

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20250626-lmc1395666A-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : jeudi 3 juillet 2025
Date de publication : 04/07/2025

CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 26 JUIN 2025

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 26 juin 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
55	19	7
OBJET DE LA DELIBERATION		
N° 25/06/158		
VILLE DE HYERES - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 RELATIVE AU SECTEUR DE SAINTE- EULALIE		

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurant 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 Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, Mme Sylvie LAPORTE, Mme Amandine LAYEC, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, Mme Anne-Marie METAL, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT, M. Christian SIMON, M. Joseph MINNITI, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Sophie ROBERT.

REPRESENTES :

M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATTESTI, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Patrice CAZAUX ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, M. Olivier CHARLOIS ayant donné pouvoir à Mme Cécile MUSCHOTTI, Mme Corinne CHENET ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre COLIN, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, M. Arnaud LATIL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, M. Emilien LEONI ayant donné pouvoir à Mme Brigitte GENETELLI, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à Mme Josy CHAMBON, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, M. Christophe MORENO ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Guy RAYNAUD ayant donné pouvoir à Mme Amandine LAYEC, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à Mme Pascale JANVIER, Mme Kristelle VINCENT ayant donné pouvoir à M. Guillaume CAPOBIANCO.

ABSENTS :

M. Laurent BONNET, M. Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVARD, M. Laurent JEROME, Mme Josée MASSI, Mme Valérie MONDONE, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

Séance Publique du 26 juin 2025

N° D' O R D R E : 25/06/158

**O B J E T : VILLE DE HYERES - BILAN DE LA CONCERTATION ET
ARRÊT DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 RELATIVE AU
SECTEUR DE SAINTE-EULALIE**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1 et L5217-2,

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, R153-12 et R153-21,

VU la loi portant Evolution du logement et de l'aménagement et du numérique (Elan) 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 de l'Urbanisme (PLU) opposable de Hyères-les-Palmiers,

VU la délibération n°24/11/261 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers et définissant les modalités de mise à disposition au public de la concertation,

VU le bilan de la concertation ci-annexé,

VU le projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères-les-Palmiers ci-annexé,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 17 juin 2025,

CONSIDERANT que la délibération n°24/11/261 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024 a prescrit la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers 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 des terres viticoles et oléicoles existantes 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),

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 hameau 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 Hyères-les-Palmiers a pour objet l'évolution cohérente des zonages sur le site 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, en vue de permettre la réalisation d'un projet agro-touristique d'excellence,

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 site de Sainte Eulalie,

CONSIDERANT que le hameau Sainte Eulalie fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet d'assurer un aménagement cohérent et harmonieux. L'OAP est réalisée pour garantir l'aménagement du projet tant sur le plan paysager qu'architectural,

CONSIDERANT que la délibération n°24/11/261 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024 a également défini les modalités de mise à disposition au public de la concertation,

CONSIDERANT que cette concertation a débuté le 13 décembre 2024, une fois toutes les mesures de publicités exécutées,

CONSIDERANT que cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération susvisée,

CONSIDERANT que les modalités de la concertation étaient les suivantes :

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

CONSIDERANT l'organisation d'une réunion publique de présentation du projet qui a eu lieu le 6 mars 2025 à 18h00 en mairie annexe des Borrels,

CONSIDERANT qu'en plus des modalités prévues par la délibération susvisée, des actions ont été menées pour relayer au mieux le projet de révision allégée notamment en annonçant la réunion publique et en faisant un retour de la réunion publique dans la presse locale,

CONSIDERANT que les moyens d'expression mis en place étaient les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre était mis à disposition de la population, sur rendez-vous, à la mairie principale de Hyères-les-Palmiers, aux heures et jours habituels d'ouverture du service aménagement (1^{er} étage de l'Hôtel de ville),
- Chacun pouvait 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 – 107 boulevard Henri Fabre – CS 30536 – 83041 Toulon Cedex09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, en précisant en objet : « Révision allégée n°1 du PLU d'Hyères-les-Palmiers »

CONSIDERANT que la population a pu prendre connaissance par la mise à disposition d'éléments d'information en mairie, et sur le site internet de la ville et de la Métropole. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du registre papier au public en mairie, par la boîte courriel dédiée et par courrier,

CONSIDERANT que l'ensemble de ces moyens de concertation est détaillé au terme du bilan de la concertation, joint en annexe de la présente délibération,

CONSIDERANT que huit remarques ont été consignées dans le registre de concertation,

CONSIDERANT qu'un courrier a été transmis au Président de la Métropole,

CONSIDERANT que 26 courriels ont été envoyés à l'adresse courriel dédiée,

CONSIDERANT que le bilan susvisé de la concertation au titre des articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération, synthétise toutes les observations et fait apparaître le besoin de faire évoluer le projet sur les points suivants :

- La notice explicative a été reprise afin de supprimer toute mention du terme « domaine de Sainte-Eulalie »;
- Une cartographie a été ajoutée dans la notice explicative pour identifier les propriétaires des parcelles concernées par la présente procédure ;
- Des ajustements de zonage ont été effectués conformément au projet de développement agricole : une partie du secteur Nsl évolue en zone agricole, tout en maintenant les terrains en limite du massif des Maures en zone naturelle pour servir d'interface entre les espaces cultivés et les boisements du site NATURA 2000 ;
- L'emplacement et la surface de l'espace de stationnement ont été revus pour le rapprocher davantage du hameau. Une redistribution des places de stationnement, notamment au nord du futur bassin de rétention, est intégrée pour préserver le nombre nécessaire de stationnement au complexe agrotouristique et au practice de golf,

CONSIDERANT que le projet de révision allégée n°1 du PLU modifié suite au bilan de la concertation, tel qu'annexé à la présente délibération, est prêt à être arrêté,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE TIRER ET D'ARRETER le bilan de la concertation publique au titre de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, du projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères-les-Palmiers, tel qu'annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

D'ARRETER le projet de révision allégée n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Hyères-les-Palmiers tel qu'annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à réaliser et signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération et plus largement à la mise en œuvre de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Hyères-les-Palmiers.

ARTICLE 4

DE SOUMETTRE le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers à un examen conjoint des personnes publiques associées et à enquête publique conformément à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5

DE DIRE que conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Métropole et en Mairie d'Hyères-les-Palmiers durant un délai d'un mois.

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

Fait à Toulon, le 26 juin 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Béatrice VEYRAT-MASSON

Le secrétaire de séance

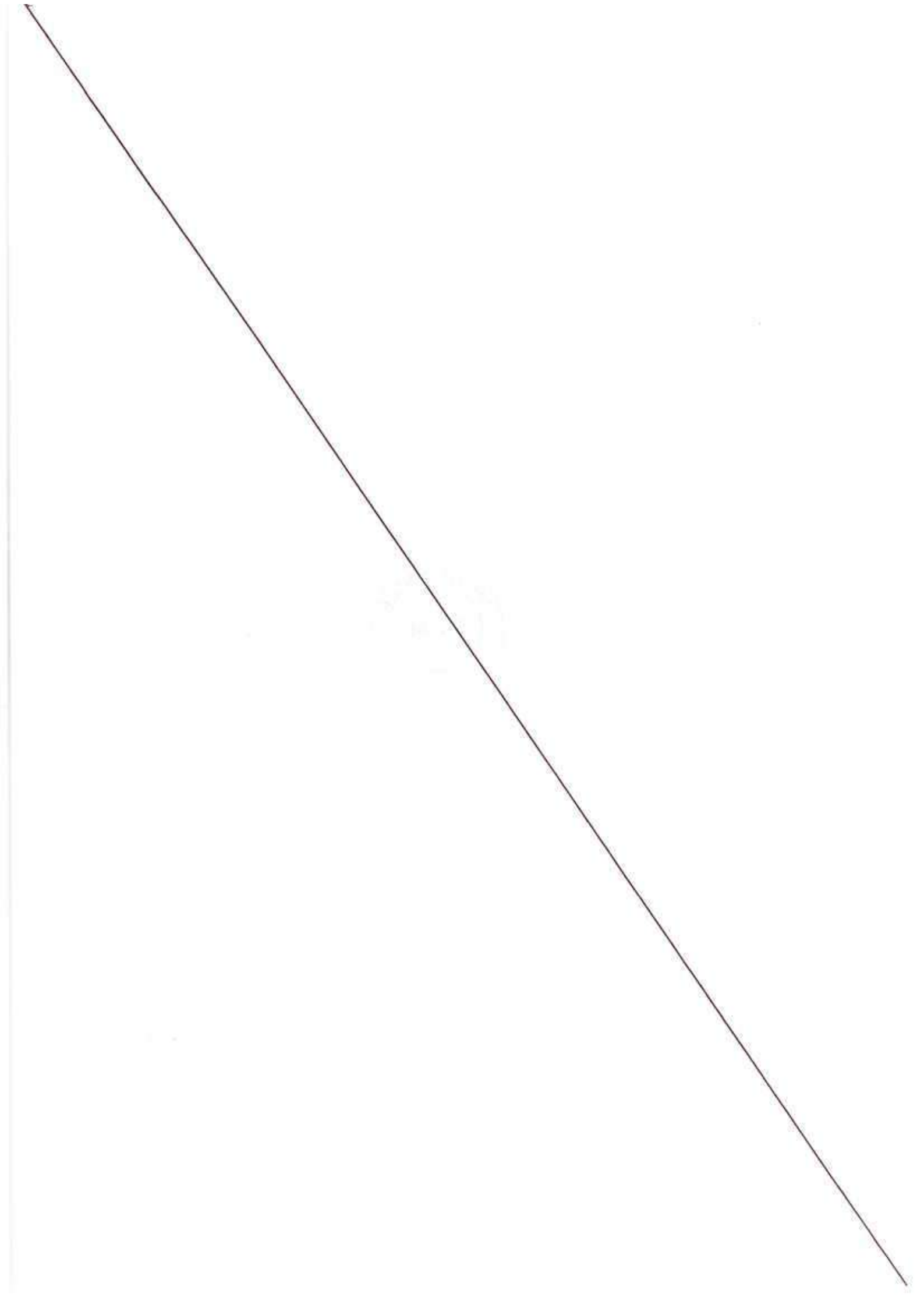


POUR 71

CONTRE 0

ABSTENTION 3

Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Philippe LEROY, Madame Chantal PORTUESE.





REVISION ALLEGEE N°1 PLU DE HYERES-LES- PALMIERS

BILAN DE LA CONCERTATION

PLU approuvé le 10 février 2017

*Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du conseil
Métropolitain du : 26/06/2025*



SOMMAIRE :

Contexte et modalités de la concertation	3
Synthèse des avis et des débats	10
Bilan.....	12
Annexes	

Contexte et modalités de la concertation

A. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

[...]

a° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; [...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

[..]

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil Métropolitain. Il énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et ces dernières sont analysées au regard de l'objet de la procédure.

B. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers

1. Les modalités retenues

La concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération n°24/11/261 du Conseil Métropolitain relative à la prescription de la révision allégée n°1 du PLU en date du 29 novembre 2024.

Les modalités sont les suivantes :

- La mise à disposition d'un registre physique présent en mairie principale de Hyères-les-Palmiers ;
- L'information concernant la procédure sur le site internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la ville de Hyères-les-Palmiers,
- 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 est mis à disposition de la population, sur rendez-vous, à la mairie principale de Hyères-les-Palmiers, aux heures et jours habituels d'ouverture du service aménagement.

- Des observations envoyées 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,

A l'expiration de la concertation, le Conseil Métropolitain en tirera le bilan. Le dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées avant l'organisation d'une enquête publique permettant à la population de formuler ses observations.

2. Les actions réalisées

a- Moyens d'information

Affichage de la délibération

La délibération n°24/11/261 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024, prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-Les-Palmiers, a été affichée à l'accueil de la Mairie de Hyères-les-Palmiers et au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Elle est également accessible sur le site internet de la commune et de la Métropole.



Affichage de la tenue de la réunion publique

La réunion publique en Mairie annexe des Borrels du 6 mars 2025 relative à la présentation de la révision allégée n°1 du PLU de Hyères-les-Palmiers a été annoncée par un affichage multipoints, notamment sur les panneaux d'affichage de la ville, en mairie principale et dans les mairies annexes, à l'Hôtel de la Métropole et sur les sites internet de la Métropole et de la ville d'Hyères.



[VIE MUNICIPALE](#) [SERVICES AU PUBLIC](#) [HYÈRES MA VILLE](#) [SPORT-CULTURE](#) [AMÉNAGEMENTS](#) [DÉCOUVRIR HY](#)

[Téléchargez la délibération n° 24/11/261 en date du 29 novembre 2024,](#)
concernant la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme et les modalités de mise à disposition au public de la
concertation.



REUNION PUBLIQUE

JEUDI 6 MARS 2025 A 18h00
Mairie Annexe des Borrels (salle de réunion)
2260 Route des Borrels, 83400 HYERES

Dans le cadre de la révision allégée n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme de Hyères-Les-Palmiers, portant sur l'extension du
domaine agricole et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie,
une réunion publique est organisée par Monsieur Jean-Pierre
GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

LE MÉCENAT

GESTION DE L'EAU

ÉCONOMIE, COMMERCE,
ARTISANAT

URBANISME, AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Construire et aménager
[Plan Local d'Urbanisme](#)
Architecture et patrimoine
Taxes d'Urbanisme
Cadastre

LES PORTS

SECURITE ET PREVENTION

TRANSPORTS ET STATIONNEMENT

ESPACES VERTS

ACTUALITÉS

Actu municipale

VOTE DU BUDGET PRIMITIF
Conseil municipal du 26 Mars 2025

**Budget 2024/2025 : Une
situation d'excellence**

Ecologie-développement
durable

ACTUS MUNICIPALES



Réunion publique : réhabilitation du hameau Sainte-Eulalie

Jeudi 6 mars à 18h à la mairie annexe des...

À votre
service

La métropole
TPM

Cadre de vie

Entreprendre
et se former



Rechercher



Vous êtes ici : Accueil > Tous les événements > Réunion publique : réhabilitation du hameau Sainte-Eulalie



Inscription newsletter

Email Address *

s'inscrire

Réunion publique : réhabilitation du hameau Sainte-Eulalie

6 Mars 18h00

Hyères



Dans le cadre de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers, portant sur l'extension du domaine agricole et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie, une réunion publique est organisée par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Jeudi 6 mars à 18h

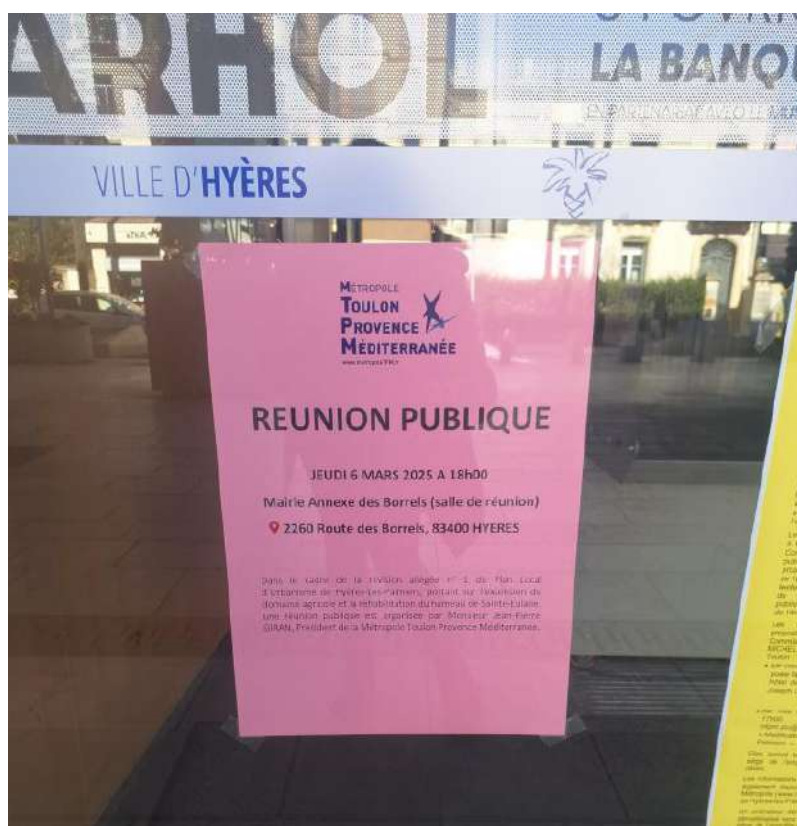
Mairie annexe des Borrels (Salle de réunion)
2260, route des Borrels, 83400 HYÈRES



Hôtel de la Métropole TPM



Mairie annexe des Borrels



Mairie principale – Hyères-les-Palmiers

Articles dans la presse locale

Des articles dans la presse locale ont relayé le projet relatif à la révision allégée n°1 du PLU de Hyères-les-Palmiers notamment par les articles du 10 mars 2025 et du 12 mars 2025 dans VAR MATIN, suite à la réunion publique.



VAR MATIN
HYÈRES-LES-PALMIERS

MERCREDI 12 Mars 2025
INFORMATION(S)

Évolution des zonages sur le site de Sainte-Eulalie : des registres ouverts en mairie

L'évolution des zonages sur le site de Sainte-Eulalie, au centre d'un projet agrotouristique d'excellence, fait l'objet d'une révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU). Lors de la réunion publique s'est déroulée aux Bormes dans le cadre de la concertation (lire notre édition du 10 mars), le public est aussi invité à formuler ses observations dans les registres ouverts à l'indét de ville, au service aménagement ainsi qu'à la mairie annexe des Bormes. Il est également possible de faire part de ses observations par courrier à l'attention du président de la Métropole, hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri-Fabre 83000 Toulon ou sur courriel électronique à : ritamulka@metropole.fr en précisant l'objet « Révision allégée numéro 1 du PLU d'Hyères ». À la fin de la concertation, le dossier de révision allégée du PLU sera soumis pour avis aux personnes publiques associées (les services de l'Etat, le Département, la Région, et l'Autorité environnementale) avant l'adoption du PLU par le conseil municipal au 3^e trimestre de cette année.

b- Moyens d'expression

Registre de concertation

La Métropole a mis à disposition en mairie un registre de concertation pour donner à tous les administrés la possibilité de s'exprimer sur la révision allégée n°1 du PLU d'Hyères-les-Palmiers. 8 remarques ont été consignées dans le registre de concertation.

26 courriels ont été réceptionnés à l'adresse internet mise à disposition par la collectivité ainsi qu'un courrier transmis par la famille propriétaire de certains terrains impactés par la présente procédure. Parmi les observations recueillies, plusieurs insistent sur la vocation golfique du site de Sainte-Eulalie en soulignant l'opportunité d'un projet étendu à 10 hectares. D'autres remarques portent sur des questions relatives aux stationnements, aux nuisances sonores, à la définition réglementaire d'extension, ainsi qu'aux enjeux environnementaux et urbains sur différents secteurs de la commune (Giens, Costebelle, quartier Godillot, Gambetta).

Réunion publique

La réunion publique a eu lieu le 06 mars 2025.

- Elle s'est tenue dans la salle de réunion à la mairie annexe des Borrels, 2260 Route des Borrels, de 18h00 à 20h30, présidée par Monsieur Jean-Pierre Giran, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et Maire de Hyères-les-Palmiers.
- Elle a réuni environ une trentaine de personnes.
- Elle a été l'occasion de présenter la procédure de la révision allégée n°1 du PLU, portant sur l'extension du domaine agricole et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie, son contexte réglementaire, le zonage réglementaire en vigueur et le zonage du projet de révision allégée, le diagnostic du territoire, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que l'évaluation environnementale de la révision allégée. L'importance de la concertation et de la participation du public ont été mises en avant.
- Un moment de questions / débats a suivi la présentation.
- Les dispositifs de communication mis en place pour mobiliser les habitants ont été les suivants :
 - Une annonce sur le site internet de la ville et de la Métropole
 - Des affiches sur les panneaux de la ville de Hyères (en mairie principale et dans les mairies annexes)
 - Un affichage à l'Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
 - Une annonce légale dans le journal VAR MATIN le 22 février 2025 (cf. Annexes)
 - Un article dans les pages actualités du journal VAR MATIN le 27 février 2025.

VAR MATIN

HYERES-LES-PALMIERS

JEUDI 27 FÉVRIER 2025

ACTUALITÉS



Photographies de la réunion publique :



Synthèse des avis et des débats

Tout au long de la procédure de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-Les-Palmiers, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations dans le cadre de la concertation.

Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques comme présentées dans le tableau ci-dessous.

Les observations présentant un intérêt particulier ou ne relevant pas du projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères Les Palmiers, n'ont pas été prises en compte dans ce présent bilan de concertation, puisqu'elles sont hors objet de la procédure en cours.

Avis et remarques issus des courriels	Propositions présentées et, le cas échéant, les évolutions du projet de révision allégée qui résultent de la concertation
Concernant le golf Plusieurs citoyens et associations expriment le besoin d'un espace dédié au golf plus important (au moins 10 ha au lieu de 7,5ha) à Hyères, notamment pour répondre à la forte demande locale, pallier la saturation des infrastructures existantes, et contribuer au dynamisme touristique et sportif de la ville. Une nouvelle inexactitude matérielle concerne le practice de golf, qui s'étend jusqu'à la parcelle cadastrée D2833, qui appartient aux propriétaires voisins et ayant une vocation agricole. Plusieurs remarques concernent également la satisfaction des riverains au sujet de l'évolution du zonage réglementaire de la zone de Sainte-Eulalie entérinant le projet de golf d'envergure prévu dans les années 2000.	Le projet de révision allégée préserve une portion restreinte du secteur Nsl préexistant, afin de permettre le maintien d'un practice de golf, en amont du projet. Ainsi, le secteur Nsl, localisé à proximité du lieu-dit de Sainte-Eulalie, est réduit de près de 65 ha, passant de 71,2 ha à 6,2 ha dans le cadre de la présente procédure. Cette réduction démontre l'ambition communale d'entériner le projet golfique, initialement prévu sur le secteur, qui s'étendait sur l'ensemble de la zone naturelle. Une partie du secteur Nsl est maintenue, en limite sud-est du projet, sur des terrains non cultivés pour la réalisation d'un practice de golf. La relocalisation du practice permettra de s'inscrire dans un secteur adapté et permettra un projet de qualité et une pratique plus optimale sur près de 400 mètres de profondeur.
Concernant l'appellation « Domaine de Sainte-Eulalie » Différents questionnements concernent l'appellation « Domaine de Sainte-Eulalie ». Le projet porté par la Société MGS Maguise est systématiquement présenté dans le dossier de révision sous l'appellation « Domaine de Sainte-Eulalie » alors que les limites du projet n'intègrent pas les terres du domaine à proprement parlé. Selon les propriétaires voisins, l'appellation « Domaine de Sainte-Eulalie » serait protégée au titre de la propriété industrielle auprès de l'INPI.	Tenant compte de cette erreur matérielle, l'ensemble de la notice explicative a été reprise afin de ne plus mentionner le terme « domaine de Sainte-Eulalie », du fait de son interprétation potentielle. Le nom « Domaine de Sainte-Eulalie » a été supprimé dans l'ensemble de la notice explicative et remplacé par les termes « lieu-dit », « site », « secteur », etc. levant toute ambiguïté avec l'appellation, qui est une propriété industrielle.

Avis et remarques issus des courriels	Propositions présentées et, le cas échéant, les évolutions du projet de révision allégée qui résultent de la concertation
Concernant les limites du domaine de Sainte-Eulalie Plusieurs interrogations subsistent sur les limites du domaine de Sainte-Eulalie qui renforce la confusion entre les deux propriétés voisines.	Afin de restreindre toute confusion, une cartographie a été ajoutée au sein de la notice explicative, identifiant les différents propriétaires des parcelles concernées par la présente procédure de révision allégée.
Concernant les espaces en zone agricole et naturelle Une incompréhension subsiste concernant l'évolution de certaines parcelles en zone agricole et d'autres en zone naturelle. Une évolution disparate qui semble liée aux différents gestionnaires.	En conformité avec le projet de développement et de confortement des exploitations agricoles existantes, ainsi qu'avec la proximité du site NATURA 2000, l'évolution du zonage a été ajustée. Ainsi, l'évolution du secteur Nsl en zone naturelle a été reprise au profit de la zone agricole, notamment au niveau des parcelles cadastrées section « D » n°2664 et 473. Les terrains situés en limite du massif des Maures sont toutefois maintenus en zone naturelle afin de proposer un espace d'interface suffisant entre les espaces cultivés et les boisements du site NATURA 2000.
Concernant le projet de stationnement Une remarque concerne également la proximité du futur stationnement, dédié au complexe agrotouristique, avec la chapelle, reconstruite dans sa forme actuelle au tout début du XVIIème siècle, et de quatre vieux oliviers.	Pour donner suite aux contributions du public, l'emplacement dédié au stationnement a été revu, afin de le rapprocher du hameau et de l'éloigner de la chapelle. De plus, la surface de cet espace de stationnement a été divisée en deux et les places supprimées ont été redistribuées aux alentours du hameau, notamment au Nord de l'emplacement dédié au futur bassin de rétention. Cette compensation permet de préserver le nombre de stationnement nécessaire au complexe agrotouristique et au practice de golf.

Bilan

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la Métropole a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers, depuis la délibération de prescription en date du 29 novembre 2024. La concertation a eu lieu jusqu'à la délibération qui arrête le projet et où est également soumis le présent bilan de concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants, les acteurs du territoire et les services de l'Etat, et ont garanti la transparence de la démarche de révision du projet.

L'implication des habitants à travers la réunion publique a permis de recueillir des avis et remarques. Leurs contributions sur le registre ont également alimenté les travaux en vue de la révision allégée n°1 du PLU, notamment en ce qui concerne les limites des différentes zones du secteur de Sainte-Eulalie.

Ainsi, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet tout au long de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Les avis exprimés mettent en exergue le souhait des hyérois et au-delà de réaffirmer la centralité agricole de Sainte-Eulalie, en proposant une réhabilitation de son patrimoine bâti. Par ailleurs, il a été fait part, à de nombreuses reprises, de la volonté de maintenir un espace dédié à la pratique golfique, au sein du lieu-dit de Sainte-Eulalie. Ainsi, beaucoup de thématiques ont été abordées tant sur les questions de la ressource en eau, du stationnement, de la réhabilitation, ou encore de la pratique sportive.

L'ensemble de ces remarques a été pris en compte et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document pour donner suite aux contributions du public :

1. La notice explicative a été reprise afin de supprimer toute mention du « domaine de Sainte-Eulalie » afin d'éviter toute ambiguïté ;
2. Une cartographie a été ajoutée dans la notice explicative pour identifier les propriétaires des parcelles concernées par la présente procédure ;
3. Des ajustements de zonage ont été effectués conformément au projet de développement agricole : une partie du secteur Nsl évolue en zone agricole, tout en maintenant les terrains en limite du massif des Maures en zone naturelle pour servir d'interface entre les espaces cultivés et les boisements du site NATURA 2000 ;
4. L'emplacement et la surface de l'espace de stationnement ont été revus pour le rapprocher davantage du hameau. Une redistribution des places de stationnement, notamment au nord du futur bassin de rétention, est intégrée pour préserver le nombre nécessaire de stationnement au complexe agrotouristique et au practice de golf.

Le projet de révision allégée du PLU a été finalisé en tenant compte des observations faites dans le cadre de la concertation. Il convient donc de tirer le bilan de la concertation, préalable à la présentation du projet au Conseil Métropolitain avant l'enquête publique.

Annexes

Certificats d'affichage de la délibération du conseil Métropolitain n°24/11/261 du 29 novembre 2024 concernant les modalités de la mise à disposition au public de la concertation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU VAR


VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS

Direction Générale des Services

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

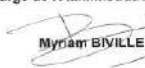
Je soussignée, Madame Myriam BIVILLE, Directrice Générale Adjointe des Services, en charge de l'Administration Générale de la ville d'Hyères-les-Palmiers,

CERTIFIE avoir affiché en Mairie principale à la date du 10 décembre 2024, et ce pendant un mois, la délibération du Conseil Métropolitain n° 24/11/261 du 29 novembre 2024 concernant la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de la mise à disposition au public de la concertation.

Fait ce jour, pour servir et valoir ce que de droit.

Hyères les Palmiers, le 13 JAN 2025

La Directrice Générale Adjointe des Services,
en charge de l'Administration Générale


Myriam BIVILLE



Téléphone : 04 94 01 84 09 - Email : direction@ville-hyeres.com
14100 83 04 14 - 11 Avenue André Cyprien - 83 100 83410 Hyères Cedex - www.hyeres.fr - Facebook: [villehyeres](https://www.facebook.com/villehyeres) - Twitter: [villehyeres](https://twitter.com/villehyeres)

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, certifie que la délibération n°24/11/261 en date du 29 novembre 2024, concernant la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères-les-Palmiers et les modalités de la mise à disposition au public de la concertation, a été affichée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée aux lieux habituellement prévus à cet usage à compter du 6 décembre 2024 et pour une durée d'un mois.

Fait à Toulon, le 20 JAN 2025

Par délégation
pour le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée


Le Directeur Général Adjoint des Services
Madame Christine MORICE



var-matin | 28
Vendredi 13 décembre 2024

▷ FORMALITÉS DIVERSES

CHANGEMENT DE NOM

Etat de Maitres Laurent VALLA, Emmanuel GOSSA, Loïc MARILLAT et Ferny THOIRIS
Notaires associés à Nanterre (Hauts)
21, rue Foch et 75, rue Auguste Bléneau

Assurément, l'une des raisons en date du 12 octobre 2014, n'est pas purement juridique (la cause de Touzin, Monsieur Frédéric Viano, Jean-Naël Verran, ingénieur de laboratoire, Agence de Madame Frédérique Cliché (CELI), démentant à Montpellier les 04/03/01, 712, rue Naxos/Monpessier, n°8 Sainte-Marie 34030/le 24 décembre 1984. A défaut, voir aussi l'acte d'engagement de l'Etat et son conformément aux articles 771 et 983 de la loi C. V. la succession de : Monsieur Jean-Antoine Dermege VERAN, en son vivant sans profession, veuf de Monsieur Bernard Victor Fournier GILBERT, Jean-Pierre GILBERT, né le 18/07/50, épouse de Lydie, né à Saint-Maurice, La Réunion, le 12/01/50 et le 29/03/2014, par acte de décès, le 12/03/2014. Le décès de Monsieur V. de la succession après son 04/03/2014 du Code de V. et de récip. par M. Jean-Benoît DORSE, natif de Montpellier, le 5 décembre 2012 et décédé à regard du 04/03/2014 de Touzin. Election du domicile après décès à Montpellier le 28/03/2015, rue Foch.

▷ AVIS D'APPELS

Provence Verte Verdon
M.A.P.A (MARCHÉ A PROCÉDURE ADAPTÉE)

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE
 Ecole Polytechnique inc. a l'opérateur pour l'installation de la station photovoltaïque
 du Centre de la Province de la Colombie-Britannique
 Identification de l'urgence et du projet :
 Syndicat Nade Province Verte Version
 SYNDICAT NADÉ PROVINCE VERTE VERSION
 220, avenue Adjuvant-Chef Meunier-Lévesque
 CS 10104
 B2 1P5 Binghamton Québec
 Canada, J4B 0E 10 2P2

[illegible][illegible]

COLLECTIVITÉS, SOYEZ AU PLUS PROCHE DE VOS CONCITOYENS

Profitez des conseils, des avis d'information, des enquêtes publiques, des réunions, bien sûr, dans la page locale de votre commune.

nice-matin **var-matin**

[illegible][illegible]

nice-matin var-matin monaco-matin

**DÉCOUVREZ
NOTRE CALENDRIER
DE L'AVENT !**

Scannez le QR code
et tentez de remporter
de nombreux cadeaux





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

PLU approuvé le 10 février 2017

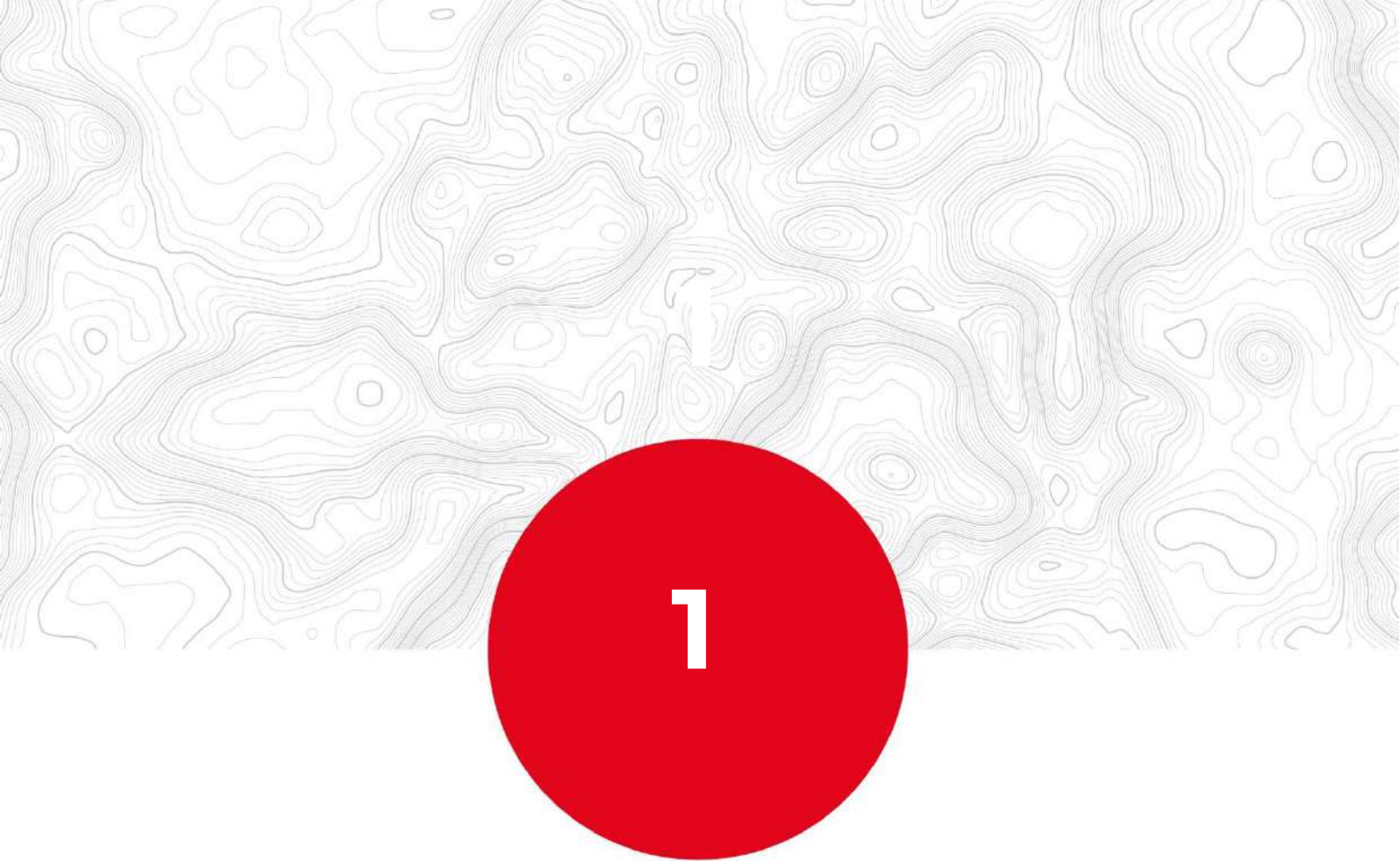
*Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du
conseil Métropolitain du : 26/06/2025*



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	16
2.4. Le site de Sainte-Eulalie	19
2.5. Evolution du site et enjeux de la révision.....	25
<i>Un rétablissement de la centralité agricole du lieu-dit de « Sainte-Eulalie »</i>	<i>25</i>
<i>Un aménagement global interconnecté</i>	<i>25</i>
LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU	27
Les pièces impactées du PLU par la révision allégée.....	28
Modifications du règlement graphique	30
<i>Réduction du secteur Nsl</i>	<i>30</i>
<i>Suppression du secteur 3AUe.....</i>	<i>31</i>
<i>Création des secteurs As1 et As2.....</i>	<i>32</i>
<i>Synthèse des modifications apportées au règlement graphique</i>	<i>33</i>
Modifications du règlement écrit.....	34
<i>Modification des dispositions introductives</i>	<i>34</i>
<i>Suppression du secteur 3AUe.....</i>	<i>35</i>
<i>Création des secteurs As1 et As2.....</i>	<i>36</i>
Création d'une OAP sectorielle	40
<i>Principes généraux.....</i>	<i>40</i>
<i>Éléments prescriptifs.....</i>	<i>40</i>
Un projet compatible avec le PADD.....	43
Conclusion	48
ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	49
Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRADDET).....	50

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au SRADDET)	52
Le Schéma Régional Climat Air Energie Provence-Alpes Côte d'Azur (intégré au SRADDET).53	
Le Plan de Protection de l'Atmosphère	54
Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT).....	55
Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône- Méditerranée (SDAGE).....	58



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 de l'exploitation agricole et la réhabilitation du hameau localisés dans le lieu-dit « 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 au sein du lieu-dit « 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 de l'exploitation et l'établissement de bâtiment nécessaire au développement de l'activité viticole et oléicole ;
- réduire le secteur Nsl au profit de la zone N sur les parties arborées du secteur, 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 site.

