

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
083-248300543-20250924-Imc1410172-DE-1-1  
Date de validation par la préfecture : lundi 29 septembre 2025  
Date de publication : 29/09/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2025**

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

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 24 septembre 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
55	21	5

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 25/09/215**

**VILLE D'HYERES - REVISION  
ALLEGEE N°2 DU PLU -  
DEFINITION DES OBJECTIFS  
POURSUIVIS ET DES  
MODALITES DE LA  
CONCERTATION**

**PRESENTS :**

Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Béatrice BROTONS, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anais DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, Mme Anne-Marie METAL, Mme Valérie MONDONE, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, Mme Kristelle VINCENT, M. Joseph MINNITI, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Sophie ROBERT.

**REPRESENTES :**

M. Thierry ALBERTINI ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Basma BOUCHKARA ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Francis ROUX, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à Mme Anais DIR, M. Amaury CHARRETON ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, Mme Nadine ESPINASSE ayant donné pouvoir à Mme Béatrice BROTONS, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Arnaud LATIL ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Amandine LAYEC ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, Mme Cécile MUSCHOTTI ayant donné pouvoir à M. Olivier CHARLOIS, M. Bruno ROURE ayant donné pouvoir à Mme Virginie PIN, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à M. Jean-Sébastien VIALATTE, Mme Sandra TORRES ayant donné pouvoir à M. Joseph MINNITI, M. Gilles VINCENT ayant donné pouvoir à M. Robert BENEVENTI, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à Mme Anne-Marie METAL.

**ABSENTS :**

Mme Véronique BERNARDINI, Mme Corinne CHENET, M. Franck CHOUQUET, M. Jean-Pierre COLIN, Mme Valérie RIALLAND.

## Séance Publique du 24 septembre 2025

**N° D'ORDRE : 25/09/215**

**O B J E T : VILLE D'HYERES - REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU -  
DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES  
MODALITES DE LA CONCERTATION**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-34 et les articles L103-2 à L103-6,

**VU** le Code de l'Environnement,

**VU** la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP),

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018, compétente de plein droit, depuis cette date, en matière de PLU et document en tenant lieu,

**VU** le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris en application de l'article 40 de la loi ASAP,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hyères opposable,

**VU** le recours gracieux formulé par les propriétaires des parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59, en date du 22 mars 2023 reçu par courrier le 29 mars 2023,

**VU** le rejet du recours gracieux en date du 26 mai 2023,

**VU** le jugement n°2302426 du Tribunal Administratif de Toulon rendu le 26 juin 2024,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 16 septembre 2025,

**CONSIDERANT** que le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon le 26 juin 2024 prononce l'annulation de la décision de la Métropole Toulon Provence Méditerranée refusant de modifier le PLU en réponse au recours gracieux des propriétaires des parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59,

**CONSIDERANT** que le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon le 26 juin 2024 enjoint la Métropole Toulon Provence Méditerranée « d'engager l'une des procédures prévues par les articles L153-31, L153-41 et L153-45 du Code de l'Urbanisme pour procéder à un nouveau classement des parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59 dans un délai de six mois (6 mois) à compter de la notification du présent jugement »,

**CONSIDERANT** que les parcelles cadastrées section AM n°13,55 et 59 sont classées en zone agricole du PLU d'Hyères opposable,

**CONSIDERANT** que pour répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de Toulon le Conseil Métropolitain, par la délibération n°24/11/262 en date du 29 novembre 2024, a prescrit la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères visant à reclasser les parcelles cadastrées section AM n°13,55 et 59 en zone urbaine (UD),

**CONSIDERANT** que ces évolutions nécessitent l'organisation d'une procédure de révision allégée,

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

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

- L'information de la population par voie de presse, affichage à l'Hôtel de la Métropole et en mairie d'Hyères,
- L'information concernant la procédure sur les sites internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la ville d'Hyères,

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

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population, sur rendez-vous, à la mairie d'Hyères aux heures et jours habituels d'ouverture du service aménagement (1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville),
- Chacun pourra faire part de ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : Métropole Toulon Provence Méditerranée – Hôtel de la Métropole – 107 Boulevard Henri Fabre – CS 30536 – 83041 TOULON Cedex 09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr), en précisant en objet : « Révision allégée n°2 du PLU d'Hyères»,

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

Et après en avoir délibéré,

## D E C I D E

### ARTICLE 1

**D'APPROUVER** les modalités de la concertation obligatoire relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères.

### ARTICLE 2

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

### ARTICLE 3

**DE DIRE** que la présente délibération définissant les modalités de la concertation obligatoire devra faire l'objet de mesures de publicité réglementaires visées notamment par l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4**

**DE DIRE** qu'à l'expiration de la concertation, le Conseil Métropolitain en tirera le bilan.

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

Fait à Toulon, le 24 septembre 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



