité des activités, développées en cohérence avec les composantes environnementales, patrimoniales et paysagères du secteur élargi, permettra une mise en valeur de ce site d'exception à l'orée du massif des Maures.

La présente procédure de révision allégée permet d'encadrer le développement de ce site, en proposant une réglementation et un zonage adaptés à ses évolutions futures, dans le respect de ses caractéristiques d'exception.

Un rétablissement de la centralité agricole de Sainte-Eulalie

Le projet d'extension du domaine agricole et de réhabilitation du hameau, encadré par la présente révision, s'inscrit dans une démarche soutenue par la Métropole et la commune d'Hyères-les-Palmiers, visant à réinvestir les espaces agricoles et à valoriser le patrimoine bâti et paysager du territoire.

Le devenir du site repose sur plusieurs axes et enjeux, cherchant à s'appuyer sur les composantes environnementales et architecturales du domaine, afin de rétablir la centralité agricole de Sainte-Eulalie. Pour ce faire, il est nécessaire de réduire la zone dédiée à l'aménagement d'un parcours de golf, afin d'étendre la zone agricole, conformément à la vocation du site. L'extension de la zone agricole permet de constituer une exploitation dynamique, suffisamment dimensionnée, pour assurer sa pérennité et la qualité de sa production. Le but est de permettre l'installation de bâtiment d'exploitation, nécessaire à l'ensemble de la production, de la récolte à la mise en bouteille, puis à la vente.

La diversité fonctionnelle apportée par la présente procédure tend également à conforter la centralité de Sainte-Eulalie, en conjuguant le tourisme à l'agriculture au sein d'un domaine d'exception. L'objectif est de permettre le développement d'une expérience œnologique dans un cadre restauré et valorisé, en s'appuyant sur le patrimoine naturel et architectural du hameau.

Par ailleurs, le maintien d'un secteur dédié à la pratique sportive permettra de renforcer la mixité fonctionnelle du site, en proposant un panel d'activités au sein du domaine de Sainte-Eulalie, sur lequel il sera possible de s'appuyer pour accroître son rayonnement.

Un aménagement global interconnecté

Les modifications apportées par la présente révision allégée permettent une articulation des aménagements en faveur de la restauration de la centralité de Sainte-Eulalie. Le développement du domaine s'appuie ainsi sur trois composantes interconnectées : l'extension du domaine agricole et la création de bâtiment d'exploitation ; la réhabilitation du hameau et de la bergerie attenante en un complexe touristique d'excellence ; le maintien d'un espace dédié à la pratique sportive.

La diversification des activités, s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation viticole et oléicole, devra permettre une restauration de la centralité passée du domaine, en s'appuyant sur ses qualités naturelles et paysagères.

La révision allégée vise ainsi à soutenir les dynamiques agricoles et économiques locales, tout en encadrant la réhabilitation du patrimoine bâti de Sainte-Eulalie.

La procédure vise à permettre la constitution d'une véritable exploitation agricole, par l'augmentation des surfaces plantées et l'établissement de bâtiment de production. L'objectif est de permettre la constitution d'une véritable exploitation agricole, de plusieurs hectares, au sein du territoire communal.

Les évolutions réglementaires permettront ainsi d'assurer la pérennité et la continuité de la production viticole et oléicole du domaine de Sainte-Eulalie, en confortant l'ensemble des processus de productions à proximité immédiate des vignes et des oliviers, par l'établissement d'un siège d'exploitation en lieu et place d'un ancien hameau dédié à cette pratique.

La constitution d'un véritable domaine viticole et oléicole au sein du domaine de Sainte-Eulalie permettra de réinvestir des espaces délaissés de la commune, en accroissant les surfaces agricoles cultivées de son territoire. L'ensemble des modifications apportées par la présente procédure permettra la restauration de la centralité agricole de Sainte-Eulalie, bénéficiant à l'attractivité du territoire, à travers le développement économique qu'elles encouragent.

L'évolution du zonage et l'instauration d'un STECAL à double ancrage permettent d'encadrer la réhabilitation et la restauration des constructions existantes, en cohérence avec le caractère agricole du domaine.

Afin de répondre aux besoins potentiels du site et d'inciter son réinvestissement, des évolutions mesurées sont également rendues possibles, sans que celles-ci ne compromettent la qualité paysagère et architecturale du domaine et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. L'objectif est de restreindre les futurs projets aux enveloppes existantes, afin de respecter au maximum l'historicité des lieux, tout en permettant le développement des infrastructures notamment au regard des nouvelles normes et obligations contemporaines.

Les évolutions réglementaires apportées par la révision allégée permettront un réinvestissement des bâtiments existants, en encadrant leur nouvelle destination et leurs nouveaux usages. L'objectif est de pouvoir créer, au sein du domaine de Sainte-Eulalie, un véritable complexe hôtelier d'excellence, qui s'inscrira dans le prolongement de l'activité viticole et oléicole développée sur le site. L'activité agricole sera ainsi le support d'une nouvelle pratique touristique patrimoniale dans un cadre environnemental, paysager et architectural restauré et mis en valeur.

La réalisation d'hébergement hôtelier tend à diversifier les activités du domaine afin de renforcer le rayonnement du site de Sainte-Eulalie au Nord de la commune, orientée vers l'agriculture et le tourisme. L'offre agrotouristique pourra être complétée par des espaces de restauration, en lien avec le domaine, afin d'accroître son attractivité. L'ensemble de ses activités participera au développement économique du territoire communal, en étant vecteur notamment de nombreuses créations d'emplois.



Exemple de projets existants de gauche à droite : domaine de Siouvette (Var) ; domaine de la Bedosse (Gard) ; Borgo San Felice (Italie) ; cathare de Minerve (Hérault)



3

Les modifications apportées aux pièces du PLU

LES PIÈCES IMPACTÉES DU PLU PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE

Le PLU en vigueur ne permet pas le développement de l'exploitation agricole et la diversification des activités au sein du domaine de Sainte-Eulalie, en raison du zonage réglementaire initialement dédié à la création d'un parcours golfique et d'un hameau nouveau intégré à l'environnement attenant.

Dans l'état actuel, le site est composé de deux secteurs réglementaires distincts, à l'interface de la zone agricole (A) et du secteur naturel (NL) relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral :

- Le secteur 3AUe ;
- Le secteur Nsl.

Le secteur 3AUe de Sainte Eulalie est un espace de développement initialement identifié en vue d'accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement. Il était principalement destiné à recevoir des constructions à vocation mixte (habitat, hébergement hôtelier et/ou équipements), dans le cadre d'un projet agro-touristique qui devait permettre à la commune de Hyères-les-Palmiers d'accueillir un hôtel d'exception dans un cadre de qualité. Ce hameau nouveau était identifié dans le SCoT Provence Méditerranée.

Ces secteurs réglementaires sont amenés à être modifiés dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU, afin de permettre réglementairement l'extension du domaine agricole et la réhabilitation du hameau existant de Sainte-Eulalie, en cohérence avec les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

▪ Le secteur 3AUe

La zone 3AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation.

Plus spécifiquement, le secteur 3AUe correspond à un site permettant la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, une possibilité d'urbaniser supprimée par la Loi ELAN du 23 novembre 2018. Le projet devait, en outre, respecter les formes des hameaux traditionnels hyérois et s'intégrer dans le contexte agricole environnant. En outre, ce secteur demeure non constructible.

Au sein du PLU en vigueur, sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
 - o Que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale ;
 - o Que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - o Que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - o Que l'extension de l'emprise au sol des constructions, définie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 30 % de l'existant.

Toutes autres occupations ou utilisations des sols sont interdites.

- La zone Nsl

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.

Plus spécifiquement, le secteur Nsl est destiné aux activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportifs.

Au sein du PLU en vigueur, sont autorisées, sous-conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de moins de 10 m² de surface de plancher, les aires de stationnement et les aménagements à condition d'être destinés à la réalisation d'activités de loisirs ou de parcours sportifs, de justifier par les études adéquates (étude faunes-flores notamment) de l'absence d'impacts des projets sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient 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 d'hôtellerie ;
 - o Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

- Les pièces du PLU impactées par la révision allégée

Le principe d'équilibre du PLU, entre la création de nouvelle centralité agricole et économique, et la nécessaire protection de son patrimoine bâti et environnemental, s'exprime sur le site de Sainte-Eulalie. A ce titre, la suppression de la zone à urbaniser et l'intégration du reste du domaine au sein des zones agricoles et naturelles tendent à valoriser son caractère paysager et environnemental, tout en proposant un large espace de reconquête agricole, en cohérence avec son héritage.