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 site agricole CITADIA 2024



Illustration du bâti patrimonial du hameau, CITADIA 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 allégée 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 de l'exploitation 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 au sein du lieu-dit de Sainte-Eulalie, positionné au Nord-Est de la commune de Hyères-les-Palmiers, dans lequel prend place le hameau éponyme. Le secteur 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 secteur de Sainte-Eulalie et son hameau pâissent 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 hameau et ses terres attenantes sont toutefois réinvestis, fin 2021. A la suite de nombreux investissements financiers et humains, plusieurs hectares de vignes et d'oliviers ont été plantés, au cours de ces dernières années, lui rendant son caractère originel d'exploitation agricole. L'extension de l'activité agricole 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 site 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 de 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 en proposant un zonage réglementaire adapté à sa vocation agricole et naturelle ;
- Permettre une extension de l'activité viticole et oléicole au sein du site, 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, 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 lieu-dit de Sainte-Eulalie.

Le secteur 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 site 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 lieu-dit 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 ténement foncier objet de la procédure,
CITADIA 2024

■ Périmètre objet de la procédure de révision allégée

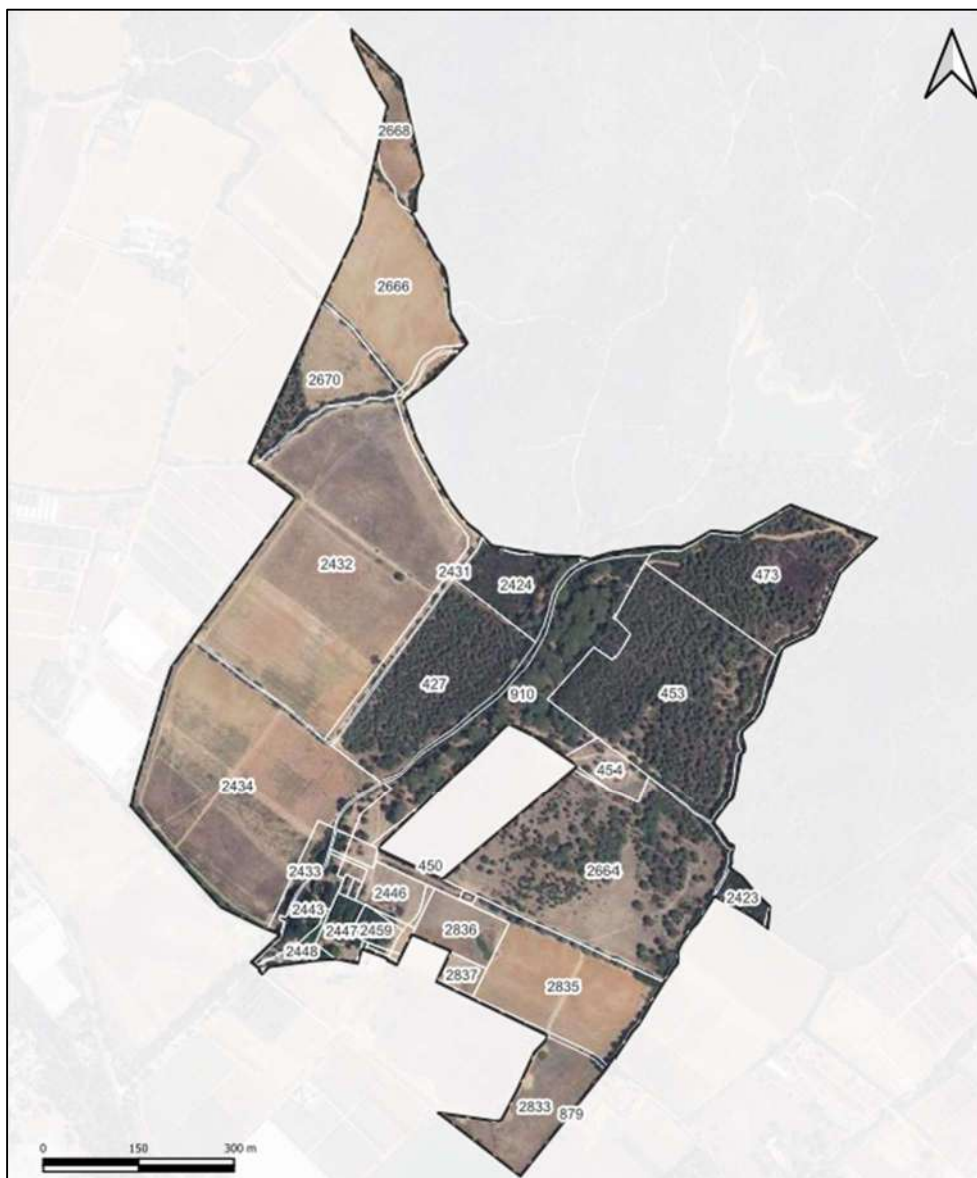
Le périmètre, objet de cette procédure, s'étend sur près de 74 ha. Il inclut le hameau de Sainte-Eulalie et une partie des terres viticoles attenantes.

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 64 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, 2452, 2453, 2456, 2458, 2459, 2460, 2461, 2464, 2465, 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, 2833, 879, 908, 910, 911 et 977.



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

- Maîtrise foncière des parcelles objets de la procédure

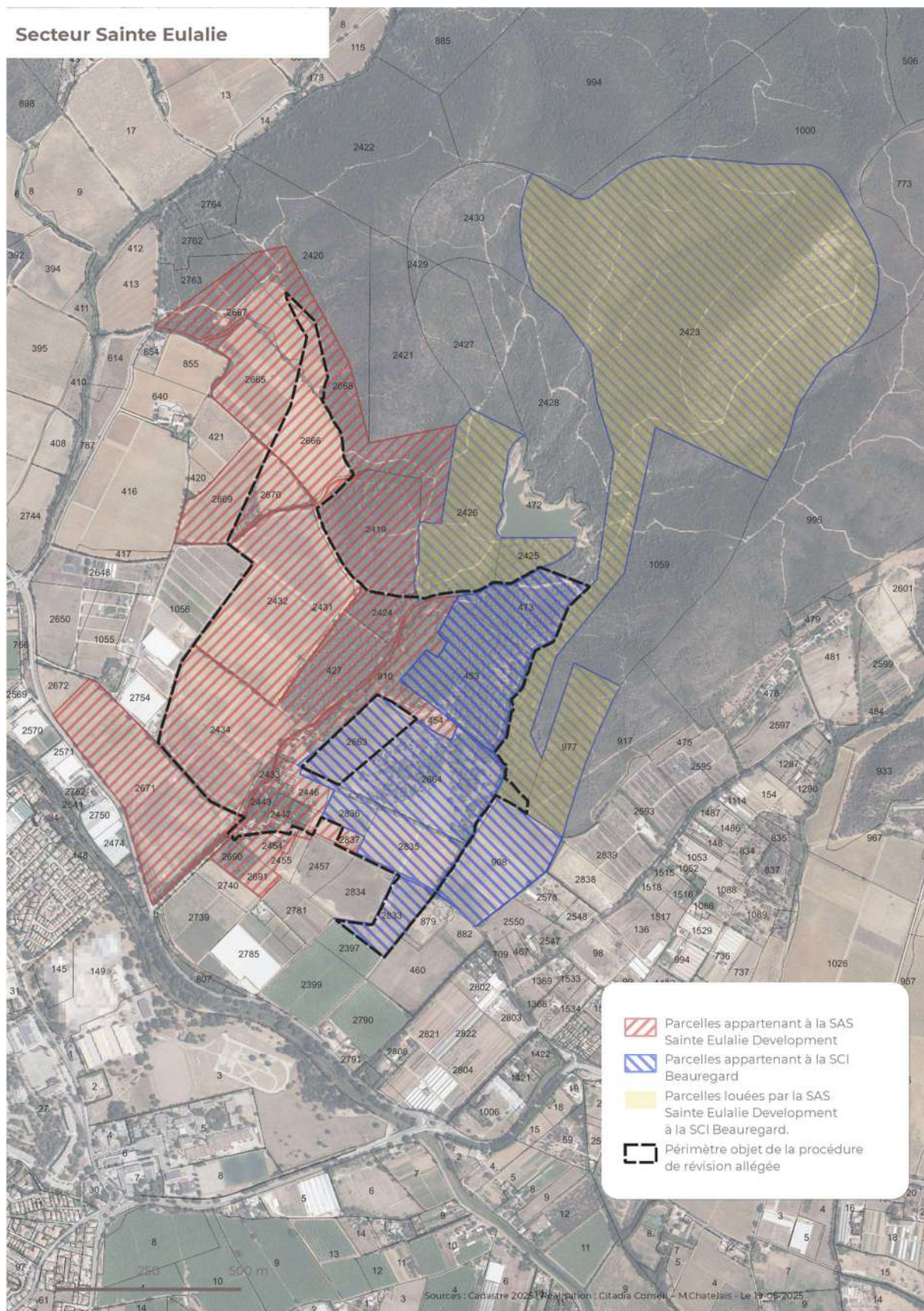
Les parcelles objets de la procédure sont détenues par deux propriétaires distincts : la SAS Sainte-Eulalie Development et la SCI Beauregard.

Les parcelles en pleine propriété détenues par la SAS Sainte Eulalie Development sont les parcelles section « D » et numéros : 2418, 2419, 2424, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 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, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2690, 2691, 2837, 427, 454, 910 et 911.

Les parcelles appartenant à la SCI Beauregard sont les parcelles section « D » et numéros : 2423, 2425, 2426, 2439, 2663, 2664, 2835, 2836, 449, 450, 453, 463, 473, 908 et 977.

A ces parcelles s'ajoutent les parcelles section « D » et numéros : 2423, 2425, 2426 et 977 qui sont louées via un bail de 20 ans par la SAS Sainte Eulalie Development à la SCI Beauregard.

Secteur Sainte Eulalie



Maitrise foncière des parcelles concernées par la révision allégée n°1, CITADIA 2025

2.3. L'histoire agricole de la zone

Le secteur de Sainte-Eulalie comprend 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 site de Sainte-Eulalie 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 site actuel était une possession du couvent de l'Almanarre dès le XI^{ème} siècle.

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



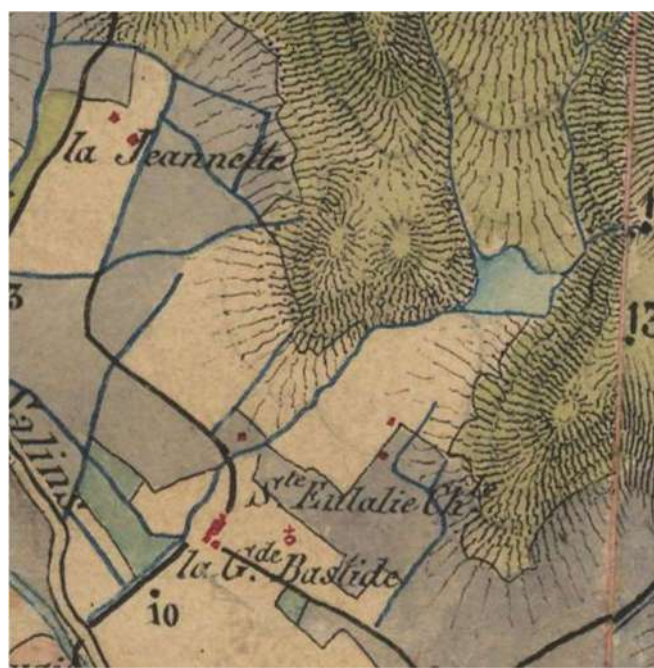
Source : Photographies « Les têtards arboricoles », 2018

Les limites du lieu-dit 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 site 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. Une retenue d'eau est aménagée en amont des contreforts 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.



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, les terres agricoles se tournent peu à peu vers la viticulture. Dès la première moitié du XX^{ème} siècle, le site 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 les espaces viticoles 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 secteur, 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.

En 1976, le vignoble comprend 119 hectares dont 90 en production. Il produit 6500 Hl, soit 72 Hl à l'hectare, mais la production cesse peu à peu en raison d'un morcèlement des terres agricoles 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 lieu-dit 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 site 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 secteur et de ses composantes naturelles et patrimoniales.

En outre, le secteur de Sainte-Eulalie se caractérise par une histoire riche dont les origines certaines remontent au Moyen-Age. Historiquement agricole, les terres 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.



Source : Ancien projet golfique de Sainte-Eulalie, 2008

■ 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 démolé 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 F 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 G 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 I 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

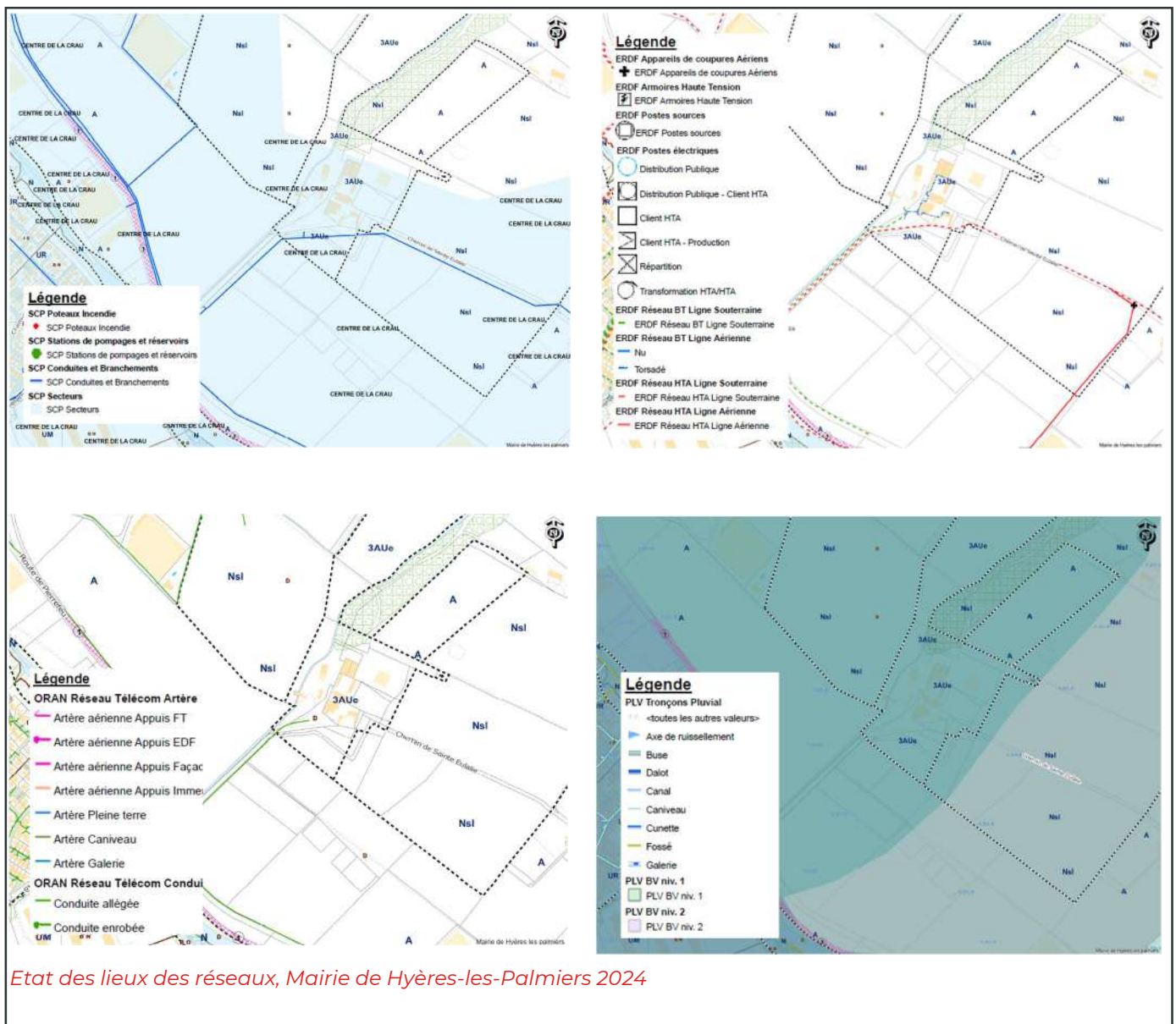
*NOTA : Les bâtiments dits « conservables » sont seulement les constructions, ou partie(s) de constructions, légalement édifiées et existantes à la date d'approbation du PLU, pour une surface de plancher totale estimée à **7 893 m²**.*

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

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

Le secteur 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 hameau peut être alimenté par un poste de protection incendie de 120m3/h à partir du réseau existant assurant la défendabilité du secteur face au risque incendie, le site étant concerné par un aléa incendie de forêt faible à fort.



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'activités, 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 du lieu-dit de « Sainte-Eulalie »

Le projet d'extension des terres agricoles 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 site, afin de rétablir la centralité agricole du secteur 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 du lieu-dit de Sainte-Eulalie, en conjuguant le tourisme à l'agriculture au sein d'une exploitation 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 secteur 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 des activités s'appuie ainsi sur trois composantes interconnectées : l'extension de l'activité 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 secteur, 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 au sein du secteur 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'une véritable exploitation viticole et oléicole 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 secteur.

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 site 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 hameau 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 afin de renforcer le rayonnement du site de Sainte-Eulalie au Nord de la commune, orienté vers l'agriculture et le tourisme. L'offre agrotouristique pourra être complétée par des espaces de restauration, en lien avec le secteur, 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 PIECES IMPACTEES DU PLU PAR LA REVISION ALLEGEE

Le PLU en vigueur ne permet pas le développement de l'exploitation agricole et la diversification des activités au sein du site 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 des activités agricoles 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 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 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 des terres 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 site, 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 secteur 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), et du secteur (As2), nouvellement créé ;
- Suppression du secteur 3AUe au profit de la zone naturelle (N) et agricole (A), et du secteur (As1), 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.

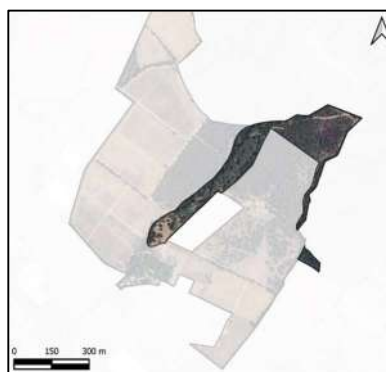
Réduction du secteur Nsl

Le secteur Nsl, situé au sein du site de Sainte-Eulalie, s'étend sur plus de 71,2 ha. Dans le cadre de la présente procédure, ce secteur est réduit à 6,2 ha au profit de la zone naturelle (10,15 ha), de la zone agricole (55,56 ha) et du secteur de taille et de capacité limité (0,2 ha).

Le périmètre du secteur Nsl, classé en zone naturelle (10,15 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 site de Sainte-Eulalie.



Vue générale massif boisé, CITADIA 2024



Localisation du périmètre, CITADIA 2024

Dans le cadre de la présente procédure, près de 55,6 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 site 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.

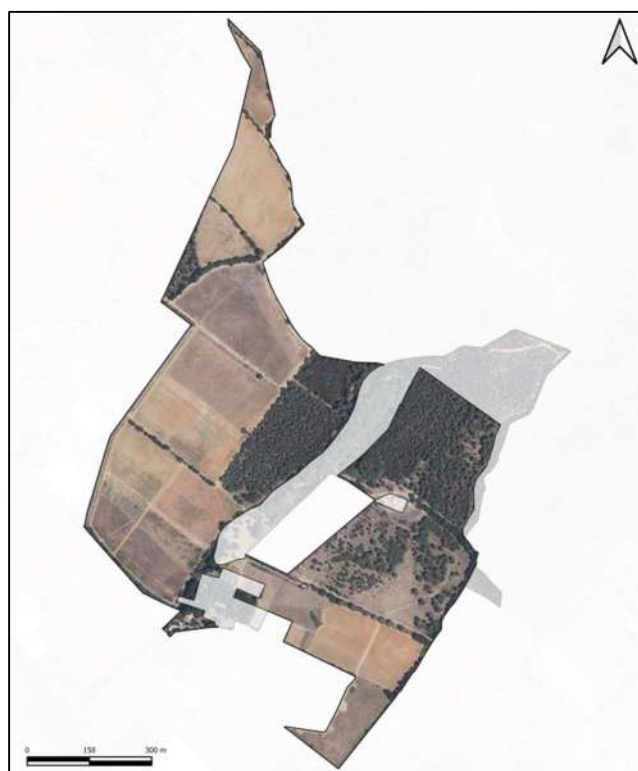
Bien que le secteur Nsl du site de Sainte-Eulalie soit réduit de plus de 90% dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU, une partie (6,2 ha) est toutefois préservée au Sud-Est du hameau. La préservation de cette portion du secteur Nsl permet de maintenir une activité golfique au sein du lieu-dit, 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 lieu-dit 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 (7,28ha), à laquelle est intégré un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), identifié As1, de 1,7 ha.

Le périmètre du secteur 3AUe, classé en zone agricole (7,28 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 site de Sainte-Eulalie, en autorisant l'extension des activités viticoles et oléicoles du site.



Vue générale des terrains agricoles de Sainte-Eulalie

Carte de localisation du site agricole, CITADIA 2024

Au-delà de ces évolutions, une infime portion du secteur 3AUe (0,27 ha) se retrouve classé en zone naturelle. Il s'agit de la partie concernée par l'espace boisé classé, longeant le léger talweg du site, et profitant d'un couvert arboré important.

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. Ces ancres 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.

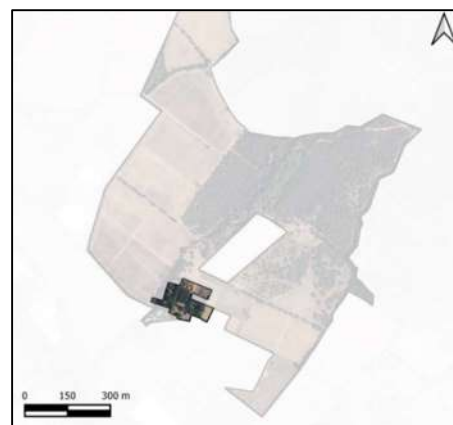
La création de ces secteurs As vise à établir plusieurs dispositions réglementaires permettant d'encourager la réhabilitation et la restauration du hameau et de la bergerie, en vue de préserver le patrimoine bâti et architectural de Sainte-Eulalie. Des extensions mesurées des bâtiments légalement édifiés 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 site 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

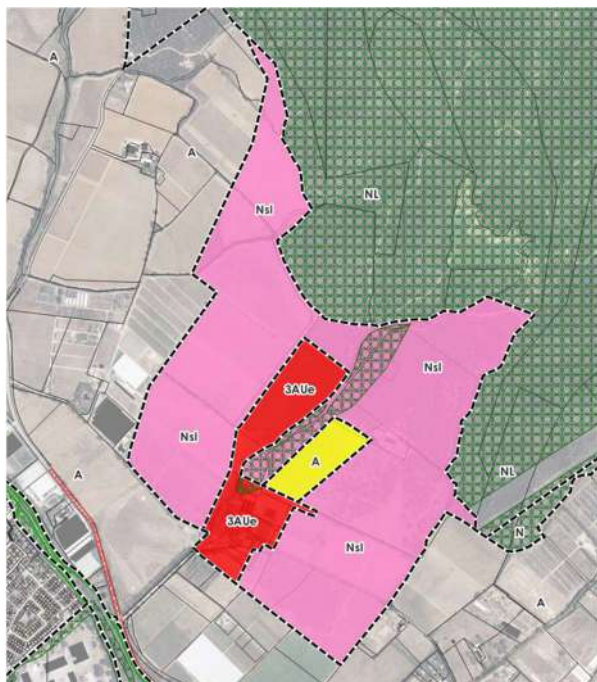


Localisation du STECAL As2, CITADIA 2024

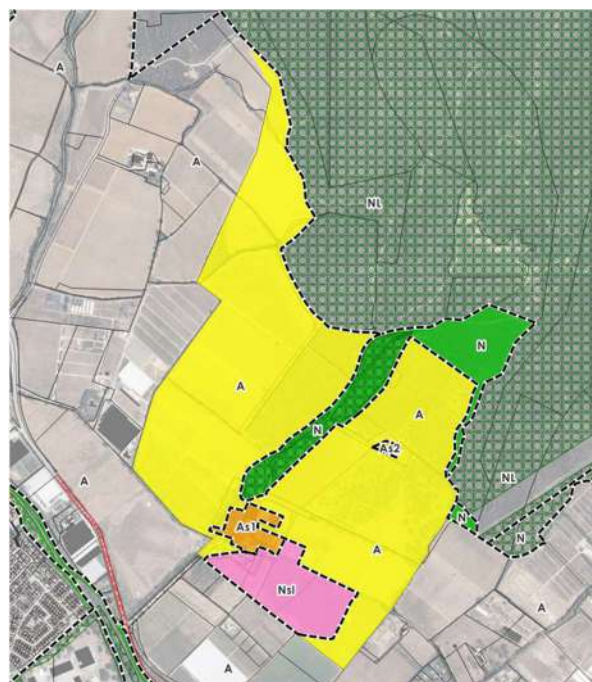
Synthèse des modifications apportées au règlement graphique

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

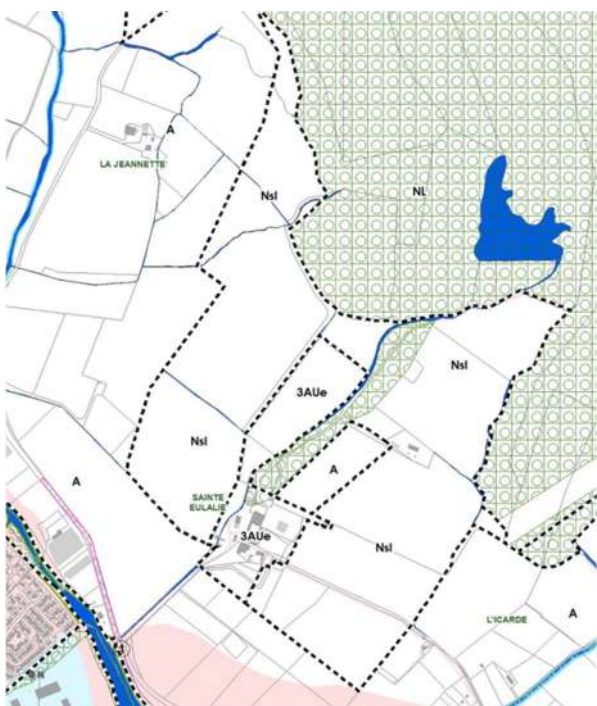
- 55,56 ha du secteur Nsl en A ;
- 0,20 ha du secteur Nsl en As2 ;
- 10,15 ha du secteur Nsl en N ;
- 7,28 ha du secteur 3AUe en A ;
- 1,77 ha du secteur 3AUe en As1
- 0,27 ha du secteur 3AUe en N.



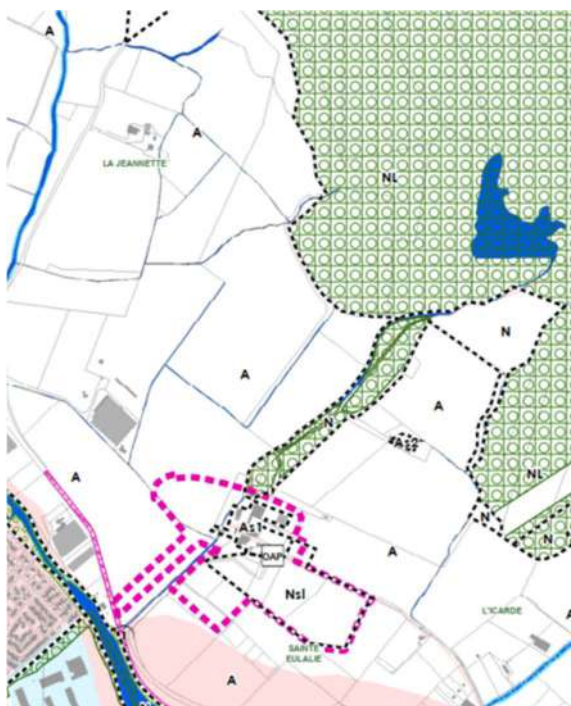
PLU en vigueur



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 7 893 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 site 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 site 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'une vaste exploitation viticole et oléicole à l'interface des zones agricoles et naturelles du piémont du massif des Maures. Le site de Sainte-Eulalie comprend 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 secteur. 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 site, 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 hameau.

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 de l'exploitation 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 secteur. Son traitement devra correspondre au cadre architectural du site, par une mise en valeur du hameau et de son architecture patrimoniale. L'extension des activités 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 secteur.

- 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.

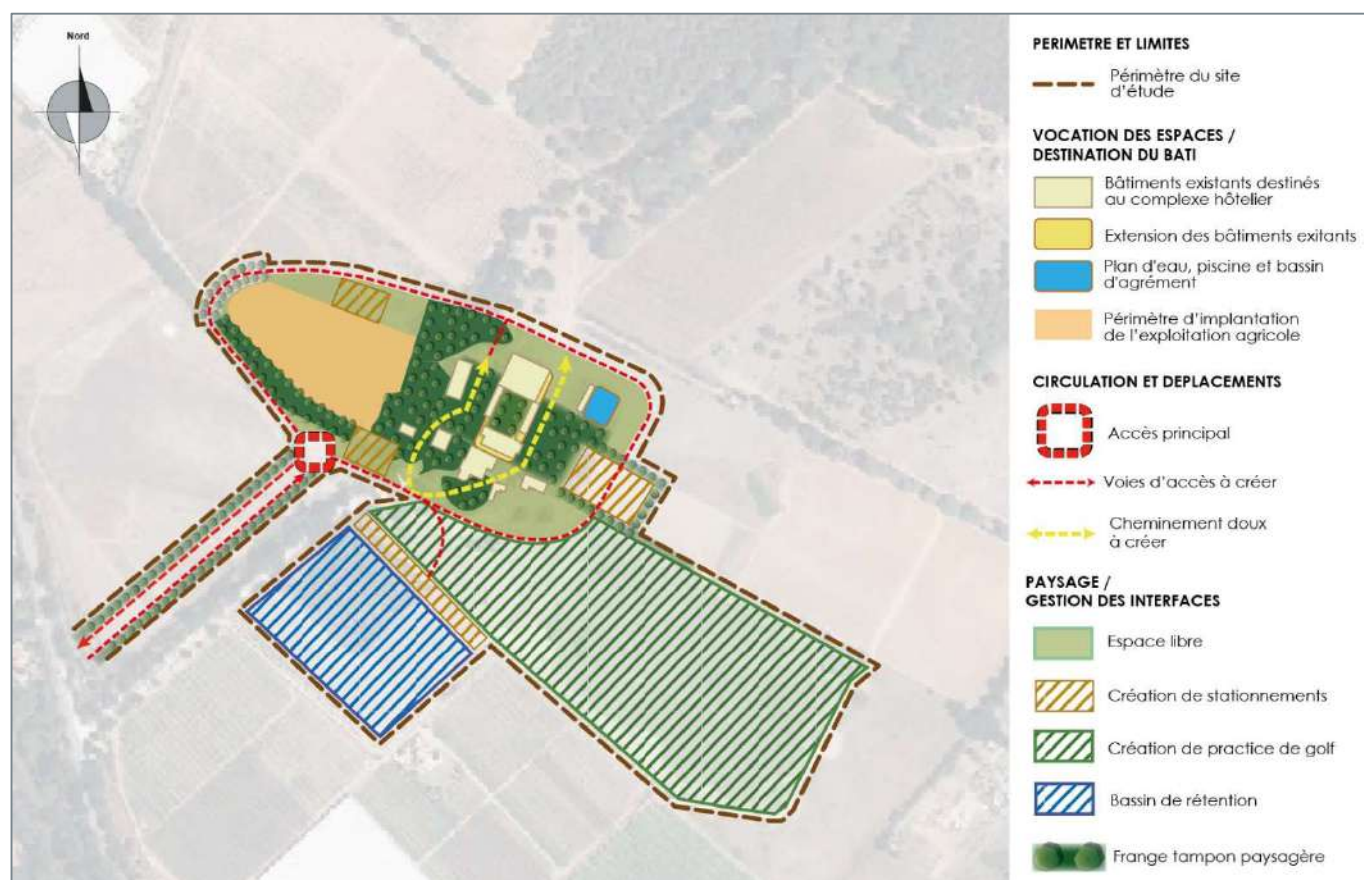


Schéma OAP Sainte-Eulalie

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.

