



# 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

<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>Contexte Physique et Climatique .....</b>	<b>7</b>
Milieu Physique .....	7
Contexte Climatique .....	9
<b>Paysage et Patrimoine .....</b>	<b>11</b>
Paysage.....	11
Patrimoine .....	12
<b>Biodiversité et Trame Verte et Bleue .....</b>	<b>15</b>
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
<b>Risques Naturels et Technologiques.....</b>	<b>24</b>
Risques Naturels .....	24
Risques Technologiques.....	29
<b>Ressource en eau, assainissement et déchets .....</b>	<b>30</b>
Les documents cadres.....	30
La ressource en eau .....	30
L'eau potable.....	31
L'assainissement.....	31
Gestion des eaux pluviales.....	32
Déchets.....	32
<b>Nuisances, pollutions et énergie .....</b>	<b>33</b>
Nuisances sonores .....	33
Qualité de l'air .....	34
Energie .....	35
<b>Synthèse des enjeux .....</b>	<b>36</b>
<b>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>38</b>
<b>Cadre réglementaire .....</b>	<b>39</b>
Contexte et objet de la révision allégée n°1 du PLU .....	39
La procédure de révision allégée n°1.....	39
<b>Méthodologie de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>40</b>
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
<b>Présentation du projet de révision allégée soumis à évaluation.....</b>	<b>42</b>
Motifs de la révision allégée et contextualisation .....	42
Modification du règlement graphique .....	44
Modification du règlement écrit .....	44
Création d'une OAP sectorielle .....	45
<b>Rappel des enjeux relevés par l'état initial de l'environnement du PLU .....</b>	<b>46</b>
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
<b>Analyse des incidences du projet de révision allégée du PLU sur l'environnement et présentation des mesures ERC .....</b>	<b>51</b>
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
<b>Analyse des incidences sur les sites Natura 2000.....</b>	<b>60</b>
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
<b>Justification des choix au regard des objectifs de protection de l'environnement .....</b>	<b>64</b>
<b>Analyse de la compatibilité de la procédure avec les documents cadres .....</b>	<b>65</b>
<b>Indicateurs de suivi et évaluation du projet.....</b>	<b>66</b>
<b>Résumé non technique .....</b>	<b>68</b>
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'Envi- ronnement**





# 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

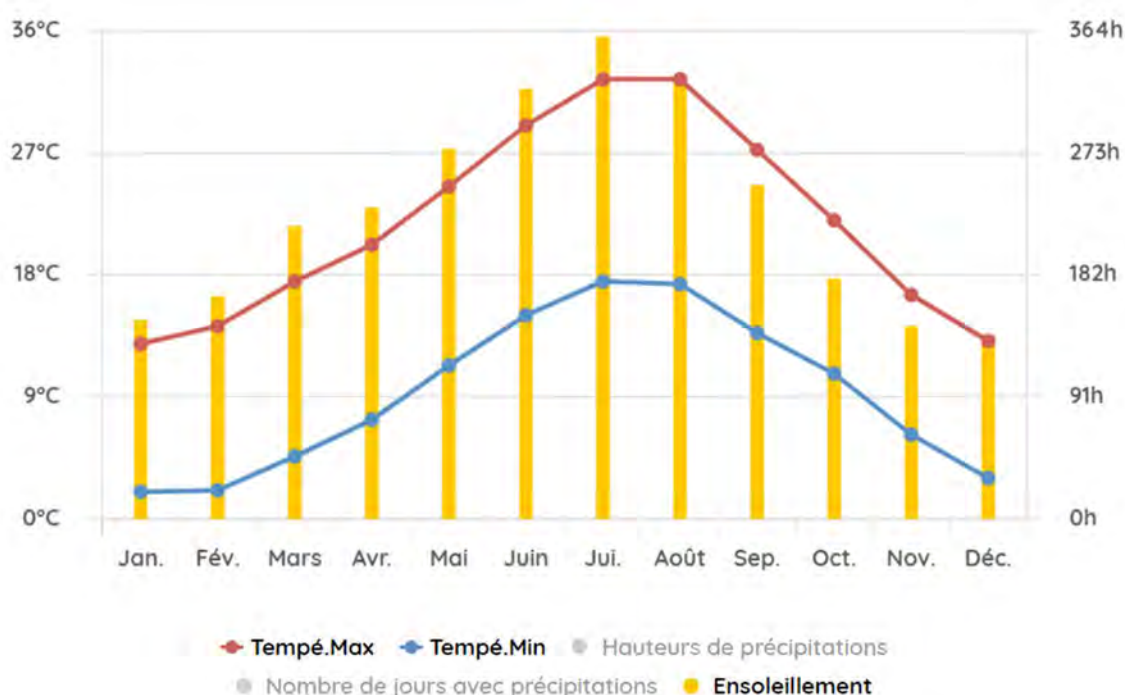


d'eau, celui traversant le hameau de Sainte-Eulalie servait d'irrigation aux plantations à partir du XVIIIème siècle.

## Contexte Climatique

### ■ Climat

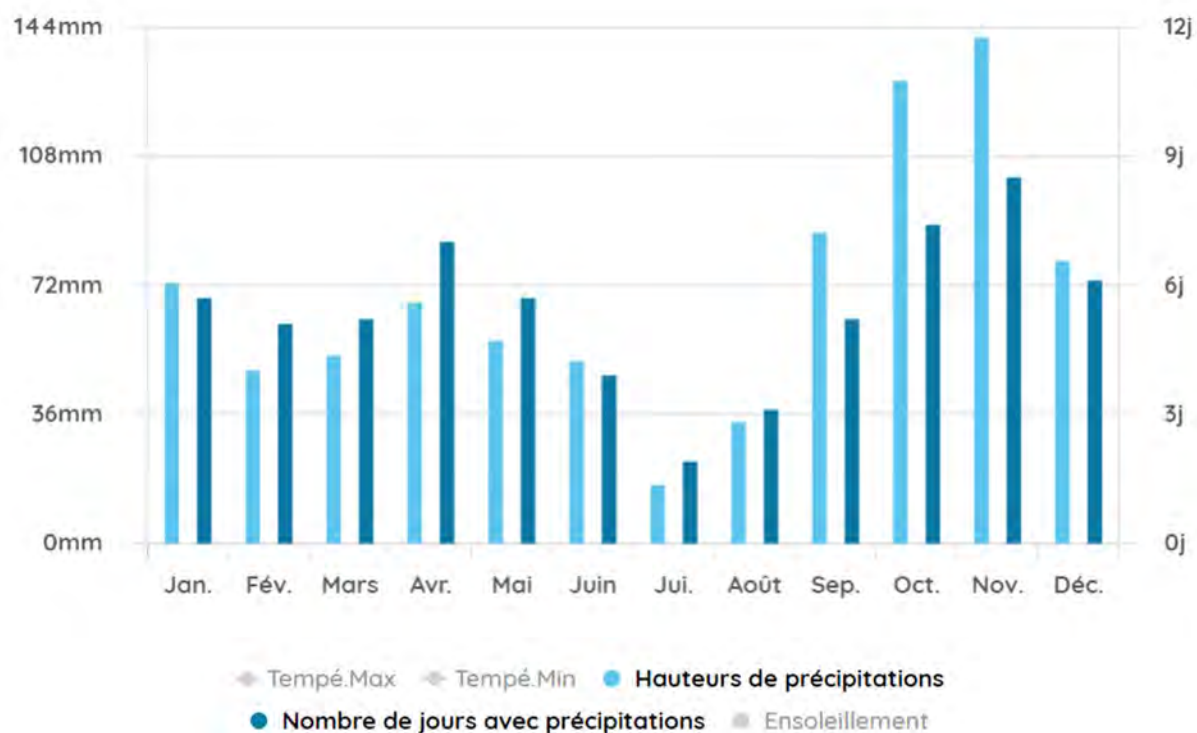
La commune de Hyères est caractérisée par un climat méditerranéen représenté par des hivers doux et des étés chauds, un ensoleillement important et des vents violents fréquents d'après Météo-France. Ce climat est conforté par les données météorologiques enregistrées au niveau de la station du Luc, située 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*