Pour ce faire et afin de permettre l'extension de l'activité agricole et la diversification fonctionnelle au sein du domaine, la présente procédure tend à modifier les pièces réglementaires du PLU, tout en apportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation supplémentaire, afin d'encadrer davantage les futures opérations.

Ainsi, les pièces impactées par la révision allégée sont :

- Le règlement graphique (planche n°4-a Nord) ;
- Le règlement écrit (pièce n°5) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 : OAP).

Modifications du règlement graphique

Les modifications apportées par la présente procédure de révision allégée visent à autoriser l'extension de l'exploitation agricole au sein du domaine de Sainte-Eulalie, tout en encadrant la diversification des activités, s'appuyant sur la réhabilitation du hameau, et de la bergerie attenante, dans le respect de ses composantes environnementales et paysagères.

Afin de permettre le développement agricole de l'exploitation et la réhabilitation du bâti patrimonial de Sainte-Eulalie, plusieurs modifications sont apportées au règlement graphique :

- Réduction du secteur Nsl au profit de la zone agricole (A) et naturelle (N) ;
- Suppression du secteur 3AUe au profit de la zone naturelle (N) et du secteur As, nouvellement créé ;
- Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à double ancrage : As1 et As2

La création des secteurs As1 et As2 (STECAL) nécessite l'élaboration de dispositions réglementaires spécifiques encadrant les constructions et les utilisations du sol autorisées en son sein. Les dispositions particulières dédiées à la zone agricole (A) sont donc enrichies, afin d'intégrer les secteurs As1 et As2 et ses prescriptions particulières, détaillées ci-après.

De plus, afin d'encadrer davantage le développement de l'activité agricole, par la création de bâtiment d'exploitation, et la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux du hameau de Sainte-Eulalie, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée.

La modification des différentes pièces réglementaires du PLU, à travers la présente procédure de révision allégée, vise à apporter un socle réglementaire adapté aux besoins du territoire, en matière de reconquête agricole et d'extension de ses activités touristiques et de loisirs, tout en privilégiant la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire. Ces modifications sont élaborées conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et des documents supra-territoriaux concernés.

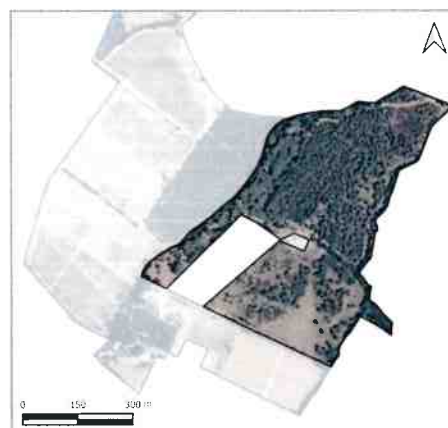
Réduction du secteur Nsl

Le secteur Nsl, situé au sein du domaine de Sainte-Eulalie, s'étend sur plus de 71,2 ha. Dans le cadre de la présente procédure, ce secteur est réduit à 7,5 ha au profit de la zone naturelle (26,69 ha), de la zone agricole (36,85 ha) et du secteur de taille et de capacité limité (0,2 ha).

Le périmètre du secteur Nsl, classé en zone naturelle (26,7 ha) dans le cadre de la présente révision allégée, correspond aux espaces boisés situés au Nord-Est du hameau de Sainte-Eulalie, à l'interface du secteur NL, relatif aux espaces remarquables du territoire au titre de la Loi littoral. N'étant plus dédié à l'accueil d'un parcours golfique et n'étant pas destiné à l'exploitation agricole, le secteur a été rattaché à la zone naturelle, en cohérence avec son fort intérêt environnemental et paysager. La zone naturelle permet de limiter drastiquement les nouvelles constructions et utilisations du sol. Elle permet une mise en place d'une zone tampon entre le Massif des Maures et l'exploitation agricole du domaine de Sainte-Eulalie.



Vue générale massif boisé, CITADIA 2024



Localisation du périmètre, CITADIA 2024

Dans le cadre de la présente procédure, près de 37 ha du secteur Nsl évoluent en zone agricole. Ces espaces correspondent aux terrains mis en culture au cours de ces dernières années et aux friches agricoles, devant accueillir de nouveaux cépages. L'évolution du zonage apporte une cohérence entre l'occupation du sol et les prescriptions réglementaires dédiées. Cette modification permet le développement de l'exploitation agricole au sein du domaine de Sainte-Eulalie, en autorisant l'extension des activités viticoles et oléicoles du site. Le règlement de la zone agricole permet notamment d'autoriser la construction de bâtiments dédiés à l'exploitation tels qu'une cave à vin et un moulin à huile, comportant un espace de vente directe.



Vue générale du domaine viticole de Sainte-Eulalie *Carte de localisation du domaine agricole, CITADIA 2024*

Bien que le secteur Nsl du domaine de Sainte-Eulalie soit réduit de près de 90% dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU, une partie (7,5 ha) est toutefois préservée au Sud-Est du hameau. La préservation de cette portion du secteur Nsl permet de maintenir une activité golfique au sein du domaine, portée par une association de plus de 800 membres, conformément aux volontés exprimées par la municipalité.

Néanmoins, ne nécessitant aucune modification réglementaire, la préservation de cette portion du secteur Nsl n'entre pas dans le cadre de la présente révision allégée.

Suppression du secteur 3AUe

En plus de la réduction du secteur Nsl, le secteur 3AUe est supprimé dans le cadre de la présente procédure. Le secteur 3AUe, situé au sein du domaine de Sainte-Eulalie et englobant le hameau éponyme, s'étend sur plus de 10 ha. Cette suppression du secteur 3AUe est réalisée au profit de la zone agricole (8,50 ha), à laquelle est intégré un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), identifié Asl, de 1,7 ha.

Le périmètre du secteur 3AUe, classé en zone agricole (8,50 ha) dans le cadre de la présente révision allégée, correspond aux terrains mis en culture au cours de ces dernières années et aux friches agricoles devant accueillir de nouveaux cépages. L'évolution du zonage apporte une cohérence entre l'occupation du sol et les prescriptions réglementaires dédiées. Cette modification permet le

développement de l'exploitation agricole au sein du domaine de Sainte-Eulalie, en autorisant l'extension des activités viticoles et oléicoles du site.



Vue générale parcelle viticole 7



Localisation de l'ex-zone 3AUe, CITADIA 20246

Création des secteurs As1 et As2

A travers la suppression du secteur 3AUe et l'évolution de la zone Nsl, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à double ancrage, identifié As1 et As2, est créé. Ils s'étendent sur près de 1,97 ha (1,77 ha pour As1 et 0,2 ha pour As2). Ces derniers englobent l'ensemble des bâtiments qui constituent le hameau de Sainte-Eulalie, ainsi que la bergerie attenante.

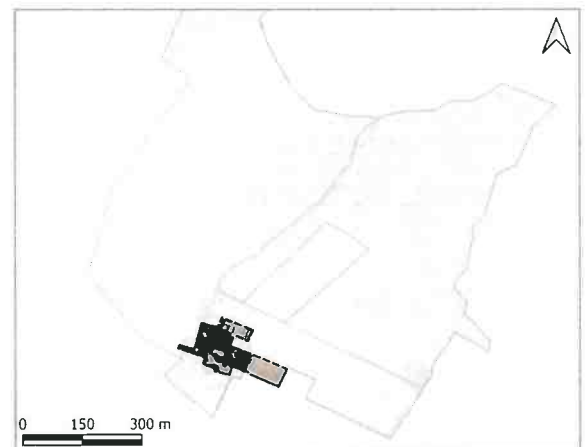
La création de ces secteurs As vise à établir plusieurs dispositions réglementaires permettant d'encourager la réhabilitation et la restauration du hameau et de la bergerie, en vue de préserver le patrimoine bâti et architectural de Sainte-Eulalie. Des extensions mesurées des bâtiments légalement édifiés à la date d'approbation du PLU seront également autorisées, en réponse aux besoins envisagés sur le site sans pour autant augmenter la surface de plancher existante. En effet, des extensions mesurées pourront être autorisées sur certains bâtiments en compensation d'éléments qui seront démolis. Ainsi, l'état des lieux des surfaces de plancher représente 7 893 m², le projet ne pourra pas dépasser cette surface totale. L'ensemble de ces réglementations est élaboré en conformité avec le caractère agricole de la zone, en accord avec la préservation des milieux.