<i>Orientations du PADD</i>	<i>Compatibilité</i>
<i>Orientation n°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial</i>	
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 site 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'alaé 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.

Limiter l'exposition aux nuisances	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 site, objet de la procédure, profite d'une accessibilité accrue. Elle n'est pas de nature à augmenter substantiellement les nuisances.
Objectif n°3 : Définir un projet urbain de long terme	
Organiser et articuler la ville pour une croissance maîtrisée	La révision allégée n'est pas concernée par le présent objectif.
Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain	La révision allégée n'apporte pas de modifications sur ces secteurs.
Dynamiser les polarités secondaires	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.
Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles	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. La révision allégée supprime toute possibilité de création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ou d'un parcours sportif de grande ampleur.
Aménager et restaurer durablement le littoral hyérois	La révision allégée n'est pas concernée par l'objectif mentionné.
Favoriser l'émergence d'une ville durable	
Objectif n°4 : Améliorer les connexions et la mobilité	
Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur	La révision allégée n'apporte pas de modifications sur ces secteurs.
Renforcer les conditions de stationnement	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 site, avec une intégration paysagère satisfaisante.
Faciliter la multimodalité	La révision allégée n'intègre pas de volets portant sur la multimodalité, mais encourage le développement de mode doux au sein de son périmètre.
Développer les mobilités douces	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.

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 site, 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 site 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 site.
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 site de Sainte-Eulalie. A travers la modification du zonage réglementaire, l'établissement de bâtiment de production est encouragé au sein du secteur, 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 site.
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 site 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 site.

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.

Répartition des surfaces en hectares par zone du PLU

Zonage	PLU envigueur (ha)	PLU Ste Eulalie (ha)
UA	9,77	9,77
UAa	6,92	6,92
UAh	8,38	8,38
UB	49,45	49,45
UBa	73,78	73,78
UD	273,50	273,50
UDa	61,13	61,13
UDb	8,95	8,95
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	5,26	5,26
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
UGgy	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	2109,29	2109,32
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	0,39	0,39
3AUe	10,30	0,00
3AUr	20,13	20,13
TOTAL AU	102,81	92,49
A	2789,51	2853,40
Aa	90,02	90,02
AL	374,97	374,97
As1	0,00	1,77
As2	0,00	0,20
TOTAL A	3254,50	3320,36
N	456,36	465,86
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	14,13
TOTAL N	7936,42	7880,86
TOTAL	13403,02	13403,03



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'identité paysagère 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 site de 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 site 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 site 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)

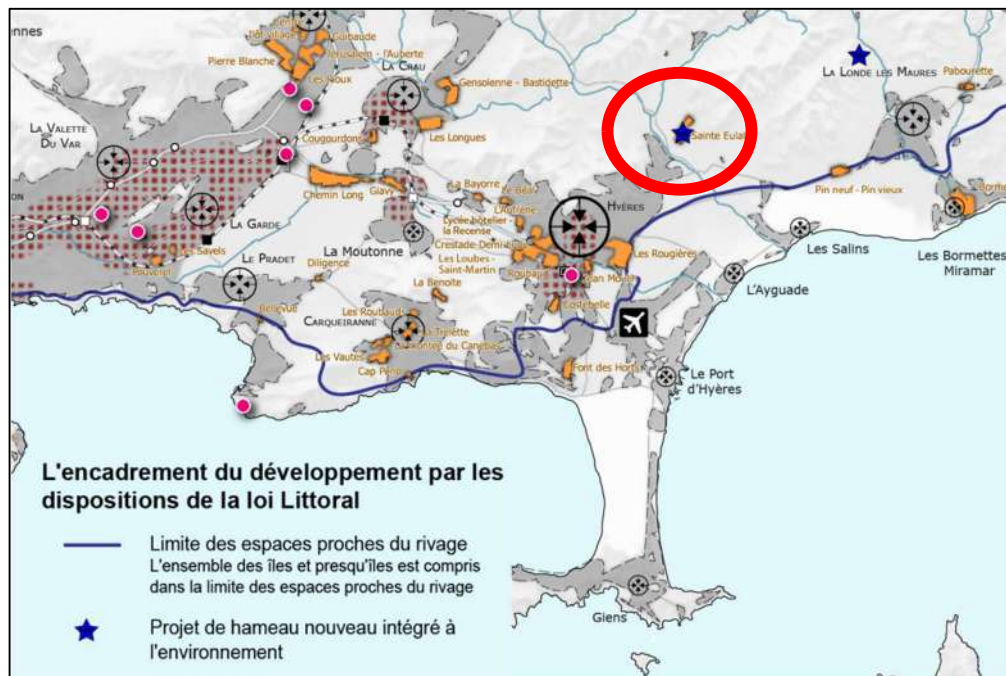
La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision.

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 secteur.
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'Orientations 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 site 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>	<i>Non Concerné</i>	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>	<i>Non Concerné</i>	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>	<i>Concerné</i>	<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>	<i>Concerné</i>	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>	<i>Concerné</i>	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 secteur.
<i>Orientations relatives à la gestion durable des ressources</i>	<i>Non Concerné</i>	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 site 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
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com + www.citadiavision.com



REGLEMENT

5

PLU approuvé le 10/02/2017
PLU Modification n°2 approuvée le 27/06/2019
PLU Modification Simplifiée n°1 approuvée le 16/02/2021
PLU Modification n°3 approuvée le 24/02/2022
PLU Modification Simplifiée n°2 approuvée le 24/02/2022
PLU Modification Simplifiée n°3 approuvée le 24/03/2022
PLU Modification n°4 approuvée le 26/06/2025
PLU Révision allégée n°1 arrêtée le 26/06/2025

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Hyères-les-Palmiers, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend les secteurs UAa et UAh.
- la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend un secteur UBa.
- la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend un secteur Uda.
- la zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEG.
- la zone UG délimitée par un tireté et repérée par l'indice UG au plan. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGcr, UGd et UGgv.
- la zone UI délimitée par un tireté et repérée par l'indice UI au plan. Elle comprend les secteurs UIa, UIb et UIc, UIm et UIp. Le secteur UIm comprend les sous-secteurs UIm1 et UIm2.
- la zone UK délimitée par un tireté et repérée par l'indice UK au plan.
- la zone UM délimitée par un tireté et repérée par l'indice UM au plan. Elle comprend un secteur UMP.
- la zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan.
- la zone UR délimitée par un tireté et repérée par l'indice UR au plan.

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 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, ~~As1,~~ ~~As2~~ et AL.

4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :
- la zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs NL, Nm, Ns, Nsl, Npc et Np.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VI du présent règlement.
- les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme.
- les **Périmètres des secteurs concernés par un risque inondation** renvoyant aux dispositions du chapitre 3 du présent titre ;
- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les **Eléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le chapitre 2 du présent titre;
- les **Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme ;
- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les **Servitudes de mixité sociale** édictée au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- les **Servitudes d'attente de projets** édictées au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme ;
- les **Secteurs à plan de masse** sur lesquels sont reportées les implantations des constructions nouvelles. ;
- les **Marges de recul** pour l'ancrage des façades ;
- Les **Zones d'Expansion de Crues** dans lesquelles les règles de constructibilité sont limitées (règles définies dans le chapitre 3).

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Hyères-les-Palmiers n'est pas délimité dans le présent PLU. Par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2007.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

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. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

Elle comprend notamment ~~les secteurs suivants~~ 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.
- ~~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.~~

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 3AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 3AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions 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.

ARTICLE 3AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...).

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant. Cette hauteur est limitée de 7 m dans le cas des constructions à destination d'habitation et n'est pas règlementé pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 3AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS 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.

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.

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

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

- a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
 - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m² au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.
 - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- b) A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- d) A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ne portent pas atteintes à l'activité agricole, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées
- e) A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement, leur changement de destination est autorisé dès lors :
 - 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:
 - qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie;

- qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

f) L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.

Dans les secteurs Aa et AL, seules sont autorisées :

- la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;
- 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, 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 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 est à destination de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - o qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
 - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

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'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les annexes de type piscine à condition qu'elles respectent l'Orientations 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 7 893 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'Orientations 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'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - o qu'il s'intègre dans un plan d'ensemble d'aménagement ;

- **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.**

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des RD 98, RD 559, RD 276, RD 559a et RD 12 (de la RD 559a à Pierrefeu) routes classées à grande circulation et des routes départementales de 1ère catégorie : RD 42 (entre la RD 559 et la RD 197), RD 197 et RD 554.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément à l'article 7 du chapitre 2 du Titre I, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A570 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des RD 98, RD12, RD559a et RD559 (voies à grande circulation).
- 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitation et de 25 mètres pour les autres bâtiments et les piscines, par rapport à l'axe des RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de l'A570, des RD 98, RD12, RD559a, RD559 RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- pour les réseaux d'intérêt public.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation (extensions incluses), la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

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.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Des exceptions pourront être accordées pour les bâtiments techniques à condition que ceux-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Couvertures pour les constructions à destinations d'habitation et leurs annexes

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Couvertures sur bâtiments techniques

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.

- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire. Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

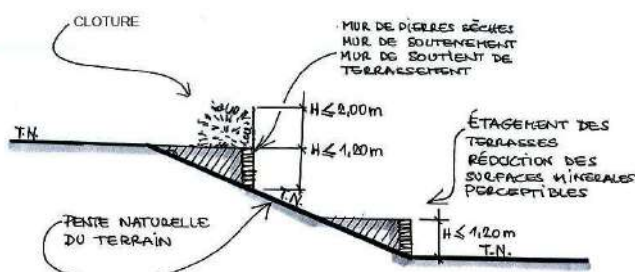
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

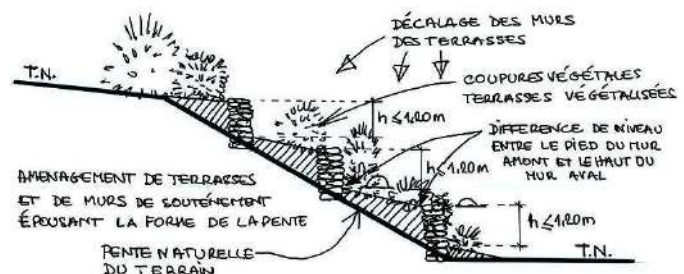
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

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



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usages d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Aires de stationnement

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



Hôtel de Ville
12, Avenue Joseph Clotis
BP 709
83412 HYERES CEDEX

Hyères

MA VILLE

POUR DEMAIN

Adopté par le

PLU LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Planche n°4- a (Nord)

10/02/2017

PLU approuvé le

27/08/2019

PLU Modification V2 approuvée le

PLU Révision Allégée n°1 approuvée le

Planche 4a

Planche 4b

Planche 4c

Planche 4d

Planche 4e

Planche 4f

Planche 4g

Planche 4h

Planche 4i

Planche 4j

N

W

S

E

UA

Zonage du PLU

Espace Boisé Classé

Espace vert protégé

Emplacements réservés (pour équipements et voiries)

Servitude de mixité sociale (art. L151-41-4°)

Périmètre des O.A.P.

Localisation d'équipement

Servitude d'attente de projet (art. L151-41-5°)

Périmètre de hauteur maximale (en mètre)

Linéaires commerciaux

Marges de recul

Canaux

Périmètre de mixité sociale

Secteur de PMS à 20%

Secteur de PMS à 30%

Secteur de PMS à 35%

Secteur de PMS à 40%

Secteur de PMS à 50%

Le patrimoine

Patrimoine bâti à protéger

Patrimoine naturel à protéger

Patrimoine faisant l'objet d'un changement de destination

Port d'Hyères : Polygones d'implantation

Surface bâtie

Surface non bâtie, restant à construire

Les risques

Zone d'expansion de crue

Risque inondation - zone rouge

Risque inondation - zone bleue

1:10 000

0

0,25

0,5

1 Km

CITADIA

CONSEIL

LOUPE 1er BORRELS

Echelle: 1/2500 ème

LOUPE 2ème BORRELS

Echelle: 1/2500 ème

LOUPE 3ème BORRELS

Echelle: 1/2500 ème



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 10 février 2017

PLU Modification n°4 approuvée le 26/06/2025

PLU Révision allégée n°1 arrêtée le 26/06/2025

N I OAP du site de Saint-Eulalie

Superficie du site : 15 ha

■ 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'une vaste exploitation viticole et oléicole à l'interface des zones agricoles et naturelles du piémont du massif des Maures. Le site de Sainte-Eulalie comprend 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 secteur. 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 site, 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 hameau.

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 de l'exploitation 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 secteur. Son traitement devra correspondre au cadre architectural du site, par une mise en valeur du hameau et de son architecture patrimoniale. L'extension des activités 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 serait démoli, 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 secteur.

- **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.

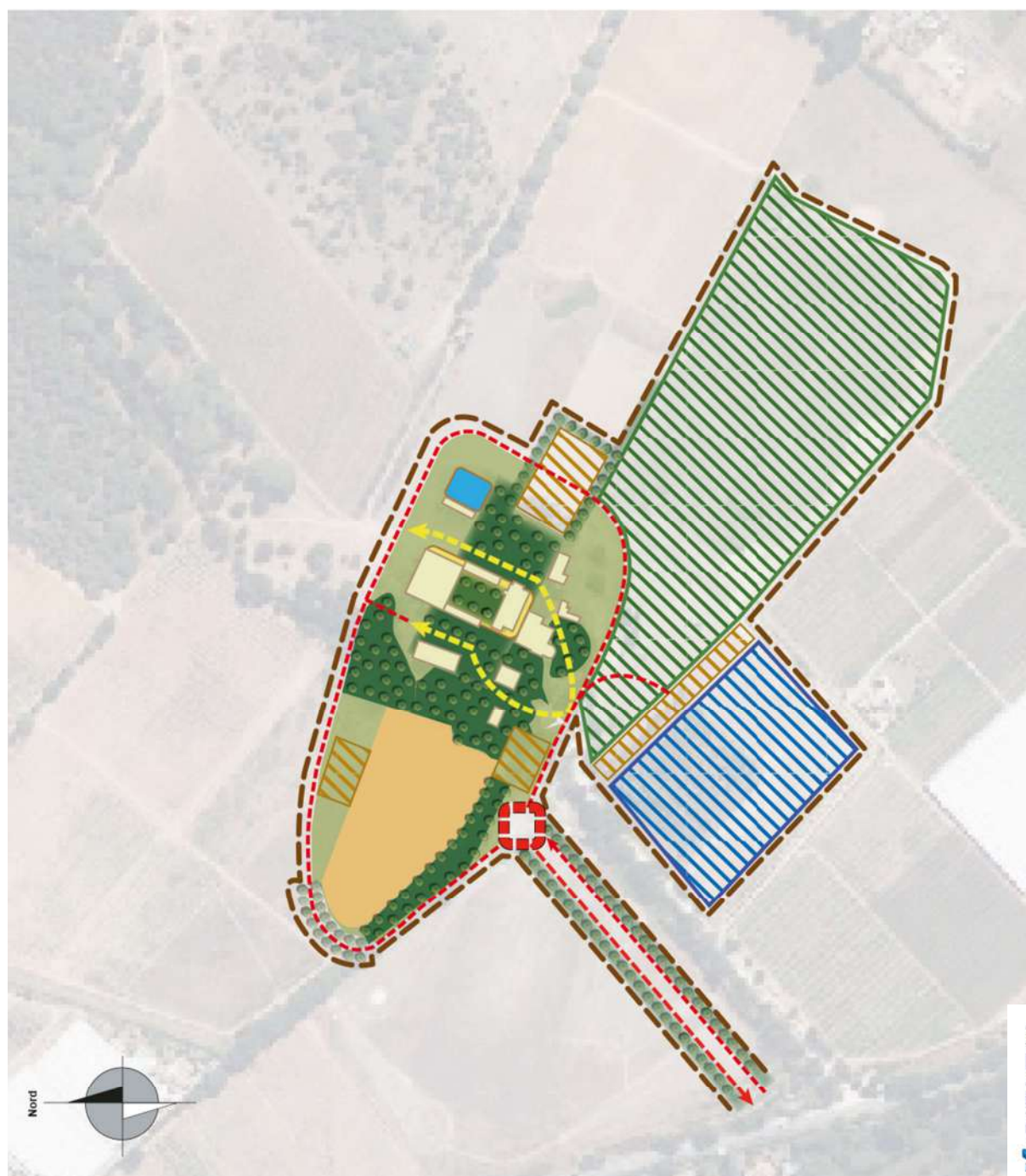
- **Stationnement**

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 paysager, 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.



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site d'étude

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Bâtiments existants destinés au complexe hôtelier

Extension des bâtiments existants

Plan d'eau, piscine et bassin d'agrément

Périmètre d'implantation de l'exploitation agricole

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès principal

Voies d'accès à créer

Cheminement doux à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace libre

Création de stationnements

Création de pratique de golf

Bassin de rétention

Frange tampon paysagère



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

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

MAI 2025



SOMMAIRE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
Contexte Physique et Climatique	7
Milieu Physique	7
Contexte Climatique	9
Paysage et Patrimoine	11
Paysage.....	11
Patrimoine	12
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	15
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)	15
Natura 2000	15
ZNIEFF	16
Parc National de Port Cros.....	18
Trame Verte et Bleue (TVB)	22
Risques Naturels et Technologiques.....	24
Risques Naturels	24
Risques Technologiques.....	29
Ressource en eau, assainissement et déchets	30
Les documents cadres.....	30
La ressource en eau	30
L'eau potable.....	31
L'assainissement.....	31
Gestion des eaux pluviales.....	32
Déchets.....	32
Nuisances, pollutions et énergie	33
Nuisances sonores	33
Qualité de l'air.....	34
Energie	35
Synthèse des enjeux	36
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	38
Cadre réglementaire	39
Contexte et objet de la révision allégée n°1 du PLU	39
La procédure de révision allégée n°1.....	39
Méthodologie de l'évaluation environnementale	40
Rappels règlementaires : le contenu de l'évaluation environnementale	40

Analyse de l'Etat Initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristique des zones susceptibles d'être impactées par la révision allégée n°1.....	40
Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet de révision allégée n°1 sur l'environnement.....	41
Outil de suivi évaluation	41
Présentation du projet de révision allégée soumis à évaluation.....	42
Motifs de la révision allégée et contextualisation	42
Modification du règlement graphique	44
Modification du règlement écrit	44
Création d'une OAP sectorielle	45
Rappel des enjeux relevés par l'état initial de l'environnement du PLU	46
Le Paysage et Patrimoine.....	46
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	47
Les Risques et nuisances environnementales	47
La gestion de l'eau potable, de l'assainissement et des déchets	48
La gestion de la ressource énergétique	50
Analyse des incidences du projet de révision allégée du PLU sur l'environnement et présentation des mesures ERC	51
La consommation foncière et l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers.....	51
Le contexte physique et paysager.....	53
La protection de la biodiversité et trame verte et bleue	55
Les risques Naturels et Technologiques	57
La ressource en eau, assainissement et déchets	57
Les nuisances, pollutions et énergie.....	59
Analyse des incidences sur les sites Natura 2000.....	60
La plaine et le Massif des Maures	60
La Rade d'Hyères	62
Les incidences potentielles de la révision allégée du PLU sur les sites Natura 2000.....	63
Justification des choix au regard des objectifs de protection de l'environnement	64
Analyse de la compatibilité de la procédure avec les documents cadres	65
Indicateurs de suivi et évaluation du projet.....	66
Résumé non technique	68
Motifs et objets de la révision allégée n°1.....	68
Enjeux relevés par l'état initial de l'environnement	69
Synthèse de l'évaluation environnementale.....	70



1

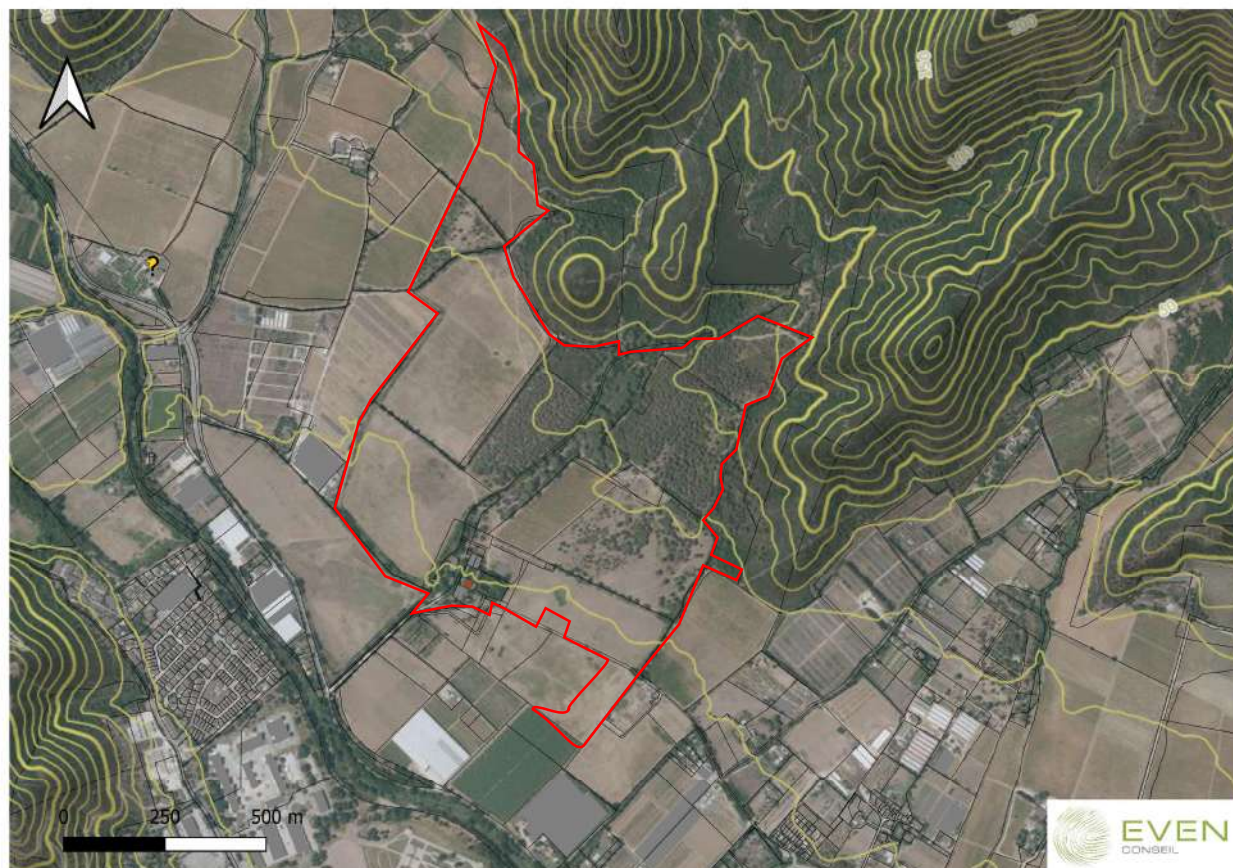
Etat Initial de l'Environnement

CONTEXTE PHYSIQUE ET CLIMATIQUE

Milieu Physique

■ Topographie

Le site de la présente étude, positionné en fond de vallée en bordure de l'extrémité Sud-Ouest du Massif des Maures, présente une topographie relativement plane. Une faible pente en direction du Sud-Ouest est toutefois observable, liée au piémont du massif.



Topographie

■ Géologie

Le site d'étude est entièrement concerné par la formation géologique (Fy) : Alluvions anciennes : limons à fragments de quartz filonien et phyllades. La plupart des dépressions et des vallées situées à l'intérieur du massif ont été remblayées par des limons ocres contenant des blocs anguleux de quartz blanc et de plaquettes de phyllades ou de micaschistes. Ces formations résultent de l'entraînement et de l'accumulation des sols méditerranéens qui, initialement, couvraient tous les reliefs. Ce décapage généralisé paraît relativement ancien et l'on ne retrouve pratiquement plus aucun sol méditerranéen sur place. Il semble s'être produit alors que le niveau de la mer était situé à une dizaine de mètres plus haut qu'actuellement.

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains sans qu'aucun événement majeur, ni étude technique détaillée, ne l'ait démontré.



Géologie, Source Info Terre

■ Pédologie

Le site objet de la présente procédure est inclus dans l'unité cartographique du sol (UCS) : Vallons des Maures. De nombreux ruisseaux torrentiels ont donné naissance à des vallées plus ou moins larges, alluvio-colluviales, encaissées. Le site présente de la viticulture essentiellement, celle-ci s'organise en terrasses sur les versants composés majoritairement de Brunisols

Le Sud-Ouest du site se trouve dans l'unité cartographique du sol (UCS) « Plaines alluviales de la dépression permienne » et « Alluvions récentes et système de terrasses alluviales et colluvionnement imbriqués ».



Pédologie, Source Géoportail

■ Hydrographie

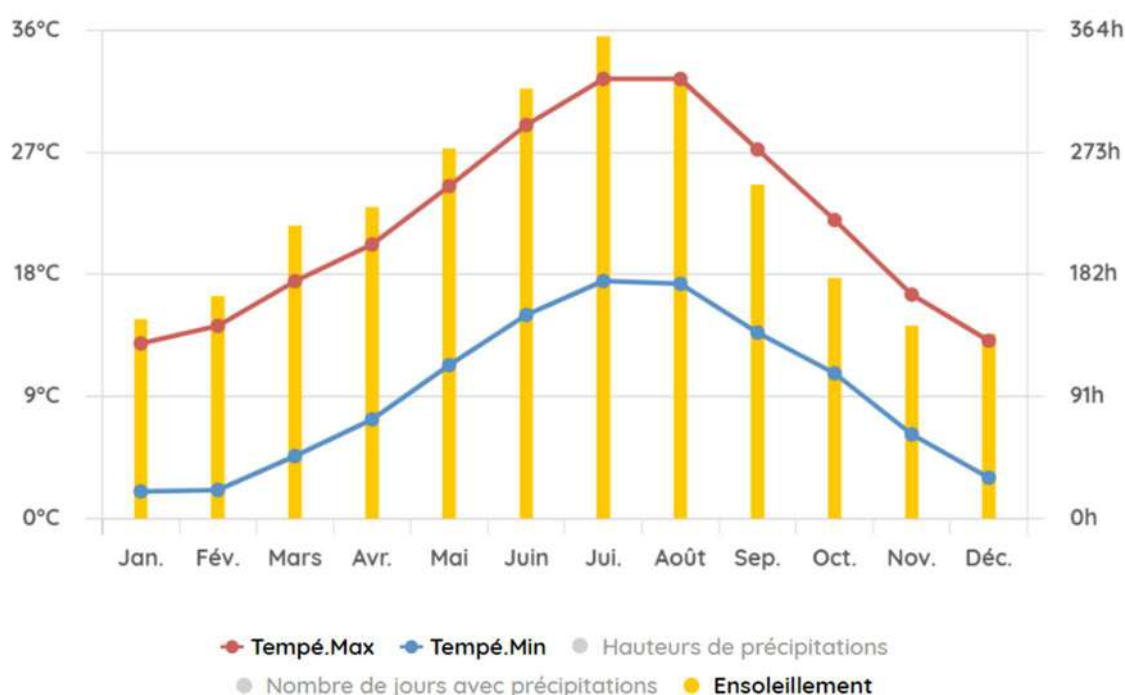
Le site de projet comprend plusieurs cours d'eau le traversant. Ces cours d'eau proviennent du massif des Maures et se jettent en aval du site dans Le Gapeau, se situant en fond de vallée. Parmi ces cours

d'eau, celui traversant le hameau de Sainte-Eulalie servait d'irrigation aux plantations à partir du XVIIIème siècle.

Contexte Climatique

■ Climat

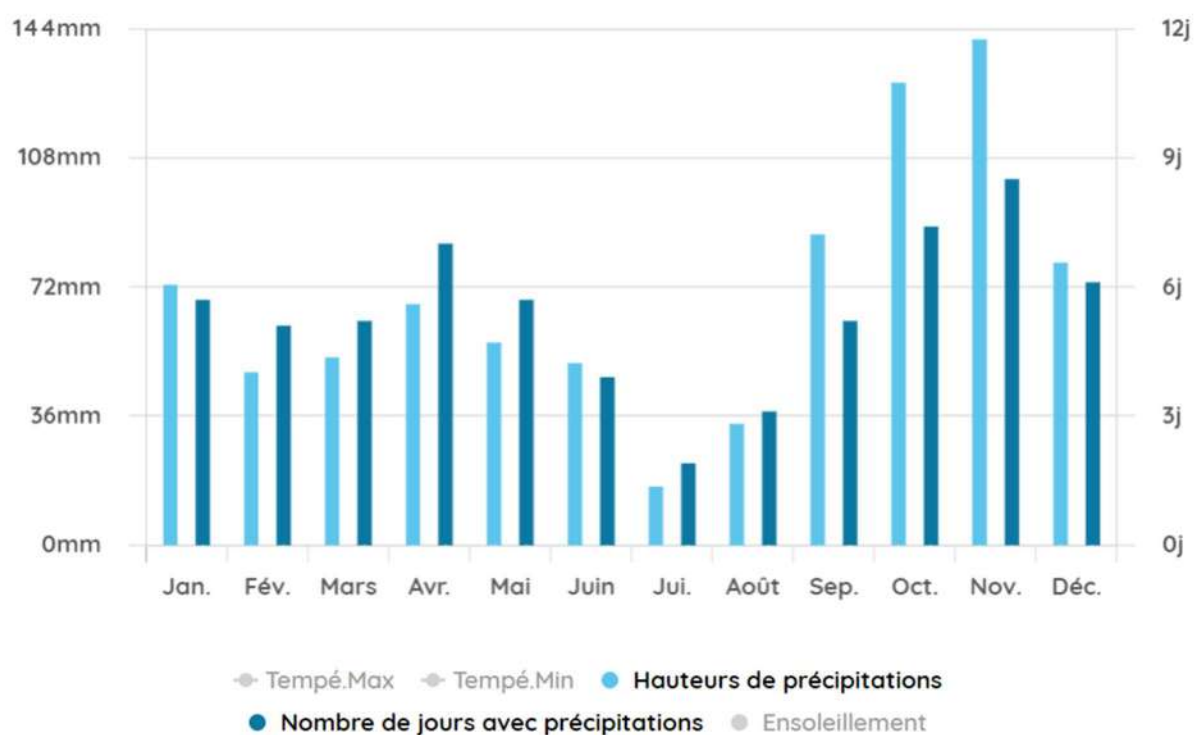
La commune de Hyères est caractérisée par un climat méditerranéen représenté par des hivers doux et des étés chauds, un ensoleillement important et des vents violents fréquents d'après Météo-France. Ce climat est conforté par les données météorologiques enregistrées au niveau de la station du Luc, située à moins de 35 km à vol d'oiseau du site de Sainte-Eulalie. En effet, on peut observer un fort taux d'ensoleillement avec des températures supérieures à 0°C en hiver et pouvant monter jusqu'à 34° en été.



Normales mensuelles en termes d'ensoleillement et de précipitation, Source : Météo France

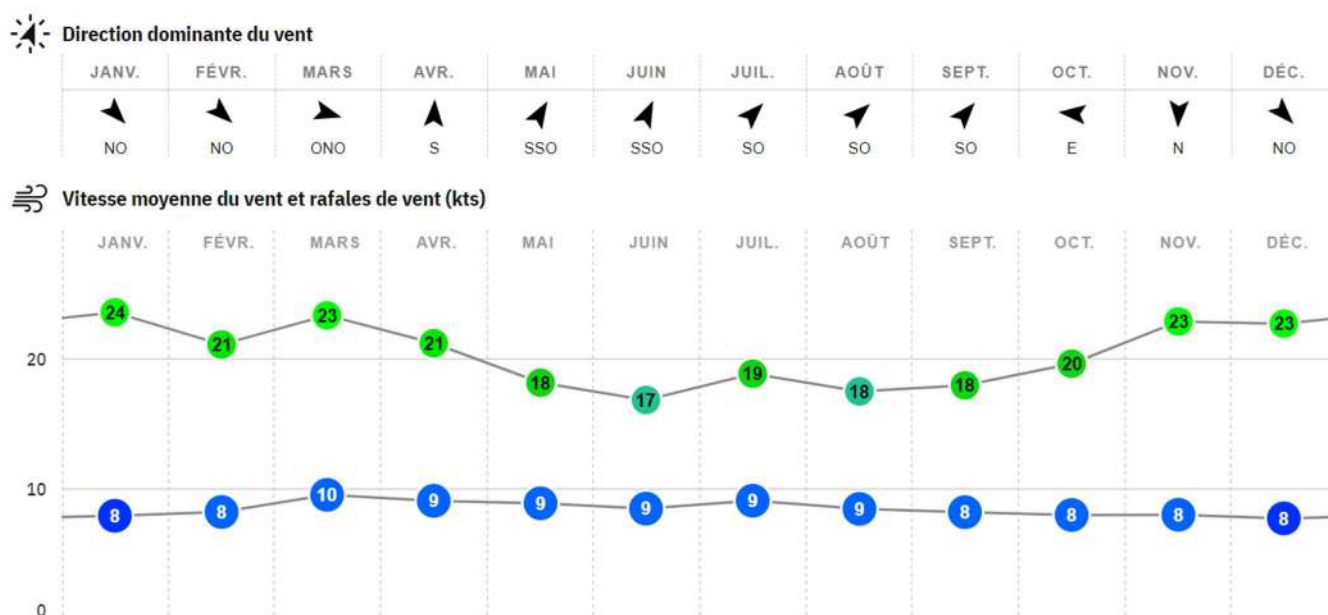
Sur la période 1991-2020 la température minimale moyenne est de 9,2°C et la maximale moyenne est de 21,8°C. Sur cette période l'ensoleillement moyen est de 2752,4 heures d'ensoleillement, 8h de moins qu'à Nice, illustrant bien les caractéristiques du climat méditerranéen.