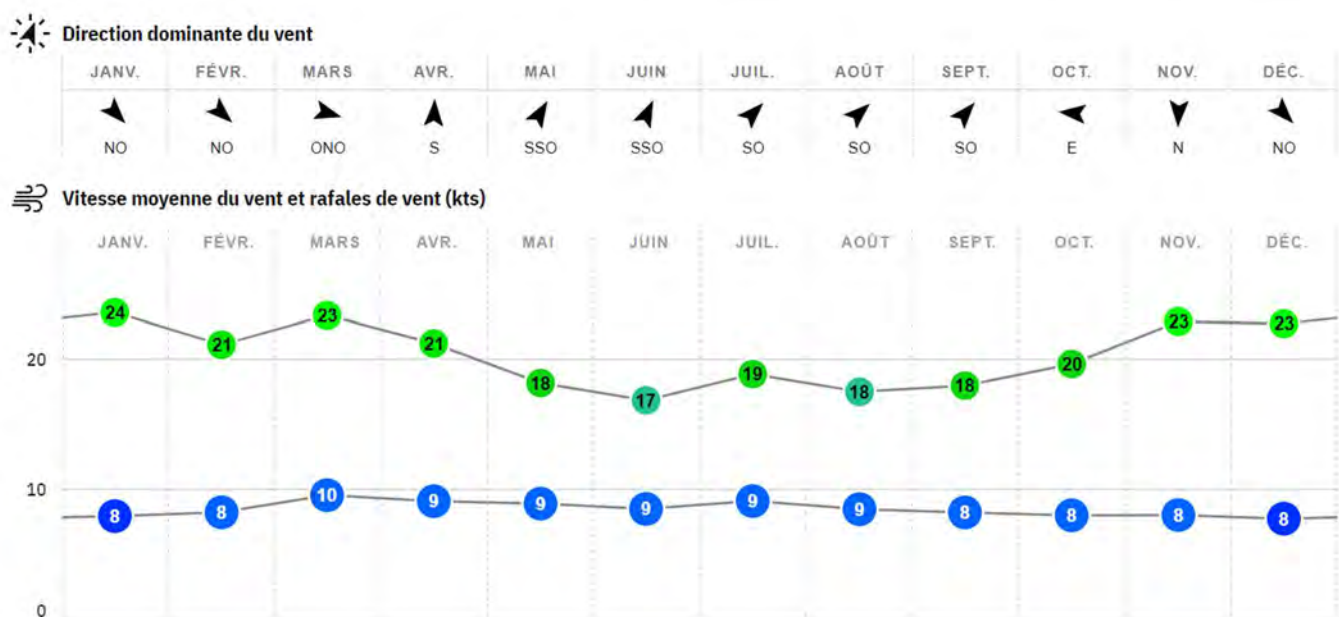
Sur la période 1991-2020 la température minimale moyenne est de 9,2°C et la maximale moyenne est de 21,8°C. Sur cette période l'ensoleillement moyen est de 2752,4 heures d'ensoleillement, 8h de moins qu'à Nice, illustrant bien les caractéristiques du climat méditerranéen.

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 ».

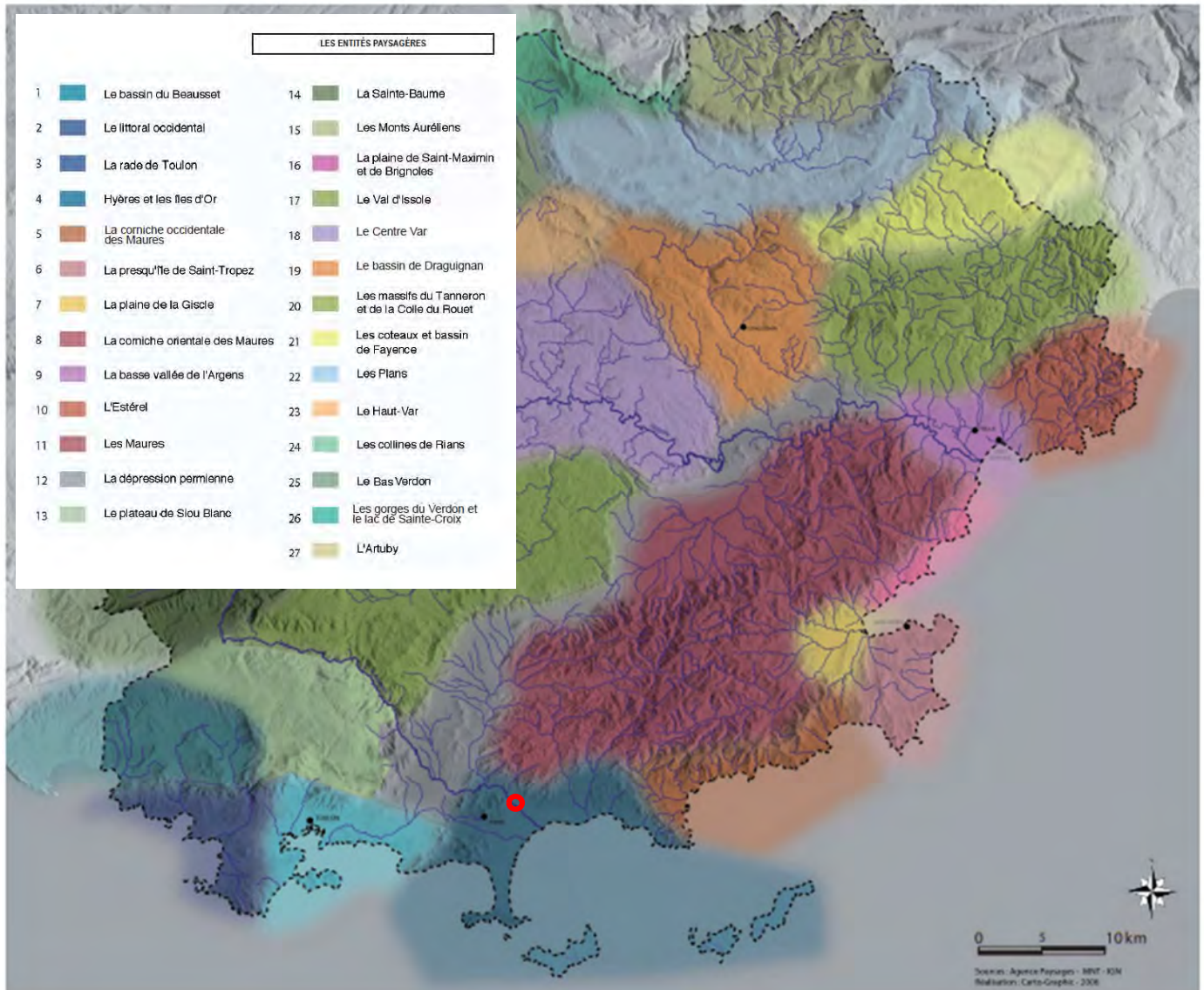


Figure 1 : Localisation du hameau de Sainte-Eulalie par rapport aux entités paysagères du Var (source : Atlas des paysages du Var)