La création du STECAL à double ancrage est ainsi motivée par :

- La nécessaire réhabilitation du hameau et de la bergerie existante, permettant de proposer une diversification fonctionnelle centrée autour des activités viticoles et oléicoles du domaine de Sainte-Eulalie ;
- L'évolution nécessaire des destinations en cohérence avec le caractère du site et le développement de l'exploitation agricole et la diversification des activités, notamment touristiques ;
- La revalorisation d'un secteur en déprise, en garantissant une restauration optimale, tout en permettant des extensions mesurées visant à répondre aux besoins futurs des activités.



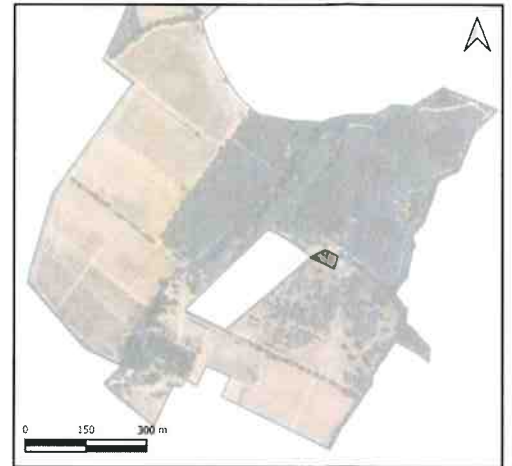
Vue générale du hameau de Sainte-Eulalie



Localisation du futur secteur As, CITADIA 2024



Vue générale de la bergerie de Sainte-Eulalie

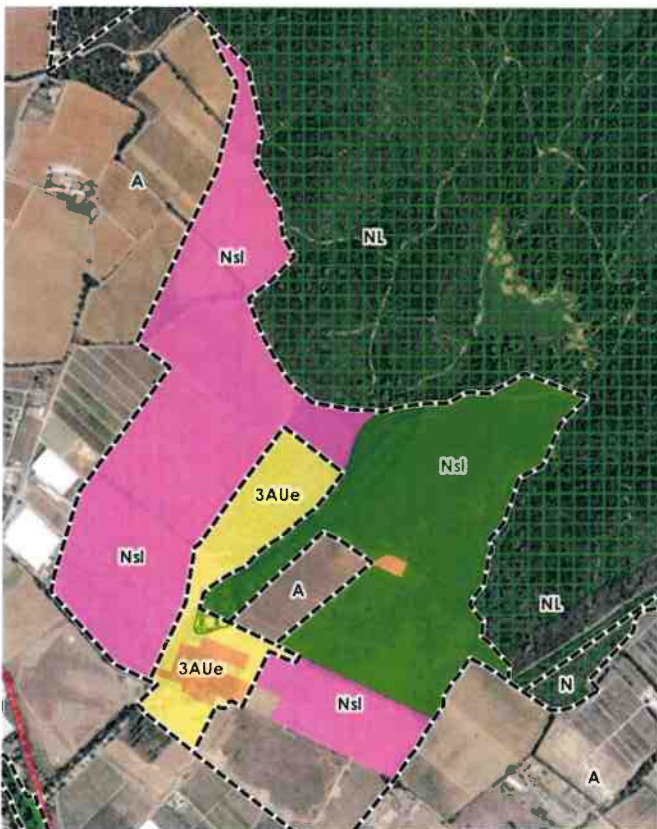


Localisation du STECAL As2, CITADIA 2024

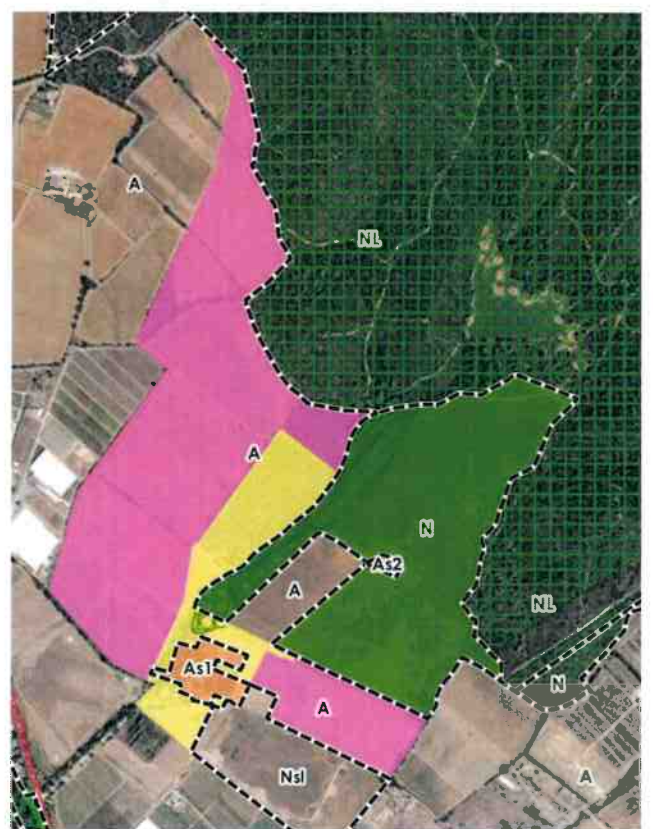
Synthèse des modifications apportées au règlement graphique

Les modifications apportées au règlement graphique par la présente révision allégée n°1 du PLU concourent à faire évoluer :

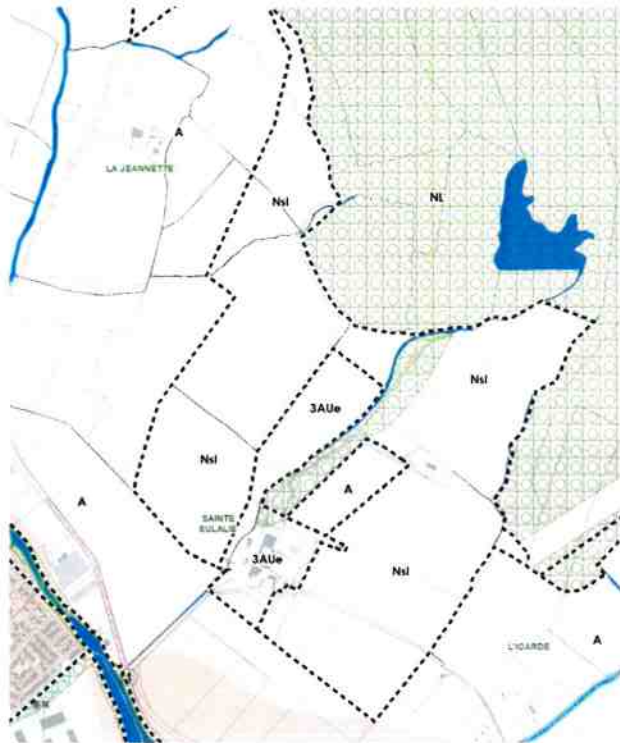
- 36,85 ha du secteur Nsl en A ; ■
- 0,20 ha du secteur Nsl en As2 ; ■
- 26,69 ha du secteur Nsl en N ; ■
- 8,50 ha du secteur 3AUe en A ; ■
- 1,77 ha du secteur 3AUe en As1. ■



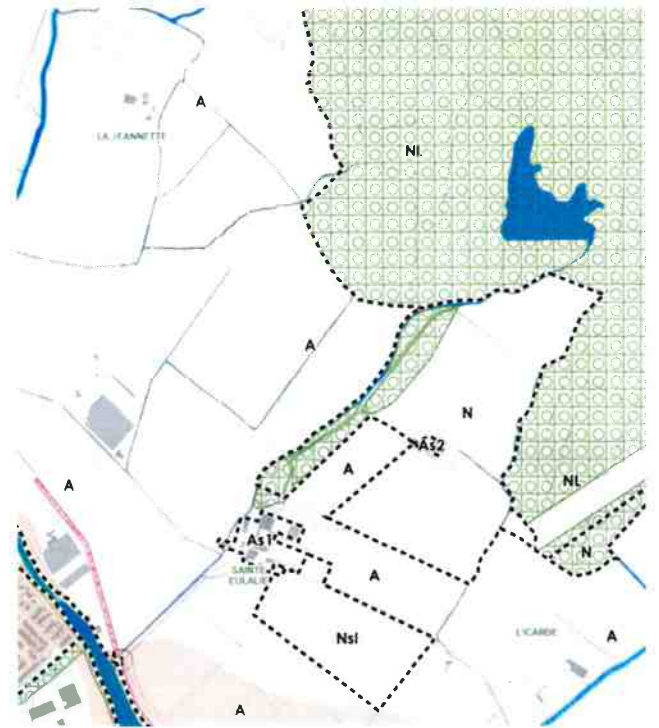
PLU en vigueur



PLU projeté



Règlement graphique du PLU en vigueur



Règlement graphique modifié par la présente procédure

Modifications du règlement écrit

Modification des dispositions introductives

Afin de tenir compte de la suppression du secteur 3AUe et de la création des secteurs As1 et As2, l'article 3 des dispositions introductives, synthétisant les différentes zones, secteurs et sous-secteurs du territoire communal, est repris.