Béatrice VEYRAT-MASSON

Le secrétaire de séance



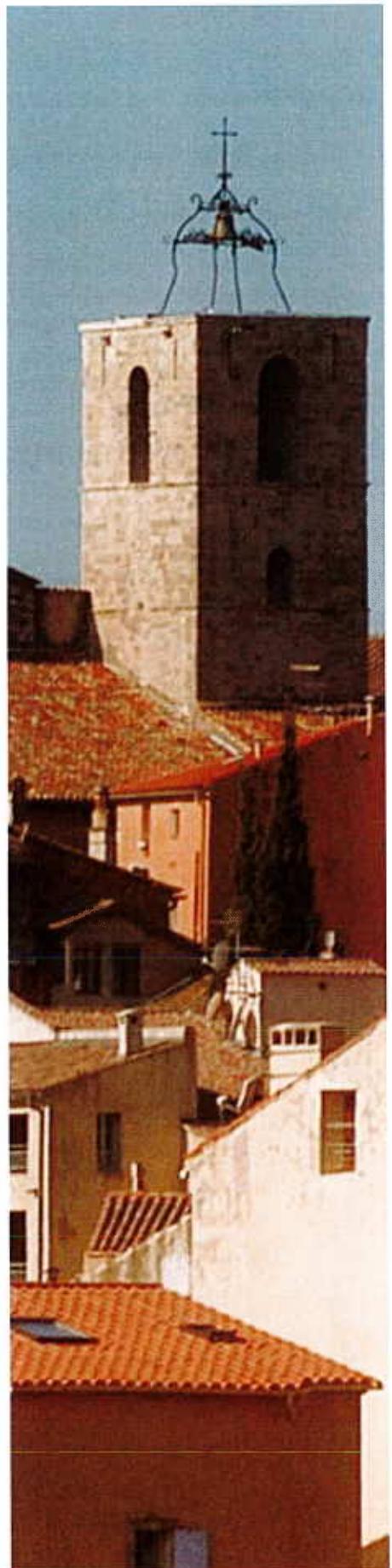
POUR 72

CONTRE 0

ABSTENTION 4

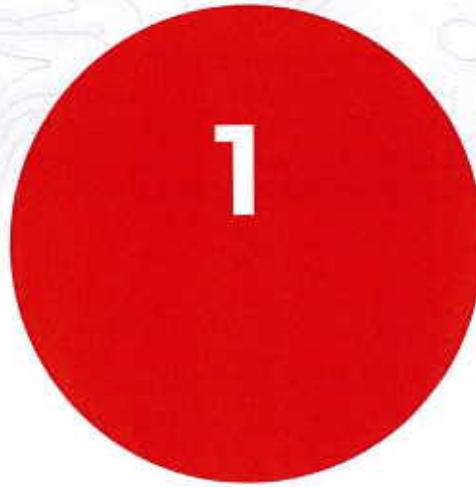
Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Anthony CIVETTINI,  
Monsieur Philippe LEROY, Monsieur Amaury NAVARRANNE.

**REVISION ALLEGÉE**  
**N°2**  
**DU PLU DE**  
**HYÈRES-LES-**  
**PALMIERS**



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>L'objet de la révision allégée .....</b>	<b>4</b>
<b>Procédure de révision allégée .....</b>	<b>5</b>
L'évolution du PLU par une révision allégée .....	5
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme .....	5
Les étapes de la procédure de révision allégée n°2 .....	6
<b>Pièces composant le dossier de révision allégée .....</b>	<b>7</b>
<b>CONTEXTE ET DESCRIPTIONS DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE ....</b>	<b>9</b>
<b>Contexte .....</b>	<b>10</b>
<b>Localisation du site .....</b>	<b>11</b>
<b>Domaine de l'Aufrène .....</b>	<b>12</b>
<b>MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU .....</b>	<b>15</b>
<b>Exposé des motifs .....</b>	<b>16</b>
Modification apportée au règlement graphique .....	18
Un projet compatible avec le PADD .....	19
Conclusion .....	20
<b>ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR .....</b>	<b>23</b>
Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRADDET) .....	24
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au SRADDET) .....	25
Le Schéma Régional Climat Air Energie Provence-Alpes Côte d'Azur (intégré au SRADDET) .....	26
Le Plan de Protection de l'Atmosphère .....	27
Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT) .....	28



# 1

## Préambule

## L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

La ville de Hyères-les-Palmiers dispose d'un 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 reclassement des parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59, conformément au jugement n°23024226 rendu le 26 juin 2024 par le Tribunal Administratif de Toulon.

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers a donc pour objet l'évolution du zonage réglementaire au niveau de l'« Aufrène ».

Pour donner suite à l'injonction du Tribunal Administratif de Toulon, l'évolution réglementaire porte sur la réduction de la zone Agricole (A) au profit du sous-secteur UDa, de la zone Urbaine UD, correspondant aux espaces à dominante d'habitat et de services, situés en périphérie des espaces les plus denses du territoire communal. Le sous-secteur UDa se différencie de la zone urbaine UD par une hauteur plus faible limitant la hauteur des constructions à 9 mètres.

# PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

## 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 ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- D'induire de graves risques de nuisance.

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

## L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

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

En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Dans les autres cas, le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de l'Autorité Environnementale.

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 notamment de la superficie du site, objet de la présente procédure, qui s'étend sur 1,1 ha - soit environ 0,08% du territoire hyérois, le projet de révision allégée **ne donne pas lieu à une évaluation environnementale, mais à une demande d'examen au cas par cas ad hoc.**

Conformément à l'article R.104-14 2° du Code de l'urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc doit être réalisé lorsque la procédure est menée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. La procédure étant portée par la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, un examen au cas par cas ad hoc sera donc soumis à la MRAe.

## Les étapes de la procédure de révision allégée n°2

La procédure de révision allégée n°2 du PLU d'Hyères-les-Palmiers s'articule autour de plusieurs étapes :

- **Délibération** de prescription de la révision allégée en date du 29 novembre 2024 ;
- **Élaboration du dossier** de révision allégée : notice et évolution des pièces du PLU ;
- Élaboration de **l'étude au cas par cas ad hoc** ;
- **Saisine de la MRAe** pour demande d'examen au cas par cas ad hoc ;
- **Délibération** définissant les modalités de la concertation ;
- **Délibération de justification de non-soumission** à l'évaluation environnementale ou de soumission à l'évaluation environnementale le cas échéant ;
- **Délibération** tirant le bilan de la concertation et **arrêtant** le projet de révision allégée ;
- 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** ;
- 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 et ses conclusions motivées ;
- **Avis de la commune** avant approbation de la procédure par délibération du 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 par délibération du Conseil Métropolitain.
- **La publication du dossier sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU)** et sa **transmission** au Préfet.

## PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE REVISION ALLEGEE

Le dossier de révision allégée n°2 du PLU est composé des pièces suivantes :

- La **notice** de présentation exposant et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure en lien avec l'examen du cas par cas ad hoc. Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU ;
- Le **règlement graphique** modifié (planche n°4-b Ouest – Centre-Ville)



*Illustration de l'entrée Ouest de la commune d'Hyères-les-Palmiers*





# 2

## Contexte et descriptions des principales caractéristiques du site

## CONTEXTE

Pour donner suite au rejet, en date du 26 mai 2023, par la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, du recours gracieux, formulé par les propriétaires des parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59, en date du 22 mars 2023, l'affaire a été portée au Tribunal Administratif de Toulon.

**Suite à l'audience du 14 juin 2024, le Tribunal Administratif de Toulon a considéré que la Métropole de Toulon Provence Méditerranée avait commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de modifier le PLU de Hyères-les-Palmiers suite aux recours gracieux porté par les propriétaires du terrain.** Le tribunal a également enjoint à la métropole Toulon Provence Méditerranée d'engager l'une des procédures prévues par les articles L.153-31, L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme pour procéder à un nouveau classement des parcelles AM n°13, 55 et 59 dans un délai de six mois à compter de la notification du jugement.

Le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Toulon le 26 juin 2024 a ainsi prononcé l'annulation de la décision de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, tout en enjoignant la collectivité à mené une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hyères-les-Palmiers, afin de procéder à un nouveau classement des parcelles susvisées.

**Répondant à l'injonction du Tribunal Administratif de Toulon, la Métropole de Toulon Provence Méditerranée a proposé le reclassement des parcelles cadastrées AM n°13, 55 et 59, initialement situées en zone agricole (A), en sous-secteur UDa de la zone urbaine (UD), correspondant aux espaces à dominante d'habitat et de services, situés en périphérie des espaces les plus denses du territoire communal.**

L'objet de la procédure d'évolution, portant sur la réduction d'une zone agricole, la procédure de révision allégée a été engagée par la Métropole.

L'objectif de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers est donc de reclasser les parcelles cadastrées AM n°13, 55 et 59, initialement classées en zone A, en sous-secteur UDa, de la zone urbaine UD, conformément au jugement n°2302426, rendu le 26 juin 2024, par la Tribunal Administratif de Toulon.

## LOCALISATION DU SITE

Le site, objet de la présente procédure d'évolution, se situe à l'Ouest du territoire communal hyérois, compris entre l'autoroute A570 et la Départementale n°554, dans le quartier de l'Aufrène. Il prend place à l'interface des zones agricoles et urbaines, que constitue le centre élargi de la commune d'Hyères-les-Palmiers.

Au Nord, les parcelles cadastrées AM n°13, 55 et 59, sont bordées par la rue du vieux chemin de Toulon, marquant une coupure nette avec la zone largement urbanisée, située plus au Nord. Au Sud et à l'Ouest, les parcelles sont entourées par des terres agricoles cultivées, tandis qu'à l'Est s'étendent la ZAC du Soleil, le Centre Hospitalier d'Hyères, ainsi que le nouveau quartier de l'Aufrène, récemment urbanisé.

En outre, les parcelles se situent dans la zone tampon entre la zone de protection des espaces agricoles et la zone d'encadrement du développement urbain identifiés au sein du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



*Localisation du site, Géoportail IGN 2025*

La surface des terrains, objets de cette procédure, s'étend sur environ 1,1 ha. Elle se compose de terres agricoles non-cultivées, laissées en friche, où au Nord desquelles prend place le Domaine de l'Aufrène, maison d'hôtes hyéroise.

Les parcelles visées par la présente procédure de révision allégée sont celles cadastrées section AM n°13, 55 et 59.

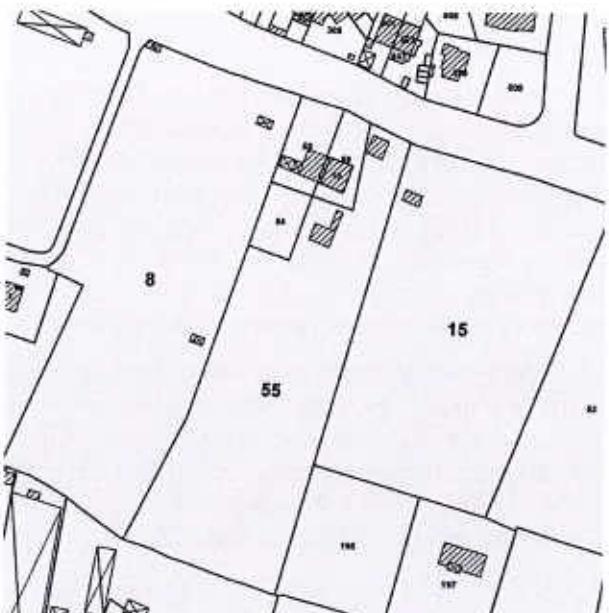
La parcelle cadastrée section AM n°55 a été subdivisée depuis la date du jugement, rendu le 26 juin 2024 par le Tribunal Administratif de Toulon, en deux parcelles numérotées 203 et 204.



*Localisation des parcelles concernées par la révision allégée n°2 du PLU de Hyères*

## DOMAINE DE L'AUFRENE

Le site, objet de la révision allégée, accueille le Domaine de l'Aufrène, comprenant un ensemble de chambres d'hôtes au Nord, et des espaces agricoles en friches au Sud.



*Contenance du tènement foncier objet de la révision allégée n°2 du PLU de Hyères, IGN 2025*

Les parcelles bâties comprennent plusieurs constructions, dont la bâtie principale du Domaine, ainsi que plusieurs dépendances.



*Domaine de l'Aufrène, site internet du Domaine, IGN 2025*

L'emprise au sol des bâtiments représente approximativement 310 m<sup>2</sup>.