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



## PLU Hyères



13



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<sup>ème</sup> 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

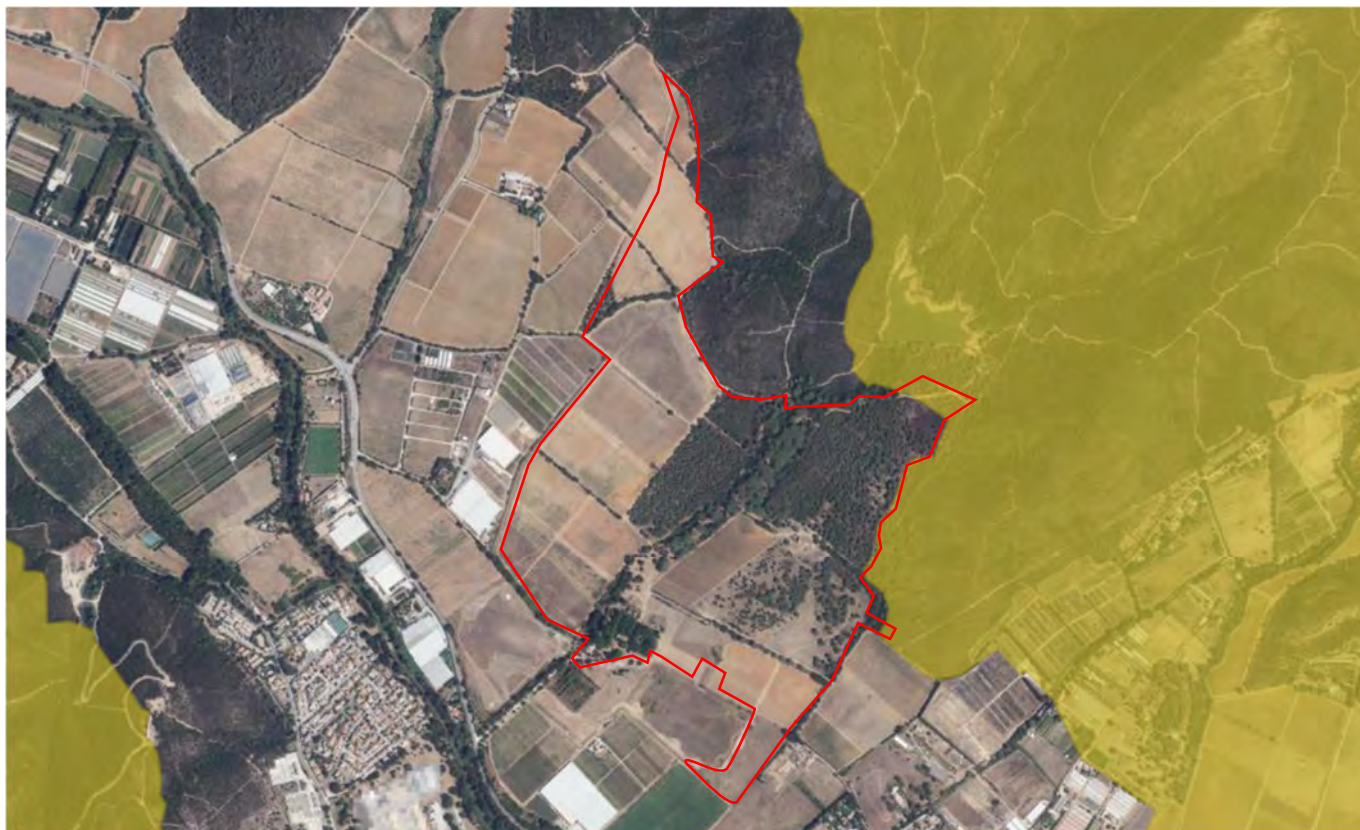
Le site concerné par la procédure de révision allégée se trouve à proximité immédiate du site Natura 2000 Directive Habitat (FR9301622) « La Plaine et le Massif des Maures ». En effet, à moins de 1,5 ha du site d'étude se trouve le site Natura 2000 « La Plaine et le Massif des Maures » qui est caractérisé 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)*