Les précipitations sont peu fréquentes avec une hauteur moyenne de 832,3 mm entre 1991 et 2020, réparties sur 64,8 jours en moyenne. Les jours de pluie sont irrégulièrement répartis sur l'année avec des hivers et étés secs succédant à des printemps et automnes très arrosés, souvent sous forme d'orages (40 % du total annuel en 3 mois)



Normales mensuelles en termes de jours et de hauteur des précipitations (Source : Météo France)

En ce qui concerne le vent, les vents dominants sont des vents sud à sud-ouest ayant des vitesses moyennes de 9 kts avec des rafales moyennes de 20 kts dont les plus fortes s'enregistrent en hiver.



Statistiques des vents pour l'Aéroport de Toulon-Hyères-Le Palyvestre, Source : Windfinder

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Paysage

Le site d'étude se trouve sur la commune de Hyères, dans la vallée du Gapeau au pied du massif des Maures. Il prend place au niveau du hameau ancestral de Sainte-Eulalie localisé dans l'entité paysagère « Hyères et les îles d'Or ».

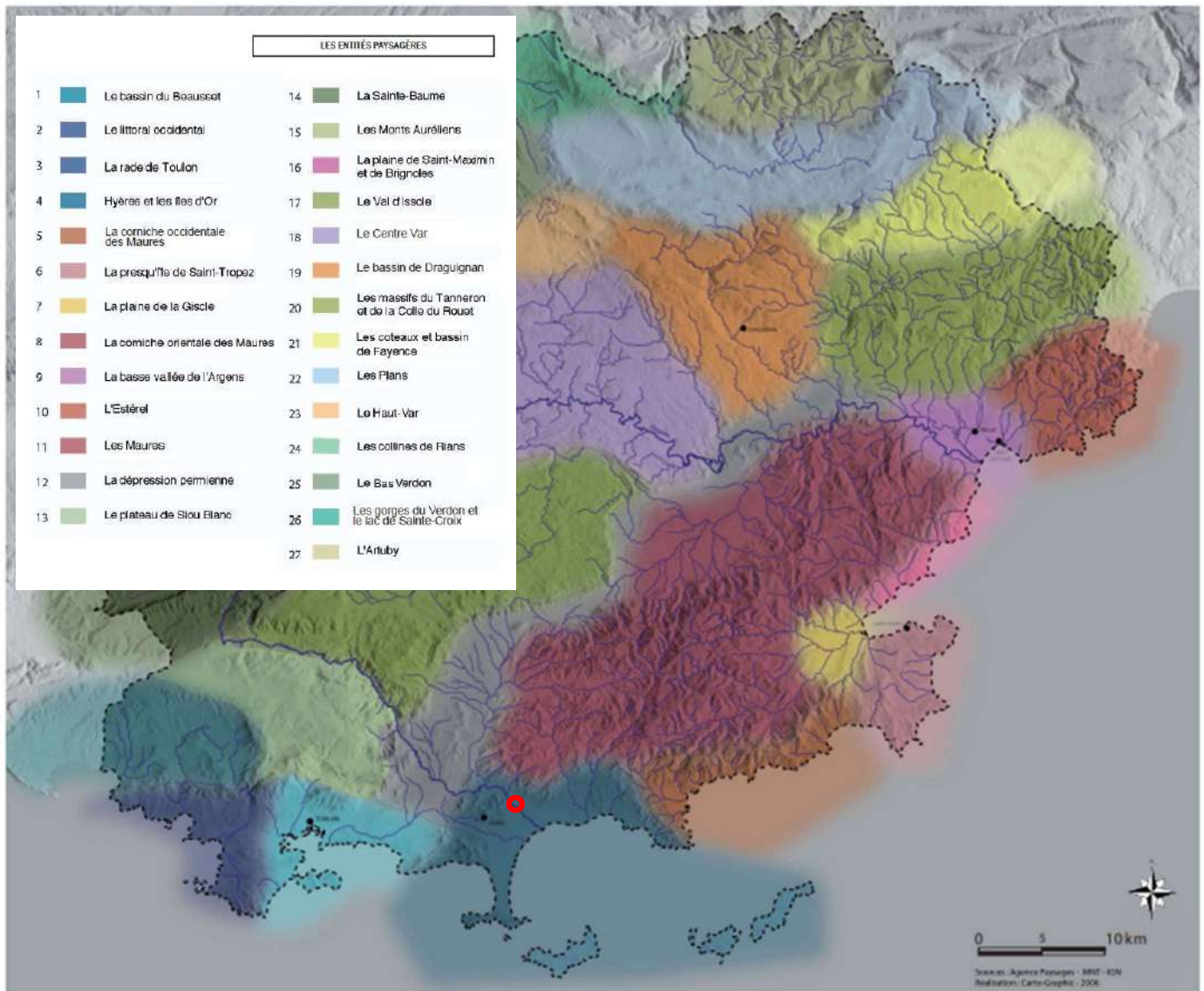


Figure 1 : Localisation du hameau de Sainte-Eulalie par rapport aux entités paysagères du Var (source : Atlas des paysages du Var)

Cette entité paysagère se distingue par une mosaïque de paysages alliant littoral, espaces insulaires et arrière-pays agricole, comme pour le hameau de Sainte-Eulalie. Selon l'atlas des paysages du Var, l'intérieur des terres dont la plaine agricole de Hyères, est marquée par les cultures maraîchères, horticoles et viticoles. Ces paysages s'imbriquent avec un patrimoine naturel d'exception, un environnement maritime riche et des villages pittoresques, formant une unité unique entre terre et mer.

Le site est bordé à l'Ouest et à l'Est par des entreprises horticoles et une pépinière, au Sud par la RD12, et au Nord par le massif des Maures.

Le site comprend le hameau de Sainte-Eulalie, constitué de 11 bâtiments et une bergerie, présentés dans la notice, un practice de golf, plusieurs friches agricoles, des vignes, des haies et des boisements.

Des co-visibilités existent entre le hameau de Sainte-Eulalie, le practice de golf et la RD12. Les parties les plus à l'Ouest du hameau peuvent être aperçues depuis la voie départementale. Les parties se

trouvant plus à l'Est du secteur ne sont pas visibles depuis la route dû à la faible topographie et à la présence de haies et de boisements qui viennent entraver les perceptions visuelles lointaines.



Figure 2 : Co-visibilités entre la RD12 et le secteur de projet, Source : Google Maps

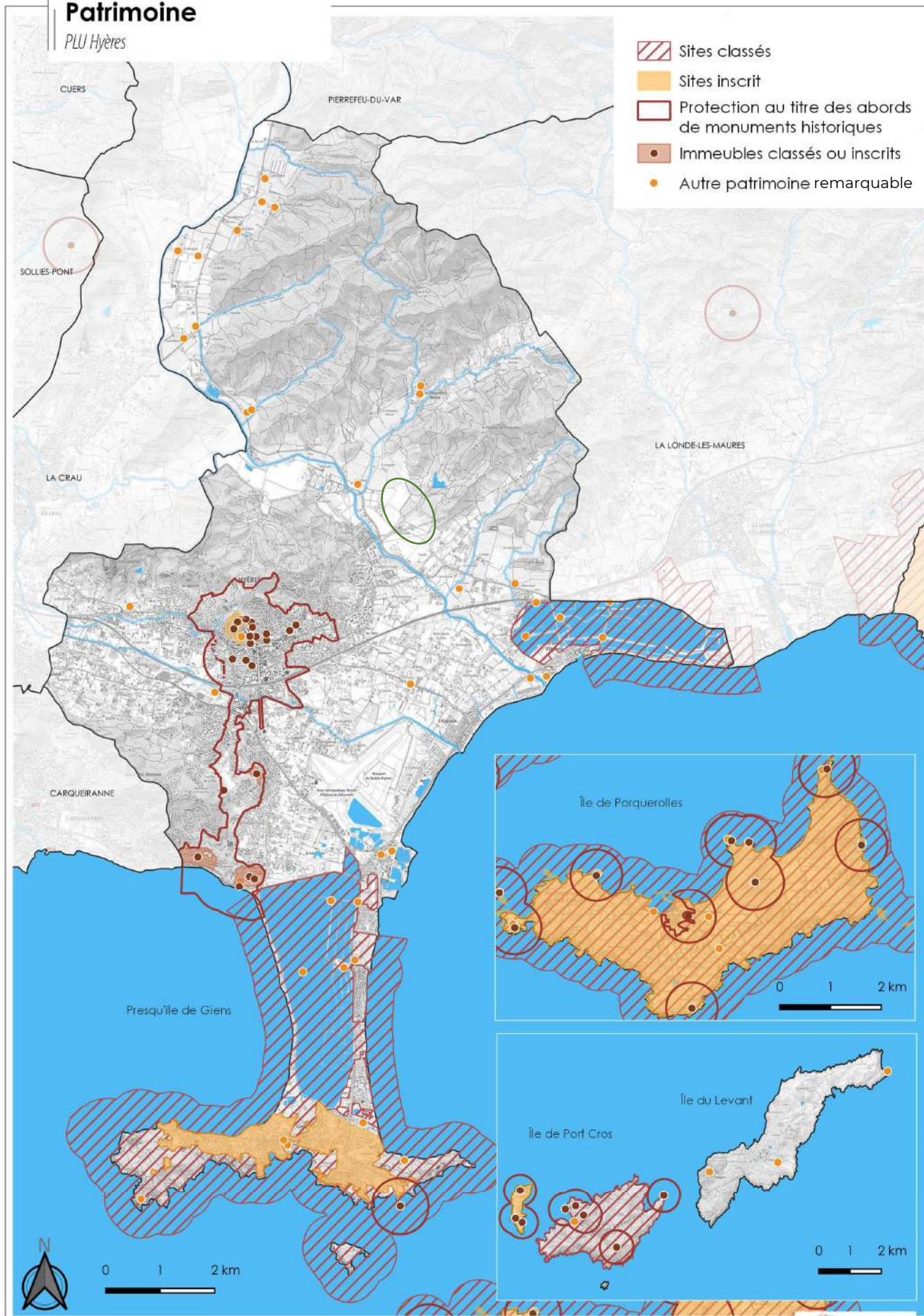
Patrimoine

Le site, concerné par la révision allégée, prend place sur le lieu-dit de Sainte-Eulalie, étant à l'écart des éléments patrimoniaux présents sur la commune, soit :

- Le SPR de Hyères ;
- Les deux PDA situés dans la SPR de Hyères ;
- Le site classé de la presqu'île de Giens
- Les îles et îlots avoisinants ;
- L'étang et les Salins des Pesquiers ;
- Les Vieux Salins.
- Le Parc National de Port-Cros

Patrimoine

PLU Hyères



24/02/2025/ Source : IGN BD TOPO, Ministère de la Culture

CITADIA

Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur

Toutefois, le hameau de Sainte-Eulalie présente tout de même un caractère patrimonial remarquable. En effet, il s'agit d'un hameau agricole ancestral de la commune, implanté sur une ancienne voie romaine menant aux Salins. Une chapelle datant du XVII^{ème} siècle est également présente sur le site.



Source : Photographies « Les têtards arboricoles », 2018

BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)

Un Arrêté de Protection de Biotope est présent sur la commune de Hyères au lieu-dit Mataffe FR3800855. Ce dernier se trouve à 1,66 km à l'Ouest du site d'étude de l'autre côté de la Vallée du Gapeau. D'une superficie de 3,5 ha, il a été instauré afin de garantir l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires au maintien et à la survie de l'espèce protégée : le genêt à feuilles de Lin (*Genista linifolia*).

Deux espaces naturels sensibles sont présents sur la commune : La Forêt des Bertrands tout au nord du territoire communal (à plus de 5,5 km du site d'étude) et le Gapeau (à 350 mètres du site d'étude). Ces deux espaces se trouvent donc à distance du site de projet.

Le territoire communal est soumis au Plan National d'Action portant sur la Tortue d'Hermann. Un territoire soumis au **Plan National d'Action sur la tortue d'Hermann** est une zone identifiée comme ayant une importance particulière pour la conservation de l'espèce. Ce plan vise à coordonner et à renforcer les actions de protection, restauration et sensibilisation à l'échelle nationale. Il définit plusieurs objectifs et actions :

- Assurer la mise en œuvre des actions et leur pérennité
- Améliorer et diffuser la connaissance nécessaire à la conservation de l'espèce
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations
- Améliorer la prise en compte de l'espèce dans les documents de planification et les projets
- Améliorer la prise en compte de l'espèce dans les pratiques de gestion forestière et agricole
- Eviter l'affaiblissement des populations
- Organiser, assurer et faire évoluer la réglementation
- Sensibiliser et impliquer le public dans la conservation de l'espèce

Natura 2000

Le site concerné par la procédure de révision allégée se trouve à proximité immédiate du site Natura 2000 Directive Habitat (FR9301622) « La Plaine et le Massif des Maures ». En effet, à moins de 1,5 ha du site d'étude se trouve le site Natura 2000 « La Plaine et le Massif des Maures » qui est caractérisé par une zone cristalline très diversifiée en biotopes bien préservés. Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana, forêts sempervirentes non résineuses, forêts mixtes, paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, pelouses, mares temporaires méditerranéennes, ruisseaux et rivières, sources.

Cette Zone Spéciale de Conservation recense de nombreuses espèces figurant à l'annexe II de la directive Habitat. Parmi ces espèces se trouvent 19 espèces de chiroptères (voir tableau ci-dessous), 2 espèces de reptiles (*Testudo hermanni*, *Emys orbicularis*), 2 espèces de poissons (*Barbus meridionalis*, *Telestes souffia*) et 8 espèces d'invertébrés (2 espèces d'odonates, 2 espèces de Lépidoptères et 4 espèces de coléoptères saproxylophages).

Nom latin	Nom vernaculaire	Directive Habitat
<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe	Annexes II et IV
<i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune	Annexe IV
<i>Hypsugo savii</i>	Vespère de Savi	Annexe IV
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreiber	Annexes II et IV
<i>Myotis bechsteini</i>	Murin de Bechstein	Annexes II et IV
<i>Myotis blythii</i>	Petit murin	Annexes II et IV
<i>Myotis daubentonii</i>	Murin de Daubenton	Annexe IV
<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées	Annexes II et IV
<i>Myotis myotis</i>	Grand murin	Annexes II et IV
<i>Myotis nattereri</i>	Murin de Natterer	Annexe IV

Nom latin	Nom vernaculaire	Directive Habitat
<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler	Annexe IV
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	Annexe IV
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl	Annexe IV
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Pipistrelle de Nathusius	Annexe IV
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Pipistrelle pygmée, soprane	Annexe IV
<i>Plecotus austriacus</i>	Oreillard gris	Annexe IV
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe	Annexes II et IV
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe	Annexes II et IV
<i>Tadarida teniotis</i>	Molosse de Cestoni	Annexe IV

Figure 3 : Les espèces de chiroptères de la plaine et du massif des Maures (source : Natura 2000 Maures)

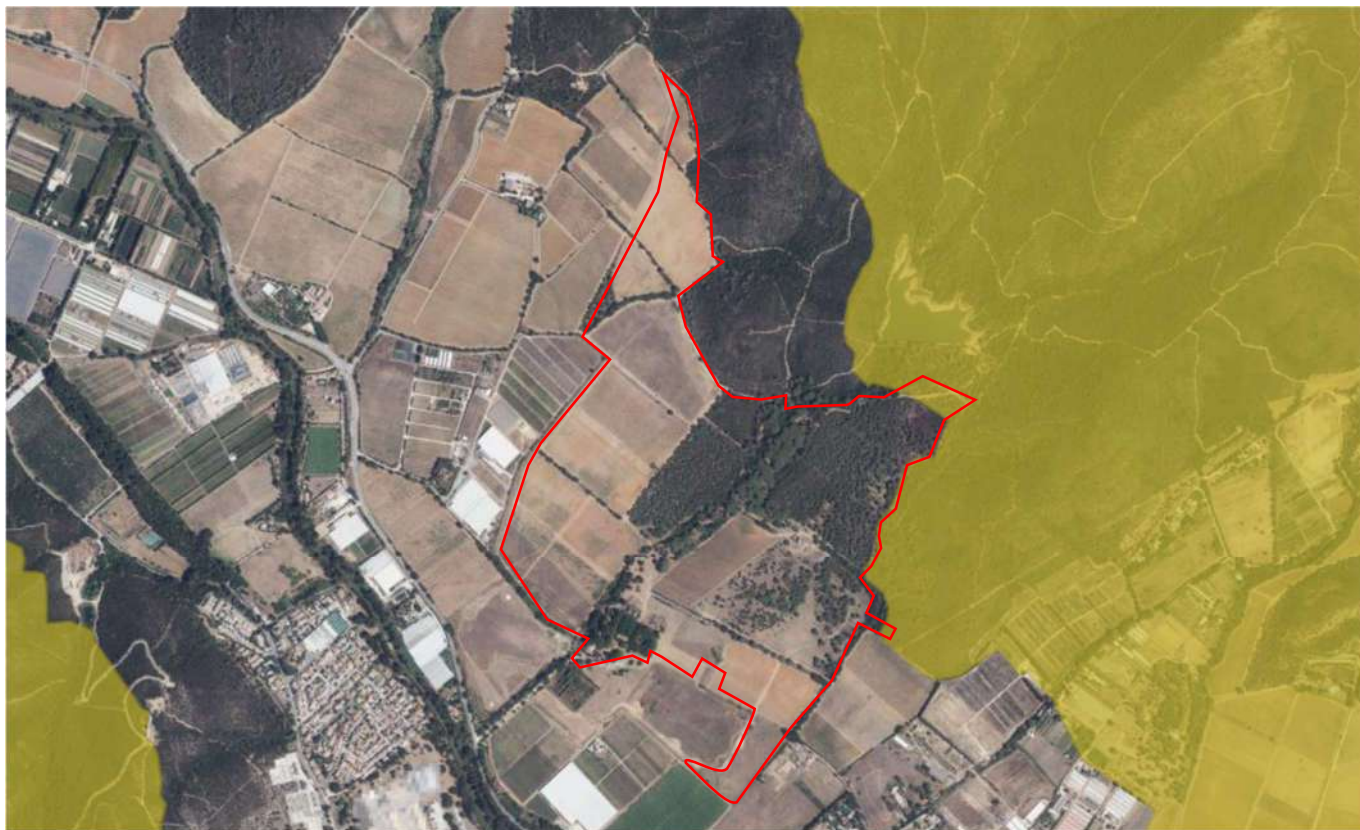


Figure 4 : Site d'étude par rapport aux sites Natura 2000 (Géoportail)

ZNIEFF

Une infime partie de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II (930012516) « Massif des Maures » se trouve au sein du site de la présente procédure, au niveau du boisement descendant jusqu'au hameau de Sainte-Eulalie. En effet, moins de 4,5 ha de la ZNIEFF se situent au sein du périmètre du site de projet, ce qui correspond à moins de 0,006% de la totalité de la ZNIEFF.

Toutefois, aucune autre ZNIEFF (de type 1 ou 2) ni aucun autre inventaire n'est identifié proche du site.

Le Massif des Maures, classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type 2, est un espace naturel exceptionnel qui combine richesse biologique et attrait esthétique. Ce territoire diversifié comprend des formations rocheuses, des zones ripisylves, des maquis, des pelouses, et des taillis, ainsi que de magnifiques forêts de chênes-lièges et chênes verts. Les reliefs escarpés du massif sont parcourus par un dense réseau de rivières et de ruisseaux, souvent temporaires, qui renforcent la diversité des écosystèmes.

Les espèces végétales caractéristiques incluent également des pins parasols, présents malgré des difficultés de régénération, et des châtaigneraies, principalement concentrées autour de Collobrières, témoins d'une ancienne activité humaine. Ces vallons humides et frais abritent une flore rare, notamment certaines fougères, et des espèces végétales protégées au niveau national.

Sur le plan faunistique, le massif est tout aussi remarquable. Il constitue un refuge pour plus d'une centaine d'espèces patrimoniales, incluant des oiseaux, mammifères (notamment des chauves-souris), reptiles, amphibiens, et insectes, renforçant son rôle clé pour la biodiversité méditerranéenne.

Cette ZNIEFF a donc :

- Un rôle écologique central grâce à sa biodiversité exceptionnelle,
- Un intérêt patrimonial en raison de ses espèces rares et protégées,
- Un attrait paysager qui contribue au cadre de vie et au tourisme durable.



Figure 5 : Site d'étude par rapport à la ZNIEFF de type 2 (Géoportail)

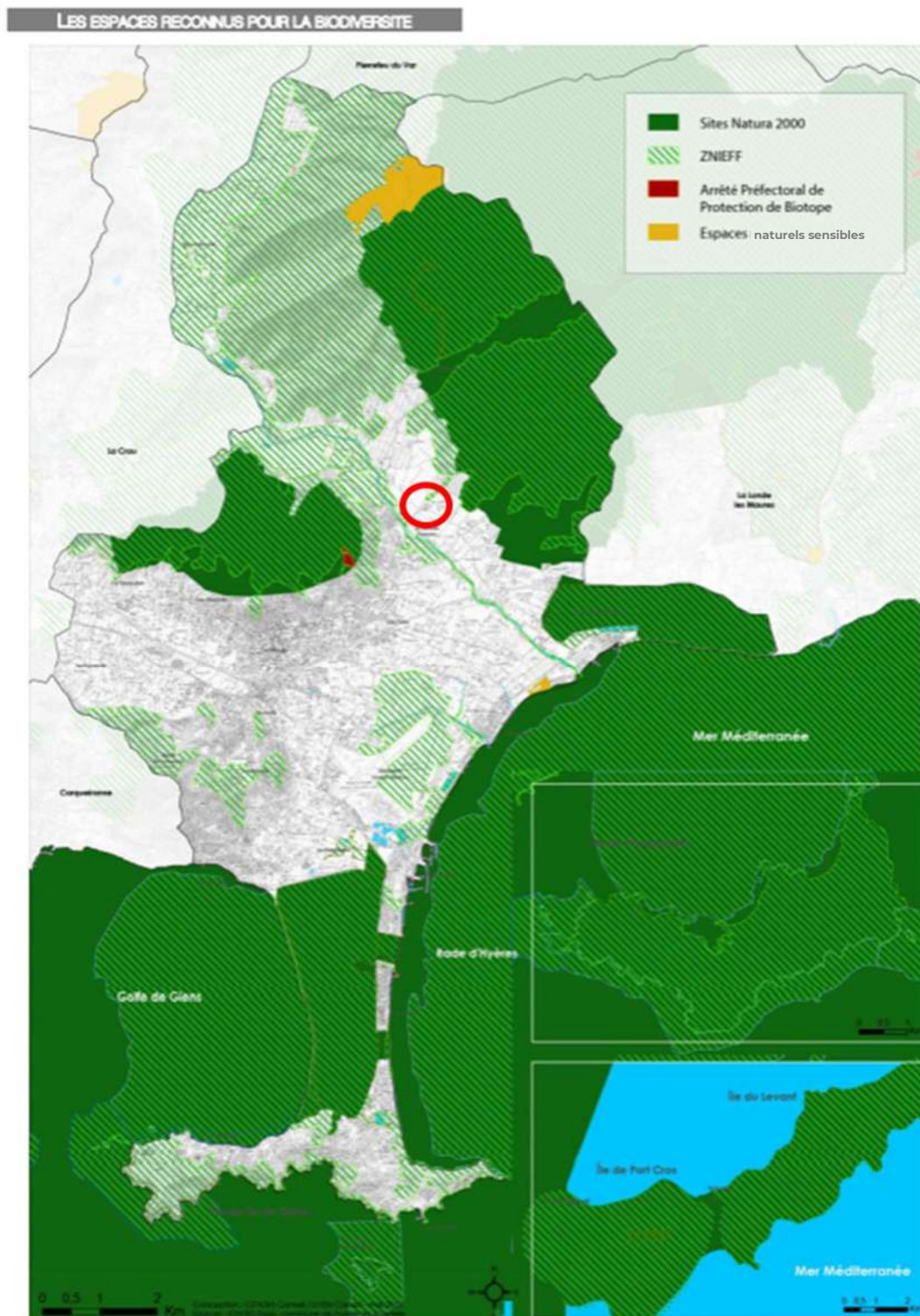


Figure 6 : Les espaces reconnus pour la biodiversité (source : rapport de présentation du PLU en vigueur)

Parc National de Port Cros

Le site de projet se situe en partie dans l'aire d'adhésion du Parc National de Port Cros. Les parties concernées doivent donc répondre à la Charte du Parc National de Port Cros au regard de l'aire d'adhésion dont les ambitions principales sont les suivantes :

- Ambition 1 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager littoral, maritime et insulaire du parc national
- Ambition 2 : Préserver la biodiversité et les fonctions des milieux naturels terrestres et marins

- Ambition 3 : Soutenir un développement local durable, valorisant les potentialités du territoire et respectant ses capacités
- Ambition 4 : Promouvoir un aménagement durable et une mobilité apaisée
- Ambition 5 : Préparer l'avenir en investissant sur la recherche, l'innovation et l'éducation au développement durable et en anticipant les évolutions du territoire
- Ambition 6 : Développer une approche intégrée terre / mer par une coopération renforcée, une articulation des outils et une solidarité d'action entre acteurs

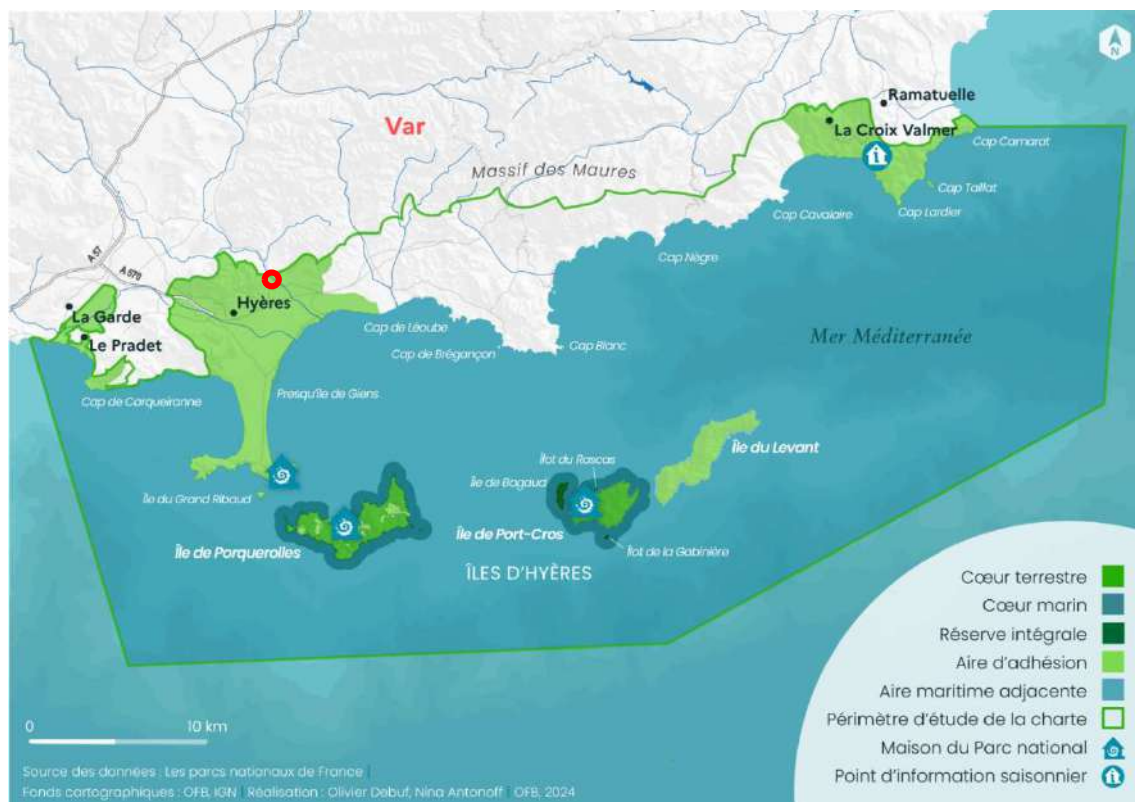
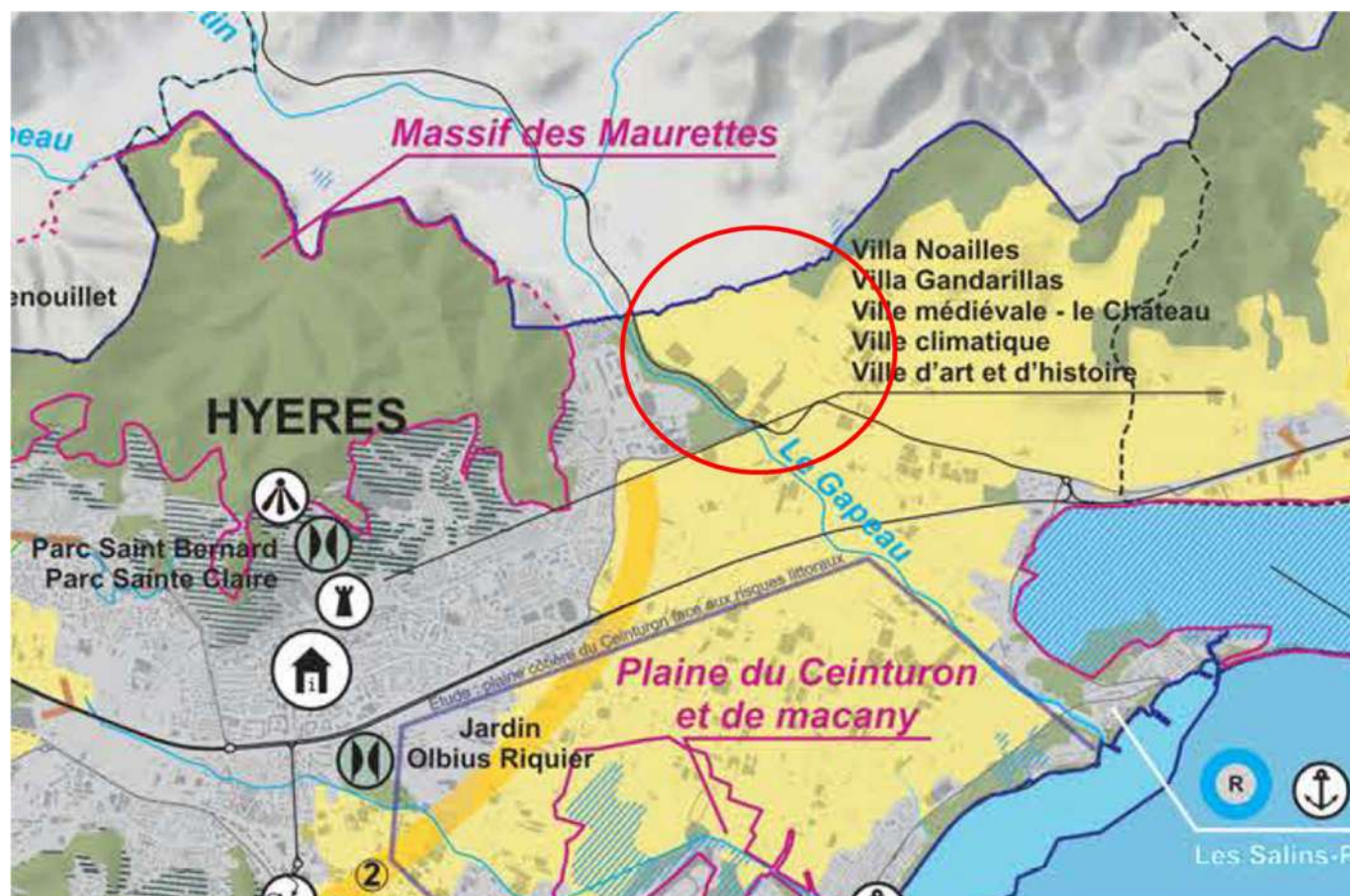


Figure 7 : Cartographie du Parc National de Port Cros (source : site Parc Nationaux, Olivier Debuf / OFB)



Figure 8 : Périmètre du site faisant l'objet de la révision allégée vis-à-vis de l'aire d'adhésion au Parc National de Port Cros (en aplat vert), (source : Géoportail, 2025)

Le site d'étude est uniquement concerné par l'ambition 4 « vocation de maintien et de dynamisation de l'agriculture », avec l'identification d'espace à dominante agricole.



A4	Vocation de maintien et de dynamisation de l'agriculture	
	Espace à dominante agricole	
	Ceinture agricole	

Figure 9 : Extrait de la carte des vocations de la charte nationale de Port-Cros (source : Charte du Parc national de Port-Cros, 2015)

Trame Verte et Bleue (TVB)

A l'échelle de la commune, la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique a fait l'objet d'une déclinaison. Le site de Sainte-Eulalie se trouve au sein d'un réservoir de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts et en limite d'un réservoir des milieux forestiers, le Massif des Maures. Il est longé à l'Ouest par un corridor des milieux aquatiques correspondant au Gapeau. C'est donc un lieu perméable où la faune et la flore sont présentes. Les parcelles agricoles du site jouent donc un rôle au sein des réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts de la trame verte et bleue.