*Vue spatiale du Domaine de l'Aufrène, Google 2025*

En termes de réseaux, le domaine de l'Aufrène et ses terrains agricoles, bénéficient d'un raccordement complet :

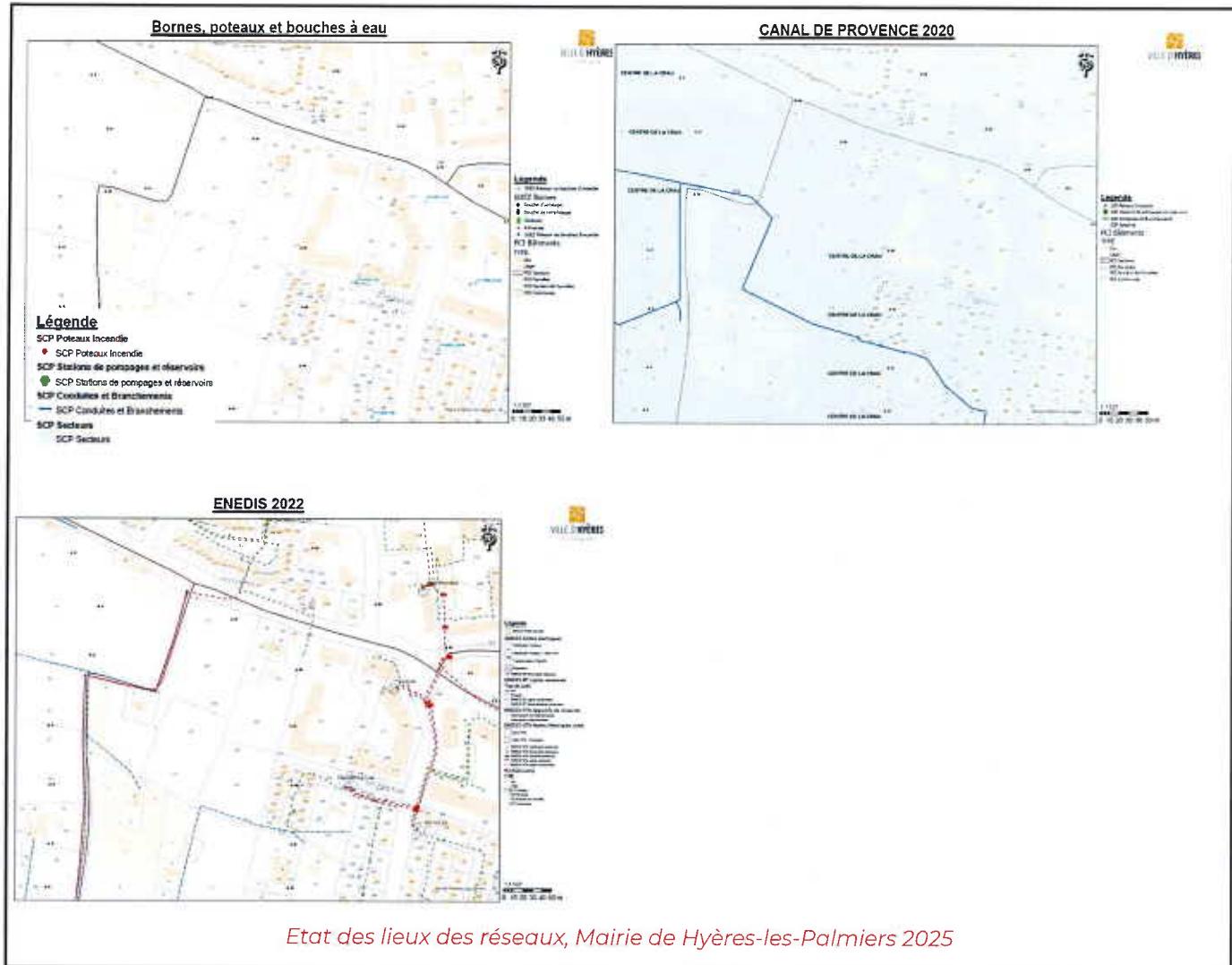
- assainissement : les parcelles relèvent du zonage d'assainissement collectif et sont desservies par un réseau public d'assainissement collectif (tracé marron sur le plan ci-après) ;
  - eau potable : les parcelles sont desservies par un réseau public d'adduction en eau potable (tracé bleu sur le plan ci-après) ;



- le réseau d'eaux pluviales est présent sur la rue du vieux chemin de Toulon



- réseau d'électricité : ENEDIS ;
- téléphonie et internet ;
- canal de Provence.





# 3

## Modifications apportées aux pièces du PLU

## EXPOSE DES MOTIFS

L'erreur manifeste d'appréciation de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée provient, selon le Tribunal Administratif de Toulon, de l'évolution et l'urbanisation des parcelles attenantes au site concerné par la présente procédure, localisées au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : « L'Aufrène ».