PLU en vigueur

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU :

«

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

CHAPITRE 1 : DISPOSITONS INTRODUCTIVES

[...]

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

[...]

2. Les zones à urbaniser, dites zone AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.
- la zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan. Elle comprend les secteurs 2AUa, 2AUc et 2AUd.
- la zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan. Elle comprend les secteurs 3AUr, 3AUi et 3AUe.

3. La zone agricole, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :
- la zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aa et AL.
- [...] »

PLU projeté

Pièces dispositions générales : Extrait du PLU révisé :

«

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

[...]

CHAPITRE 1 : DISPOSITONS INTRODUCTIVES

[...]

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

[...]

2. Les zones à urbaniser, dites zone AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.
- la zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan. Elle comprend les secteurs 2AUa, 2AUc et 2AUd.
- la zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan. Elle comprend les secteurs 3AUr et 3AUi.

3. La zone agricole, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

- la zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aa, As1, As2 et AL. [...]
- »

Suppression du secteur 3AUe

Afin de prendre en compte la suppression du secteur 3AUe, le règlement écrit est repris.

Le chapeau de la zone 3AU est ainsi modifié afin d'exclure le secteur 3AUe.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

«

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

[...]

CHAPITRE 3 : DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

[...]

Elle comprend notamment les secteurs suivants :

- le secteur 3AUr, correspondant aux espaces localisés dans le quartier du Roubaud. En tant que ZAE d'intérêt communautaire, ce secteur sera principalement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques en vue de constituer un centre d'affaires de type « hautes technologies ». Outre des bureaux et services, son aménagement d'ensemble pourra également prévoir la réalisation de constructions à usage de commerces, en particulier en lien avec le fonctionnement du centre d'affaires. Tout projet d'aménagement d'ensemble devra tenir compte du risque d'inondation.

- Le secteur 3AUe, correspondant à un site permettant la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Le développement de ce hameau ne sera possible qu'après la réalisation d'études faunes-flores adéquates. Le projet de hameau nouveau devra respecter les formes des hameaux traditionnels hyérois et s'intégrer dans le contexte agricole environnant. Ce secteur demeure dans l'immédiat non constructible.

[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU révisé :

«

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

[...]

CHAPITRE 3 : DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

[...]

Elle comprend notamment le secteur suivant :

- le secteur 3AUr, correspondant aux espaces localisés dans le quartier du Roubaud. En tant que ZAE d'intérêt communautaire, ce secteur sera principalement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques en vue de constituer un centre d'affaires de type « hautes technologies ». Outre des bureaux et services, son aménagement d'ensemble pourra également prévoir la réalisation de constructions à usage de commerces, en particulier en lien avec le fonctionnement du centre d'affaires. Tout projet d'aménagement d'ensemble devra tenir compte du risque d'inondation.

[...] »

Création des secteurs As1 et As2

La création des secteurs As1 et As2, de taille et de capacité limitées, est motivée par la nécessaire réhabilitation du patrimoine bâti du hameau de Sainte-Eulalie et de la bergerie attenante.

Créé à titre exceptionnel, les secteurs As1 et As2 nécessitent l'établissement d'une réglementation dédiée, incorporée au règlement écrit du présent PLU. Cette réglementation vise à encadrer la réhabilitation et la restauration du bâti existant, ainsi que l'évolution des constructions existantes, dans le respect du caractère agricole et sans porter atteinte au paysage et à l'environnement.

Cette création s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de préciser les principes d'aménagement en encadrant notamment les différentes destinations et emprises des bâtiments.

Le chapeau de la zone A est ainsi repris afin d'inclure les secteurs As1 et As2.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

«
TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES
CHAPITRE 1 : DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE A
La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend les secteurs Aa et AL.
[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU révisé :

«
TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES
CHAPITRE 1 : DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE A
La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend les secteurs Aa, As1, As2 et AL.
[...] »

L'article 1 des dispositions applicables à la zone A est modifié afin d'intégrer les secteurs As1 et As2 de taille et de capacité limitées, et de préciser que l'édification de toute nouvelle construction est strictement interdite.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

«
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Dans la zone A, hors secteurs Aa et AL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2.
En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.
En secteur Aa et AL, toute construction nouvelle est strictement interdite.
[...] »

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU révisé :

«
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Dans la zone A, hors secteurs Aa, As1, As2 et AL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

En secteur Aa, As1, As2 et AL, toute construction nouvelle est strictement interdite.

[...] »

L'article 2 des dispositions relatives à la zone A est modifié, afin de préciser les occupations et utilisations du sol autorisées et leurs conditions au sein des secteurs As1 et As2. En outre, y sont autorisées la réhabilitation et la restauration des bâtiments patrimoniaux existants, ainsi que l'extension mesurée des constructions afin de répondre aux besoins futurs des activités présentes sur le site, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement de Programmation.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

«

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

Dans la zone A, en dehors des secteurs Aa et AL, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

[...]»

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU révisé :

«

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

Dans la zone A, en dehors des secteurs Aa, As1, As2 et AL, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

[...]

Dans les secteurs As1 et As2, seules sont autorisées :

- la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone, et qu'elle respecte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les annexes de type piscine à condition qu'elles respectent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient directement liées à l'hébergement hôtelier ;
- l'extension aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve que :
 - o l'extension totale des constructions soit limitée à la surface de plancher initiale ;
 - o le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 7 900 m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - o l'extension de l'emprise au sol des constructions, définie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 10 % de l'existant ;
 - o l'emprise des extensions respecte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- les aménagements légers définis au titre de l'article R121-5 du CU, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- le changement de destination des bâtiments, dès lors :
 - o qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme;
 - o qu'il respecte les destinations déterminées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
 - o qu'il s'intègre dans un plan d'ensemble d'aménagement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
 - les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- [...] »

L'article 10 est également modifié, afin de préciser que des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les extensions des bâtiments existants au sein des secteurs As1 et As2. Cette réglementation permet aux évolutions mesurées des constructions existantes de s'intégrer pleinement aux volumes existants.

PLU en vigueur

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU :

«

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- [...]»

PLU projeté

Pièces dispositions particulières : Extrait du PLU révisé :

«

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
 - dans les secteurs As1 et As2, pour les extensions des bâtiments existants ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- [...]»

Création d'une OAP sectorielle

Principes généraux

La révision allégée entend créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer le développement du domaine de Sainte-Eulalie, afin de proposer un véritable pôle agricole et touristique, intégré au paysage et à l'environnement, au Nord du territoire communal de Hyères-les-Palmiers.

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme.

Afin de permettre les aménagements futurs, le PLU précise les principes fondamentaux de la conception du projet, à travers la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci déterminera les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables, pour la réalisation du domaine agrotouristique.

Cette OAP détaille les principes d'implantation, de circulation, de gestion des eaux pluviales et d'aménagements paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration des activités dans leur environnement immédiat et d'accorder une attention particulière à l'intégration paysagère et architecturale. Par ailleurs, la perméabilité des sols sera à préserver autant que possible.