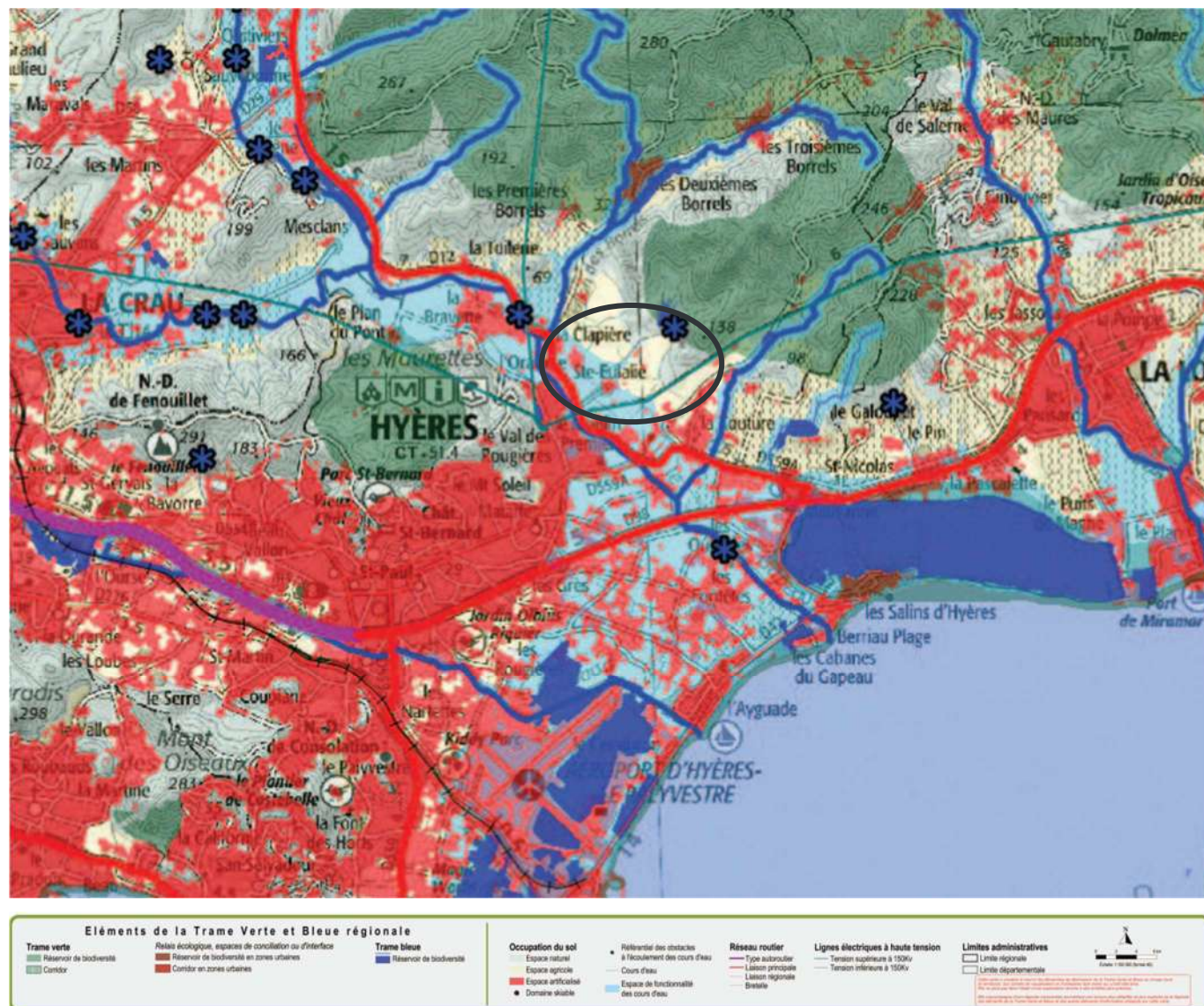
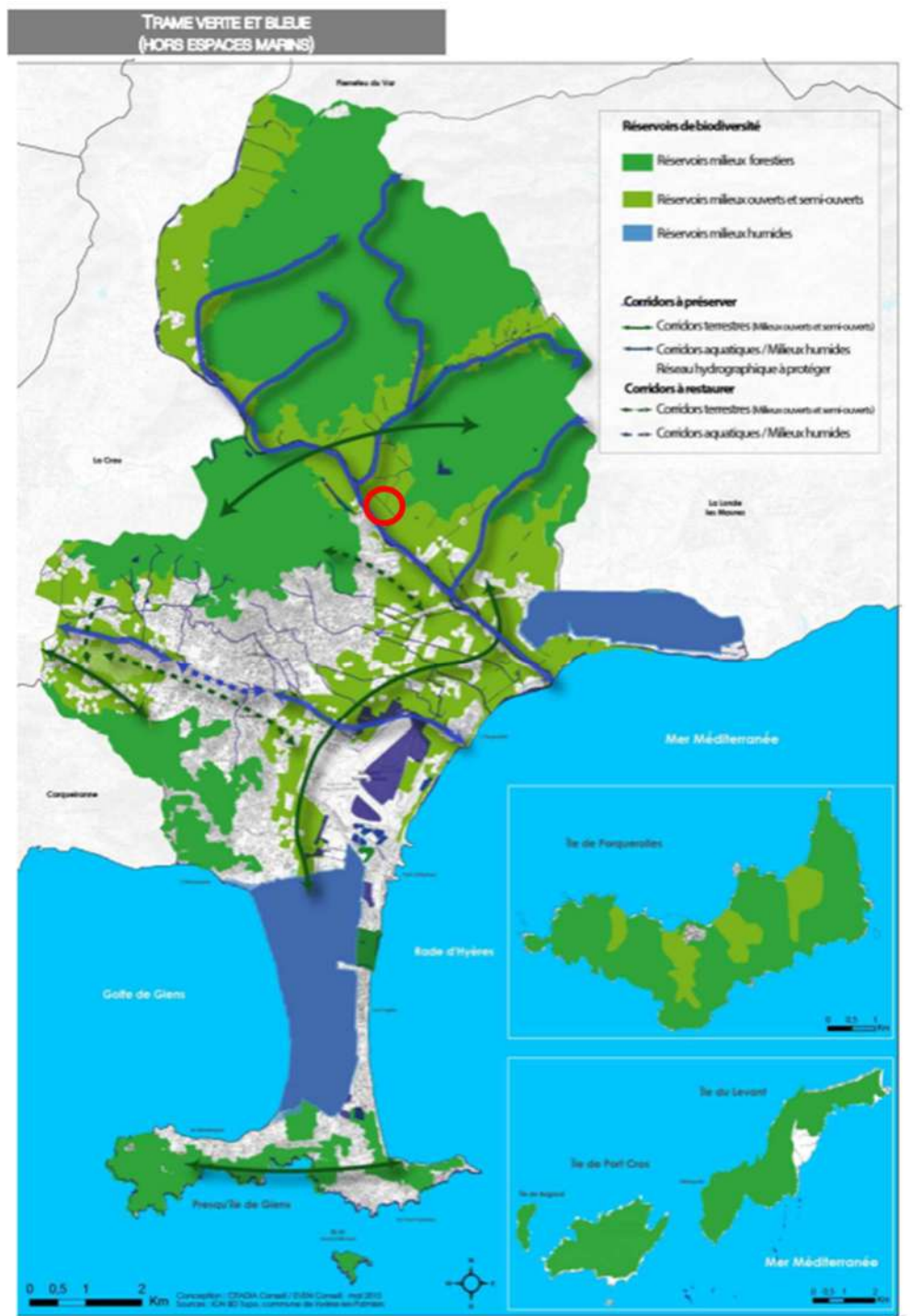


Figure 10 : Extrait du SRCE approuvé en 2014



Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur

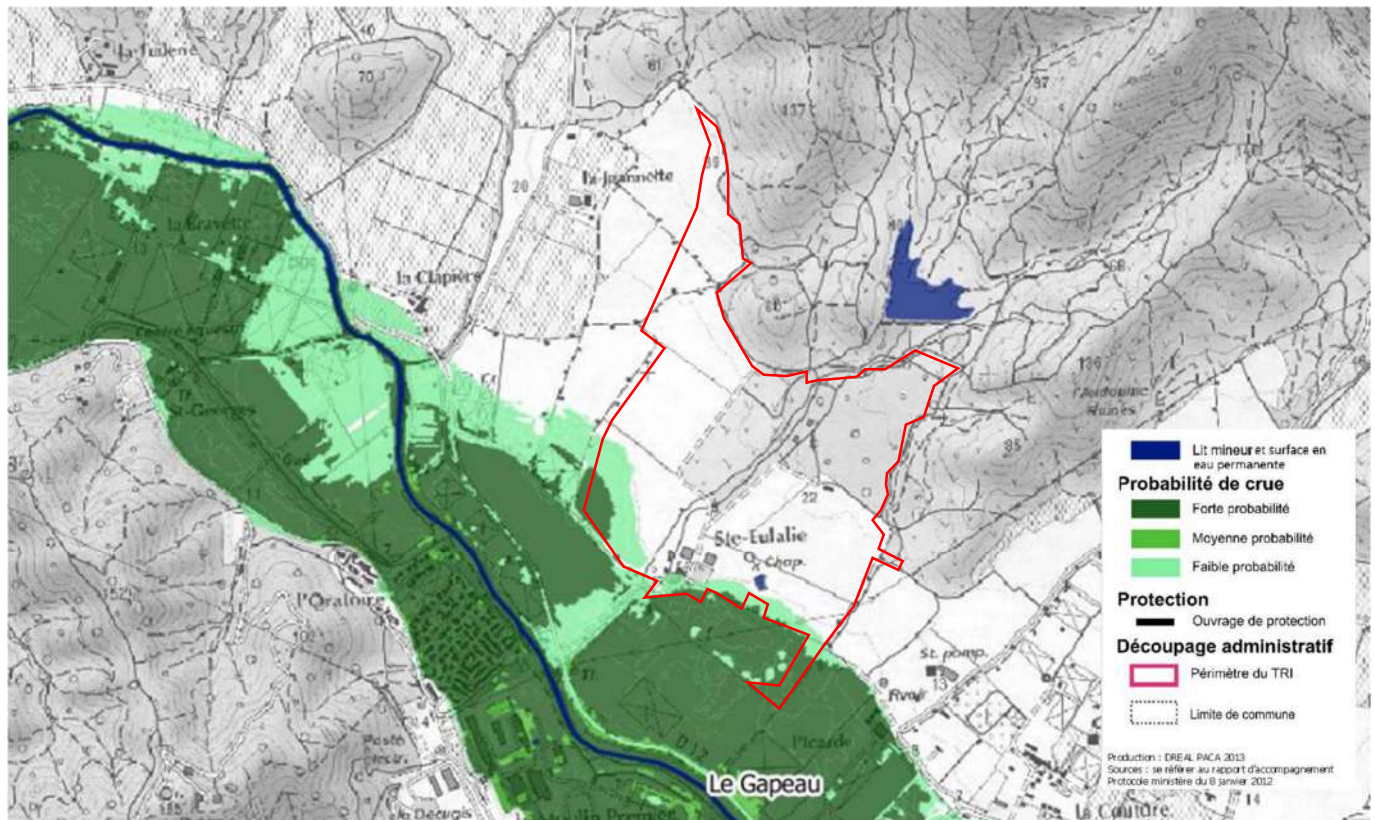
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Risques Naturels

■ Risque inondation

Le risque d'inondation est présent sur la commune de Hyères. Ce dernier est pris en compte dans différents documents notamment à travers l'Atlas des Zones Inondables et le « Territoire à Risque Important d'inondation » (TRI) de Toulon-Hyères.

Il ressort du TRI que la majorité du site d'étude, dont le hameau de Sainte-Eulalie, se trouve en dehors des zones d'expansion du Gapeau. Toutefois, il existe sur la partie Sud-Ouest du site d'étude une probabilité de crue faible à forte sur les espaces non bâtis.



Un Plan de Prévention du Risque Inondation du Gapeau dit « anticipé » est opposable au PLU de Hyères. Certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables par arrêté préfectoral du 30 Mai 2016.

Le secteur d'étude se situe hors des zones règlementaires du PPRI anticipé approuvé en 2016, bien que le hameau de Sainte-Eulalie soit en limite de la zone basse hydrographique.

Actuellement, le PPRI est en cours d'élaboration depuis l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2014 prorogé par arrêté du 25 octobre 2017. Suite à cette prescription, de nouvelles études hydrauliques ont été engagées en 2017 par les services de l'Etat, et ont été achevées en 2020. Ces études ont été portées à la connaissance des collectivités.

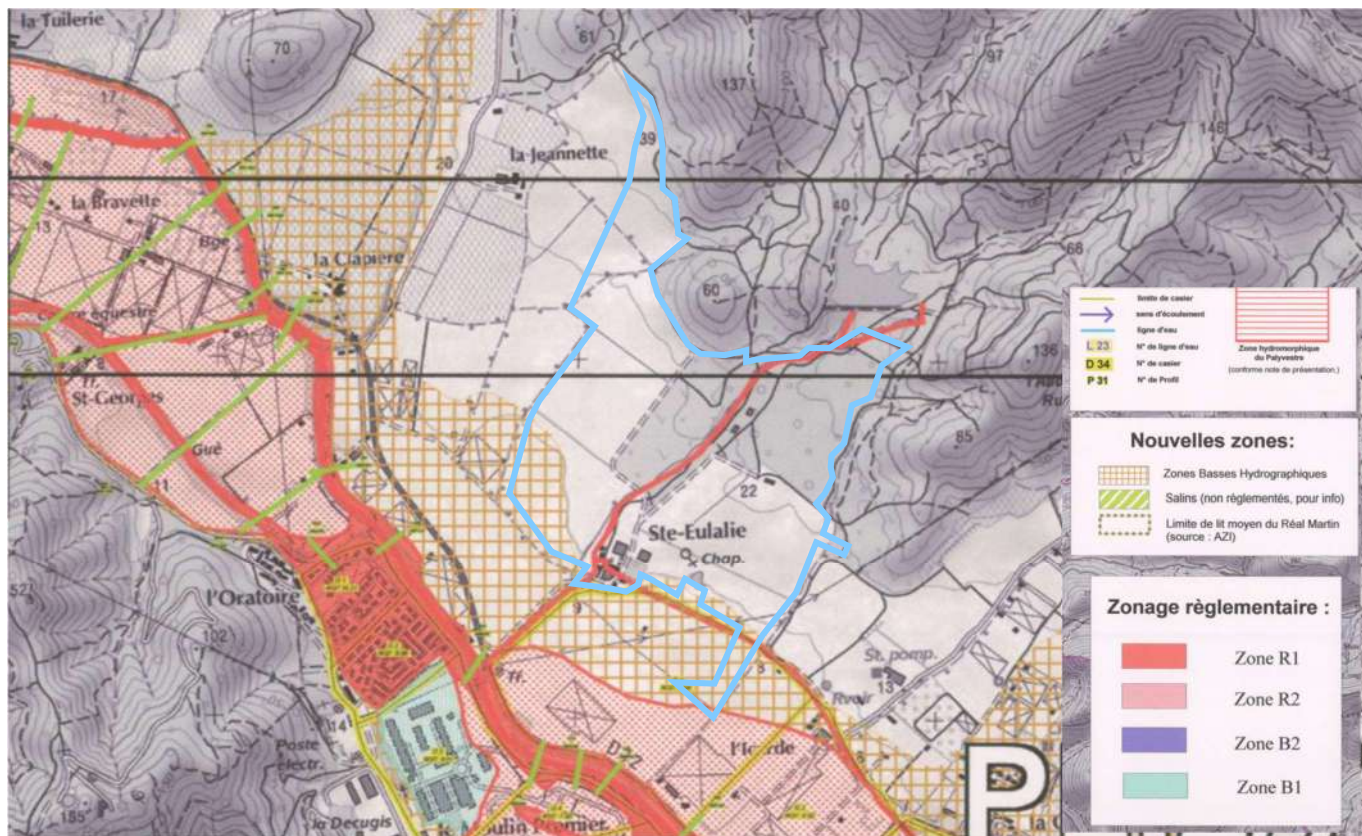


Figure 12 : Zone inondable au niveau du hameau de Sainte-Eulalie (Source : PPRi anticipé du Gapeau par arrêté préfectoral du 30 mai 2016)

Le site d'étude sera donc également analysé au regard des nouvelles études envoyées par la DDTM, bien que ces dernières n'aient encore aucune portée réglementaire.

Seule la partie Sud, au niveau du hameau est concernée par un zonage B2, zone bleue, soit une zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des mesures peuvent être mises en œuvre.

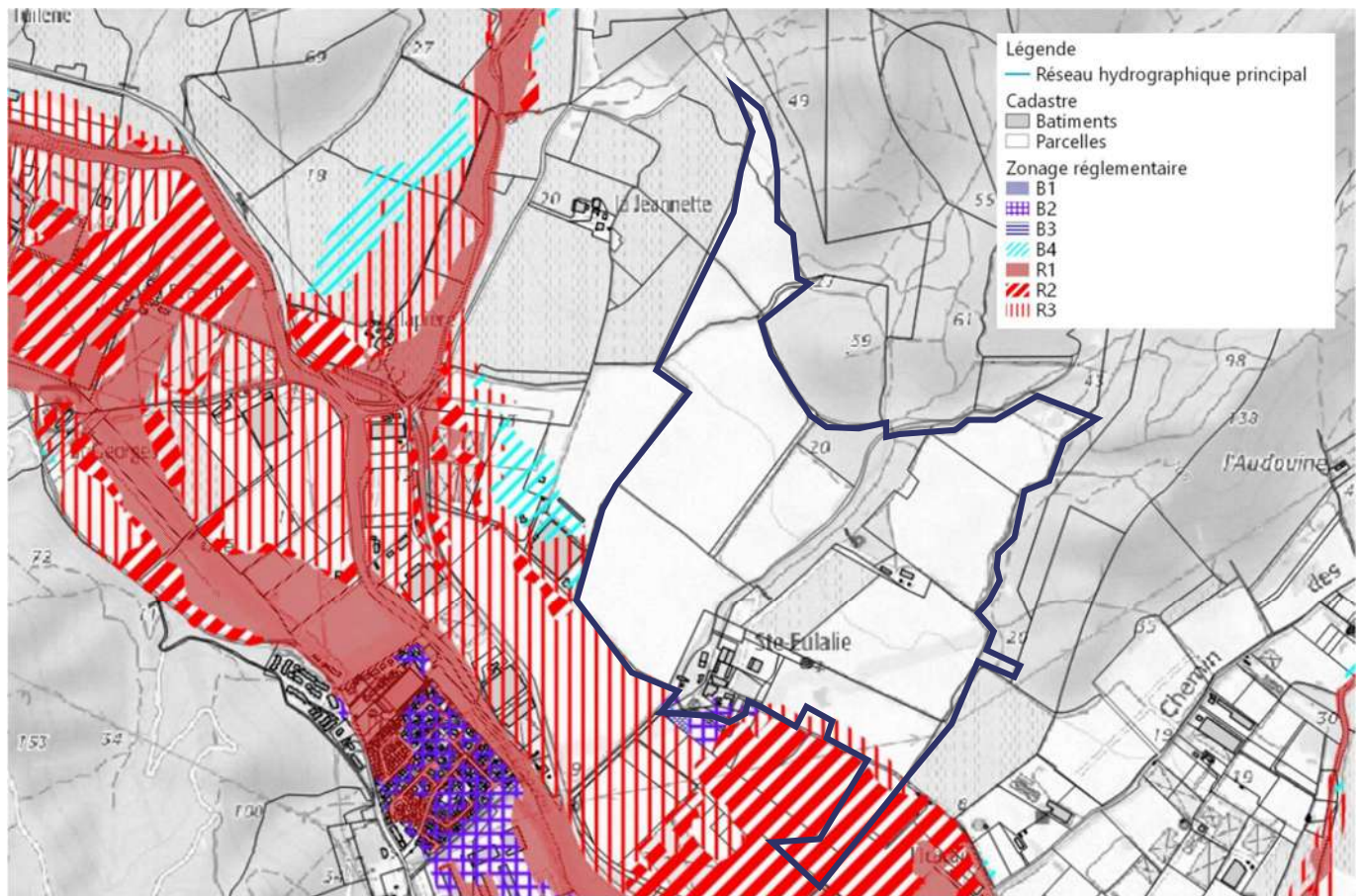


Figure 13 : Zones inondables au niveau du hameau de Sainte-Eulalie (source : extrait des cartes en cours de révision du PPRI du Gapeau)

En outre, le site d'étude voué à accueillir du public (hameau de Sainte-Eulalie) n'est que peu concerné par le risque inondation, car il se trouve en majorité en dehors des zones inondables identifiées sur les plans de protection du risque inondation (TRI et dernières études hydrauliques achevées en 2020).

Toutefois, sa proximité avec le Gapeau et la légère pente lui confère des enjeux faibles en termes de gestion des eaux de pluie afin de limiter le ruissellement et les pollutions associées vers le Gapeau.

- Risques mouvement de terrain

Un atlas du risque mouvement de terrain a été réalisé sur la commune de Hyères. Le site concerné par la procédure de révision allégée se trouve en dehors des secteurs soumis au risque d'effondrement des cavités.

Le hameau de Sainte-Eulalie est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

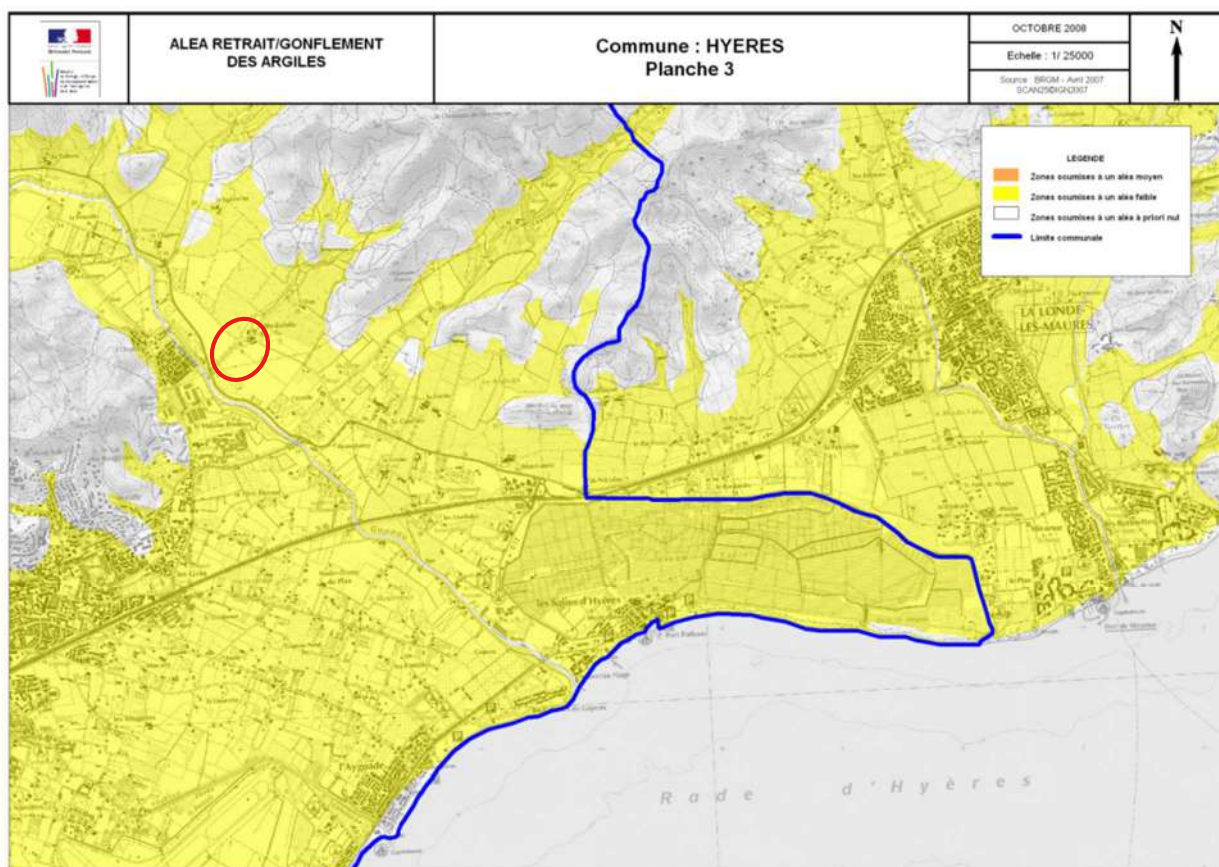


Figure 14 : Cartographie du risque retrait-gonflement des argiles (source : Annexe PLU)

■ Risque feu de forêt

Le secteur d'étude est concerné par un aléa feu de forêt. En effet, le massif des Maures et le bras de forêt du massif des Maures descendant sur le hameau de Sainte-Eulalie, sont soumis au risque feu de forêt. Le bras boisé crée notamment une connexion entre le massif boisé et le hameau de Sainte-Eulalie. En cas d'incendie, le feu se propagerait plus rapidement et facilement jusqu'au hameau, pouvant mettre en danger les biens et les personnes.

Le site d'étude est donc concerné par un aléa fort à très fort sur un seul bâtiment du hameau, les autres bâtiments étant en aléa moyen et faible. Les espaces agricoles ouverts sont concernés par un aléa très faible à moyen.

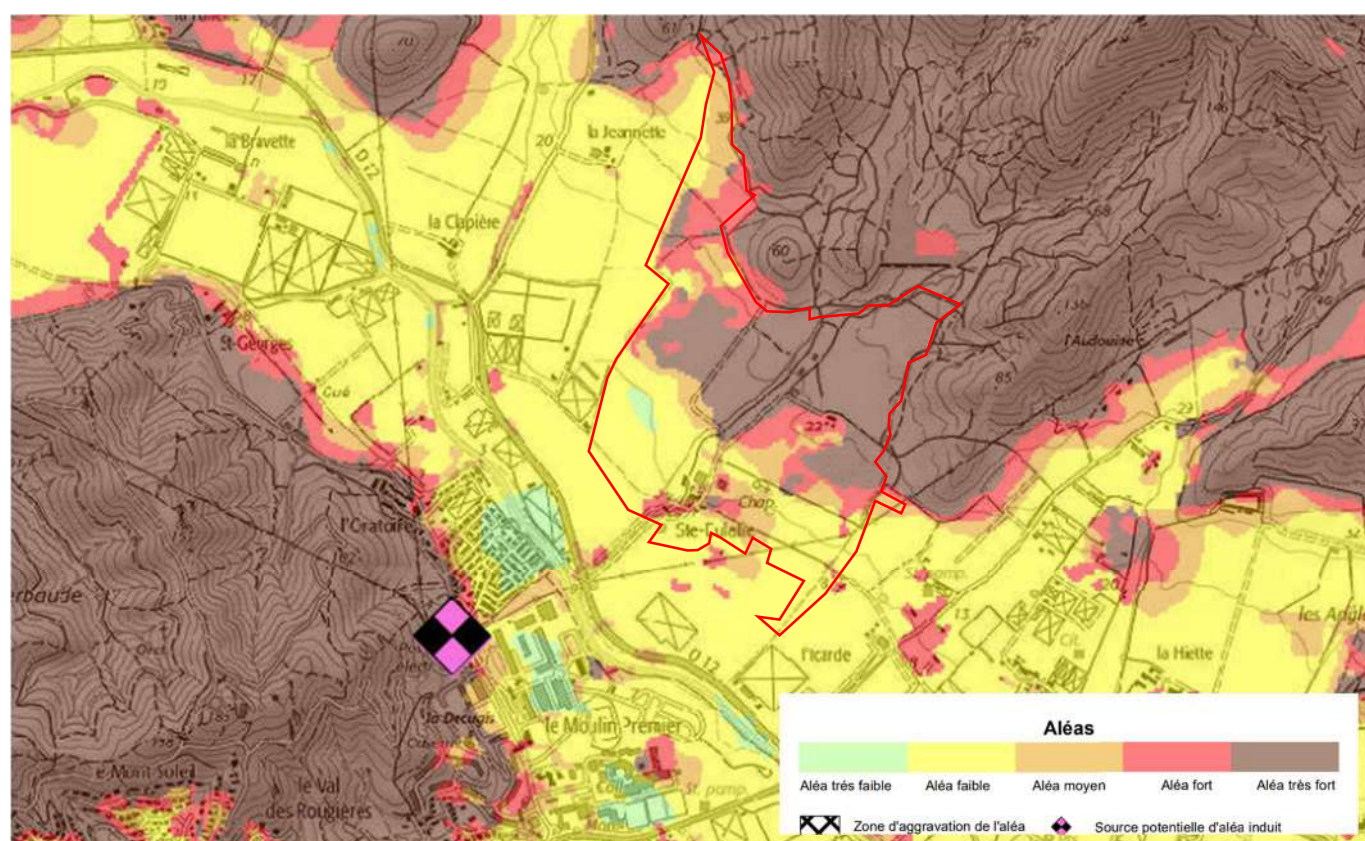


Figure 15 : Carte de l'aléa incendie de forêt (source : Géorisques, mai 2021)

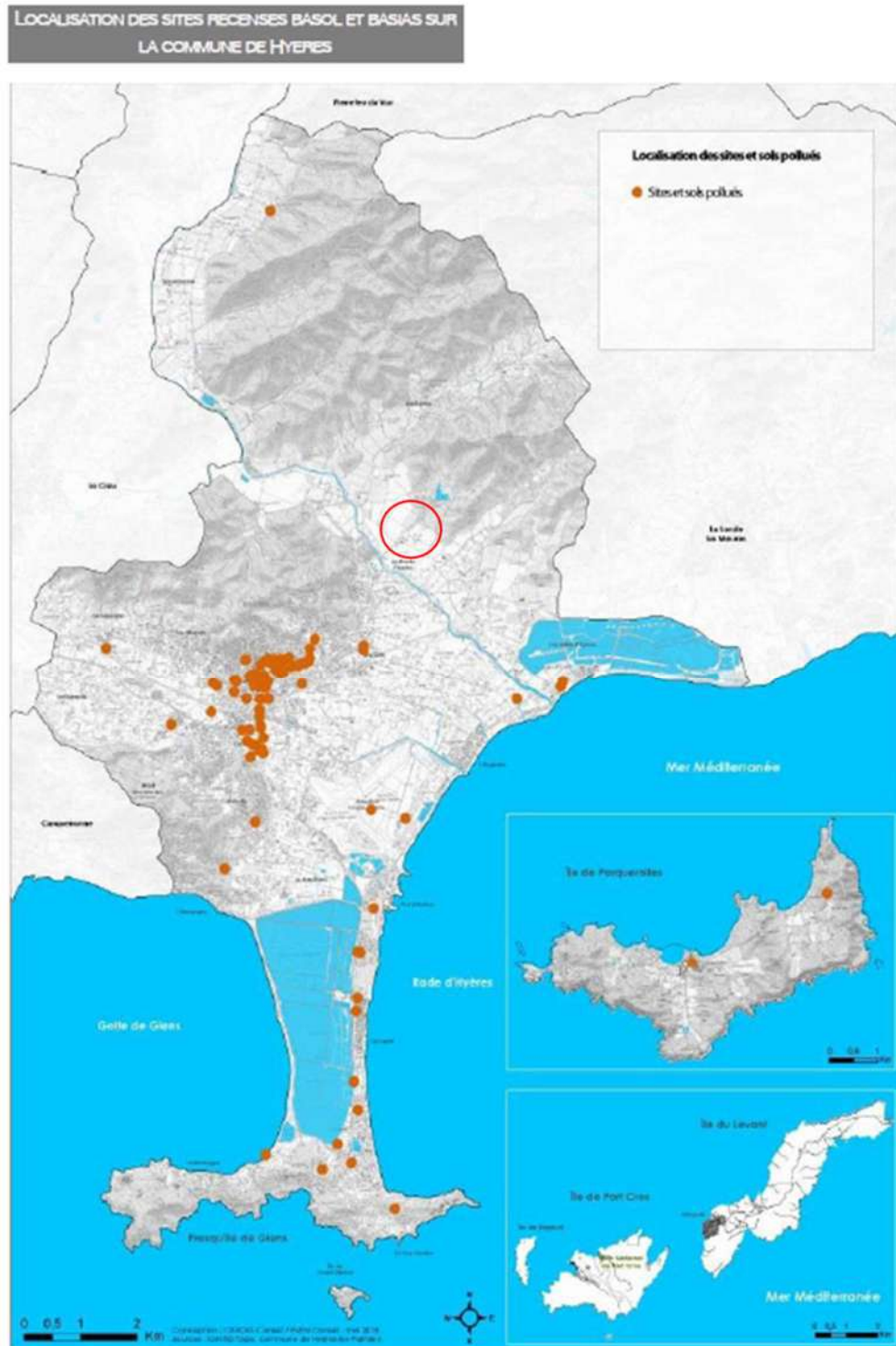
■ Radon

La commune de Hyères est intégralement soumise à un risque lié au Radon fort.

Le radon est un gaz radioactif présent naturellement dans la croûte terrestre. A partir du sol et de l'eau, le radon se diffuse dans l'air et se trouve, par effet de confinement, à des concentrations plus élevées à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur. Les particules du radon sont inhalées avec l'air respiré et se déposent dans le poumon. Le radon est reconnu comme cancérigène.

Risques Technologiques

Les risques technologiques de la commune correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses (ligne SNCF Toulon à la gare, A570, RN98, RD42, l'aéroport, le 54^{ème} Régiment d'Artillerie) et aux sites et sols pollués. Aucun de ces éléments ne se trouve à proximité du site visé par la procédure de révision allégée.



RESSOURCE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET DECHETS

Les documents cadres

Sur la commune de Hyères, deux documents assurent la préservation de la ressource en eau. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 adopté le 18 mars 2022. Le SDAGE définit 8 Orientations Fondamentales permettant la protection de la ressource en eau à grande échelle :

- 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 sociaux et économiques des politiques de l'eau
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- 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 des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Localement, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Gapeau ayant été approuvé le 28 juillet 2021, assure l'application du SDAGE pour préserver la ressource en eau. Le SAGE définit dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) 5 objectifs généraux d'action pour la ressource en eau qui sont :

- Développer une gestion quantitative des ressources en cohérence avec le développement socio-économique et le respect des milieux aquatiques
- Atteindre le bon état des masses d'eau
- Restaurer et préserver les milieux aquatiques pour retrouver l'équilibre fonctionnel du bassin versant
- Mettre en œuvre une gestion des inondations intégrées
- Assurer une gouvernance et animation efficaces pour l'atteinte des objectifs du SAGE

La ressource en eau

■ Les eaux souterraines

Sur la commune de Hyères au niveau du secteur d'étude, la masse d'eau souterraine sous couverture « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » (FRDG609) présente un bon état quantitatif et chimique.

La masse d'eau souterraine « Alluvions du Gapeau » (FRDG343) a été jugée en état médiocre en 2022 d'après les données de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée. Cet état médiocre généralisé depuis 2012 est principalement lié à la présence de nitrates et de pesticides. La région est touchée par la raréfaction et la dégradation de la ressource en eau : la nappe alluviale du Gapeau est une entité fragile de par sa configuration et par sa proximité avec la mer. Depuis une dizaine d'année, elle est confrontée à une contamination par le sel, notamment en cas de forte période d'étiage. Ceci met en péril l'ensemble des usages de captage.