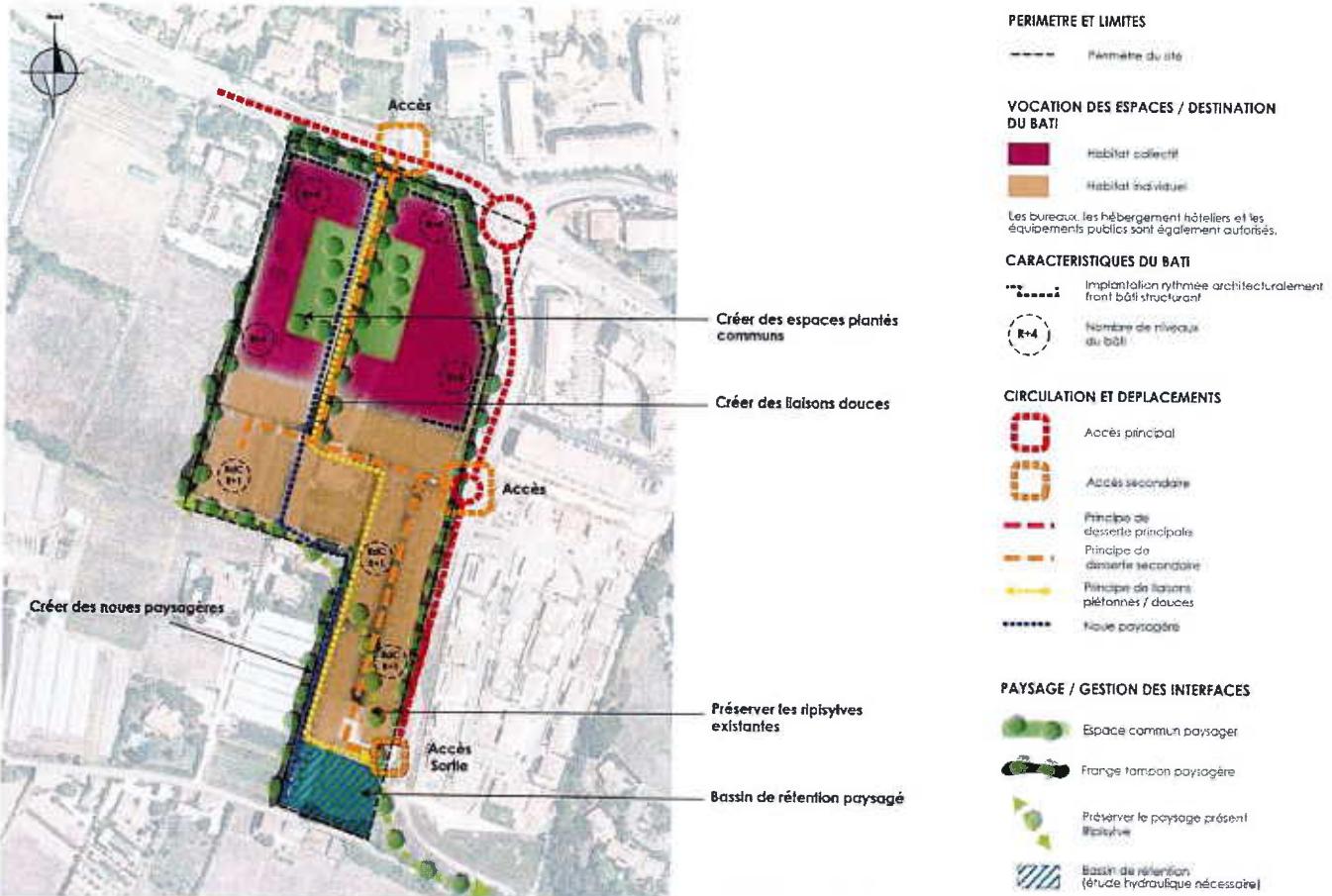
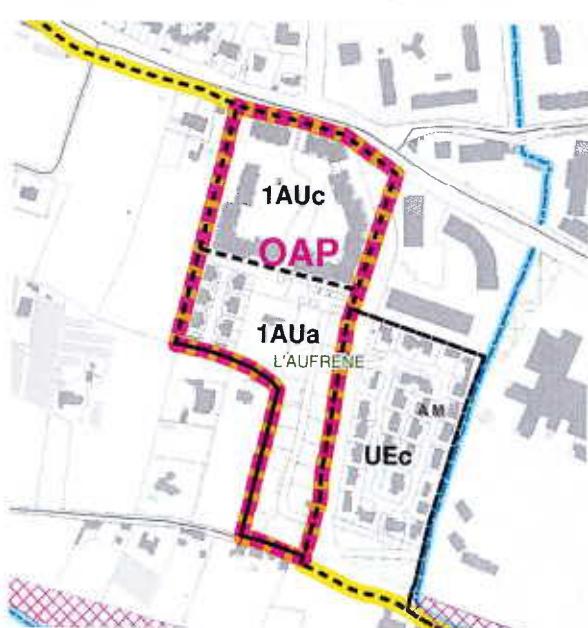


Schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « L'Aufrène », PLU 2017

Située à l'Ouest de la commune, en continuité avec la ZAC du Soleil et en deçà de la rue du vieux chemin de Toulon, l'OAP « L'Aufrène » bénéficie d'une certaine proximité au centre-ville. Elle prend place sur d'anciens espaces agricoles inexploités, dans le but de répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

Faisant l'objet d'une OAP, les terrains non-cultivés ont bénéficié d'une modification de leur classement, lors de la révision générale du PLU, passant d'une zone agricole (A) en une zone à urbaniser (AU).

L'évolution du zonage réglementaire, précédé par l'instauration d'une OAP, a permis l'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUc.



Limite de l'OAP et secteurs 1AUa et 1AUc de L'Aufrène, PLU 2017

Plusieurs immeubles collectifs ont pris place au sein du secteur 1AUc, tandis qu'un lotissement, de plusieurs maisons individuelles, s'est installé au sein du secteur 1AUa.



*Orthophotographies de L'Aufrène, IGN 2018 et 2024*

Les parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59 se situent, à l'Ouest du territoire communal, dans la zone tampon entre la zone de protection des espaces agricoles et la zone d'encadrement du développement urbain. Au Nord, ces parcelles sont bordées par la rue du vieux chemin de Toulon, marquant une coupure nette avec une zone largement urbanisée. A l'Ouest et au Sud, ces parcelles sont entourées de terres agricoles cultivées. A l'Est, ces parcelles étaient bordées de parcelles agricoles non cultivées qui ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « l'Aufrène » pour la réalisation d'une ouverture à l'urbanisation rendue possible par la modification du classement desdites parcelles de zone agricole en zone à urbaniser. Ont été érigés sur ces parcelles, en partie nord, la construction de plusieurs immeubles collectifs, en partie Sud, la construction de nombreuses maisons individuelles, remplissant ainsi une dent creuse dessinée entre les parcelles litigieuses déjà construire et l'urbanisation existante bordant le centre hospitalier de Hyères à l'est de ces parcelles.