Eléments prescriptifs

Contexte

Situé au Nord-Est de la commune de Hyères, aux portes de la vallée des Borrels, le hameau de Sainte-Eulalie s'articule autour d'un vaste domaine viticole et oléicole à l'interface des zones agricoles et naturelles du piémont du massif des Maures. Le domaine de Sainte-Eulalie constitue l'un des hameaux agricoles historiques de la commune de Hyères-les-Palmiers. Le réaménagement de ce site doit permettre de révéler cet élément patrimonial Hyérois, afin de rétablir le rayonnement historique de ce hameau, sans compromettre l'activité agricole du site et en proposant une valorisation des dimensions environnementales et paysagères du hameau et de ses alentours.

Principes programmatiques

Aménagement global >

L'aménagement global du site s'articule autour de la valorisation du hameau historique de Sainte-Eulalie, structurant les activités présentes et futures, déclinées au sein du domaine de Sainte-Eulalie. L'opération d'ensemble devra renforcer et étendre l'exploitation agricole, tout en proposant une diversification des activités présentes. Cette diversification devra s'inscrire dans le prolongement de l'exploitation agricole, en cohérence avec le caractère patrimonial et naturel du lieu. Les aménagements prévus devront s'organiser autour du hameau, en préservant les volumes bâtis et l'architecture patrimoniale du site. Le développement des espaces agricoles devra permettre la constitution d'une exploitation dynamique, suffisamment dimensionnée pour assurer sa pérennité et la qualité de sa production. La diversité fonctionnelle apportée devra conforter le hameau de Sainte-Eulalie, en conjuguant le tourisme à l'agriculture, dans un cadre restauré et valorisé, s'appuyant sur le patrimoine naturel et architectural du hameau. En complément de l'offre agro-touristique, l'opération globale devra proposer une requalification du practice de golf en dehors des terrains agricoles. Cette activité devra enrichir l'offre fonctionnelle du domaine, au bénéfice de son attractivité. L'ensemble des activités devra être structuré autour d'espaces communs paysagers cohérents, mettant en valeur l'architecture patrimoniale du domaine.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de préserver les composantes environnementales et paysagères du site et d'assurer une transition visuelle entre les interfaces naturelles et agricoles, prenant en compte la trame verte et bleue du territoire communal.

Exploitation agricole/Hébergement hôtelier/Pratique sportive/Espaces paysagers >

La programmation du site vise avant tout à répondre aux besoins d'extension du domaine viticole et oléicole en permettant l'établissement d'un bâtiment d'exploitation nécessaire à l'ensemble de la production, de la récolte à la mise en bouteille, puis à la vente. Suffisamment dimensionnée, cette construction devra s'implanter à proximité du hameau historique de Sainte-Eulalie et proposer une intégration paysagère qualitative en cohérence avec les composantes du domaine. Son traitement devra correspondre au cadre architectural du site, par une mise en valeur du domaine et de son architecture patrimoniale. L'extension du domaine devra privilégier les constructions et installations durables : énergies renouvelables, imperméabilisation des sols encadrée, gestion des pollutions produites le cas échéant avec les dispositifs adéquats.

La réhabilitation du hameau doit se faire dans le respect des formes traditionnelles et s'intégrer dans le contexte agricole environnant, tout en proposant une revalorisation du patrimoine bâti caractéristique des hameaux hyérois. Des extensions mesurées peuvent être proposées à proximité immédiate des bâtiments existants, en compensation d'éléments qui seraient démolis, sans pour autant augmenter la surface de plancher existante. Ces évolutions, devront s'insérer dans le paysage naturel et patrimonial du site, en proposant des volumes et des architectures cohérentes, s'inscrivant dans le prolongement des constructions existantes. L'ensemble du hameau devra comprendre des hébergements hôteliers et pourra être doté d'espaces de réception et de restauration au sein de ses franges Est. Une annexe de type piscine ou bassin d'agrément, directement liée à l'activité hôtelière, pourra être implantée en continuité du bâti, au Nord-Est du secteur.

Le practice de golf devra être relocalisé au Sud-Est du hameau, dans un espace dédié. Il devra être requalifié, en privilégiant le recours à des revêtements synthétiques afin d'assurer sa pérennité sans exercer de pression sur la ressource en eau.

Une attention particulière devra être portée aux espaces communs et paysagers. La végétation existante devra être maintenue autant que faire se peut. Au sein des nouveaux espaces paysagers, les espèces végétales allergisantes sont à proscrire.

Accès, circulations et déplacements >

- Accès

L'accès principal se fait depuis la route départementale n°12, à l'Ouest du domaine.

- Dessertes

La trame viaire s'organise autour des espaces bâtis en proposant un cheminement en lacet assurant une gestion adaptée de l'ensemble des flux. Des cheminements doux devront être aménagés de manière à faciliter les déplacements notamment pour les personnes à mobilité réduite.

- Stationnement

Les espaces de stationnement devront être traités qualitativement et répondre aux besoins des différents établissements (exploitation agricole, hôtel et golf). Ces espaces devront être arborés et s'intégrer pleinement au paysage, dans le respect des caractéristiques du site, en proposant notamment un traitement perméable, assurant une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Gestion des risques et des aléas >

Un bassin de rétention devra être prévu sur le site afin de prendre en compte le traitement des eaux pluviales. Son implantation et sa dimension devront être déterminées, afin de garantir une gestion optimale des eaux pluviales et de prévenir toute pollution. Le bassin de rétention envisagé devra être hermétique à l'entrée des moustiques et s'intégrer dans le paysage en privilégiant un traitement perméable et végétalisé.

De plus, l'aménagement doit assurer une réflexion globale sur la réduction des risques et aléas, notamment incendie, en générant des formes urbaines compactes. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale devra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement d'au moins 4 mètres de large, entretenue par débroussaillage sur 2 mètres.