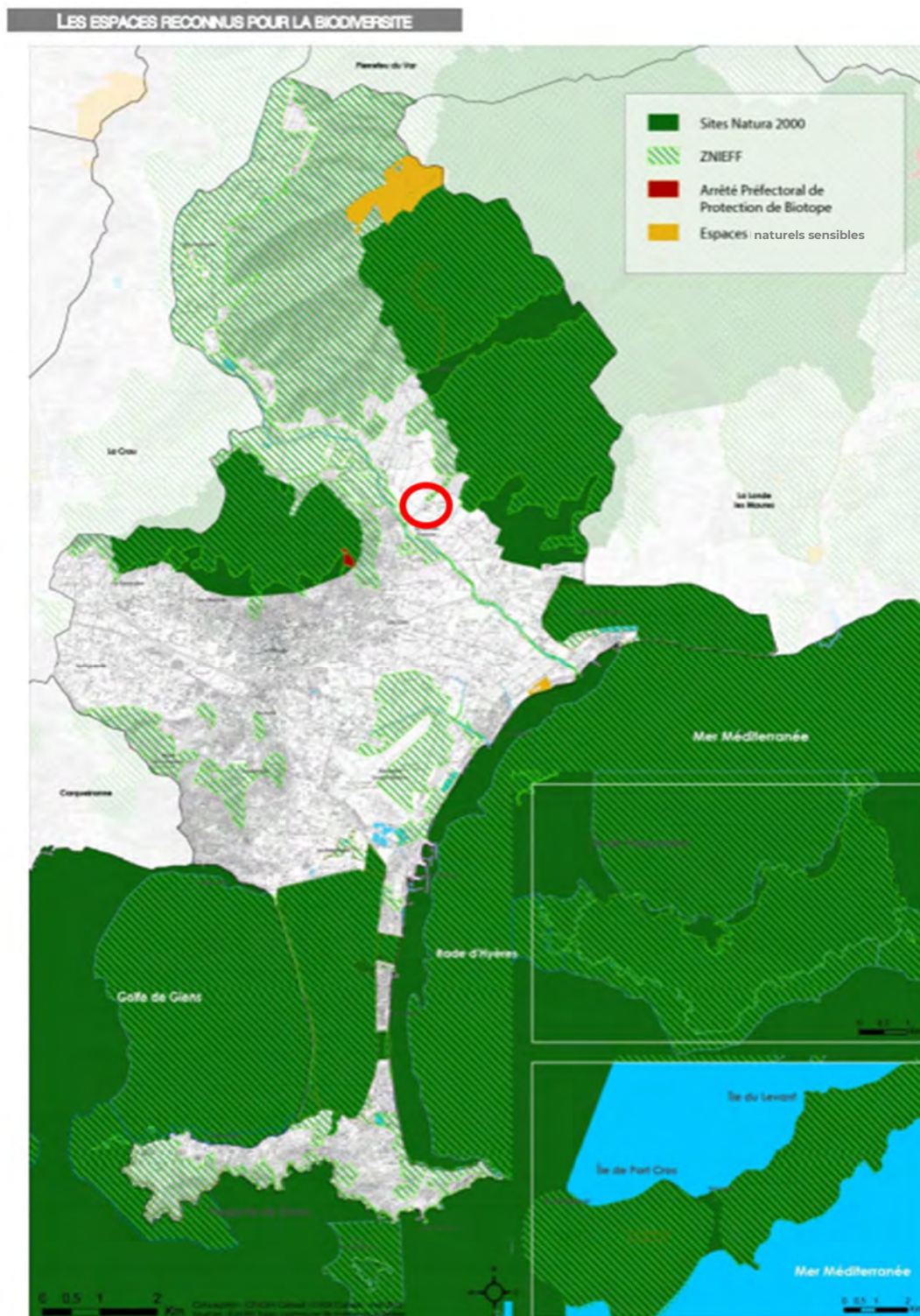


Figure 6 : Les espaces reconnus pour la biodiversité (source : rapport de présentation du PLU en vigueur)

## 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

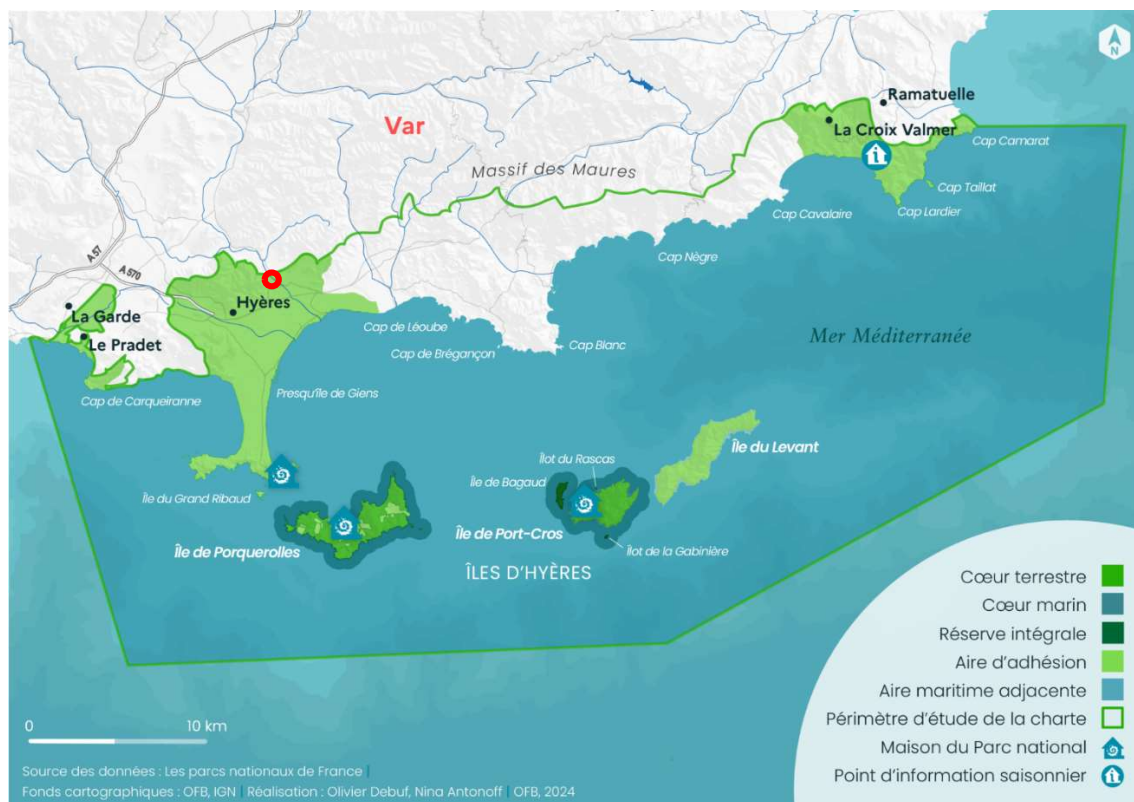
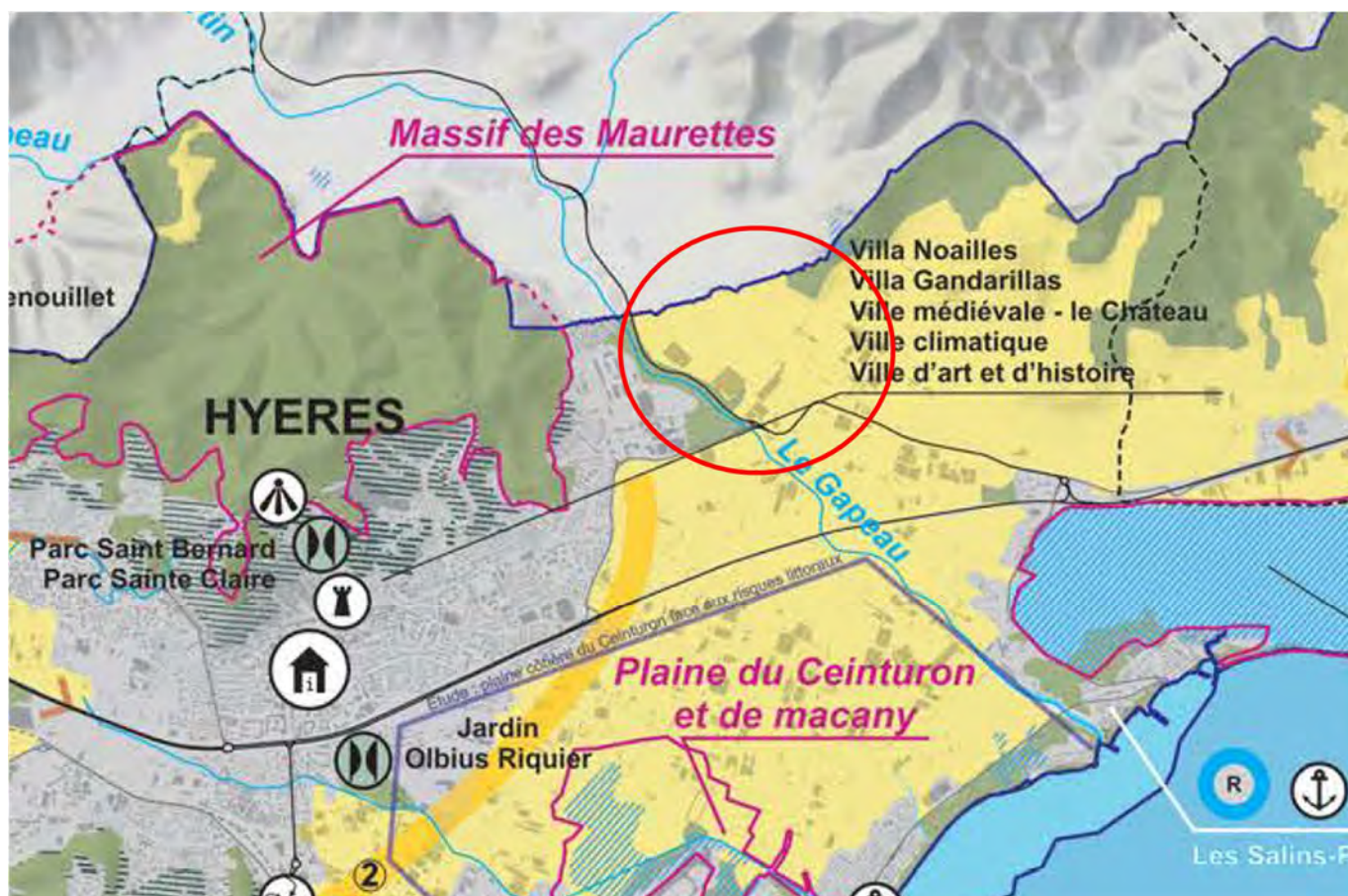