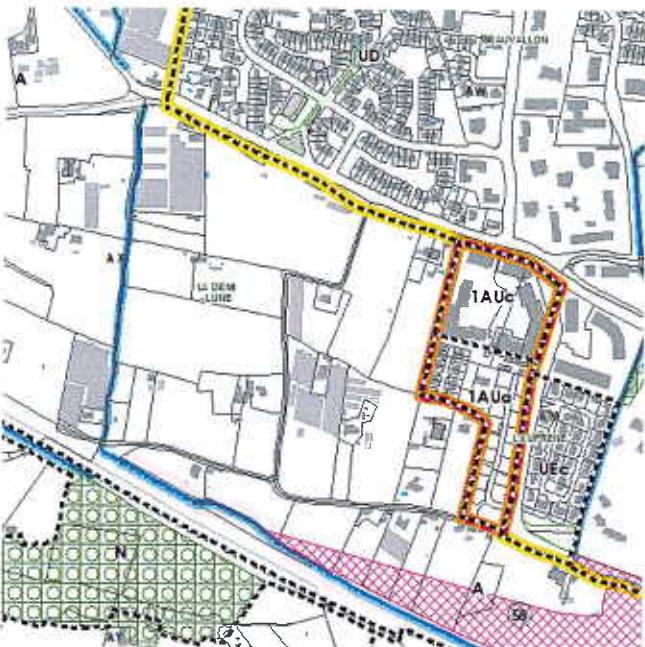
Dans ces conditions, le Tribunal Administratif a jugé qu'il aurait été opportun d'intégrer les parcelles visées par la présente procédure, au sein de la zone urbaine constituée du territoire communal de Hyères-les-Palmiers, prenant place en extension du centre urbain (UD).

## MODIFICATION APORTEE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

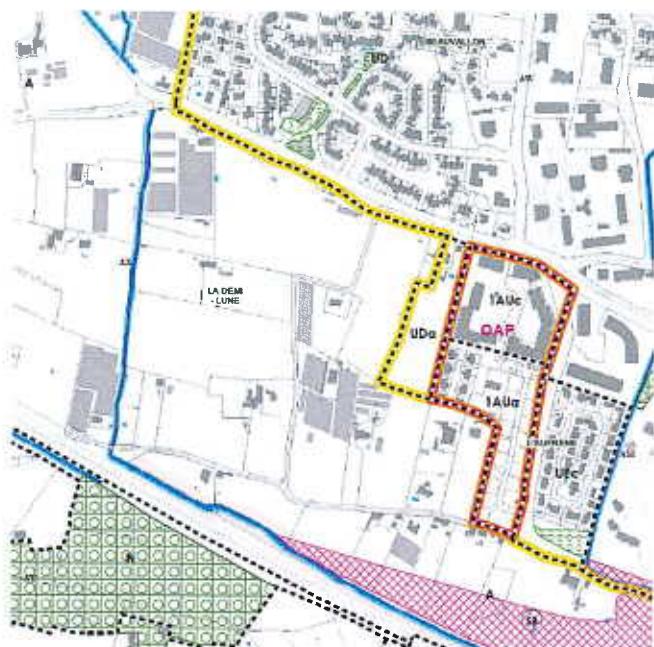
Afin de tenir compte du jugement n°23024226 rendu le 26 juin 2024 par le Tribunal Administratif de Toulon, la présente procédure de révision allégée du PLU vise à reclasser les parcelles cadastrées AM n°13, 55 (203 et 204) et 59, initialement classées en zone A, en zone UDa.

Seul le règlement graphique (planche n°4-b Ouest – Centre-Ville) est impacté par la révision allégée.

La zone UD étant parcourue par un périmètre de mixité sociale, notamment au niveau du quartier de l'Aufrène, le passage en UDa s'accompagne d'une extension du périmètre de mixité sociale à 30%, par souci de cohérence.



*Règlement graphique du PLU en vigueur à date du 26 juin 2025 (planche 4-b)*



*Règlement graphique modifié par la présente procédure (planche 4-b)*

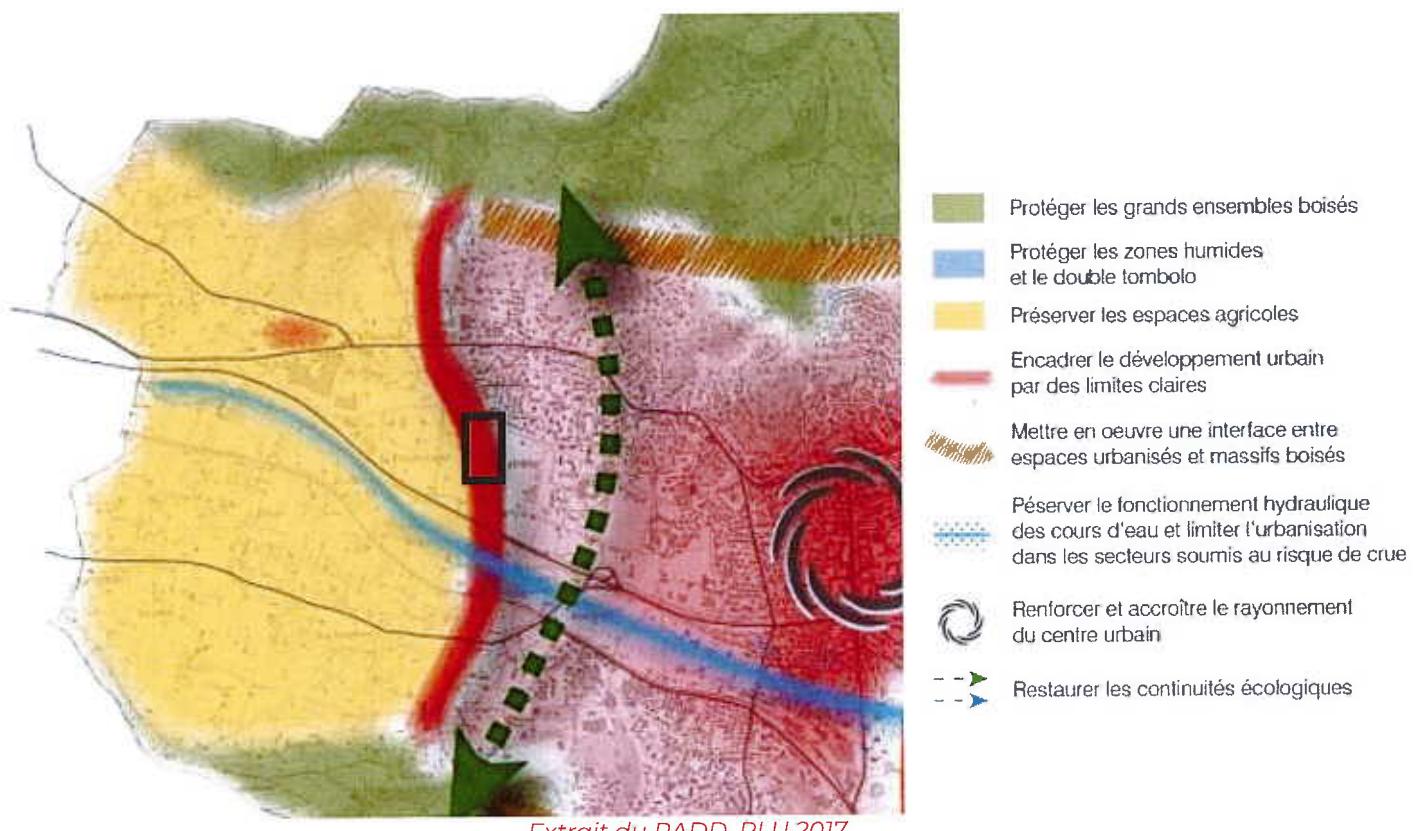
## UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PADD