■ Les eaux de surfaces

Les masses d'eau de surface sur Hyères se limitent au Gapeau et à ses affluents (FRDR114b). L'état écologique du Gapeau est jugé moyen en 2022 et l'état chimique est jugé médiocre. Les objectifs de bon état sont fixés à 2027 pour l'état écologique et à 2039 pour l'état chimique avec ubiquiste.

Ces stations sont toutes conformes en performance et en équipement selon les données 2022.

Toutefois, le site d'étude est 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.

Gestion des eaux pluviales

Il n'existe pas de réseau pluvial recensé sur le site d'étude.

Les seuls éléments de drainage des eaux de pluies sont le petit affluent du Gapeau (le saint Eulalie) qui longe l'accès principal, et le Gapeau lui-même.

Les eaux de ruissellement générées par le projet devront donc être traitées sur place, avant rejet dans le milieu naturel.

Déchets

La gestion des déchets, dont la compétence est à la Métropole, est réalisée par le Service Public d'Élimination des Déchets (SPED), au travers de deux compétences distinctes : la collecte et le traitement.

La collecte se fait au porte-à-porte, en point de regroupement ou en points d'apport volontaire. Elle est sous la responsabilité depuis le 1^{er} janvier 2017 de la Métropole et est assurée par les services métropolitains ou un prestataire privé sous contrat (ONYX MEDITERRANEE).

Le tonnage total collecté sur Hyères en 2023 (source : rapport annuel des déchets 2023) était de 30 392 tonnes en ordures ménagères recyclables (OMR) et de 4 460 pour le tri (3 flux), en 2024 il était de 26 057 en OMR et de 3 967 tonnes pour le tri (trois flux)

Le traitement des ordures ménagères et assimilées résiduelles, compétence métropolitaine transférée, est assuré par le Syndicat Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise (SITTOMAT) situé à Toulon et se fait par incinération sur une unité de valorisation énergétique. La combustion produit de la vapeur et de l'électricité qui est exploitée par la suite.

Pour les déchets recyclables et les déchets reçus sur l'Installation Classée Pour l'Environnement (déchetterie de l'Almanarre), ils sont triés, puis dirigés vers des filières de valorisation matière, organique ou énergétique.

Enfin, les déchets non recyclables et non valorisables sont enfouis au centre de stockage dédié aux déchets non dangereux sur la commune de Pierrefeu-du-Var.

NUISANCES, POLLUTIONS ET ENERGIE

Nuisances sonores

La commune de Hyères est soumise à plusieurs types de nuisances sonores : aérienne, routières, etc. En effet, elle est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport approuvé en 1975 et révisé en 2015.

Le classement sonore des voies repose sur le principe de caractérisation des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestres (routes et voies ferrées). Il vise à identifier et cartographier les zones soumises à des niveaux sonores élevés afin de guider l'aménagement du territoire et la gestion de l'exposition des populations au bruit.

Les infrastructures sont classées en catégories allant de 1 (la plus bruyante) à 5 (la moins bruyante).

Sur la commune de Hyères, et d'après les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023, plusieurs voies sont identifiées comme source de nuisances sonores.

- En effet, l'autoroute A570 qui traverse la commune d'Est en Ouest avant de déboucher sur la RD98, est classée comme voie bruyante de catégorie 1.
- La RD98 qui prolonge l'A570 et traverse la commune d'Est en Ouest en direction de La Londe-Maures est classée comme voie bruyante de catégorie 2.
- Les routes départementales (D29, D12, D559A, D554, D554B, D276, D197, D42) qui maillent l'ensemble du territoire Hyérois sont classées comme voies bruyantes de catégorie 3.
- Les RD554, D559A, D12, D276, D559, D42 et D197 sont également classées sur certains tronçons en voies bruyantes de catégorie 4.

Le site faisant l'objet de la révision allégée ne s'inscrit pas au sein des secteurs concernés par des nuisances acoustiques, ce dernier se trouvant à plus de 350 mètres de la RD12, classée en catégorie 3.

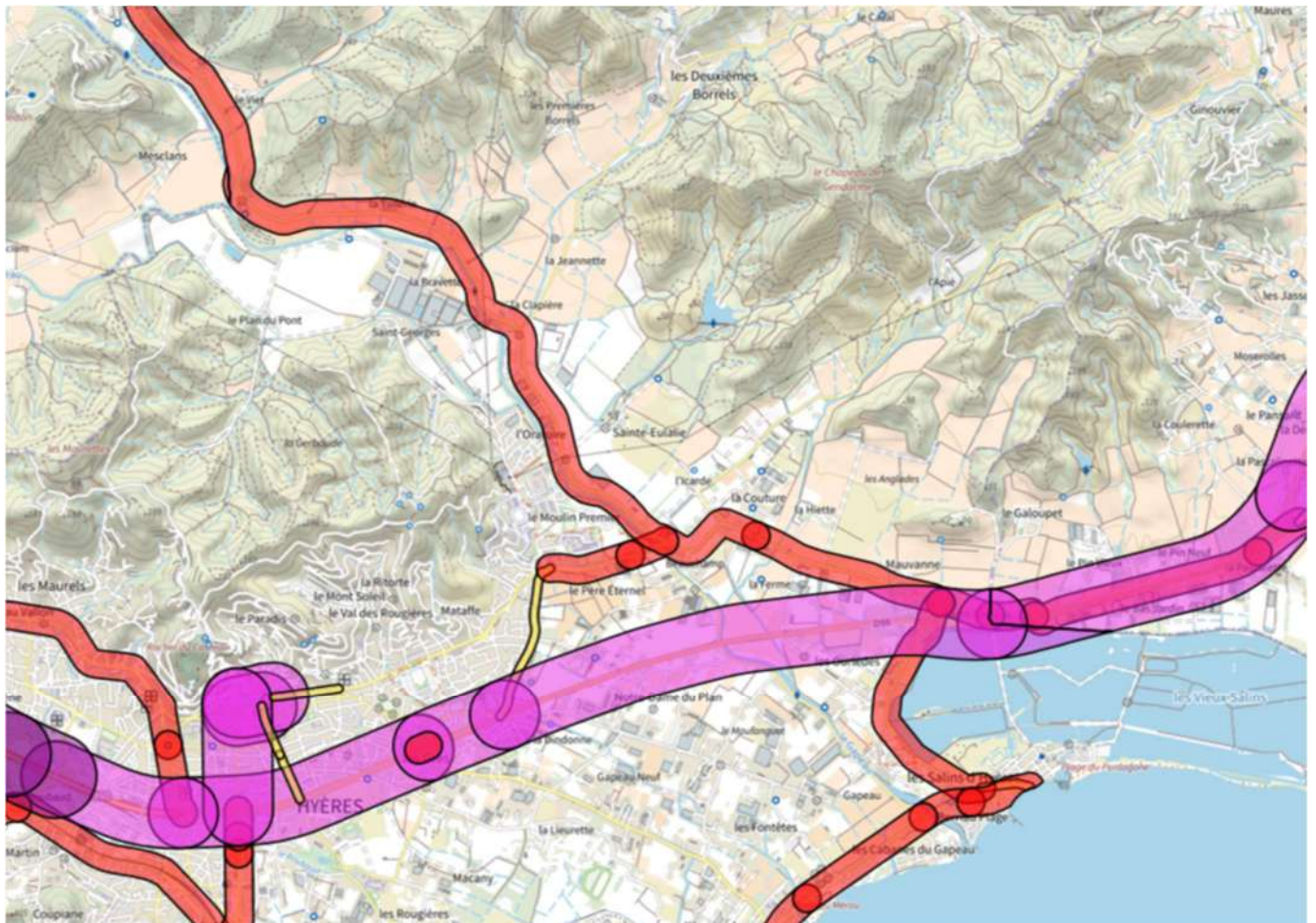
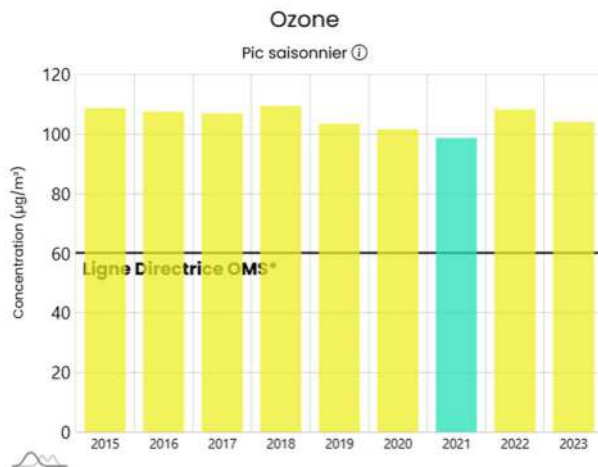


Figure 17 : Extrait des nuisances sonores routières (source : DDTM 83, Géo-IDE Carto2)

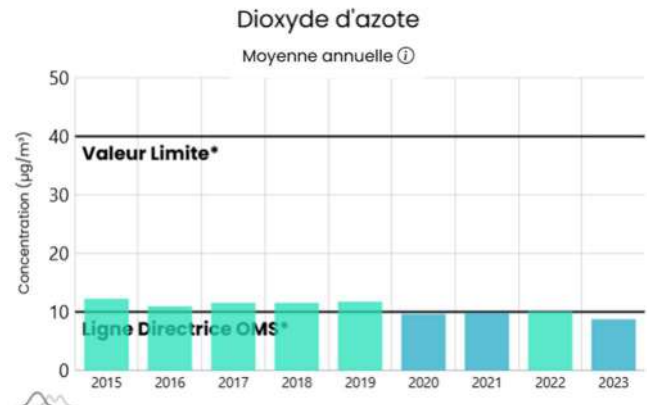
Qualité de l'air

Sur la commune de Hyères, la qualité de l'air est très impactée par les polluants principalement liés au transport routier ainsi qu'au secteur résidentiel et tertiaire.

Le site de projet se trouve à l'écart des principaux axes de transports et du tissu urbain toutefois il est tout de même concerné par des enjeux de pollution de l'air.

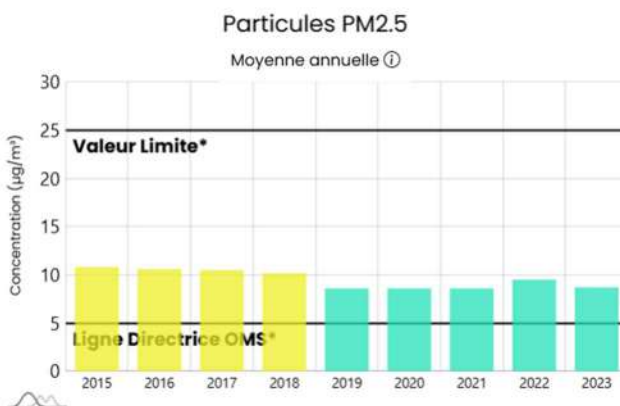


* **Ligne Directrice de l'OMS** : seuil recommandé par l'OMS pour la protection de la santé



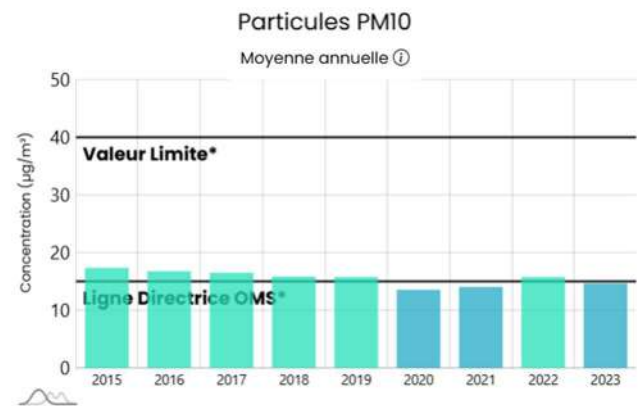
* **Ligne Directrice de l'OMS** : seuil recommandé par l'OMS pour la protection de la santé

* **Valeur Limite** : seuil réglementaire imposé par l'Europe pour la protection de la santé humaine



* **Ligne Directrice de l'OMS** : seuil recommandé par l'OMS pour la protection de la santé

* **Valeur Limite** : seuil réglementaire imposé par l'Europe pour la protection de la santé humaine



* **Ligne Directrice de l'OMS** : seuil recommandé par l'OMS pour la protection de la santé

* **Valeur Limite** : seuil réglementaire imposé par l'Europe pour la protection de la santé humaine

Figure 18 : Evolution annuelle de la concentration des polluants à Sainte-Eulalie : Ozone, Dioxyde d'azote, particules PM2.5 et particules PM10 entre 2015 et 2023 (source : AtmoSud, 2023)

Bien que le hameau de Sainte-Eulalie présente des concentrations de polluants légèrement plus élevées que les recommandations préconisées par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), les concentrations relevées se situent largement en-dessous des valeurs limites réglementaires imposées par l'Europe pour la protection de la santé humaine.

A ce titre, la qualité de l'air au niveau du site de projet est donc supposée plutôt bonne au vu des valeurs enregistrées par AtmoSud et par rapport au milieu dans lequel il s'insère.

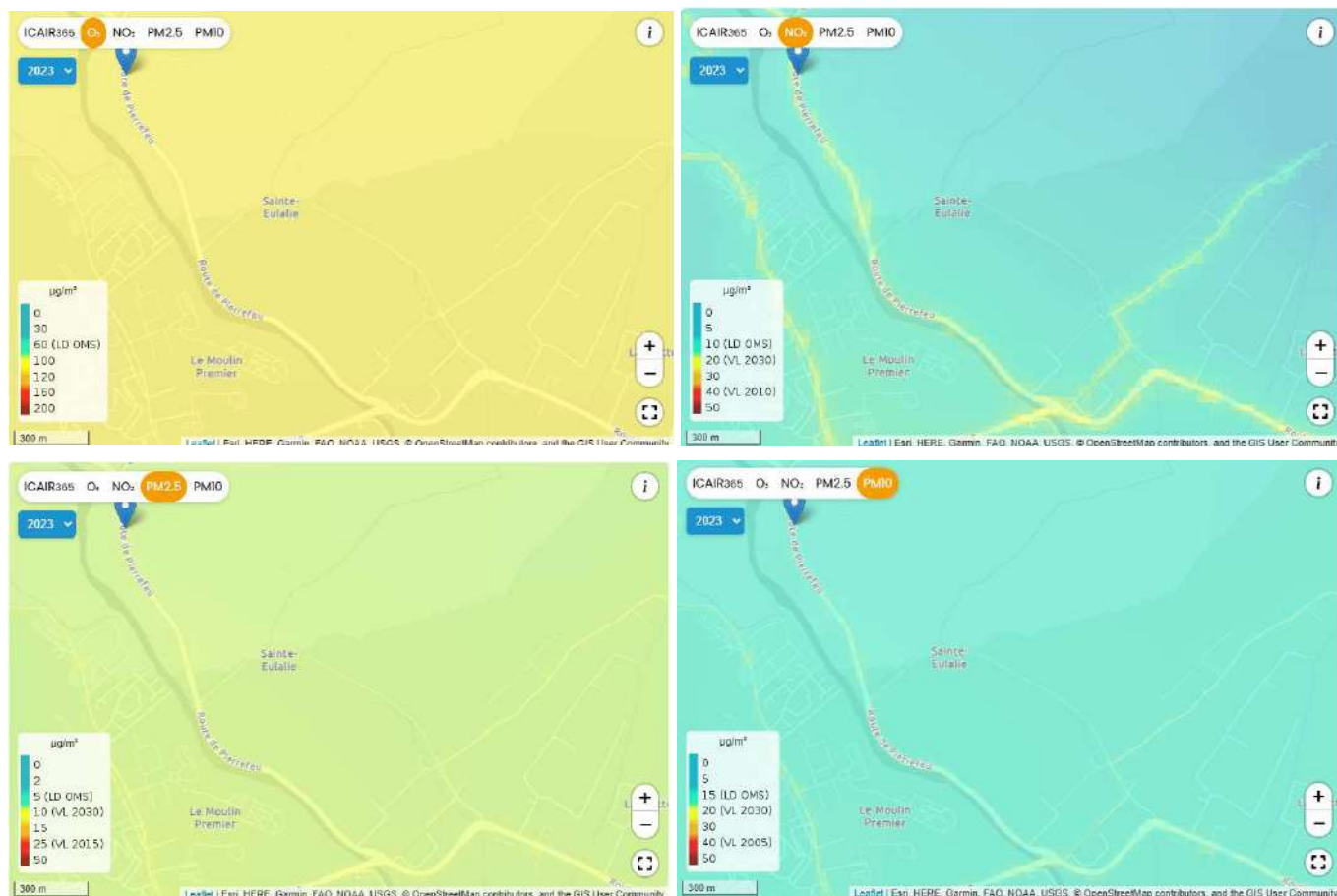


Figure 19 : Cartographies de la qualité de l'air selon l'indice ICAIR365, source : Atmosud, 2023

Energie

Sur la commune de Hyères, en 2022, c'est le secteur transport routier qui est le plus énergivore avec 43% des consommations énergétiques (« Consommations d'énergie finale », CIGALE by AtmoSud, 2022). Arrivent en deuxième position le résidentiel (25%) et le tertiaire (23%).

La commune possède un fort potentiel de production d'énergie renouvelable. En effet, c'est l'une des communes les plus ensoleillées de France. Elle est dotée aussi d'un bon potentiel éolien. En 2022, la commune de Hyères produit 41 GWh (AtmoSud) ce qui correspond à 15% de la production d'énergie renouvelable à l'échelle de la Métropole TPM et 2,4% à l'échelle du département. Cette production se répartit principalement entre la biomasse (46%) et le solaire photovoltaïque (46%).

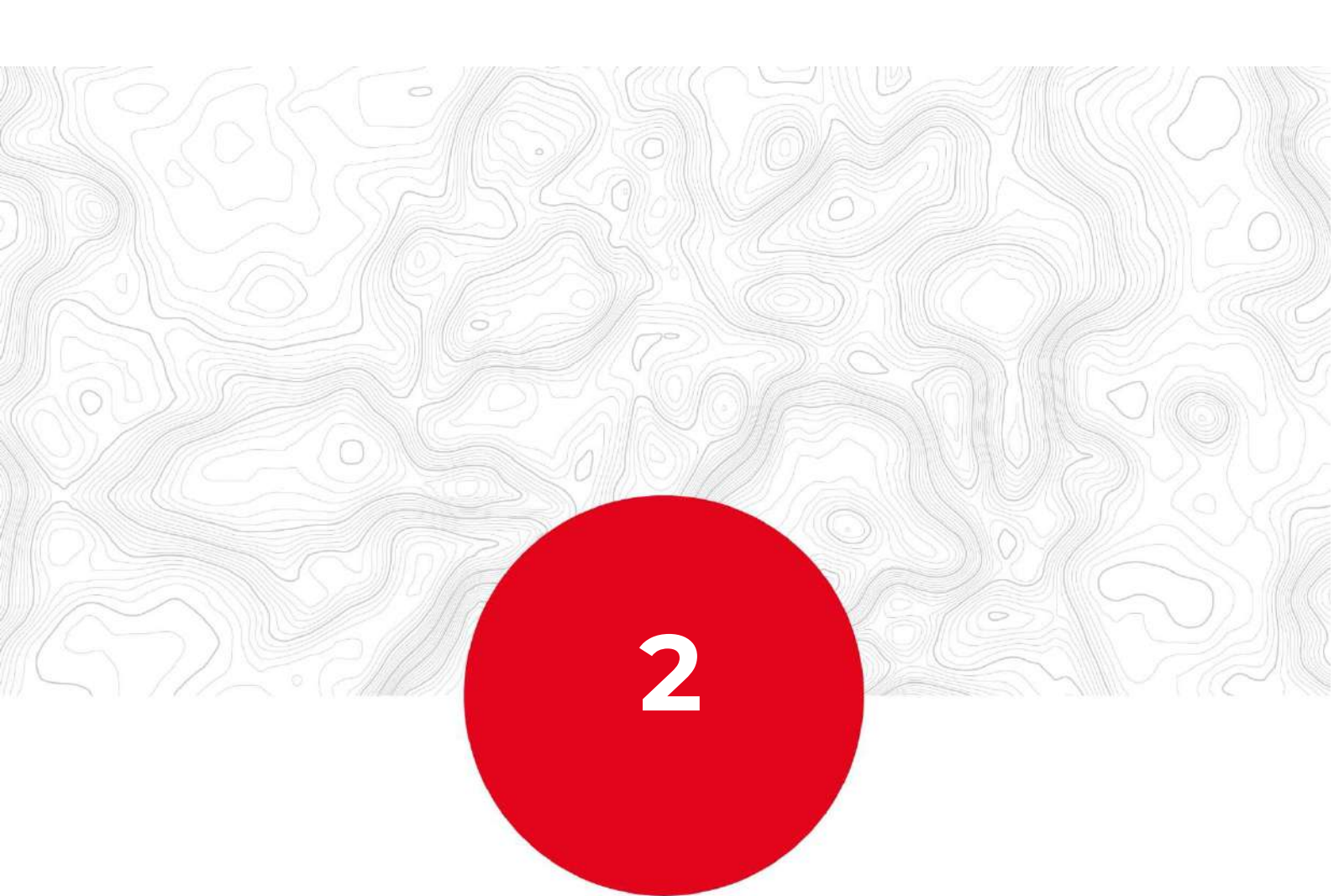
Par ailleurs, le hameau de Sainte-Eulalie est composé d'anciens bâtis, paraissant peu performant d'un point de vue énergétique, en lien avec l'isolation thermique.

SYNTHESE DES ENJEUX

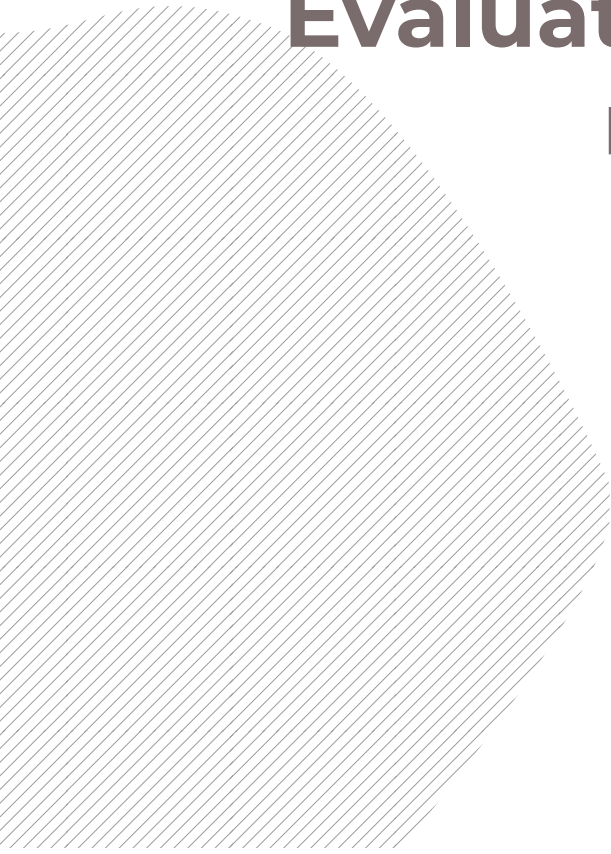
Au niveau du site identifié pour la procédure de révision allégée, plusieurs enjeux ressortent :

THEMATIQUE	CONSTAT	ENJEUX
Paysage et Patrimoine	Le secteur de projet s'intègre dans un cadre agro-naturel, aux abords du massif des Maures. Certaines visibilitées sur le secteur de projet depuis la RD12. Une richesse patrimoniale importante avec la présence du hameau de Sainte-Eulalie, d'une chapelle du XVII^{ème} siècle et 4 oliviers millénaires.	Préserver le caractère rural et la diversité du paysage agricole en contenant l'urbanisation ; Limiter les visibilitées depuis la RD12 ; Valoriser l'intérêt écologique et paysager des parcelles agricoles, du patrimoine historique et architectural du site d'étude ; Travailler l'insertion paysagère des nouveaux aménagements du hameau de Sainte-Eulalie ; Préserver et valoriser le patrimoine bâti du hameau de Sainte-Eulalie (chapelle du XVII^{ème} siècle) et le patrimoine naturel : les oliviers millénaires.
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	Le site est localisé au sein d'un environnement naturel riche : réservoir des milieux ouverts, en limite d'un réservoir des milieux forestiers et à proximité d'un corridor aquatique. Une petite partie de la ZNIEFF de type II « Massif des Maures » se trouve au sein du site de la procédure, au niveau du boisement descendant jusqu'au hameau de Sainte-Eulalie. La présence d'espèces remarquables (oliviers millénaires).	Protéger et valoriser les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité aux abords du site : Le Massif des Maures, les espaces viticoles ; Protéger les éléments naturels remarquables du site d'étude.
Risques naturels et technologiques	Une partie du site d'étude, accolé au hameau, est concernée par une zone bleue du PPRi anticipé du Gapeau (y compris dans les études hydrauliques du PPRi en cours d'élaboration) ce qui confère au site une sensibilité au risque inondation. De plus, cela pourrait impacter le cours d'eau avec les eaux de ruissellement Le site d'étude est donc concerné par un aléa fort à très fort sur un seul bâtiment du hameau, les autres bâtiments étant en aléa moyen et faible. Les espaces agricoles ouverts sont concernés par un aléa très faible à moyen. Le site est concerné par un risque retrait-gonflement des argiles et un risque fort radon	Gérer les eaux pluviales ; Limiter l'exposition des personnes face aux risques feux de forêt et inondation. Adapter la constructibilité au risque retrait-gonflement et au risque radon.
Ressource en eau, assainissement et déchets	Bon état écologique et chimique des masses d'eau malgré une contamination au sel de la masse d'eau	Préserver le cours d'eau du Gapeau et les différents captages à proximité du hameau de Sainte-Eulalie ;

THEMATIQUE	CONSTAT	ENJEUX
	souterraine « Alluvions du Gapeau » qui pourrait impacter l'usage des captages. Un réseau d'assainissement des eaux usées fonctionnel. Une forte production de déchets par habitant	Limitier les consommations d'eau potable Améliorer la qualité de l'eau Maintenir un bon état du système d'assainissement métropolitain ; Réduire la quantité de déchet produite Augmenter la part de valorisation de déchets
Nuisances, pollution et énergie	Le site ne se trouve pas au sein du secteur de nuisances sonores de la RD12 Une bonne qualité de l'air.	Préserver l'ambiance sonore paisible du site. Concilier l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments avec la préservation du caractère architectural et paysager traditionnel du hameau.



2



Évaluation Environnementale

CADRE REGLEMENTAIRE

Contexte et objet de la révision allégée n°1 du PLU

La ville de Hyères a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 10 février 2017.

Plusieurs évolutions ont d'ores-et-déjà marqué le document, afin de l'adapter progressivement aux besoins du territoire.

La présente procédure de révision allégée n°1 a été prescrite par délibération du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024.

La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères a pour objet l'évolution cohérente des zonages sur le site 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, en vue de permettre la réalisation d'un projet agro-touristique d'excellence.

Le projet d'évolution du PLU de la commune s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme concernant la procédure de révision allégée du PLU, tel que rappelé ci-dessous.

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

La procédure de révision allégée n°1

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

- Délibération de prescription et définition des modalités de la concertation 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 par délibération du Conseil Métropolitain éventuellement modifiée pour tenir compte de l'avis des Personnes Publiques Associées, du Commissaire-Enquêteur et du public.

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels règlementaires : le contenu de l'évaluation environnementale

Au titre de l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme :

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non-technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le présent rapport de présentation présente les différents éléments de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLU.

Analyse de l'Etat Initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristique des zones susceptibles d'être impactées par la révision allégée n°1

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux). Il était essentiel de bien les identifier afin de s'assurer par la suite, que le projet n'aurait pas d'incidences négatives sur ce thème ou, le cas échéant, prévoirait des mesures pour les éviter.

Les données de l'état initial de l'environnement sont issues du PLU en vigueur et ont été mises à jour le cas échéant. Un état initial de l'environnement du site concerné par la procédure de révision allégée n°1 a été réalisé afin d'identifier les enjeux majeurs de la procédure. C'est à l'aune de ces enjeux que les incidences ont été analysées.

Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet de révision allégée n°1 sur l'environnement

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU a été réalisée par l'analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Il s'agit de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de proposer des mesures pour éviter ou réduire ces effets.

En cas d'incidences négatives éventuelles relevées, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées afin que celles-ci soient intégrées directement dans le projet de révision allégée du PLU, conformément à l'objectif d'itérativité de la démarche.

Outil de suivi évaluation

Il s'agit de mettre en place un outil permettant le suivi de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU.

Un tableau de bord a ainsi été construit faisant apparaître le nom de l'indicateur, sa valeur actuelle, la date de la donnée retenue, la source et la périodicité de disponibilité de la donnée. Le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés disponibles grâce au suivi du PLU mis en place. Cette méthode garantit la définition d'indicateurs accessibles, pertinents avec la révision allégée et dont le nombre reste restreint.

PRESENTATION DU PROJET DE REVISION ALLEEES SOUMIS A EVALUATION

Motifs de la révision allégée et contextualisation

Le tènement visé par cette procédure de révision allégée est composé de 66 parcelles.



Figure 20 : Localisation du site, Géoportail IGN 2023



Figure 21 : Localisation des parcelles concernées par la révision allégée n°1 (CITADIA 2024)

Le site, objet de la procédure, s'implante au sein du lieu-dit de Sainte-Eulalie, positionné au Nord-Est de la commune de Hyères-les-Palmiers, dans lequel prend place le hameau éponyme. Le secteur 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 secteur de Sainte-Eulalie 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 hameau et ses terres attenantes sont toutefois réinvestis, fin 2021. A la suite de nombreux investissements financiers et humains, plusieurs hectares de vignes et d'oliviers ont été plantés, au cours de ces dernières années, lui rendant son caractère originel d'exploitation agricole. L'extension de l'activité agricole 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 site 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.

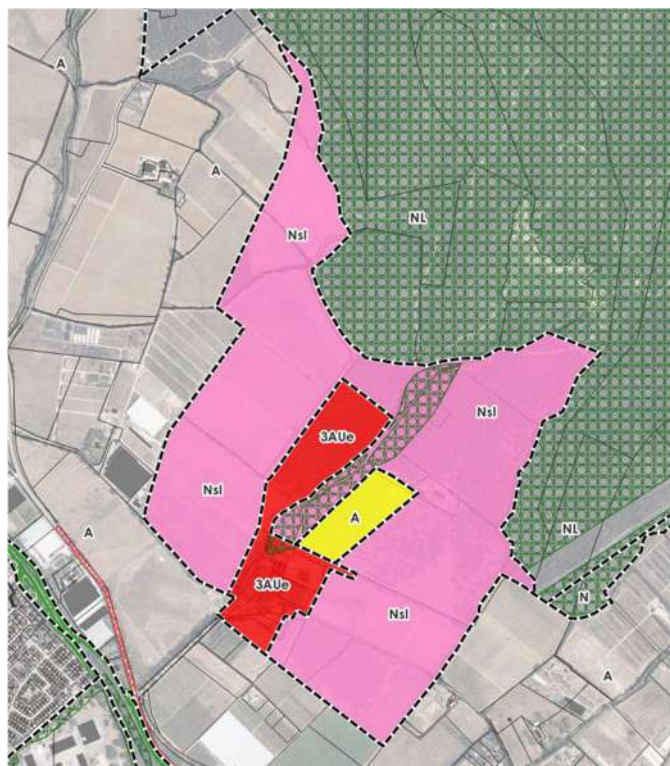
Parallèlement au développement de l'activité viticole et oléicole, le projet envisagé sur le site tend également à concilier l'agriculture au tourisme, à travers la réhabilitation du hameau historique de Sainte-Eulalie, en proposant un nouvel espace agrotouristique patrimonial sur la commune d'Hyères.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

Modification du règlement graphique

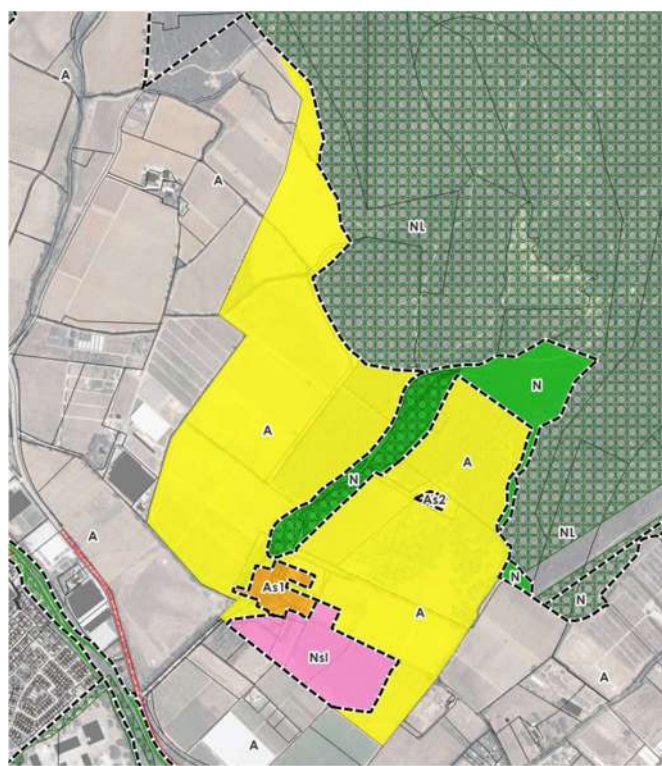
Il s'agit alors de modifier le zonage de ce secteur afin d'autoriser l'extension de l'exploitation agricole tout en encadrant la diversification des activités, s'appuyant sur la réhabilitation du hameau, et de la bergerie attenante dans le respect de ses composantes environnementales et paysagères.

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

- 55,56 ha du secteur Nsl en A ;
- 0,20 ha du secteur Nsl en As2 ;
- 10,15 ha du secteur Nsl en N ;
- 7,28 ha du secteur 3AUe en A ;
- 1,77 ha du secteur 3AUe en As1
- 0,27 ha du secteur 3AUe en N.