Figure 7 : Cartographie du Parc National de Port Cros (source : site Parc Nationaux, Olivier Debuf / OFB)



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.

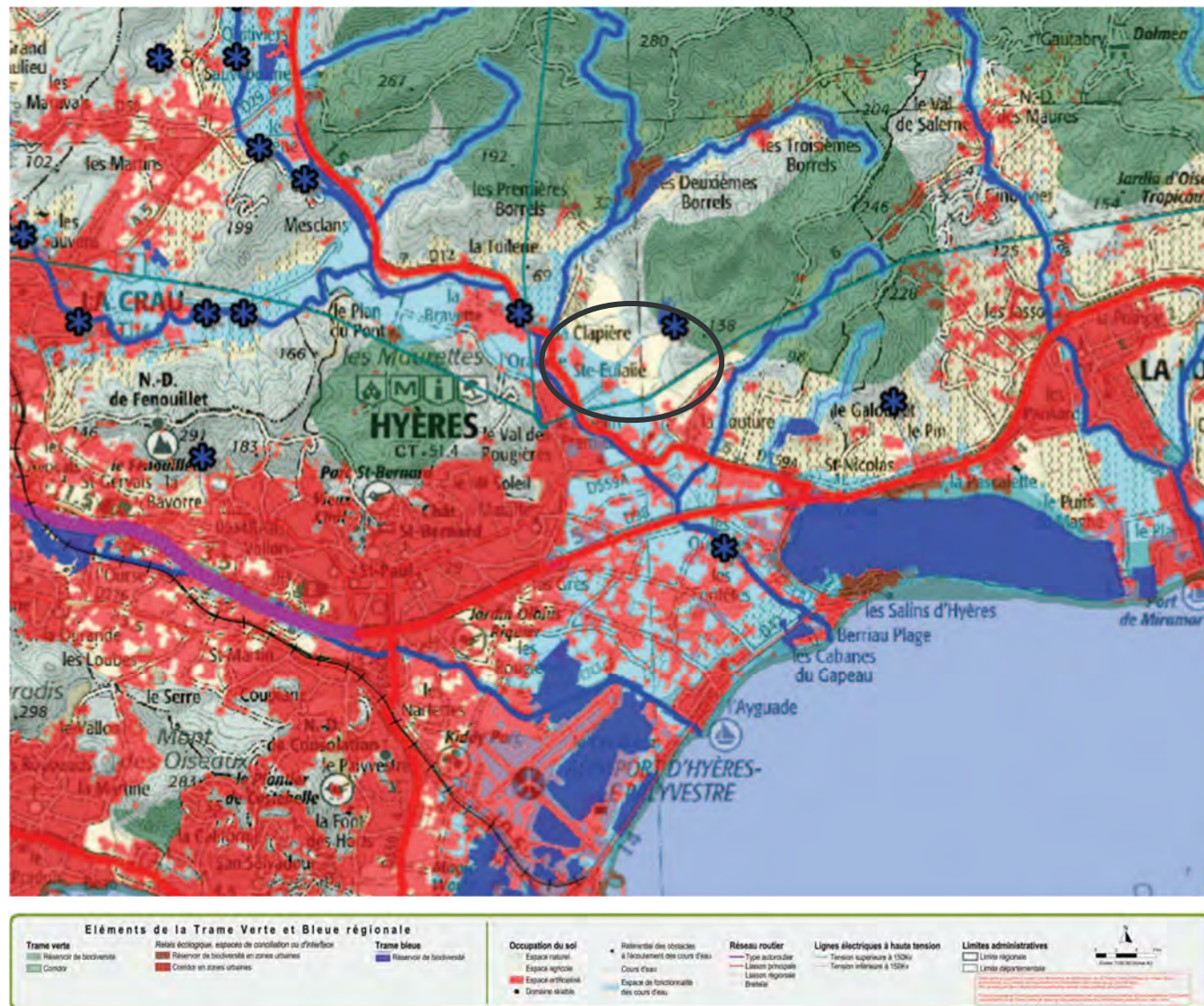
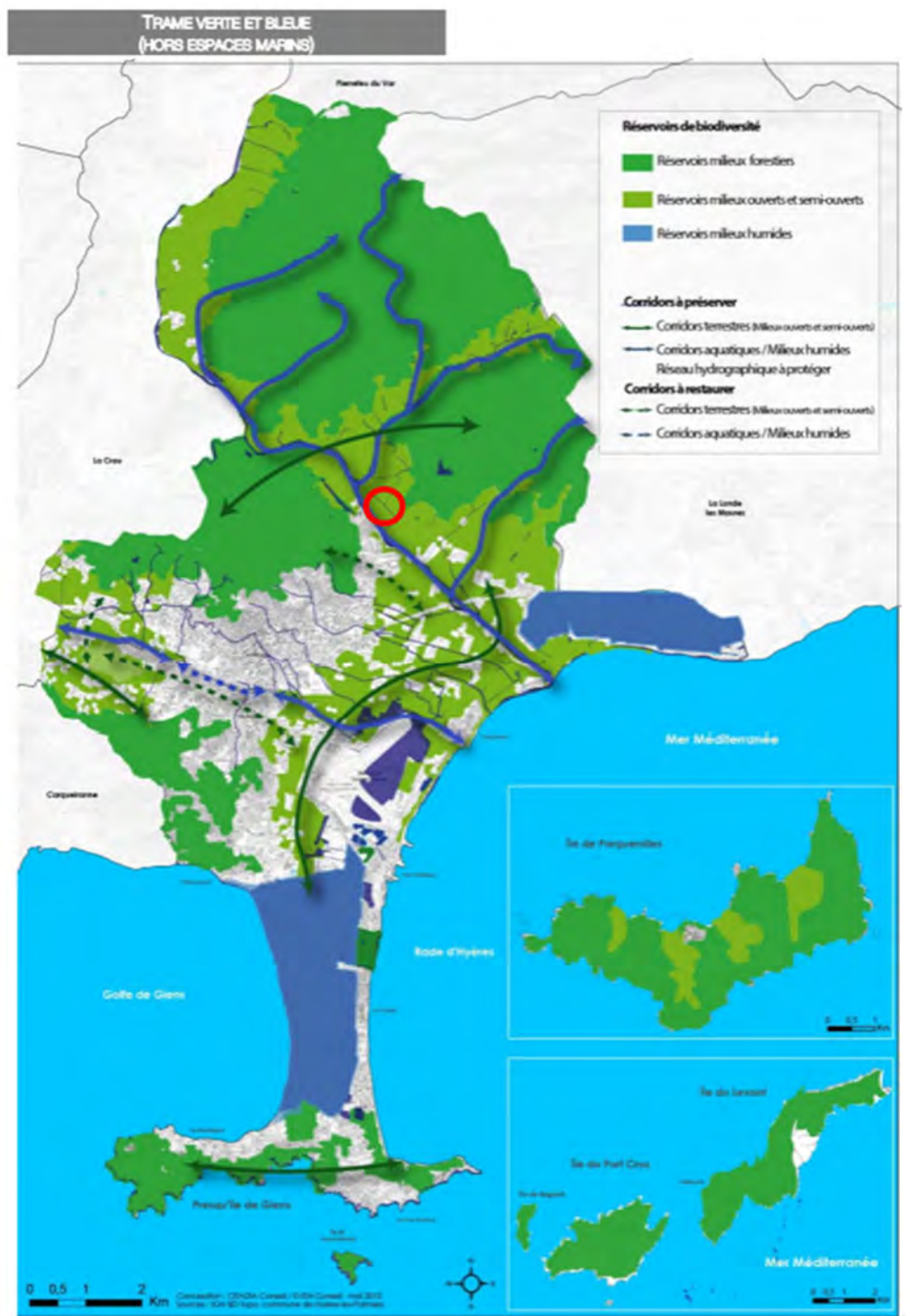