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) :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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.

Les parcelles cadastrées section AM n°13, 55 et 59, se situent au sein de la limite de la zone dédiée au développement urbain et à celle visant à préserver les espaces agricoles.



Le Tribunal Administratif de Toulon estime que les parcelles litigieuses sont situées dans la zone tampon du secteur de développement urbain et du secteur de préservation des espaces agricoles. Ainsi, bien que le maintien du classement en zone agricole des parcelles n°13, 55 et 59 n'est pas incohérent avec les orientations n°1 et n°2 du PADD, selon le Tribunal Administratif, leur évolution en zone urbaine s'avère également en cohérence avec les mêmes orientations.

## CONCLUSION

La présente procédure de révision avec examen conjoint, dite « allégée », permet de répondre au jugement n°23024226 rendu le 26 juin 2024 par le Tribunal Administratif, en proposant une modification du règlement graphique.

Pour ce faire :

- la zone A est réduite de 1,1 ha au profit du sous-secteur UDa de la zone UD ;
- le secteur de PMS à 30% est étendu aux parcelles modifiées.

ZONE	PLU en vigueur		PLU modifié		Evolutions provisoire
	Surface en ha	Surface en ha	Surface en ha	Surface en ha	
UA	9.77	9.77	9.77	9.77	0
UAa	6.92	6.92	6.92	6.92	0
UAh	8.38	8.38	8.38	8.38	0
UB	49.46	49.46	49.46	49.46	0
UBa	73.78	73.78	73.78	73.78	0
UD	273.50	273.50	273.50	273.50	0.00
UDa	81.13	82.23	82.23	82.23	1.10
UDb	8.96	8.96	8.96	8.96	0
UEa	9.61	9.61	9.61	9.61	0
UEb	27.79	27.79	27.79	27.79	0
UEc	193.16	193.16	193.16	193.16	0
UED	203.60	203.60	203.60	203.60	0
UEe	143.34	143.34	143.34	143.34	0
UEf	241.15	241.15	241.15	241.15	0
UEg	3.73	3.73	3.73	3.73	0
UG	5.28	5.28	5.28	5.28	0
UGa	33.35	33.35	33.35	33.35	0
UGb	45.05	45.05	45.05	45.05	0
UGc	76.82	76.82	76.82	76.82	0
UGer	10.18	10.18	10.18	10.18	0
UGd	28.91	28.91	28.91	28.91	0
UGgv	0.55	0.55	0.55	0.55	0
Ula	17.87	17.87	17.87	17.87	0
Ulb	54.81	54.81	54.81	54.81	0
Ulc	7.25	7.25	7.25	7.25	0
Ulm1	20.18	20.18	20.18	20.18	0
Ulm2	28.58	28.58	28.58	28.58	0
Ulp	2.02	2.02	2.02	2.02	0
UK	331.19	331.19	331.19	331.19	0
UM	71.38	71.38	71.38	71.38	0
UMo	3.94	3.94	3.94	3.94	0
UP	30.70	30.70	30.70	30.70	0
UR	26.98	26.98	26.98	26.98	0
<b>TOTAL U</b>	<b>2109.30</b>	<b>2110.40</b>	<b>2110.40</b>	<b>2110.40</b>	<b>1.10</b>
<b>1AUa</b>	<b>21.82</b>	<b>21.82</b>	<b>21.82</b>	<b>21.82</b>	<b>0</b>
1AUb	14.83	14.83	14.83	14.83	0
1AUc	18.68	18.68	18.68	18.68	0
1AUD1	3.27	3.27	3.27	3.27	0
1AUD2	2.50	2.50	2.50	2.50	0
2AUa	5.14	5.14	5.14	5.14	0
2AUc	5.28	5.28	5.28	5.28	0
2AUD	0.49	0.49	0.49	0.49	0
3AU	0.39	0.39	0.39	0.39	0
3AUe	10.30	10.30	10.30	10.30	0
3AUr	20.13	20.13	20.13	20.13	0
<b>TOTAL 3AU</b>	<b>102.81</b>	<b>102.81</b>	<b>102.81</b>	<b>102.81</b>	<b>0</b>
<b>A</b>	<b>2789.50</b>	<b>2788.40</b>	<b>2788.40</b>	<b>2788.40</b>	<b>-1.10</b>
Aa	90.02	90.02	90.02	90.02	0
AL	374.97	374.97	374.97	374.97	0
<b>TOTAL A</b>	<b>3254.49</b>	<b>3253.39</b>	<b>3253.39</b>	<b>3253.39</b>	<b>-1.10</b>
<b>N</b>	<b>456.36</b>	<b>456.36</b>	<b>456.36</b>	<b>456.36</b>	<b>0</b>
NL	7176.58	7176.58	7176.58	7176.58	0
Nm	165.73	165.73	165.73	165.73	0
Np	48.00	48.00	48.00	48.00	0
Npc	3.50	3.50	3.50	3.50	0
Ns	7.05	7.05	7.05	7.05	0
Nsl	79.20	79.20	79.20	79.20	0
<b>TOTAL N</b>	<b>7936.42</b>	<b>7936.42</b>	<b>7936.42</b>	<b>7936.42</b>	<b>0</b>
<b>RNU</b>	<b>5.70</b>	<b>5.70</b>	<b>5.70</b>	<b>5.70</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13408.72</b>	<b>13408.72</b>	<b>13408.72</b>	<b>13408.72</b>	<b>0</b>