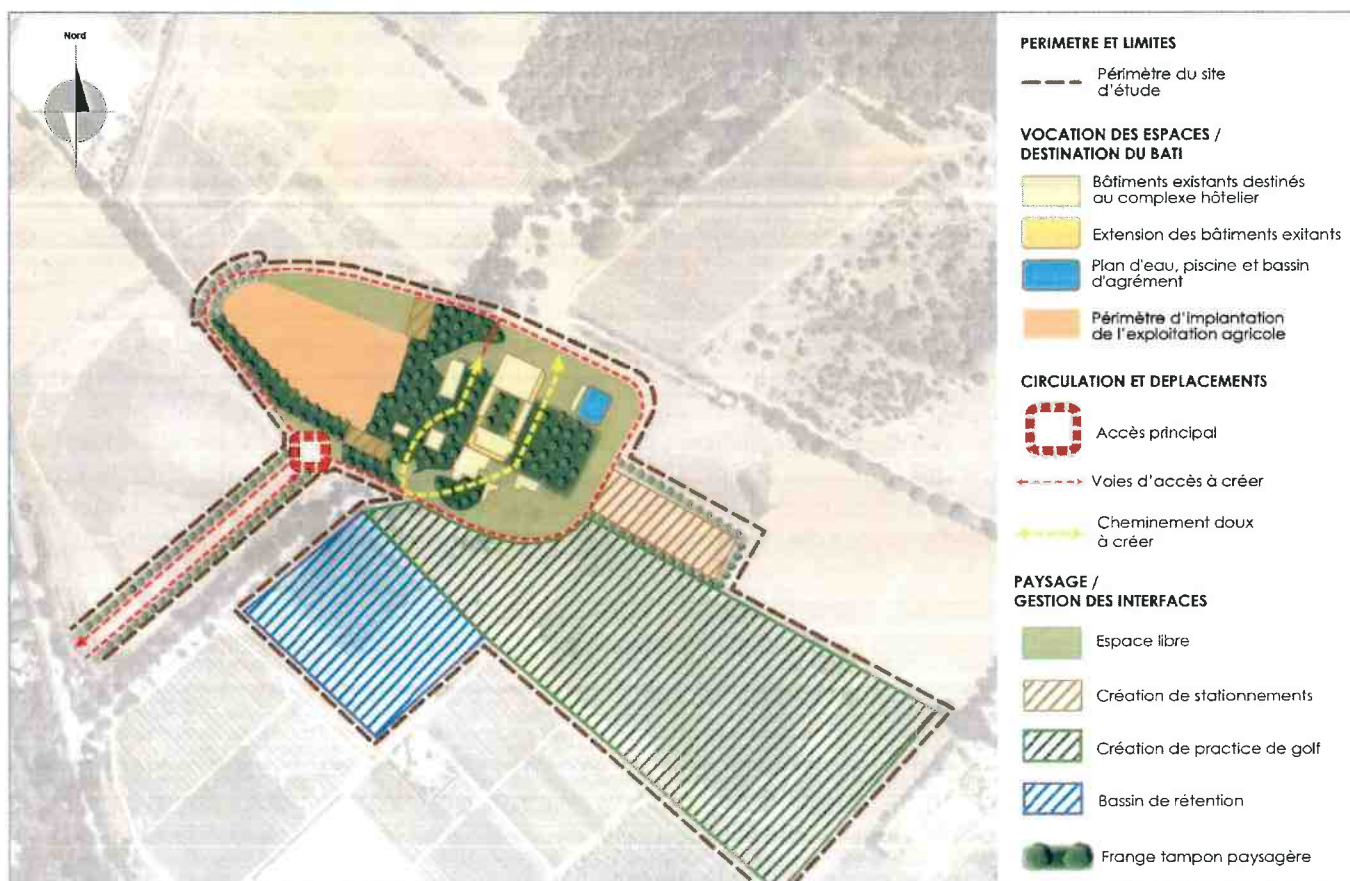


Schéma OAP Sainte-Eulalie

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PADD

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision allégée du PLU est envisageable, lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les modifications apportées au sein de la procédure de révision allégée du PLU de Hyères-les-Palmiers doit ainsi être compatible avec les orientations et objectifs du PADD du présent document d'urbanisme. Pour rappel le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017.

Orientations du PADD	Compatibilité
Orientation n°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial	
Objectif 1 : Protéger les entités agricoles, terrestres et marines et leurs connexions	
Préserver les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité	La révision allégée entend protéger l'ensemble de la trame boisée préexistante sur le site, permettant ainsi d'assurer une intégration optimale avec le site de projet.
Préserver les espaces agricoles	La révision allégée permet d'engager une reconquête agricole sur des terrains laissés en friche. Les modifications apportées permettent de restaurer les espaces agricoles du domaine de Sainte-Eulalie tout en préservant leurs caractéristiques prédominantes.
Favoriser les connexions afin de restaurer les Trames Vertes et Bleues 1	La révision allégée permet d'accroître les espaces naturels et d'encadrer davantage l'urbanisation future du site. Elle maintient les connexions environnementales en préservant les secteurs arborés et les espaces boisés classés. Elle participe ainsi à la restauration des milieux et de la trame verte et bleue.
Améliorer la gestion des ressources	La révision allégée entend apporter les dispositions nécessaires favorisant une gestion économe des ressources.
Objectif n°2 : Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens	
Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement	La présente révision allégée entend tenir compte des différents risques naturels, notamment l'aléa feu de forêt, en prenant les dispositions nécessaires en matière de défendabilité, assurant une action efficace des services d'urgence. L'aménagement futur est conditionné par la prise en compte des risques.
Gérer l'exposition aux risques technologiques	Le site, objet de la révision, n'est pas exposé aux risques technologiques.
Améliorer la prise en compte de la problématique de ruissellement des eaux pluviales	Le projet vise à intégrer une gestion adaptée du ruissellement pluvial.

<p> limiter l'exposition aux nuisances</p>	<p>La révision allégée n'apportera pas d'exposition supplémentaire aux personnes parcourant le site, qui est relativement éloigné des axes de transports bruyants. Par ailleurs le domaine, objet de la procédure, profite d'une accessibilité accrue. Elle n'est pas de nature à augmenter substantiellement les nuisances.</p>
<p>Objectif n°3 : Définir un projet urbain de long terme</p>	
<p>Organiser et articuler la ville pour une croissance maîtrisée</p>	<p>La révision allégée n'est pas concernée par le présent objectif.</p>
<p>Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain</p>	<p>La révision allégée n'apporte pas de modifications sur ces secteurs.</p>
<p>Dynamiser les polarités secondaires</p>	<p>La révision allégée vise à restaurer la centralité agricole historique de Sainte-Eulalie en permettant de reconstituer une exploitation agricole d'envergure, tout en encourageant le développement d'activités annexes.</p>
<p>Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles</p>	<p>Les modifications apportées permettent de limiter l'urbanisation au sein des secteurs paysagers sensibles en limitant les constructions à la seule réhabilitation du patrimoine bâti existant, à leur extension mesurée, et à la création d'un siège d'exploitation nécessaire à l'activité agricole.</p> <p>La révision allégée supprime toute possibilité de création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ou d'un parcours sportif de grande ampleur.</p>
<p>Aménager et restaurer durablement le littoral hyérois</p>	<p>La révision allégée n'est pas concernée par l'objectif mentionné.</p>
<p>Favoriser l'émergence d'une ville durable</p>	
<p>Objectif n°4 : Améliorer les connexions et la mobilité</p>	
<p>Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur</p>	<p>La révision allégée n'apporte pas de modifications sur ces secteurs.</p>
<p>Renforcer les conditions de stationnement</p>	<p>L'OAP et les secteurs As1 et As2 comprennent un espace dédié au stationnement afin que l'ensemble des besoins puisse être géré au sein du domaine, avec une intégration paysagère satisfaisante.</p>
<p>Faciliter la multimodalité</p>	<p>La révision allégée n'intègre pas de volets portant sur la multimodalité, mais encourage le développement de mode doux au sein de son périmètre.</p>
<p>Développer les mobilités douces</p>	<p>Bien que la révision n'entraîne pas de stratégie en matière de mobilité douce, l'accessibilité globale du site s'en retrouvera renforcée. La présente procédure encourage le développement de mode doux au sein de son périmètre.</p>

Développer la zone aéroportuaire	Le périmètre de la procédure n'est pas concerné par le présent objectif.
Orientation n°2 : Améliorer les équilibres humains	
Objectif n°1 : Répondre aux besoins en logements	
Assurer une offre en logements mixte et diversifiée	La présente révision allégée n'entraîne pas de création de logement tel que mentionné dans le présent objectif.
Développer une offre adaptée aux populations spécifiques	La présente révision allégée n'entraîne pas de création de logement tel que mentionné dans le présent objectif.
Objectif n°2 : Développer l'emploi	A travers l'extension de l'activité agricole et le développement de l'activité touristique que permet et encadre la révision allégée du PLU, la procédure encourage la création d'emplois pérennes et saisonniers évaluée à plus d'une centaine de postes.
Objectif n°3 : Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise	
Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois (urbain et naturel)	La présente révision allégée permettra de restaurer le hameau historique de Sainte-Eulalie en encadrant le développement de l'exploitation agricole et la réhabilitation du hameau. L'ensemble des modifications vise à valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire communal, en permettant une intervention sur le hameau et les espaces alentours. A travers la révision allégée, les pouvoirs publics encouragent le réinvestissement du domaine, en faveur de son maintien et de son développement, participant au rayonnement communal.
Valoriser les paysages hyérois (urbain et naturel)	
Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité	La révision allégée n'apporte pas de modifications notables en matière de cadre de vie, néanmoins elle permet une remise en valeur du patrimoine hyérois, favorisant la qualité paysagère aux abords du hameau.
Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables, écoquartiers, économie d'énergie...)	Une production d'ENR encouragée par l'OAP élaborée dans le cadre de la présente procédure.
Objectif n°4 : Satisfaire aux besoins en équipements	
Conforter et développer les équipements	L'activité sportive présente sur le domaine est préservée, par le maintien d'une zone réglementaire dédiée, favorisant sa relocalisation et sa requalification.
Assurer le développement des communications numériques	Le site objet de la révision allégée n'est pas concerné par ce sujet.