Figure 10 : Extrait du SRCE approuvé en 2014



Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur



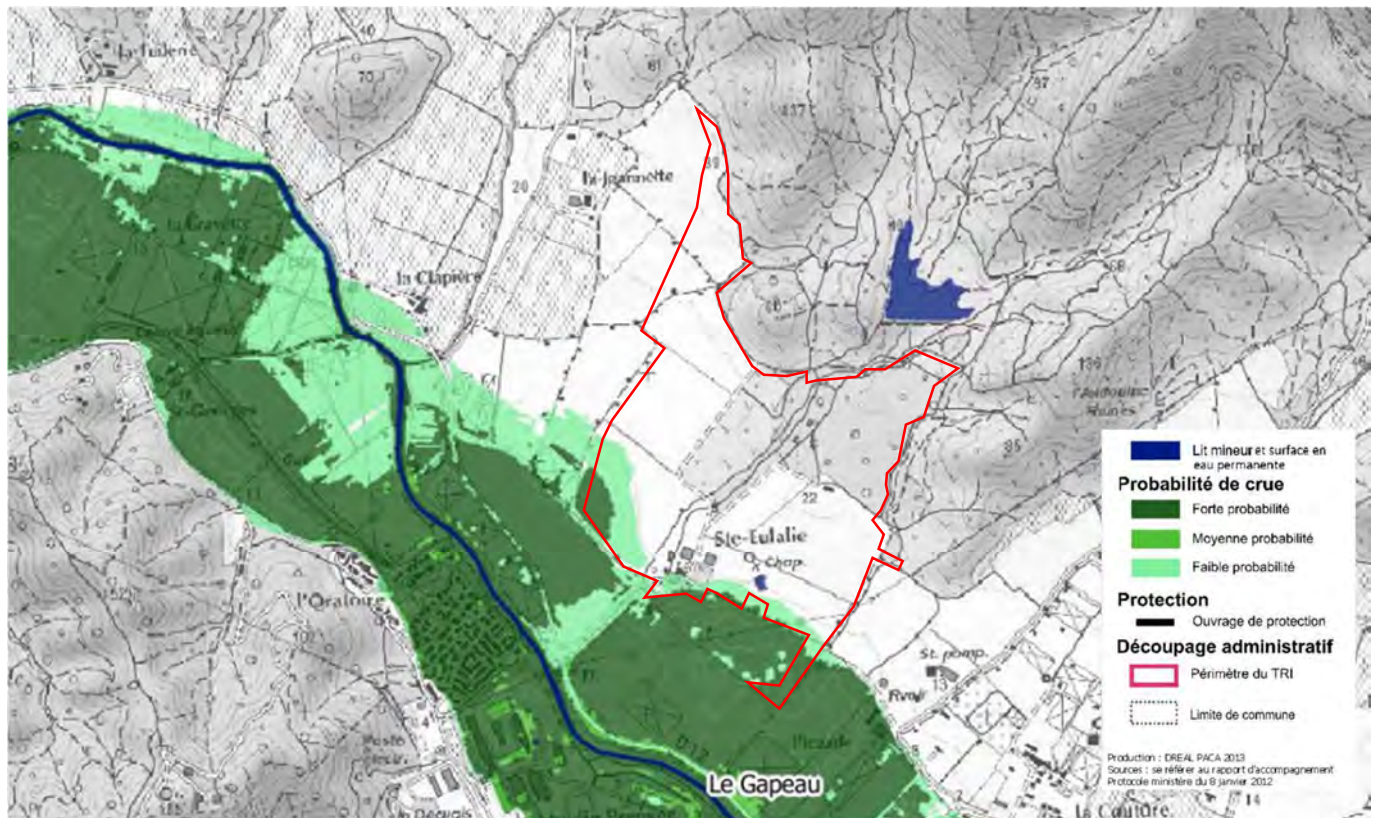
# RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## 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.