PLU en vigueur



PLU projeté

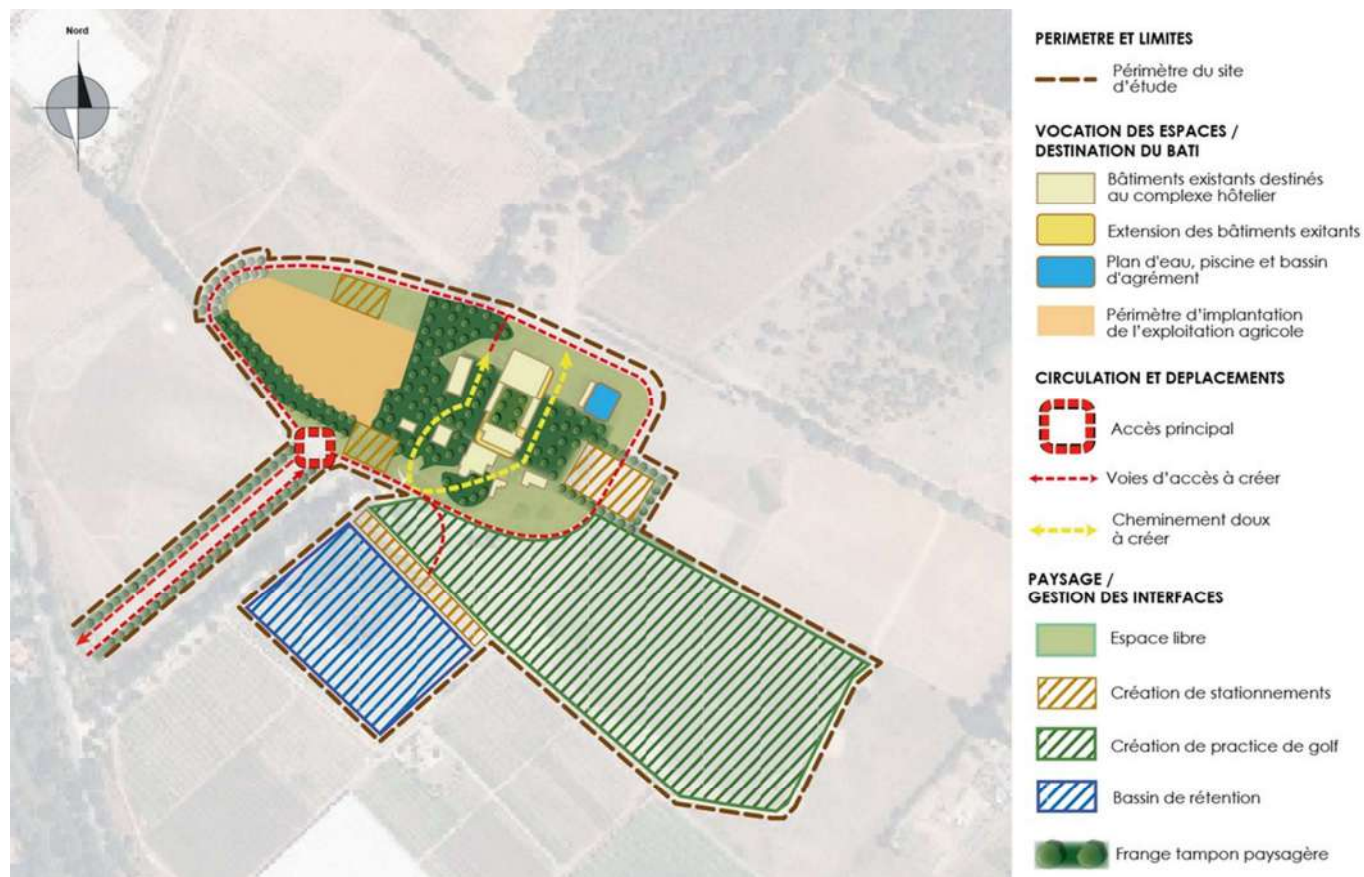
Modification du règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit par la présente révision allégée n°1 du PLU sont les suivantes :

- Modification des dispositions introductives
- Suppression du secteur 3AUe
- Création des sous-secteurs As1 et As2

Création d'une OAP sectorielle

La révision allégée entend créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer le développement du hameau 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.



RAPPEL DES ENJEUX RELEVES PAR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PLU

Les éléments présentés à l'échelle de Hyères sont issus du résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU.

L'état initial de l'environnement à l'échelle du site concerné par la procédure de révision allégée n°1 met en exergue les enjeux propres du hameau de Sainte-Eulalie et situés à proximité.

Le Paysage et Patrimoine

A l'échelle de la commune

La géographie du territoire offre de nombreuses vues, perspectives remarquables sur le grand paysage donnant à voir la richesse et l'identité de la commune de Hyères.

L'alternance des reliefs et massifs boisés, espaces ouverts et agricoles, plaine côtière, frange côtière, ponctués d'un patrimoine de qualité, contribue à structurer un paysage identitaire et vernaculaire remarquable. Effectivement la commune profite d'un patrimoine architectural et bâti reconnu, qui contribue à l'attractivité du territoire et à son rayonnement. La richesse du cadre de vie constitue aujourd'hui un élément identitaire du territoire, qu'il convient de préserver et de valoriser.

A l'échelle du site concerné par la présente procédure

Situé au centre de la commune de Hyères, le hameau ancestral de Sainte-Eulalie se trouve dans la vallée du Gapeau au pied du massif des Maures. Il est concerné par l'entité paysagère « Hyères et les îles d'or ».

Une partie est ainsi visible depuis le practice de golf et la route départementale RD12.



Co-visibilités entre la RD12 et le secteur de projet, Source : Google Maps

Ce secteur possède un caractère patrimonial remarquable. En effet, il s'agit d'un hameau agricole ancestral de la commune, implanté sur une ancienne voie romaine menant aux Salins. Une chapelle datant du XVIIème siècle est également présente sur le site ainsi que des oliviers millénaires.

Synthèse des enjeux

ENJEUX	HIERARCHISATION
Préserver le caractère rural et la diversité du paysage agricole en contenant l'urbanisation	FORT
Limitier les visibilités depuis la RD12	MOYEN
Valoriser l'intérêt écologique et paysager des parcelles agricoles, du patrimoine historique et architectural du hameau de Sainte-Eulalie	FORT
Travailler l'insertion paysagère des nouveaux aménagements du hameau de Sainte-Eulalie	FORT
Préserver et valoriser le patrimoine bâti du hameau de Sainte-Eulalie (chapelle du XVII ^{ème} siècle) et le patrimoine naturel : les oliviers millénaires	FORT

Biodiversité et Trame Verte et Bleue

A l'échelle de la commune

La commune de Hyères profite d'un patrimoine naturel et paysager riche marqué par le relief, de nombreux boisements, des grandes surfaces de milieux ouverts et semi-ouverts, intéressantes pour la biodiversité, ainsi que d'un réseau hydrographique conséquent. Ces espaces forment des ensembles écologiques fonctionnels et rythment de manière qualitativement le paysage.

Ce maillage a permis d'identifier une Trame Verte et Bleue, déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique dans le cadre du PLU de la commune, avec des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

A l'échelle du site concerné par la présente procédure

Le site concerné par la procédure de révision allégée se trouve à proximité immédiate d'un site Natura 2000 « La Plaine et le Massif des Maures » et en partie sur la ZNIEFF de type II « Massif des Maures » (au niveau du boisement descendant jusqu'au hameau de Sainte-Eulalie).

D'après la trame verte et bleue de la commune, le secteur concerné par la procédure s'inscrit au sein d'un réservoir de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts et en limite d'un réservoir des milieux forestiers. Il est longé à l'Ouest par un corridor des milieux aquatiques correspondant au Gapeau. C'est donc un lieu perméable où la faune et la flore sont présentes.

Synthèse des enjeux

ENJEUX	HIERARCHISATION
Protéger et valoriser les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité aux abords du site : Le Massif des Maures, les espaces viticoles ;	FORT
Protéger les éléments naturels remarquables du site d'étude.	FORT

Les Risques et nuisances environnementales

A l'échelle de la commune

La commune est soumise à différents types d'aléas, pris en compte à travers plusieurs études et arrêtés préfectoraux.

Elle est exposée au risque inondation et submersion marine dont la commune fait l'objet d'un Porter à Connaissance approuvé en 2019. En revanche cela ne concerne pas le hameau de Sainte-Eulalie. La commune a fait l'objet de trois plans et programmes concernant le risque inondation : Atlas des Zones Inondables (AZI) approuvé en 2008, Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi du Gapeau) approuvé par anticipation en 2016 et des études relatives au Territoire à Risque Important d'inondation (TRI Toulon-Hyères) approuvé en 2013.

La commune est également soumise à l'aléa feu de forêt, selon les cartes aléa notifiées à la Métropole en 2024, en raison de ses espaces boisés et de la présence notamment du Massif des Maures, au Nord-Est du territoire. Enfin, les risques de mouvements de terrain sont également présents sur la commune.

Au regard de la qualité de l'air, les données AtmoSud montrent que la commune est exposée à une mauvaise qualité de l'air avec des données 4 fois supérieures à la ligne directrice de l'OMS.

En matière de nuisances sonores, la commune est concernée par le classement des voies bruyantes réalisée par la Préfecture du Var qui identifie plusieurs voies routières bruyantes à Hyères. De plus, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), en 2019 et par un Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport approuvé en 1975 et révisé en 2015.

A l'échelle du site concerné par la présente procédure

Le site d'étude est concerné par plusieurs aléas naturels. La présence du massif des Maures et de ses continuités boisées implique une sensibilité élevée aux feux de forêt. Toutefois, un seul bâtiment est exposé à un aléa fort, les autres étant soumis à des aléas moyens ou faibles.

Le site est concerné par un risque inondation, car une partie du site d'étude est concernée par une zone bleue du PPRi en cours de révision. De plus, sa proximité avec le Gapeau et la légère pente lui confère des enjeux majeurs en termes de gestion des eaux de pluie (ruissellement).

De plus, le site est exposé à un aléa mouvement de terrain, avec un risque faible sismique et un fort risque d'exposition au radon.

Le site de Sainte-Eulalie présente des concentrations de polluants légèrement plus élevés que les recommandations préconisées par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), les concentrations relevées se situent largement en-dessous des valeurs limites réglementaires imposées par l'Europe pour la protection de la santé humaine. Il est donc possible de conclure que le site d'étude présente une bonne qualité de l'air.

Pour les nuisances sonores, le site se trouve à proximité de la RD12, identifiée en catégorie 3. Toutefois, le site se trouve dehors du périmètre du classement des voies bruyantes.

Synthèse des enjeux

ENJEUX	HIERARCHISATION
Gérer les eaux pluviales	FORT
Limitier l'exposition des personnes face aux risques feux de forêt et inondation	FORT
Adapter la constructibilité au risque retrait-gonflement et au risque radon.	MOYEN
Préserver l'ambiance sonore paisible du site.	FAIBLE

La gestion de l'eau potable, de l'assainissement et des déchets

A l'échelle de la commune

Le service public de l'eau potable de la commune est géré par la Métropole TPM.

La ressource en eau est constituée de sources, forages, et puits locaux, ainsi que des retenues de Carcès et de Dardennes. La Métropole s'alimente également auprès de la Société du Canal de Provence (SCP) pour compléter ses ressources propres en eau brute ou en eau traitée.

Sur la commune de Hyères, SUEZ est le gestionnaire de production et distribution et la commune compte 26 446 abonnés en 2023 pour un volume consommé de 4 532 563 m³, soit 171 m³ par abonné en 2023 (source : RPQS, 2023). Le volume d'eau distribué sur la dernière décennie est globalement stable. La tendance baissière sur les dernières années s'explique par l'amélioration des performances de réseaux (meilleur rendement) et par les restrictions d'eau en lien avec les épisodes de sécheresse (arrêts sécheresse).

Le réseau d'assainissement à Hyères est assuré de manière collective. La collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée (TPM) qui gère aujourd'hui 3 stations d'épurations :

- Hyères-Carqueiranne située à l'Almanarre (121667 Equivalent Habitants)
- Port-Cros (1300 Equivalent Habitants)
- Hyères-Porquerolles (4300 Equivalent Habitants)

Ces stations sont toutes les trois conformes en performance et en équipement.

En termes de gestion de l'eau pluviale, la commune fait l'objet d'un schéma directeur. Par ailleurs, le Syndicat mixte du bassin versant du Gapeau a publié une étude pour la définition d'une stratégie de réduction de l'aléa inondation et détermination des zones naturelles d'expansion des crues (ZEC). Certaines ZEC font donc l'objet d'un Emplacement Réservé dans le PLU.

La gestion des déchets, dont TPM a la compétence, est réalisée par le Service Public d'Élimination des Déchets (SPED), au travers de deux compétences distinctes : la collecte et le traitement. Le tonnage total collecté sur Hyères en 2023 (source : rapport annuel des déchets 2023) était de 30 392 tonnes en OMR et de 4 460 pour le tri (3 flux), en 2024 il était de 26 057 en OMR et de 3 967 tonnes pour le tri (trois flux).

A l'échelle du site concerné par la présente procédure

Le site se situe au niveau d'un périmètre de protection éloigné et à proximité de plusieurs captages d'adduction collective publique (environ à 680 mètres du captage le plus proche).

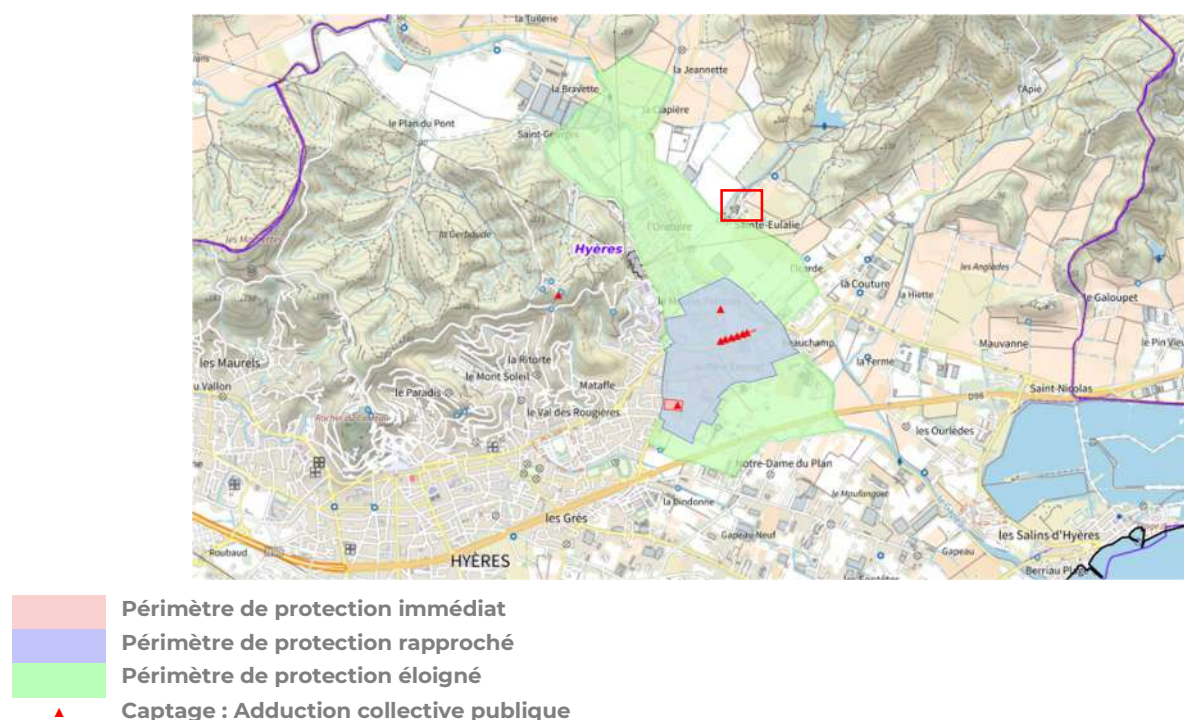


Figure 22 : Captages d'eau potable et périmètres de protection (source : Cart'eau)

Pour l'assainissement, il est assuré de manière non-collective. La collecte, le traitement et le transport des eaux usées seront donc assuré par le site.

Synthèse des enjeux

ENJEUX	HIERARCHISATION
Préserver le cours d'eau du Gapeau et les différents captages à proximité du hameau de Sainte-Eulalie	FORT
Limitier les consommations d'eau potable	FORT
Améliorer la qualité de l'eau	FORT
Maintenir un bon état du système d'assainissement métropolitain	FORT
Réduire la quantité de déchet produite	MOYEN
Augmenter la part de valorisation de déchets	FAIBLE

La gestion de la ressource énergétique

A l'échelle de la commune

Sur la commune de Hyères, en 2022, c'est le secteur transport routier qui est le plus énergivore avec 43% des consommations énergétiques en GWh (« Consommations d'énergie finale », CIGALE by AtmoSud). Arrivent en deuxième position le résidentiel (25%) et le tertiaire (23%).

La commune possède un fort potentiel de production d'énergie renouvelable. En effet, c'est l'une des communes les plus ensoleillées de France. Elle est dotée aussi d'un bon potentiel éolien. En 2022, la commune de Hyères produit 41 GWh (CIGALE by AtmoSud). Cela est réparti principalement entre la biomasse (46%) et le solaire photovoltaïque (46%).

A l'échelle du site concerné par la présente procédure

Sur le site, le hameau de Sainte-Eulalie présente des bâtiments relativement anciens et donc potentiellement énergivores. Aujourd'hui, aucune unité de production d'énergie renouvelable n'est identifiée sur le site.

Synthèse des enjeux

ENJEUX	HIERARCHISATION
Concilier l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments avec la préservation du caractère architectural et paysager traditionnel du hameau	FORT

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESENTATION DES MESURES ERC

Cette révision allégée vise à faire évoluer le zonage réglementaire d'un espace de près de 74 ha initialement dédié à l'aménagement d'un golf et d'habitation attenante sur le territoire de Hyères. Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences de la révision allégée à la suite des modifications évoquées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

Cette évaluation environnementale vise à considérer les impacts sur l'environnement induits par la révision allégée du PLU de Hyères. Les incidences présentées à la suite de ce propos sont donc à considérer comme possibles et non certaines.

La consommation foncière et l'artificialisation des sols naturels, agricoles et forestiers

La structure urbaine du secteur s'organise autour du hameau de Sainte-Eulalie, entouré de parcelles agricoles (vignes) et d'espaces boisés. Un chemin permet d'accéder au hameau depuis la RD12. L'enjeu principal consiste à préserver les marqueurs de l'identité du hameau, et plus largement de l'ensemble du secteur contribuant à la qualité paysagère, en limitant la consommation foncière et en protégeant les espaces agro-naturels.

Incidences potentielles

Dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette « ZAN » à l'horizon 2050, cette révision allégée permet de conforter le développement économique du territoire au sein d'une centralité agricole, historique du territoire, tout en permettant l'établissement d'un bâtiment d'exploitation.

Un changement de zonage est réalisé avec la réduction de la zone Nsl, destinée à l'aménagement de parcours sportifs dans le cadre de la révision allégée, au bénéfice des zones naturelles (N) et agricoles (A). Cela permet une meilleure prise en compte du caractère agricole du secteur et des composantes naturelles et patrimoniales du site.

- Pour le passage de la zone Nsl à N : les secteurs étant concernés par le site Natura 2000 « La plaine et le massif des Maures » et la ZNIEFF de type 2 « Massif des Maures », un zonage N plus restrictif permettant ainsi de mieux préserver ces espaces protégés. En effet, 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 de Sainte-Eulalie.
- Pour le passage de la zone Nsl à A : 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. Toutefois, bien que l'évolution du zonage permette une meilleure prise en compte des réalités du terrain, il autorise également l'établissement de bâtiment de production agricole qui pourrait artificialiser de manière limitée les sols agricoles.

Par ailleurs, la suppression de la zone 3AUe en faveur de zone A, du sous-secteur As et de la zone Nsl permet d'augmenter la superficie de zones agricoles et naturelles. Cela induit une incidence positive pour les espaces agro-naturels. Cela va dans le sens du PADD, l'orientation n°3 « Renforcer les équilibres économiques » dont l'objectif 2 de « Préserver l'activité agricole en confortant les espaces agricoles et en développant l'économie agricole ».

Enfin, l'instauration d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à double ancrage, identifié As1 et As2 permet de limiter l'urbanisation et/ou la rénovation. Ce STECAL englobe l'ensemble des bâtiments qui constitue le hameau de Sainte-Eulalie, ainsi que la bergerie attenante et un espace dédié à la création de stationnement.

Globalement, la procédure de révision allégée est **positive** sur la consommation foncière et l'artificialisation des sols puisqu'elle permet de limiter fortement l'urbanisation, de rendre de larges espaces à

l'agriculture et aux zones naturelles strictes, tout en encadrant strictement le développement de l'exploitation agricole et du tourisme associé.

Mesures ERC

Les changements de zonage n'ont pas vocation à permettre une artificialisation accrue des sols, mais tendent à la contenir à la seule réhabilitation du bâti existant, tout en encadrant le développement d'une exploitation agricole. De ce fait, est créé le secteur « As » afin d'établir une réglementation propre, 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. Des extensions mesurées des bâtiments légalement édifiés à la date d'approbation du PLU seront autorisées sans pour autant augmenter la surface de plancher existante. Ainsi, l'état des lieux des surfaces de plancher représente 7 893 m², le projet ne pourra pas dépasser cette surface totale.

Ainsi, bien que les extensions soient autorisées afin que les surfaces projetées correspondent aux besoins ultérieurs du site, le règlement limite l'extension de l'emprise au sol des constructions à 10% de l'existant. Or, l'emprise au sol totale des constructions actuelles est de 4242 m², le règlement limite donc à 424 m² l'emprise au sol des extensions. Cela n'a donc pas d'incidence notable puisque les extensions se font à proximité des bâtiments existants et dans une emprise restreinte permettant de réaliser un lien fonctionnel entre les bâtiments.

Le règlement en zone A autorise les occupations et utilisations du sol « Dans les sous-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'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les annexes de type piscine à condition qu'elles respectent l'Orientations 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 7 893 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'Orientations 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'Orientations 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. »

Ces mesures permettent d'encadrer la construction de bâtiments en zone A et donc de limiter l'artificialisation des sols agricoles. De plus, le règlement précise que « l'extension totale des constructions soit limitée à la surface de plancher initiale » et que « le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 7 893 m² de surface de plancher par unité foncière ». Cela est positif puisque cette mesure permet de contrôler et limiter l'extension.

Le contexte physique et paysager

Le hameau de Sainte-Eulalie s'inscrit dans un milieu agro-naturel aux abords du massif des Maures, il est visible depuis la RD12 située en fond de vallée et il est parcouru par plusieurs cours d'eau qui se jettent dans le Gapeau longeant la RD12. Outre les enjeux patrimoniaux liés au hameau de Sainte-Eulalie, à la présence d'une chapelle du XVII^{ème} siècle et de 4 oliviers millénaires, le secteur visé par la révision allégée présente un fort enjeu paysager.

Incidences potentielles

Dans le cadre de la restauration des bâtiments existants en sous-secteurs As1 et As2, la révision allégée permet d'encourager la réhabilitation du hameau et de la bergerie, en vue de préserver le patrimoine bâti et architectural de Sainte-Eulalie, qui nécessite d'être conforté. Les incidences potentielles sont donc **positives** concernant le cadre paysager et le patrimoine historique.

De plus, la zone N permet de protéger les espaces verts de la zone et de restreindre toute urbanisation. En l'occurrence, les oliviers millénaires, cités précédemment sont compris au sein de la zone N. Le zonage N permet donc de maintenir et de préserver ces arbres d'intérêt patrimonial et naturel. Les incidences potentielles sont donc **positives**.

La création de l'OAP sectorielle permettra d'encadrer le développement du secteur de Sainte-Eulalie, afin de proposer une polarité agricole et touristique, intégrée au paysage et à l'environnement, au Nord du territoire communal de Hyères. Cela permettra de veiller à la **bonne intégration paysagère et environnementale** du projet.

Toutefois, les sous-secteurs As1 et As2 autorisent l'extension de l'emprise au sol des bâtiments à 10% de l'existant, dans la limite maximale de 424 m². Ce qui pourrait avoir une potentielle incidence négative sur le paysage et impacter la cohérence du bâti existant. Toutefois, les altérations seront relativement modérées et limitées dans l'espace, puisque les extensions ne peuvent se faire qu'en continuité des bâtiments existants et dans une emprise restreinte. Par ailleurs, une OAP encadre les règles en matière d'extension. Il ne devrait donc pas avoir d'incidence notable.

Avec l'évolution du zonage réglementaire, la zone A permet les nouvelles constructions, sous conditions, dans le but d'établir un bâtiment de production. La construction d'un nouveau bâtiment pourrait avoir une **incidence négative** sur le paysage et les visibilitées depuis la RD12, d'autant plus si les modalités de constructions et d'architectures rompent avec les bâtiments existants. Ces incidences négatives seront toutefois faibles au regard des évolutions de surfaces et des potentialités d'accueil de nouvelles constructions.

Mesures ERC

Bien que les extensions soient autorisées dans les sous-secteurs As1 et As2, une réglementation vise à encadrer l'évolution des constructions existantes, dans le respect du caractère agricole et sans porter atteinte au paysage et à l'environnement. En effet, toute nouvelle construction est interdite, l'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à des conditions particulières telles que notamment, la limitation du nombre de constructions sur l'unité foncière, de l'emprise au sol, et de la hauteur (autorisant néanmoins des hauteurs différentes dans la mesure où la hauteur maximale existante ne peut être dépassée afin de veiller à la bonne intégration paysagère des extensions).

Le règlement dispose en zone A « *seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol [...] A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe) en **respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation** : les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation [...]* ». De ce fait, les constructions de bâtiments techniques devront respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD12, ainsi que les dispositions générales de l'article A 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » qui énonce que « *les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». L'aspect des façades est également réglementé, ainsi que les couvertures sur les bâtiments techniques agricoles.

De plus, selon l'OAP sectorielle du site, plusieurs franges tampons paysagères seront créées afin de permettre la bonne intégration des constructions, notamment pour limiter les vues sur le bâtiment agricole depuis la voie d'accès. L'OAP précise également que "*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.*". Les extensions se feront donc sur des emprises existantes, ce qui n'a pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine.

Les espaces de stationnement seront arborés et s'intégreront pleinement au paysage, dans le respect des caractéristiques du site, en proposant notamment un traitement perméable, assurant une meilleure infiltration des eaux pluviales.

De nombreux aspects de la procédure de la révision allégée vont avoir un impact positif sur le paysage et le patrimoine. De plus, l'encadrement des constructions et les mesures mises en place dans l'OAP permettent de limiter les incidences paysagères négatives liées à l'extension du bâti et aux visibilitées depuis la voie de circulation.

La protection de la biodiversité et trame verte et bleue

Le site visé par la révision allégée se situe au sein d'un environnement riche. Entouré de part et d'autre par le site Natura 2000 « La Plaine et le Massif des Maures » et situé au niveau de la ZNIEFF de type II Massif des Maures sur la partie Nord-Est du site. C'est un secteur qui présente plusieurs enjeux de biodiversité. De plus, le secteur se trouve au niveau d'un réservoir de biodiversité des milieux ouverts, en limite d'un réservoir des milieux forestiers et d'un corridor aquatique. C'est donc un site à forts enjeux qu'il convient de préserver.

Incidences potentielles

Le hameau de Sainte-Eulalie est historiquement déjà artificialisé. Cependant, en autorisant des extensions, certaines espèces présentes dans les vieux bâtiments comme les chiroptères pourraient être impactées en sous-secteurs As1 et As2. En effet, la proximité avec le site Natura 2000, pourrait avoir favorisé l'installation de ces espèces dans les bâtiments, la destruction de ces espèces aurait une **incidence négative**.

De plus, une fois en activité, les espèces présentes autour du site pourraient être perturbées par les potentielles nouvelles activités agricoles et touristiques induites par le changement de zonage (nuisances sonores, intrants, etc.).

Par ailleurs, la base de données Silène recense 14 espèces comprenant :

- Lin à feuilles étroites,
- Trèfle champêtre
- Crételle hérissée
- Euphorbe réveil matin
- Ciste de Montpellier
- Trèfle à feuilles étroites
- Andryale à feuilles entières
- Centaurée bénie
- Silène de France
- Cytinet
- Anémone des jardins
- Lampourde épineuse
- Urosperme de daléchamps
- Adénocarpe de Toulon

Parmi ces 14 espèces recensées, l'une d'entre elle est protégée puisqu'il s'agit de la Crételle hérissée, localisée au Sud-Est du site d'étude (Figure 23 : Cartographie de l'espèce protégée sur le site d'étude). D'autre part, parmi la base de données, 9 espèces sont déterminantes ZNIEFF : Lin à feuilles étroites, Crételle hérissée, Ciste de Montpellier, Trèfle à feuilles étroites, Centaurée bénie, Silène de France, Cytinet, Urosperme de daléchamps, Adénocarpe de Toulon.

L'évolution du zonage prévue dans le cadre de la révision, avec l'autorisation d'extension et de construction du bâtiment agricole, pourrait alors potentiellement impacter les plants de l'espèce protégée identifiée. Toutefois, cette incidence sera très faible, étant donné que les évolutions de zonage n'affecteront pas directement le secteur.

Localisation des espèces protégées (flore et faune) sur le site de la Révision Allégée n°1

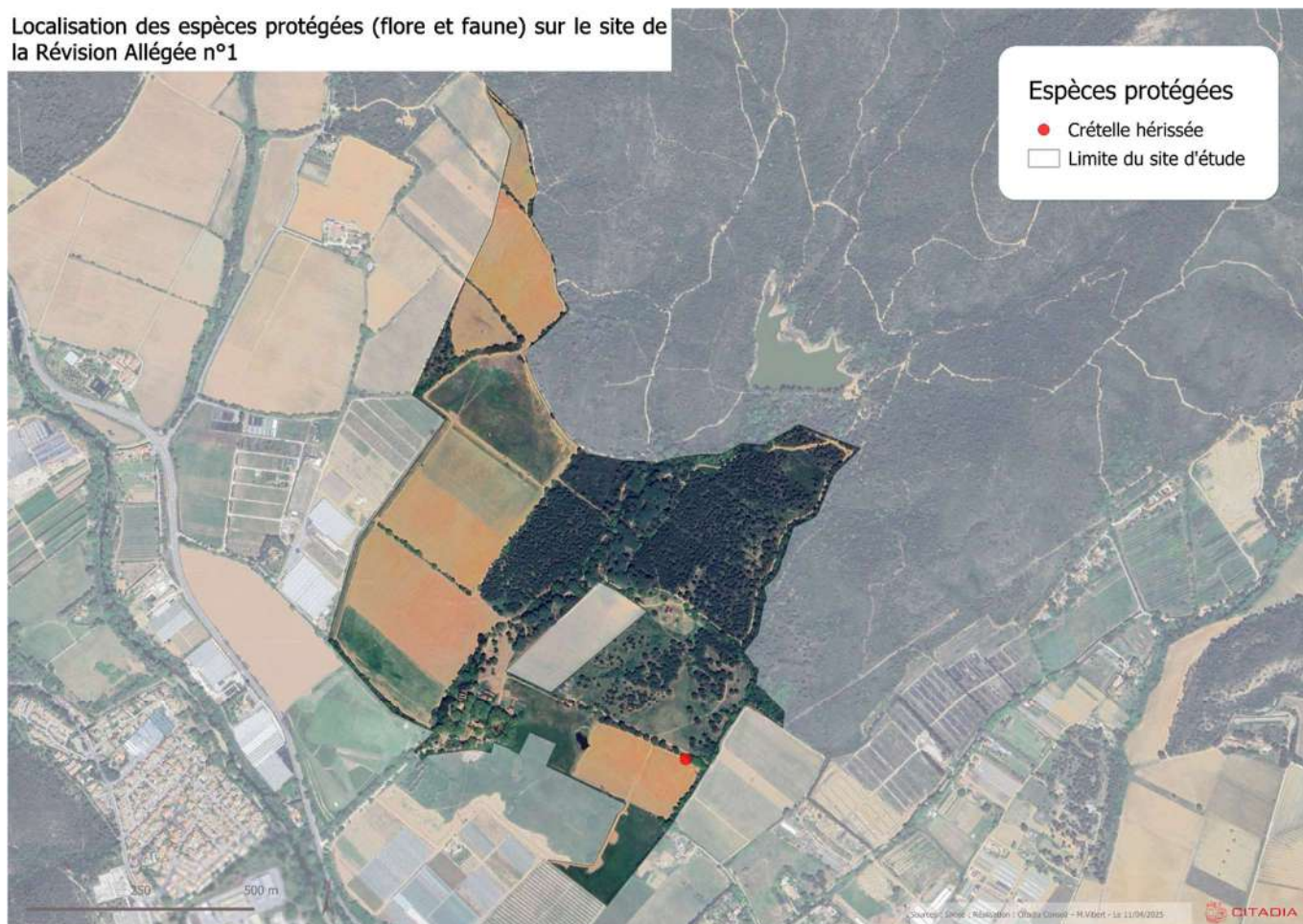


Figure 23 : Cartographie de l'espèce protégée sur le site d'étude

Mesures ERC

Le site Natura 2000 et la ZNIEFF de Type 2 sont tous deux couverts par un zonage N, permettant ainsi de les protéger et limiter les constructions dans ces zones. De même, une partie des zones N est concernée par des Espaces Boisés Classés (EBC) déjà existants. Ils se situent sur le bras de la ZNIEFF de type 2 Massif des Maures, le long du cours d'eau et englobent ses ripisylves. Cet outil réglementaire permet de protéger les espaces végétalisés et de limiter toute perturbation du milieu. De plus, les EBC permettent de maintenir la végétation et la qualité des ripisylves afin d'empêcher et de limiter le ruissellement vers les cours d'eau et donc la pollution/contamination de la ressource. La procédure de révision n'aura **pas d'incidence** sur les EBC.

L'intégration de franges tampons paysagères, comme inscrites dans l'OAP sectorielle du site, est aussi favorable à la biodiversité. Ces franges permettent de végétaliser le site et de renforcer les liaisons entre les différents espaces.

Le secteur concerné par l'espèce protégée recensée se trouve en zone A, à distance du hameau, des évolutions majeures du zonage et du bâti agricole prévu. Les constructions et extension prévues par la révision allégée ne viendront pas nuire à la Crételle hérissée.