Adapter les VRD au projet urbain	L'OAP vise à encadrer la desserte interne du domaine.
Orientation n°3 : Renforcer les équilibres économiques	
Objectif n°1 : Conforter le tourisme comme support du développement communal	
Développer un tourisme quatre saisons	La présente révision allégée permettra d'apporter une offre touristique annuelle, tournée principalement vers l'activité agricole, autour du monde viticole et oléicole, et patrimoniale.
Améliorer l'offre hôtelière	La révision allégée permet l'établissement d'un complexe touristique, avec hébergement hôtelier, au sein du hameau de Sainte-Eulalie en s'appuyant sur son patrimoine bâti et naturel, et le développement de l'activité agricole attenante.
Objectif n°2 : Préserver l'activité agricole	
Conforter les espaces agricoles	La révision allégée permet une extension, de près de 45 ha, des espaces agricoles et la constitution d'une véritable exploitation viticole et oléicole au sein du domaine de Sainte-Eulalie. A travers la modification du zonage réglementaire, l'établissement de bâtiment de production est encouragé au sein du domaine, tout en restant fortement encadré. La diversification des activités permises par la création des secteurs As1 et As2, le changement de destination et la réhabilitation du bâti patrimonial existant, vise à assurer la pérennité économique du domaine.
Développer l'économie agricole	
Objectif n°3 : Dynamiser l'offre commerciale de proximité	
Renforcer l'offre commerciale du centre-ville et de la Gare	La révision allégée n'apporte pas de modification sur le secteur concerné.
Favoriser le dynamisme des polarités secondaires (Les Salins, L'Aiguade, Le Port, Giens, Porquerolles, La Capte)	
Objectif n°4 : Renforcer le développement des zones d'activités	
Accueillir de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local	La présente révision allégée permet d'encourager le développement d'activités au sein du domaine de Sainte-Eulalie, tout en assurant sa pérennité à travers la diversification permise des activités.
Définir une stratégie d'accueil économique ciblée	

Objectif n°5 : Affirmer le développement des filières porteuses	
Renforcer les activités liées à la mer	Non concerné par la révision allégée.
Développer les activités liées à la santé	

CONCLUSION

La présente procédure de révision avec examen conjoint, dite « allégée », permet de reconstituer le hameau historique de Sainte-Eulalie en proposant un développement de l'exploitation agricole et une diversification des activités présentes au sein du domaine.

Pour ce faire :

- le secteur Nsl est réduit au profit des zones agricole et naturelle ;
- le secteur 3AUe est supprimé au profit de la zone agricole ;
- un secteur As1 et As2, de taille et de capacité d'accueil limitées, est instauré au sein du hameau.

Tableau 1 Répartition des surfaces en hectares par zone du PLU

Zonage	PLU en vigueur	PLU révisé
UA	9,77	9,77
UAa	6,92	6,92
UAh	8,38	8,38
UB	49,46	49,46
UBa	73,78	73,78
UD	273,50	273,50
UDa	61,13	61,13
UEa	9,61	9,61
UEb	27,79	27,79
UEc	193,19	193,19
UEd	203,60	203,60
UEe	143,34	143,34
UEf	241,15	241,15
UEg	3,73	3,73
UG	5,28	5,28
UGa	33,35	33,35
UGb	45,05	45,05
UGc	76,82	76,82
UGcr	10,18	10,18
UGd	28,91	28,91
UGgv	0,55	0,55
Ula	17,87	17,87
Ulb	54,81	54,81
ULc	7,25	7,25
Ulm1	20,18	20,18
Ulm2	28,58	28,58
Ulp	2,02	2,02
UK	331,19	331,19
UM	71,36	71,36
UMp	3,94	3,94
UP	30,70	30,70
UR	26,98	26,98
TOTAL U	2100,38	2100,38
1AUa	21,82	21,82
1AUb	14,83	14,83
1AUc	18,68	18,68
1AUd1	3,27	3,27
1AUd2	2,50	2,50
2AUa	5,14	5,14
2AUc	5,26	5,26
2AUd	0,49	0,49
3AU	9,35	9,35
3AUe	10,30	0,00
3AUr	20,13	20,13
TOTAL AU	111,77	101,47
A	2789,51	2834,86
Aa	90,02	90,02
AL	374,97	374,97
As1	0,00	1,77
As2	0,00	0,20
TOTAL A	3254,50	3301,82
N	456,36	483,07
NL	7176,58	7176,58
Nm	165,73	165,73
Np	48,00	48,00
Npc	3,50	3,50
Ns	7,05	7,05
Nsl	79,20	15,46
TOTAL N	7936,42	7899,39
TOTAL	13403,06	13403,06



5

Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et long termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses lignes directrices et leurs règles associées. Le SRADDET est construit autour de trois grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :

- Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique;
- Concilier attractivité et aménagement durable du territoire;
- Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource.

2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :

- Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités;
- Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine;
- Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques.

3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :

- Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires;
- Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie;
- Développer échanges et réciprocity entre territoires.

La révision allégée est compatible avec le fascicule des règles du SRADDET et participe aux objectifs régionaux dont :

Règles du SRADDET	Compatibilité
Ligne directrice 1 Renforcer et Pérenniser l'Attractivité du Territoire Régional	
Objectif 17 : Préserver l'identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	La révision allégée permet de renforcer le cadre paysager Hyérois et d'assurer la remise à niveau du hameau structurant les entités paysagères environnantes. De ce fait la révision est compatible avec l'Objectif 17.
Objectif 18 : Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires	Les différents objets révisés assureront le développement du domaine Sainte-Eulalie en privilégiant la consommation sur site des différentes productions viticoles et oléicoles assurant ainsi la compatibilité de la révision avec l'Objectif 18.

Ligne directrice 2 :

Maitriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

Objectif 29 : Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité

La révision allégée a pour vocation de valoriser les différentes fonctionnalités agricoles du site de Sainte-Eulalie permettant ainsi de conforter l'Objectif 29 du SRADDET.

Objectif 49 : Préserver le potentiel de production agricole régional

De la même manière la révision allégée veille à assurer la pérennité des activités agricoles du domaine de Sainte-Eulalie.

Ligne directrice 3 :

Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants

Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

La révision allégée permet d'assurer un développement touristique renouvelé autour du patrimoine agricole Hyérois.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au SRAD-DET)

Cet outil est co-piloté par l'Etat et la Région. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé le 26 novembre 2014, est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différents gestes pouvant être mis en œuvre, pour atteindre ces objectifs.

Orientation stratégique	Révision allégée	Compatibilité
Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques	Concerné	La révision allégée permet de restreindre l'urbanisation du domaine de Sainte-Eulalie en permettant une extension de l'activité agricole et la réhabilitation du hameau.
Orientation stratégique 2 : maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	Concerné	Les évolutions du zonage réglementaire entreprises par la révision allégée permettent d'accroître les surfaces dédiées à l'activité agricole et à pérenniser le couvert végétal situé à l'interface du massif des Maures.
Orientation stratégique 3 : développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture	Non concerné	
Orientation stratégique 4 : restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins	Non concerné	

Le Schéma Régional Climat Air Energie Provence-Alpes Côte d'Azur (intégré au SRADDET)

Le SRCAE constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et de lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2013. Il est à présent annexé au SRADDET de la région.

Le SRCAE définit, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes de :

- Développement des énergies renouvelables ;
- Maîtrise des consommations énergétiques ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

La révision allégée permet une extension des surfaces naturelles et agricoles du territoire communal de Hyères-les-Palmiers. De plus, elle encourage le développement des énergies renouvelables et la maîtrise des consommations énergétiques par l'intégration de panneaux photovoltaïques permettant de répondre aux impératifs de développement des énergies renouvelables et de maîtrise des consommations énergétiques.

La révision allégée est compatible avec les orientations principales du SRCAE.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère

Enjeu majeur de santé publique, la qualité de l'air s'améliore depuis plusieurs années. Entre 2007 et 2018, les populations exposées à une qualité de l'air dégradée ont été divisées par 4 sur la zone du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var.

La lutte contre la pollution atmosphérique nécessite de prendre des mesures pérennes portées par l'ensemble des acteurs territoriaux. Le PPA constitue l'outil privilégié de la mise en œuvre de ces mesures. Il se concrétise en différentes actions dans les secteurs des transports, de l'industrie, du chauffage résidentiel, de l'agriculture, etc. Le PPA s'articule avec les démarches de planification et les programmes d'actions engagés par les collectivités pour améliorer la qualité de l'air tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux, Plans de Déplacements Urbains et Plans Locaux d'Urbanisme. Sa réalisation incombe au préfet de département.