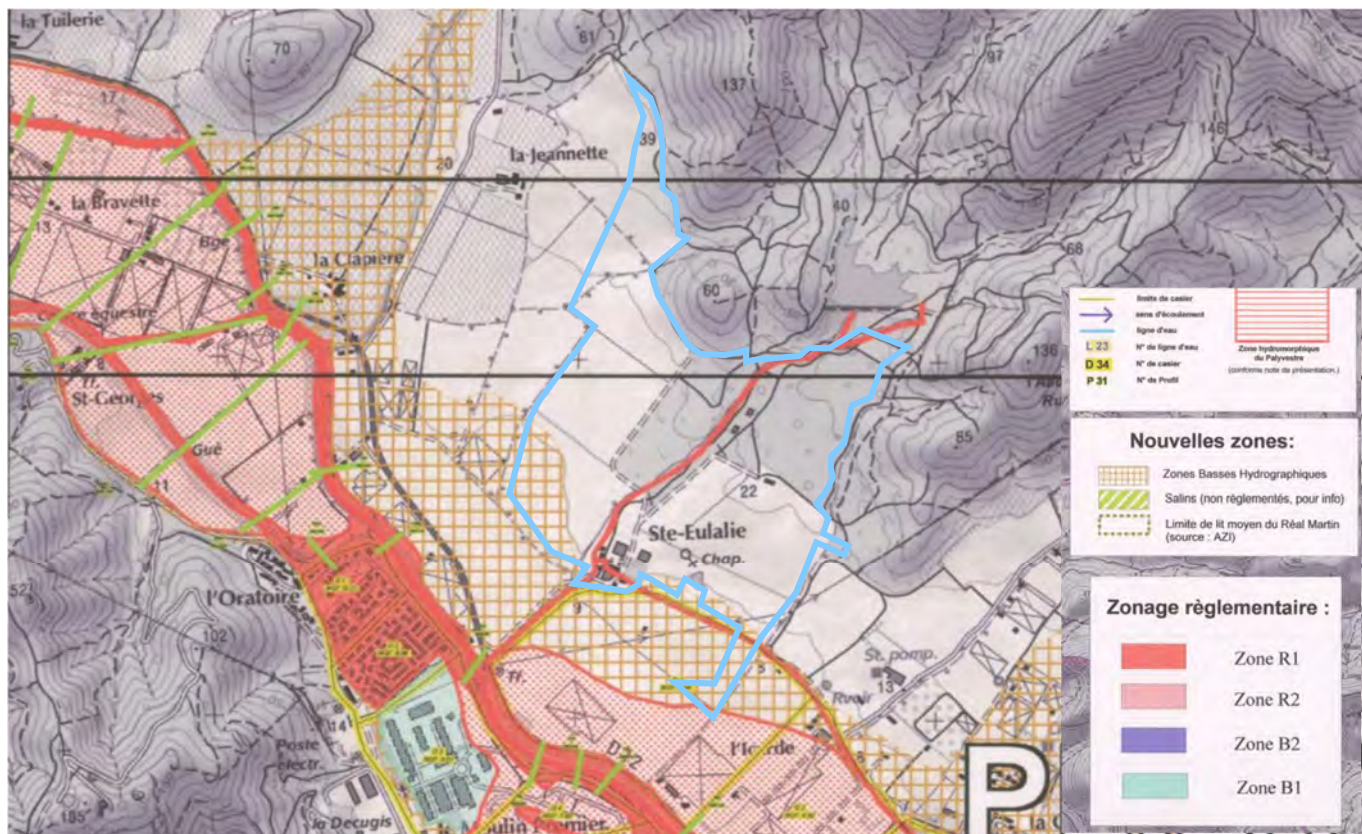


Figure 12 : Zone inondable au niveau du hameau de Sainte-Eulalie (Source : PPRi anticipé du Gapeau par arrêté préfectoral du 30 mai 2016)

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.



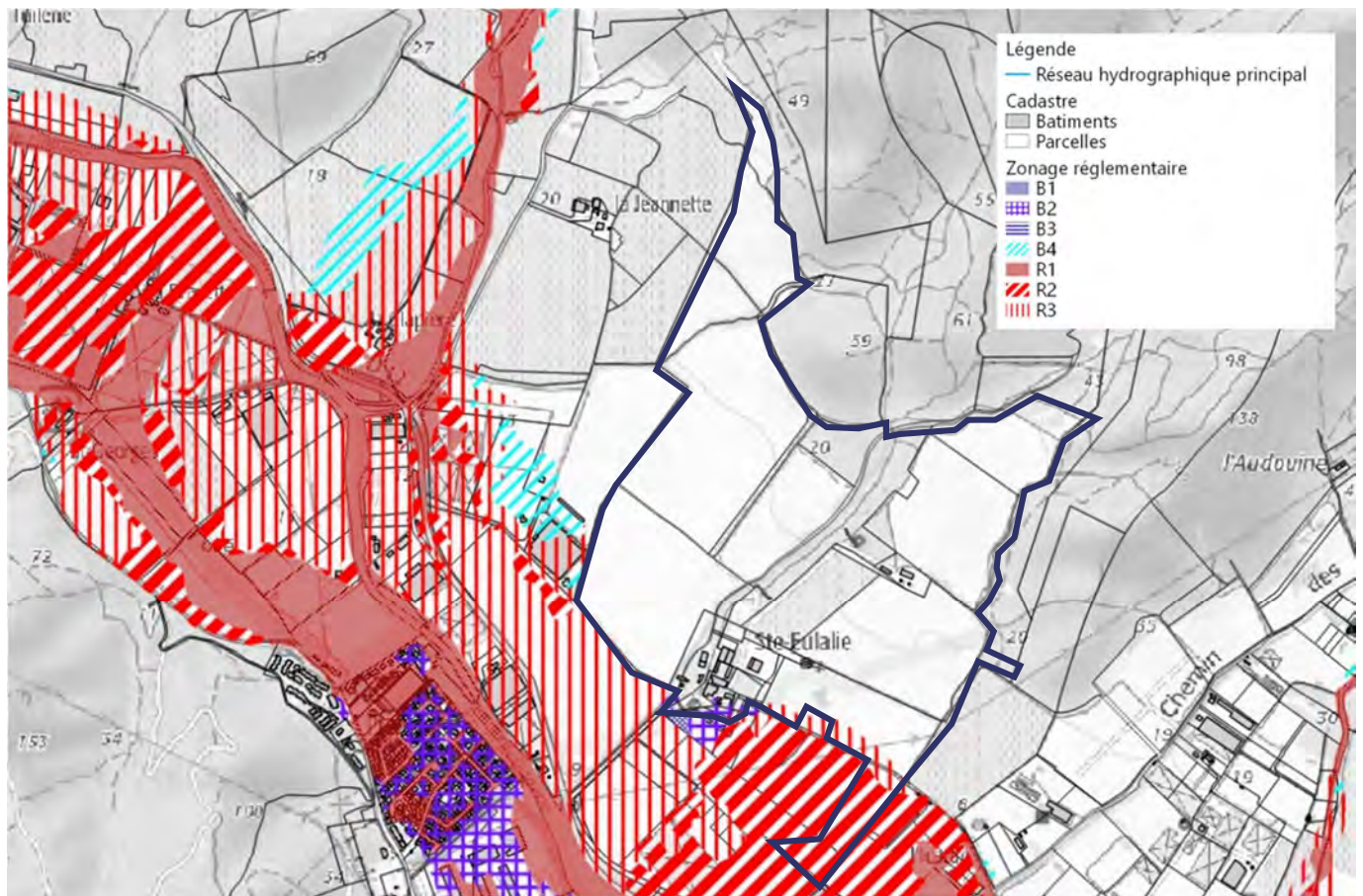


Figure 13 : Zones inondables au niveau du hameau de Sainte-Eulalie (source : extrait des cartes en cours de révision du PPRI du Gapeau)

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.