Tableau 1 Evolution des surfaces





4

## **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 réciprocités entre territoires.

Résultant d'un jugement rendu par le Tribunal Administratif, la révision allégée est compatible avec les lignes directrices du SRADDET.

## Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au SRADDET)

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
<b>Orientation stratégique 1 :</b> 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	<b>Non concerné</b>	/
<b>Orientation stratégique 2 :</b> maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	<b>Non concerné</b>	/
<b>Orientation stratégique 3 :</b> développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture	<b>Non concerné</b>	/
<b>Orientation stratégique 4 :</b> 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	<b>Non concerné</b>	/

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

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est l'un des principaux outils de planification issus des lois Grenelle 1 et 2. Mis en place dans le cadre de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, il définit une stratégie visant à assurer une meilleure cohérence des politiques locales en matière d'énergie, de qualité de l'air et de lutte contre le changement climatique. Le SRCAE de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2013. Il est désormais intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région. 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.

Résultant d'un jugement rendu par le Tribunal Administratif, 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 µg/m<sup>3</sup>/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 20µg/m<sup>3</sup> et 10µg/m<sup>3</sup> 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.

Résultant d'un jugement rendu par le Tribunal Administratif, la révision allégée répond aux objectifs du PPA.

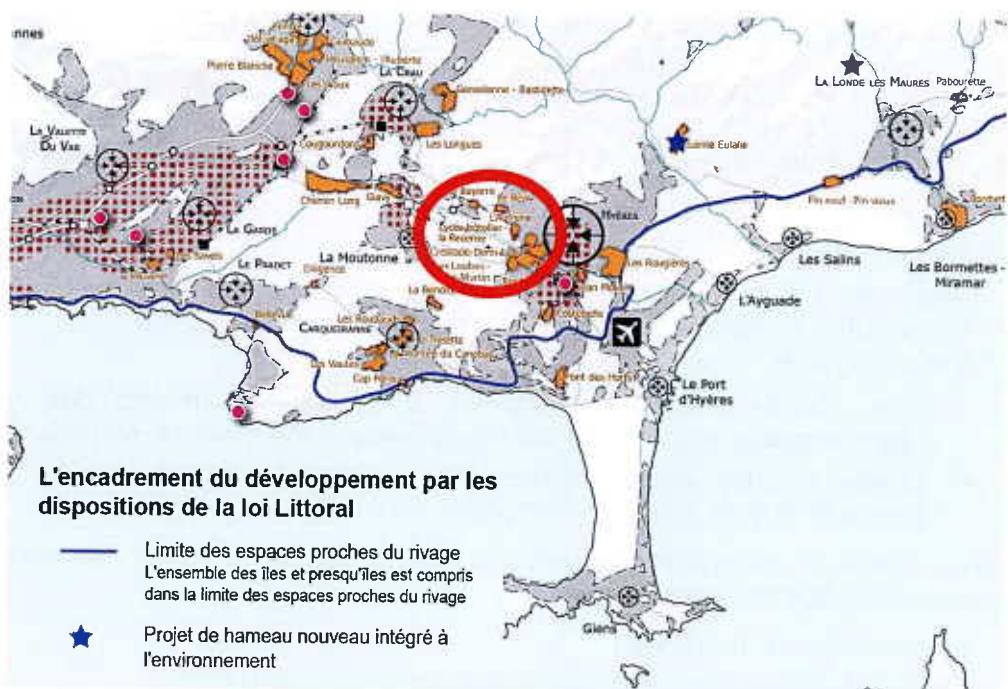
## Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT)

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



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

Orientations	Révision allégée	Compatibilité et conformité
<b>Défi 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</b>		
<i>Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée</i>	<b>Non Concerné</b>	
<i>Orientations relatives à l'organisation et la maîtrise du développement</i>	<b>Non Concerné</b>	
<b>Défi 2 : Afficher les axes de développement</b>		
<i>Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCOT Provence Méditerranée</i>	<b>Non Concerné</b>	
<i>Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services</i>	<b>Non Concerné</b>	
<i>Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement</i>	<b>Non Concerné</b>	
<i>Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile</i>	<b>Non Concerné</b>	
<b>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</b>		
<i>Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie</i>	<b>Non Concerné</b>	
<i>Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des</i>	<b>Non Concerné</b>	

<b>émissions de gaz à effet de serre</b>		
<b>Défi 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique</b>		
<b>Orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques</b>	<b>Non Concerné</b>	
<b>Orientations relatives à la gestion durable des ressources</b>	<b>Non Concerné</b>	





**CITADIA**