La directive européenne 2008/50/CE sur la qualité de l'air, retranscrite dans les articles L.222-4 à L.222-7 et R. 222-13 à R.222-36 du Code de l'environnement, impose l'élaboration d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants, ce qui est le cas de l'agglomération de Toulon. Suite à l'évaluation du PPA 2013-2018 en vigueur et dans la mesure où quelques dépassements des normes de la qualité de l'air perdurent malgré une amélioration constatée, le préfet du Var a engagé la révision du PPA le 17 janvier 2019, parallèlement à celles des PPA des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

Le PPA du Var a été approuvé le 17 mars 2022, l'enjeu n'est donc plus d'atteindre les seuils réglementaires. Le défi est de tendre vers un seuil plus exigeant : celui des valeurs recommandées en 2005 par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{an}$ pour les particules fines pour améliorer la santé de la population. C'est pourquoi le PPA révisé met en œuvre un plan d'une cinquantaine d'actions, ambitieux et partagé avec tous les partenaires du territoire et en particulier les collectivités.

Le PPA se fixe les objectifs suivants :

- Conserver sur toute la durée du PPA le respect des seuils réglementaires pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air.
- À l'horizon 2025 :
 - Plus aucune population exposée à des dépassements des valeurs limites réglementaires (sur la base des modélisations réalisées par AtmoSud).
 - Tendre vers les seuils recommandés par l'OMS en 2005 pour les PM10 et PM2,5 (respectivement 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle).

Le PPA a ainsi établi un programme d'actions par catégorie, à savoir 30 actions pérennes, réglementaires ou non, réparties comme suit :

- 5 actions liées à l'industrie ;
- 16 actions liées aux transport/aménagement/déplacements ;
- 7 actions liées au chauffage Résidentiel/Agriculture/Brûlage ;
- 2 actions liées à l'ensemble des secteurs.

La révision allégée s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PPA, en favorisant l'extension des surfaces dédiées à l'agriculture et aux espaces naturels, tout en limitant l'urbanisation aux constructions existantes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT)

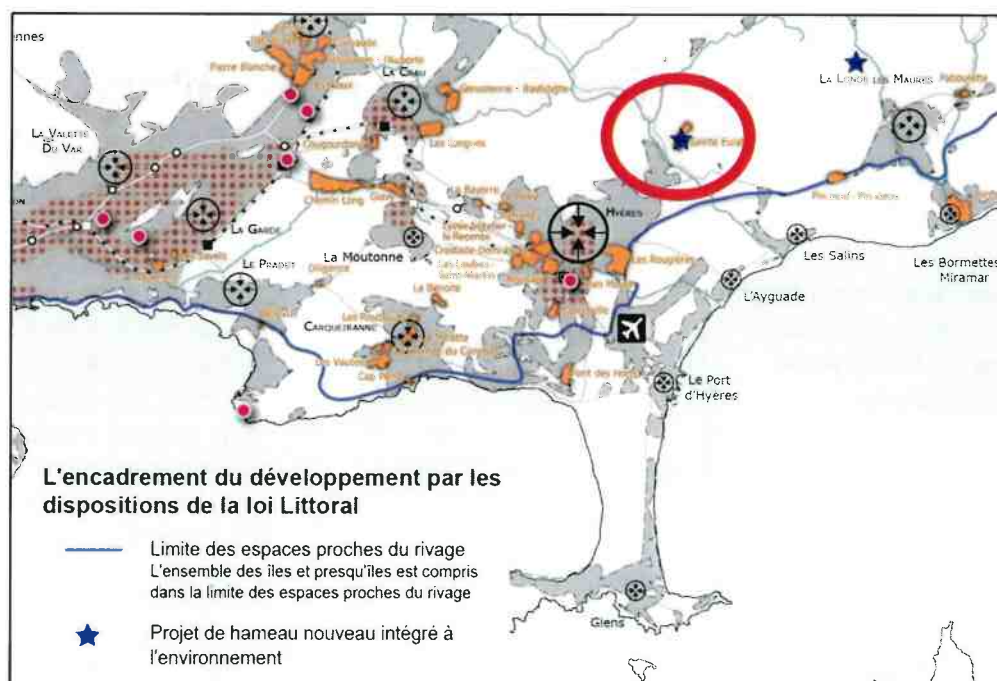
La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision.

Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, créé par la loi solidarité et renouvellement urbain en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains. Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Le SCoT en vigueur oriente le développement du territoire selon 4 défis :

- Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire
- Afficher les axes de développement
- Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre
- Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique

Par ailleurs la présente révision allégée apporte des modifications réglementaires au sein du hameau de Sainte-Eulalie, identifié au sein des planches graphiques du SCoT au titre de « Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement ».



Extrait plan graphique « Schéma illustratif de l'accueil du développement futur dans l'aire du SCoT Provence Méditerranée »

Dans le DOO, ces défis et orientations sont repris pour préciser les modalités :

Orientations	Révision allégée	Compatibilité et conformité
Défi 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire		
<i>Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée</i>	Concerné	La révision allégée répond de manière satisfaisante à l'ensemble des prescriptions portant sur la valorisation de la Trame naturelle et agricole, en permettant une extension des espaces naturels et agricoles situés à l'interface du massif des Maures.
<i>Orientations relatives à l'organisation et la maîtrise du développement</i>	Concerné	Le hameau de Sainte-Eulalie est identifié au sein du DOO comme « créations de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : », supprimé par la loi ELAN. La présente révision allégée permet de supprimer cette possibilité de création tout en permettant la réhabilitation et la restauration du hameau historique de Sainte-Eulalie tout en développant l'exploitation agricole du domaine.
Défi 2 : Afficher les axes de développement		
<i>Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCOT Provence Méditerranée</i>	Concerné	La révision allégée est conforme avec l'Orientation 6 visant à « <i>Affirmer les filières économiques stratégiques</i> » qui tend notamment à développer une offre touristique locale à travers le développement d'activités sportives et les objectifs de requalification définis dans l'orientation 6-C « <i>Elaborer des stratégies de développement touristique</i> ».
<i>Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services</i>	Concerné	La révision allégée permet le développement d'activités agricoles et touristiques au sein du domaine de Sainte-Eulalie. Ainsi la mise en place de ce projet répond à l'orientation suivante du SCOT Provence Méditerranée.

<i>Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement</i>	Non Concerné	Les modifications réglementaires mises en place par la révision allégée ne comprend pas de production de logement.
<i>Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile</i>	Non Concerné	Le projet ne programme pas d'actions liées à la diversification des alternatives à la voiture, et n'est donc pas concerné par cette orientation générale, bien que des principes de cheminements doux sont mis en place au sein de l'OAP.
Défi 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre		
<i>Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie</i>	Concerné	<i>La révision allégée permet d'étendre les espaces agricoles et naturels sur le territoire de Hyères-les-Palmiers, tout en permettant la restauration et la valorisation du hameau de Sainte-Eulalie mêlant l'agriculture au tourisme.</i>
<i>Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</i>	Concerné	La révision allégée encourage le recours aux énergies renouvelables, notamment au niveau de l'exploitation agricole.
Défi 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique		
<i>Orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques</i>	Concerné	La révision allégée intégrera des dispositions vis-à-vis du risque incendie, par la mise en place de mesures assurant le déplacement de véhicules d'interventions ainsi qu'une morphologie architecturale adaptée à ces risques. De plus, la réhabilitation du hameau est conditionnée à l'établissement d'un bassin de rétention pouvant gérer les écoulements pluviaux au sein du domaine.
<i>Orientations relatives à la gestion durable des ressources</i>	Non Concerné	Le projet n'intègre pas d'optimisations de la gestion des ressources et n'est donc pas concerné par les orientations définies.

Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE)

Prévu par les articles L.212-1 et L. 212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la directive cadre sur l'eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Orientations du SDAGE	Révision allégée	Compatibilité
OF 0 : <i>S'adapter aux effets du changement climatique</i>	Concerné	La révision allégée permet de restreindre l'artificialisation des sols au niveau du domaine de Sainte-Eulalie, en développant les espaces agricoles et forestiers.
OF 1 : <i>Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</i>	Non concerné	/
OF 2 : <i>Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques</i>	Non concerné	/
OF 3 : <i>Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau</i>	Non concerné	/

OF 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	Non concerné	/
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Concerné	La réhabilitation du hameau est conditionnée par la mise en place d'un bassin de rétention, qui pourra notamment intercepter les polluants avant le rejet des eaux pluviales dans le Gapeau, situé en aval du bassin versant.
OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Non concerné	/
OF 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Non concerné	/
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Non concerné	/



CITADIA



CITADIA



CITADIA



EVEN



AIR REPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com · www.citadiavision.com