Les risques Naturels et Technologiques

Le secteur visé par la révision allégée est soumis à plusieurs types de risques naturels dont l'aléa de feu de forêt lié à la présence du massif de Maures en bordure du site, l'aléa inondation lié au Gapeau, l'aléa fort de radon et l'aléa faible du retrait-gonflement des argiles. La majorité du site et notamment le hameau de Sainte-Eulalie, se trouve en limite de la zone basse hydrographique, et donc en dehors des zones d'expansion de crue du Gapeau.

Aucun risque technologique n'est recensé sur le site. La prise en compte des risques naturels et technologiques dans la révision allégée permet de réduire la vulnérabilité du site et des personnes, et constitue un enjeu majeur.

Incidences potentielles

Le site visé par la révision allégée est sensible à l'aléa feu de forêt sur un seul bâtiment. Or, l'implantation du lieu accueillant des touristes pourrait légèrement accroître la vulnérabilité et l'exposition des personnes à l'aléa feu de forêt.

Le secteur de la révision allégée étant soumis à un risque fort de radon, il pourrait entraîner l'augmentation de l'exposition à ce risque en lien avec l'accueil du public.

Les risques naturels de feux de forêts et de radon pourraient avoir des **incidences négatives** les biens et personnes.

Mesures ERC

Afin d'anticiper la gestion des risques, plusieurs mesures ont été intégrées à cette révision allégée. Concernant l'aléa feux de forêt, les cartographies le traitant sont prises en compte dans la procédure. De plus, les Obligations Légales de Débroussaillage, annexé au PLU, permettent de limiter la propagation des feux de forêts. Enfin, plusieurs aménagements assurent une défense incendie au sein du site :

- Selon l'OAP, « *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* ». Cette voie en lacet, créée au sein de l'OAP permet une bonne accessibilité au hameau et parcelles avoisinantes pour les interventions des pompiers en cas d'incendie.
- La Société du Canal de Provence certifie et atteste que le hameau peut être alimenté par un poste de protection incendie de 120m³/h à partir du réseau existant assurant la défendabilité du secteur face au risque incendie, le site étant concerné par un aléa incendie de forêt faible à fort.

Pour le retrait-gonflement des argiles, un porter à connaissance (PAC) de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Le PAC comprend une explication du phénomène avec son impact sur les constructions, une cartographie de l'aléa, les risques associés à cet aléa et les mesures de prévention pour construire. En plus d'être un faible aléa sur le site d'étude, la connaissance du risque et les éléments complémentaires pour la gestion de l'aléa permettent de limiter les impacts sur les biens et les personnes.

D'autre part, la présence des haies et d'arbres au sein du site permettra de favoriser la rétention de l'eau dans le sol et ainsi limiter les impacts des risques liés au ruissellement et aux inondations sur le territoire.

En conclusion, les mesures permettent d'éviter et réduire les incidences négatives relevées.

La ressource en eau, assainissement et déchets

Le territoire, en raison de son climat, est soumis à des enjeux de raréfaction de la ressource en eau, pouvant entraîner des problématiques de production d'eau potable. Cette problématique est accentuée par des masses d'eau de surface et souterraine de qualité médiocre. Avec le changement climatique, la prise en compte de la ressource en eau est un enjeu majeur pour les territoires.

Concernant la production de déchets, la commune se situe au-dessus de la moyenne nationale. Ceci peut s'expliquer en partie par l'affluence touristique saisonnière. Il y a toutefois un enjeu de réduction de la production de déchets, de recyclage et compostage des déchets adaptés.

Incidences potentielles

Le site visé par la révision allégée présente déjà des constructions, la réhabilitation et la rénovation pourraient accentuer légèrement le ruissellement sur le site. Le ruissellement peut être vecteur de pollution, transportant les polluants du site de projet vers les cours d'eau et ainsi contaminant les milieux naturels.

La révision allégée pourrait également apporter une pression supplémentaire sur la ressource en eau liée à l'exploitation agricole et à l'implantation d'un complexe hôtelier. En effet, une quarantaine de chambres va être créée, bien qu'il ne soit pas possible d'estimer le volume d'eau que cela représente, pouvant varier en fonction de l'occupation du complexe hôtelier, des activités réalisées par les touristes, cette présence **augmentera le volume d'eau potable consommé**.

La mise en place d'un hébergement hôtelier engendrera une augmentation des volumes d'eaux usées liées au tourisme. Ces eaux usées devront être traitées par une station d'assainissement autonome. Elles ne viendront donc pas saturer la capacité résiduelle des stations d'épuration de Hyères, ce qui est **positif** pour le réseau d'assainissement de la commune.

De plus, la procédure pourrait amener une production supplémentaire de déchets liée à l'activité du bâtiment agricole et à l'activité économique et touristique du site. En effet, l'accueil de personnes dans un complexe hôtelier va générer la production de déchets supplémentaires. Il est toutefois encore difficile d'estimer un tonnage réaliste puisque la fréquentation du complexe hôtelier va dépendre des saisons, de l'occupation du restaurant et/ou de l'hôtel notamment. Par conséquent, l'augmentation du volume de déchets à traiter à une **incidence négative** pour la commune.

Mesures ERC

Une partie des zones N est concernée par des Espaces Boisés Classés (EBC). Ils se situent sur le bras de la ZNIEFF de type 2 Massif des Maures, le long du cours d'eau et englobe ses ripisylves. Cet outil réglementaire permet de protéger les boisements/forêt/arbres à préserver ou à créer. Cela peut avoir comme incidence indirecte positive de maintenir la qualité des ripisylves afin d'empêcher et de limiter le ruissellement vers les cours d'eau et donc la pollution/contamination de la ressource. Le maintien de tels éléments naturels permet de préserver les cours d'eau.

De plus, concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP indique : « *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* ».

Pour limiter la consommation en eau, l'OAP prévoit que « *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* ».

Concernant l'assainissement, le site d'étude se situant en zone d'assainissement non collectif, un équipement pour permettre le traitement des eaux usées existantes et futures sera nécessaire. Avec la mise en place d'un assainissement autonome, les pressions supplémentaires sur le réseau communal seront nulles.

De plus, les espaces de stationnement seront arborés et s'intégreront pleinement au paysage, dans le respect des caractéristiques du site, en proposant notamment un traitement perméable, assurant une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Enfin, dans le but de limiter le ruissellement et de traiter les eaux de pluie, l'OAP prévoit un bassin de rétention sur site. Il devra être hermétique aux moustiques et s'intégrer dans le paysage. Cette mesure permet de limiter les contaminations des cours d'eau par les eaux pluviales de ruissellement.

Les nuisances, pollutions et énergie

Le site faisant l'objet de la révision allégée se situe à près de 200 mètres de la RD12, cependant cet axe n'est pas identifié dans les arrêtés des voies bruyantes du 9 janvier 2023. Toutefois, le transport routier est un enjeu important puisqu'il produit la majorité des émissions de gaz à effet de serre, des consommations énergétiques et des pollutions du territoire.

Incidences potentielles

Une augmentation de la consommation énergétique est à prévoir liée au fonctionnement de l'activité, surtout dans des bâtiments potentiellement énergivores. Toutefois, cela restera minime par rapport à la taille de la commune et au parc de bâtiments existants.

Au niveau de la mobilité, l'accueil de touristes et l'activité agricole pourraient engendrer des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois cela reste très marginal à l'échelle de la commune.

Mesures ERC

Deux mesures permettraient d'atténuer les incidences potentielles de la révision allégée : les énergies renouvelables et l'isolation.

Par souci d'intégration paysagère, seul le futur bâtiment d'exploitation agricole pourra intégrer des panneaux solaires. Cela permettra de produire de l'énergie et de compenser tout ou partie de l'énergie consommée. En complément il sera nécessaire de veiller à la bonne isolation des bâtiments rénovés et en construction afin de diminuer la consommation énergétique liée au chauffage ou à la climatisation.

L'ensemble de ces mesures permet de limiter les incidences liées aux nuisances, pollutions et énergie de la révision allégée.

ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

La présence de sites appartenant au réseau Natura 2000 témoigne d'une richesse et d'une sensibilité environnementale particulière du territoire. Ces espaces présentent des milieux remarquables et accueillent des espèces faunistiques et floristiques patrimoniales qu'il convient de protéger. Ce chapitre consiste donc à établir les impacts du projet de révision allégée du PLU sur les 2 sites Natura 2000 situés autour du site concerné :

- La plaine et le massif des Maures – Directive « Habitats faune, flore » (FR9301622)
 - A 560m à l'Est du hameau de Sainte-Eulalie et accolé au secteur d'étude de la révision allégée et
 - A 1km à l'Ouest du secteur d'étude
- La Rade d'Hyères, Directive « Habitat, faune, flore » (FR9301613) – 2,8km du site



Figure 24 : Localisation des sites Natura 2000 par rapport au site (source : Géoportail)

La plaine et le Massif des Maures

Généralités

Localisation	De part et d'autre du site concerné par la révision allégée
Directive	Habitats, faune, flore
Superficie	34 264 ha
Commune(s) concernées	Bormes-les-Mimosas, Cannet-des-Maures, Carnoules, Collobrières, Crau, Fréjus, Garde-Freinet, Gonfaron, Grimaud, Hyères, Londe-les-Maures, Luc, Mayons, Muy, Pierrefeu-du-Var, Pignans, Puget-Ville, Roquebrune-sur-Argens, Sainte-Maxime, Vidauban

Description du site

La Plaine des Maures est une portion d'une vaste dépression qui s'étend de Toulon à Fréjus, contournant par le Nord le massif des Maures. L'essentiel de cette dépression a été aménagée pour la mise en culture ou pour l'urbanisme. Seuls deux "îlots" ont conservé une vocation d'espace naturel : la Plaine de Palayson et la Plaine des Maures. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

Le Massif des Maures semble, à première vue, former une entité montagneuse homogène, limitée sur son flanc sud et sud-est par la Méditerranée et ceinturée du nord-est à l'ouest par la dépression

permienne. L'image que l'on peut en avoir traditionnellement est un moutonnement de crêtes boisées s'éloignant vers l'horizon, la mer, les plaines et les villes. Ici règnent forêts et maquis à perte de vue.

En fait, pénétré profondément de plusieurs vallées, c'est aussi un massif ouvert, morcelé en unités distinctes ayant leurs caractéristiques propres : vallées agricoles, littoral de villégiature, collines aux maquis et boisements ensoleillés, véritables montagnes où l'arbre règne en maître, villages perchés.

Le site Natura 2000 accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologiques et esthétiques. Il recense 25 habitats et constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe (source : INPN).

Vulnérabilité

La qualité des zones humides et la biodiversité animale et végétale dépendent de la qualité biologique et physico-chimique des eaux, qui alimentent le site, et de leur préservation vis-à-vis de la sur-fréquentation (surtout à proximité des villes et du littoral).

Une fréquentation non maîtrisée comme la pratique de la randonnée hors-piste ou encore la circulation importante de véhicules motorisés sur les chemins, routes et autoroutes, peut être à l'origine de perturbations dommageables pour certaines espèces sensibles au dérangement.

Le site Natura 2000 est également menacé par les espèces exotiques envahissantes.

Le site est aussi fortement sensible au risque incendie. Certaines pratiques telles que le pâturage extensif, et le sylvopastoralisme permettent de garder une certaine ouverture des milieux et de diminuer le risque de propagation de feu de forêt.

Menaces et enjeux de préservation

Le document d'objectifs (DOCOB) de la zone fixe les grands objectifs suivants pour la plaine des Maures :

- Préservation des habitats prioritaires des mares et ruisseaux temporaires
- Préservation des populations de Tortue d'Hermann
- Maintien de l'ouverture des milieux
- Maintien du réseau hydrologique permanent et subtemporaire. Prévenir des atteintes aux écosystèmes riverains (ripisylves), aux milieux aquatiques et assurer la pérennité des espèces aquatiques
- Maintien d'une mosaïque d'habitats utilisés par les espèces d'annexes II et IV de la directive Habitats et de l'annexe I de la directive Oiseaux
- Préservation des habitats de dalles rocheuses NATURA 2000 Plaine des Maures
- Maintien de l'habitat du Blongios nain (Roselières) et respect de la tranquillité nécessaire à sa nidification
- Maintien des pinèdes de Pin pignon
- Conservation des populations et des habitats des oiseaux et mammifères (Chiroptères) insectivores
- Gestion durable de la suberaie.
Le document d'objectifs (DOCOB) de la zone fixe les grands objectifs suivants pour le massif des Maures :
 - Préserver les ripisylves méditerranéennes et les oueds contre les détériorations
 - Maintenir et/ou rétablir les conditions favorables à la fréquentation du site par les espaces d'intérêt communautaire que sont la Tortue d'Hermann et la tortue Cistude d'Europe
 - Conserver le paysage écologique des Maures structuré par les habitats forestiers d'intérêt communautaire (suberaies, châtaigneraies provençales, yeuseraies) et assurer ainsi la pérennité des espèces qui leur sont inféodées
 - Maintenir les conditions favorables à la fréquentation du site par les chiroptères (arboricoles notamment)
 - Préserver l'habitat prioritaire "mares et ruisseaux temporaires"
 - Maintenir les conditions favorables à la diversité de l'entomofaune présente sur le site
 - Contribuer à la restauration des habitats parcourus par les incendies

La Rade d'Hyères

Généralités

Localisation	Localisé au sud du site d'étude, le site Natura 2000 recouvre une partie de la commune de Hyères et une partie de la méditerranée incluant les îles de Porquerolles, Port-Cros et l'Île du Levant.
Directive	Habitats, faune, flore
Superficie	48 866,64 ha
Commune(s) concernées	Hyères

Description du site

Eco-complexe remarquable, associant milieux terrestres et marins, continentaux et insulaires, forestiers, littoraux de côtes rocheuses ou sableuses, et zones cultivées, cet important espace maritime et terrestre présente une diversité biologique exceptionnelle : diversité d'habitats (groupements végétaux marins d'une qualité exceptionnelle, ceintures de végétation halophile et/ou psammophile le long des côtes, forêts littorales étendues..) et diversité d'espèces (forte richesse en poissons, nombreuses espèces rares, plus de 1500 espèces animales et végétales recensées).

Le site présente plusieurs caractéristiques :

- Baies abritant des herbiers de Posidonies ;
- Continuités préservées avec les plages ;
- Littoral rocheux et îles se prolongeant par des plateaux ou tombants très diversifiés et riches ;

La zone marine est fréquentée en toutes saisons par de nombreux oiseaux et mammifères marins. Le caractère préservé de l'ensemble lui confère un grand intérêt patrimonial.

Lamproie marine (*Petromyzon marinus*) : espèce potentielle à l'embouchure de Gapeau, dont la présence reste à confirmer.

Vulnérabilité

La principale menace qui pèse sur les milieux terrestres est la sur-fréquentation (incendies, récoltes, dérangement des espèces animales...). Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxta-littoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance.

Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène *Caulerpa taxifolia*.

Menaces et enjeux de préservation

Le document d'objectifs (DOCOB) de la zone fixe les grands objectifs suivants pour la rade d'Hyères :

Objectif de conservation terrestre

- Conserver les étangs littoraux saumâtres dans un bon état écologique sur les salins
- Conserver les habitats des mares temporaires méditerranéennes dans un bon état écologique sur les îles
- Conserver les habitats des falaises dans un bon état écologique sur l'ensemble du site
- Maintenir les populations de Discoglosse Sarde et de Phyllodactyle d'Europe sur les îles
- Maintenir et favoriser les populations de Cistude d'Europe sur le site
- Maintenir les populations de chiroptères sur le site
- Maintenir les populations d'oiseaux marins sur le site
- Maintenir les populations de laro-limicoles sur les sites des Salins d'Hyères
- Conserver les habitats forestiers dans un bon état écologique sur l'ensemble du site
- Maintenir les autres populations d'oiseaux d'intérêt communautaire sur le site

Objectif de conservation marine

- Conserver l'habitat prioritaire "Herbier à Posidonies" dans un bon état écologique sur l'ensemble du site
- Conserver les habitats "Récifs" dans un bon état écologique sur l'ensemble du site
- Maintenir la fréquentation du site par le Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*) et les autres Cétacé
- Maintenir la fréquentation du site par la Tortue Caouanne (*Caretta caretta*)
- Conserver l'habitat "sables fins bien calibrés" dans un bon état écologique sur l'ensemble du site
- Conserver les habitats "Grottes semi-obscurées" et "Grottes obscures" dans un bon état écologique sur l'ensemble du site
- Conserver l'habitat "Grottes médiolittorales" dans un bon état écologique sur l'ensemble du site

Objectifs transversaux

- Conserver les habitats des plages, des arrière-plages et du littoral dans un bon état écologique sur l'ensemble du site

Les incidences potentielles de la révision allégée du PLU sur les sites Natura 2000

La procédure de révision allégée permet de réduire la consommation d'espace et augmenter la surface de zones N et A. De plus, l'encadrement des constructions et de leurs alentours par le règlement et l'OAP permet d'avoir une maîtrise des incidences. En outre, la bonne gestion des eaux pluviales et les mesures proposées par l'OAP ainsi que le traitement des eaux usées par assainissement non collectif permettent de limiter les effluents. L'ensemble de ces mesures aura une **incidence positive** et assure un bon fonctionnement du réseau Natura 2000.

Pour autant, il y a certaines incidences potentielles négatives à noter, bien que ces dernières soient très limitées au regard de la constructibilité possible et des règles mises en place. Comme précisé ultérieurement, le changement de zonage de certaines parcelles ouvrira l'opportunité à de nouvelles activités et constructions de s'implanter sur ces secteurs :

- L'accueil de tourisme et d'activités pourraient perturber les sites Natura 2000. Il faut toutefois modérer ce propos car le site d'étude s'inscrit en continuité de secteurs déjà anthropisés et utilisés pour l'agriculture. Nous pouvons conclure à une **incidence neutre** sur le réseau Natura 2000.
- La réhabilitation et extension limitée de vieux bâtiments pourraient nuire aux chiroptères, espèces répertoriées sur la Massif des Maures. Cela pourrait avoir une **incidence négative** pour les chiroptères (en période d'hibernation notamment en cas de travaux sur les toitures), bien qu'aucune espèce n'ait été répertoriée au sein du secteur. Ce point de vigilance pourra être porté à la connaissance des aménageurs, afin de procéder aux vérifications utiles avant les travaux.

La révision allégée du PLU aura des **incidences positives** sur les sites Natura 2000 présents autour des parcelles concernées. Un seul point de vigilance et **incidence négative** ressortent en lien avec la destruction d'habitat potentiel pour les chiroptères, avec une mesure d'accompagnement pour s'assurer de l'absence finale d'incidence.

Ainsi, la procédure de révision allégée du PLU ne remettra pas en cause les espèces ou habitats d'espèces ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000.

JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Cette révision allégée vient ouvrir de nouveaux potentiels sur le territoire, sur une zone déjà mobilisée. Cela constitue un facteur positif pour la protection de l'environnement puisqu'elle permettra de **réaliser une économie d'espace** sur le territoire.

De plus, la révision allégée du PLU de Hyères prend en compte la correspondance du zonage actuel avec l'occupation des sols classant les parcelles :

- Nsl, destinée aux activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportif précédemment citées en zone A et N
- 3AUe, correspondant à un site permettant la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, en zone A et sous-secteurs As1 et As2.

Le classement en vigueur ne correspond pas à la réalité des activités exercées sur les terrains susvisés. En effet, les activités existantes ne constituent pas un hameau (3AUe) avec un espace de golf comme initialement prévu en Nsl.

La modification du zonage de ce secteur est donc rendue nécessaire. Le changement est orienté vers le classement de ces parcelles en N, A et As, correspondant davantage au type d'activités déjà présentes sur site et **contribue favorablement aux espaces agricoles et naturels**. La modification du zonage des parcelles concernées est donc essentielle afin que les acteurs déjà présents sur site puissent poursuivre leurs activités agricoles et avoir la possibilité de porter de nouveaux projets, notamment liés à l'agrotourisme.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Au titre de l'évaluation environnementale, doit être décrite l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés dans l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

La présente révision allégée du PLU doit notamment être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Provence Méditerranée, approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision, qui est un SCOT « intégrateur », c'est-à-dire qu'il justifie lui-même de la compatibilité de ses orientations avec les documents de rangs supérieurs. Ainsi, le SCoT Provence Méditerranée est compatible avec :

- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Bassin Rhône-Méditerranée et la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)
- Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) du Gapeau
- La charte du territoire du Parc National de Port-Cros ;
- La charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume
- Le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Hyères ;
- La loi Littoral

Toutefois, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse 2022 – 2027, le Plan de Gestion du Risque Inondation du Bassin Méditerranéen 2022 – 2027 et le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Territoires Provence-Alpes Côte d'Azur ne sont pas intégrés dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée. La compatibilité de la révision allégée n°1 du PLU de Hyères devra donc être démontrée dans la présente partie.

L'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents cadres est détaillée dans la notice.

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION DU PROJET

Les résultats de la mise en œuvre du PLU de Hyères devront faire l'objet d'une analyse après sa réalisation et les années qui suivent.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences de cette révision allégée.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour cette révision allégée ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Les indicateurs sont définis par thématiques.

Thèmes	Indicateurs	Sources	Données PLU (2017)	Données Modification
Protection et valorisation du paysage	- Création des liaisons douces prévues au document graphique (ER) : linéaire en km ; - Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement.	Commune Suivi des projets urbains		Aucun changement
Ressource en eau	- Documents de gestion ; - Quantification des consommations en eau potable en m³/habitant ; - Etat des zones humides, nombres m² restaurés et évaluation qualitative - Etat des masses d'eau qualité des cours d'eau.	Commune Parc National Agence de l'eau		Consommation d'eau potable sur Toulon Provence Métropole en 2019 : 53m ³ /habitant (source : Rapport annuel assainissement 2019 TPM)
Assainissement	- Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées (eq.hab)	RQPS	Selon le rapport annuel eau et assainissement (2016) : Almanarre : 121 600 EH (Hyères et Carqueiranne) Porquerolles : 4 500 EH Port-Cros : 1 100 EH	Selon le rapport annuel eau et assainissement (2020) : Almanarre : 121 667 EH (Hyères et Carqueiranne) Porquerolles : 4 333 EH Port-Cros : 1 300 EH
Occupation du sol et consommation d'espace	- Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU	DREAL PACA	Total zone U : 2100,38 ha Total zone AU : 111,77 ha Total zone A : 3254,50 ha Total zone N : 7936,42 ha	Total zone U : 2100,38 ha Total zone AU : 101,47 ha Total zone A : 3301,62 ha Total zone N : 7899,39 ha
Biodiversité et mesures de protection	- Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF ; - Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000 ; - Surface d'Espaces Boisés Classés ; - Suivi des espèces et habitat des sites N2000 - Suivi des données SILENE du territoire (2 Ans) ; - Nombre et		Surface EBC : 6037 ha	Surface EBC : 6037 ha

	caractéristiques des mesures compensatoires proposées dans les études d'impact et les dossiers CNPN (2 ans) - Suivi des zones humides notamment celle du Palvestre qui doit faire l'objet d'une amélioration (résultats de prospection)			
Production de déchets de collecte	- Tonnage des déchets par habitants	Fermier	Près de 500 kg/habitant en moyenne (source : Annexe PLU)	Ratio annuel de production de déchets ménagers en 2021 : 706 kg/habitant (source : rapport sur la situation en matière de développement durable, 2022)
Risques	- Suivi des zones inondables et spécifiquement des zones UR - Suivi des événements exceptionnels (fréquences et hauteurs d'eaux)	Commune	Total zone UR : 26,98 ha	Total zone UR : 26,98 ha

RESUME NON TECHNIQUE

Motifs et objets de la révision allégée n°1

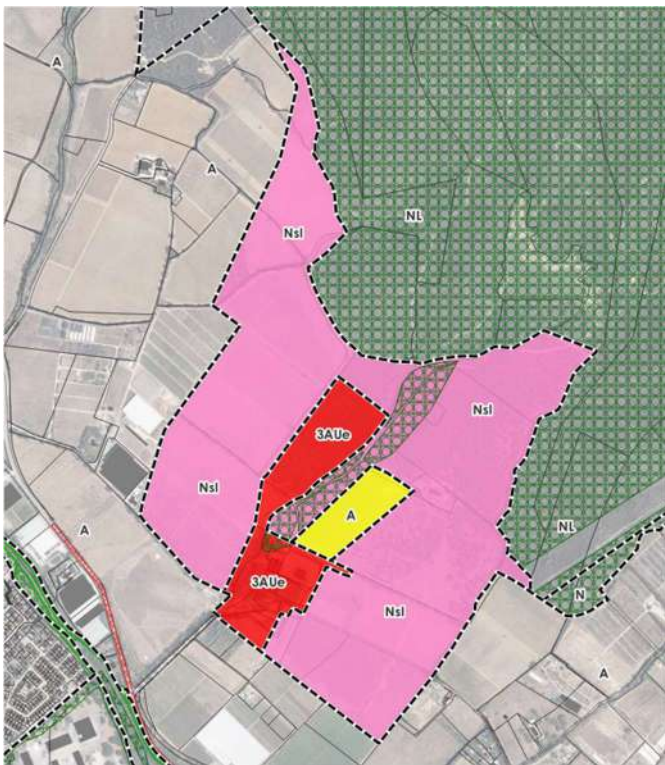
La présente procédure de révision allégée, menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, porte sur le développement de l'agriculture et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie, dont les origines remontent au XIème siècle, situé au Nord-Est de la commune de Hyères, à proximité du massif des Maures.

Modification du règlement graphique

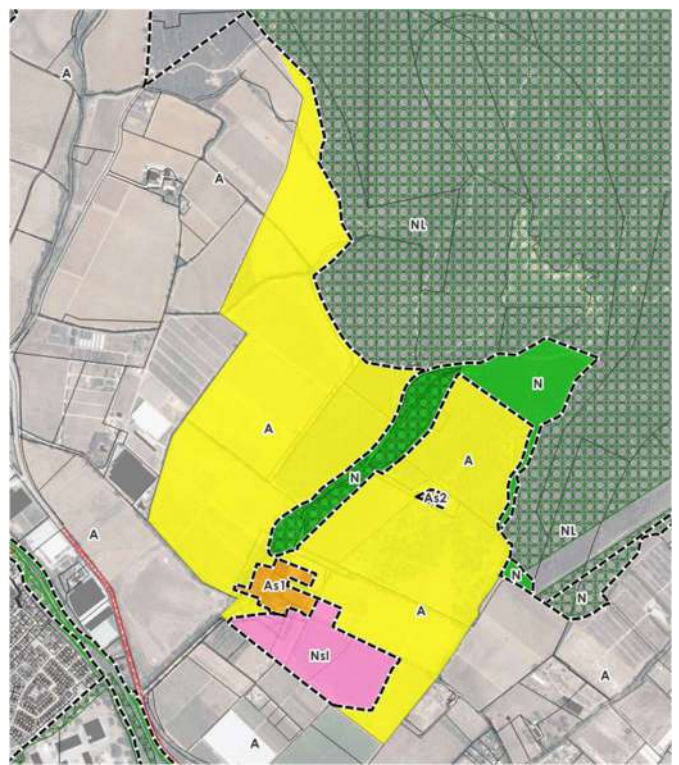
Il s'agit alors de modifier le zonage de ce secteur afin d'autoriser l'extension de l'exploitation agricole tout en encadrant la diversification des activités, s'appuyant sur la réhabilitation du hameau, et de la bergerie attenante dans le respect de ses composantes environnementales et paysagères.

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

- 55,56 ha du secteur Nsl en A ;
- 0,20 ha du secteur Nsl en As2 ;
- 10,15 ha du secteur Nsl en N ;
- 7,28 ha du secteur 3AUe en A ;
- 1,77 ha du secteur 3AUe en As1
- 0,27 ha du secteur 3AUe en N.



PLU en vigueur



PLU projeté

Modification du règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit par la présente révision allégée n°1 du PLU sont les suivantes :

- Modification des dispositions introductives
- Suppression du secteur 3AUe
- Création des sous-secteurs As1 et As2

Création d'une OAP sectorielle

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

Enjeux relevés par l'état initial de l'environnement

Contexte Physique et Climatique

La topographie au niveau du site d'étude est assez faible puisque ce dernier se trouve en fond de Vallée. Le site présente de la viticulture essentiellement en terrasse sur les versants et plusieurs cours d'eau traversants. Ces cours d'eau proviennent du massif des Maures et se jettent en aval du site dans Le Gapeau se situant en fond de vallée.

Le site d'étude est concerné par un climat méditerranéen, avec des hivers doux et des étés chauds et secs.

Paysage et Patrimoine

Le site comprend le hameau de Sainte-Eulalie constitué de plusieurs bâtiments anciens, un practice de golf, plusieurs friches agricoles, des vignes, des haies et des boisements. Des co-visibilités existent entre le hameau de Sainte-Eulalie, le practice de golf et la RD12. Toutefois, la faible topographie et la présence de haies et de boisements limitent les visibilités à certains endroits.

Une chapelle datant du XVII^{ème} siècle et 4 oliviers ancestraux millénaires sont également présents sur le site. Cela représente des éléments de patrimoine important.

Biodiversité et Trame verte et Bleue

Le site concerné se trouve à proximité immédiate du site Natura 2000 (FR9301622) « La Plaine et le Massif des Maures » et une petite partie de la ZNIEFF de type II (930012516) « Massif des Maures » se trouve au niveau du boisement descendant jusqu'au hameau de Sainte-Eulalie. A savoir que le territoire est soumis au Plan National d'Action portant sur la Tortue d'Hermann.

Au niveau de la Trame Verte et Bleue, le site de l'étude se trouve au sein d'un réservoir de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts et en limite d'un réservoir des milieux forestiers. Il est longé par un corridor des milieux aquatiques correspondant au Gapeau. C'est donc un lieu perméable où la faune et la flore sont présents.

Ressource en eau et assainissement

La région est touchée par la raréfaction et la dégradation de la ressource en eau, en partie à cause du réchauffement climatique. Cette problématique est accentuée par des masses d'eau de surface et souterraine de qualité médiocre. Avec le changement climatique, la prise en compte de la ressource en eau est un enjeu majeur pour les territoires.

Risques Naturels et Technologiques

Le secteur d'étude est soumis à plusieurs types de risques naturels dont :

- L'aléa important de feu de forêt lié à la présence du massif de Maures en bordure du site,

- Le risque fort de radon,
- L'aléa faible de retrait-gonflement des argiles,
- Un faible risque inondation,

Aucun risque technologique n'est recensé sur le site. La prise en compte des risques naturels et technologiques dans la procédure permet de réduire la vulnérabilité du site et des personnes.

Nuisances, pollutions et Energies

Le site d'étude n'est pas soumis à des nuisances sonores. Toutefois, le transport routier est un enjeu important puisqu'il produit la majorité des émissions de gaz à effet de serre, des consommations énergétiques et des pollutions du territoire. Au niveau de la production de déchet, la commune est au-dessus de la moyenne nationale. Ceci peut s'expliquer en partie par l'affluence touristique saisonnière. Il y a toutefois un enjeu de réduction de la production de déchet, de recyclage et compostage des déchets adaptés.

Synthèse de l'évaluation environnementale

Thématique	Incidences prévisibles	Niveau d'enjeu	Mesures d'atténuation et justifications
Consommation foncière et artificialisation des sols	✓ Augmentation de la superficie des espaces agro-naturels. ■ Faible artificialisation des sols avec l'établissement d'un bâtiment agricole pour l'activité économique du site et l'autorisation d'extension du bâti en sous-secteurs As.	Moyen	Réhabilitation du bâti existant encadrée et limitation de l'artificialisation des sols en sous-secteurs As et zone N (toute nouvelle construction interdite). Autorisation sous conditions de construire un bâtiment d'exploitation nécessaire à la production agricole. Encadrement des constructions et extensions.
Milieu physique et paysager	✓ Restauration et réhabilitation des bâtiments existants. ✓ Protection des espaces remarquables par un zonage N ou A. ■ L'autorisation de l'extension de bâtiment en secteur As pourrait impacter la cohérence du bâti existant. ■ La construction d'un nouveau bâtiment pourrait augmenter les visibilitées depuis la RD12. ■ Intégration paysagère des nouveaux aménagements.	Fort	La zone N permet la protection des espaces verts et la restriction de toute urbanisation. L'autorisation de rénover et réhabiliter les ruines du hameau de Sainte-Eulalie permet de valoriser et préserver le patrimoine bâti existant. De plus, l'autorisation d'extension est encadrée (hauteur, emprise au sol) et doit bien s'intégrer au paysage. L'OAP permet de veiller à la bonne intégration paysagère de l'ensemble du site : franges tampon, espace de stationnement etc. Encadrement du développement et des constructions.
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	■ Perturbation des espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000 à proximité). ■ Réhabilitation et rénovation des bâtiments pourrait nuire et perturber les espèces et espaces présents à proximité.	Moyen	Les EBC constituent un outil de protection des espaces végétalisés afin de limiter toute perturbation du milieu. Les franges tampons paysagères de l'OAP sectorielle permettent de maintenir des liaisons entre les différents espaces et peuvent être des abris pour la petite faune. Le zonage N, A et les sous-secteurs As1 et As2 permettent de maintenir une occupation du sol naturel ou agricole et ainsi préserver les espaces agro-naturels.
Ressource en eau	■ Augmentation du ruissellement. ■ Pression supplémentaire sur la ressource en eau potable et le traitement des eaux usées.	Moyen	Le classement des ripisylves en EBC permet de protéger les cours d'eau, la faune, la flore et de limiter le ruissellement vers le cours d'eau et donc sa contamination. L'OAP prévoit des espaces de stationnement

			perméables qui permette une bonne infiltration des eaux de pluie. Un bassin de rétention des eaux de pluie est prévu afin de permettre le traitement des eaux de pluie et de limiter le ruissellement.
Risques	Exposition des biens et personnes aux risques naturels : feux de forêt, radon, retrait-gonflement des argiles et inondation.	Moyen	La révision allégée prend en compte le risque et le localiser grâce aux cartographies et documents de prévention des risques. La présence des nombreux espaces végétalisés favorise l'absorption de l'eau dans le sol et diminue ainsi le risque d'inondation.
Nuisances, pollutions et Energie	- Production supplémentaire de déchets. - Augmentation de la consommation d'énergie.	Faible	Mise en place énergies renouvelables sur le bâtiment agricole. Gestion des déchets : composte, tri, accessibilité pour les camions de collecte.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AÏRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com