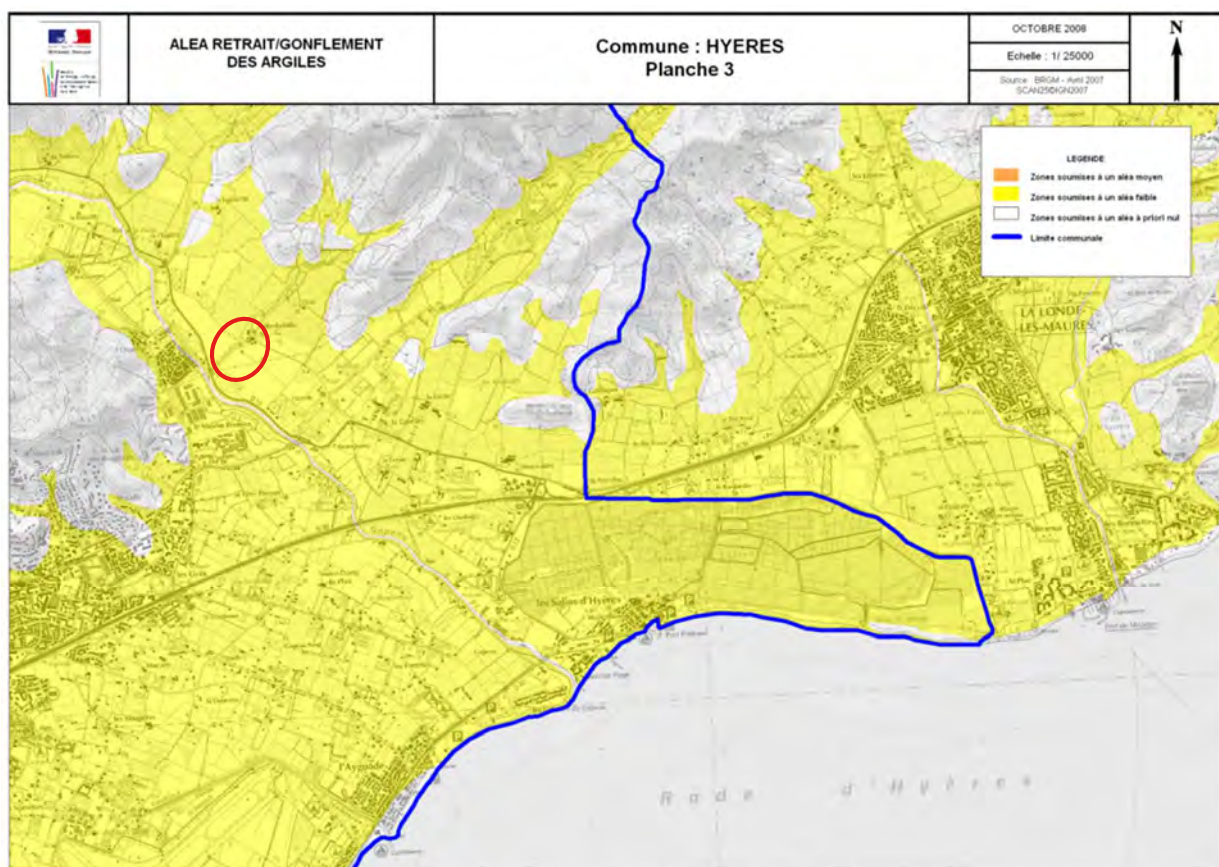


Figure 14 : Cartographie du risque retrait-gonflement des argiles (source : Annexe PLU)



### ■ 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.

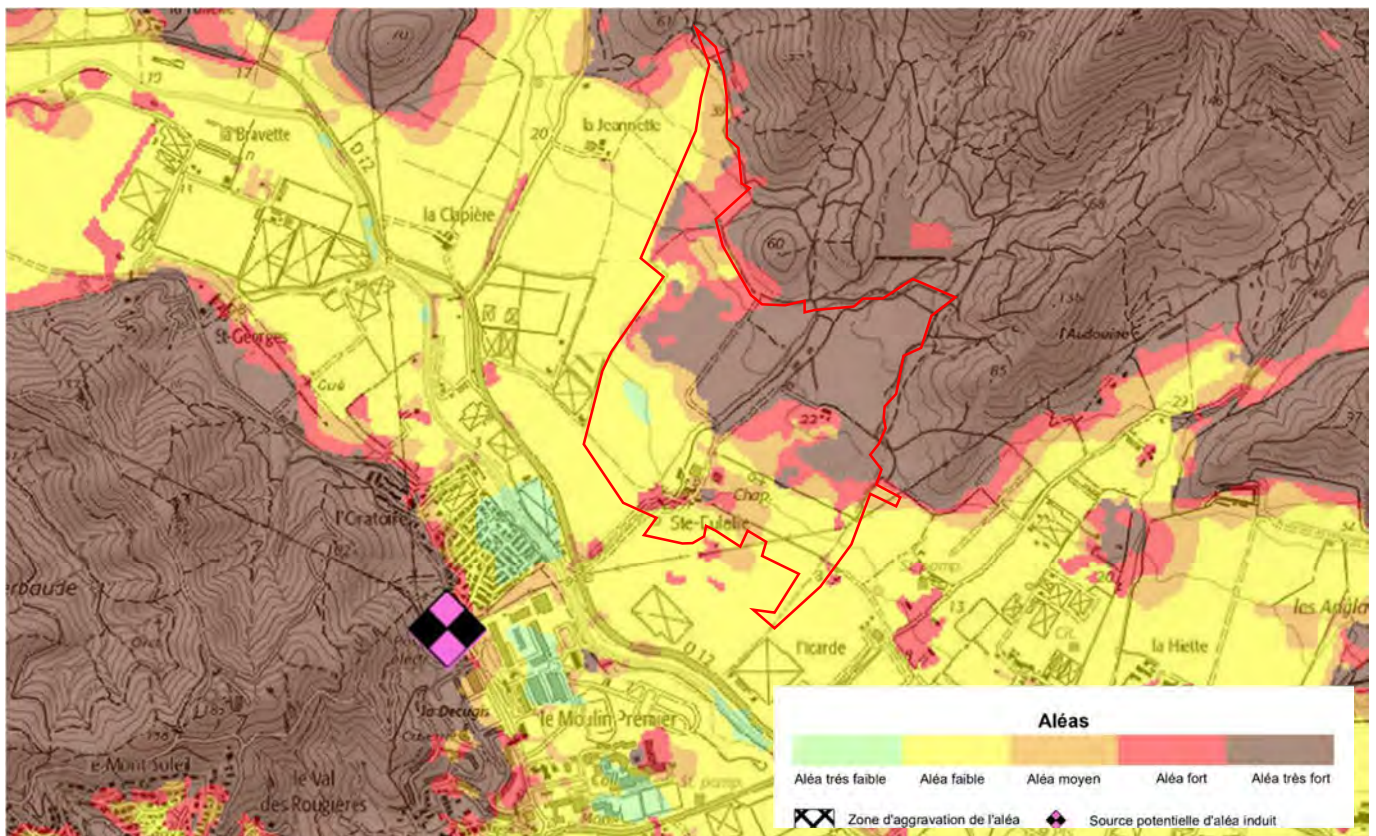


Figure 15 : Carte de l'aléa incendie de forêt (source : Géorisques, mai 2021)

### ■ Radon

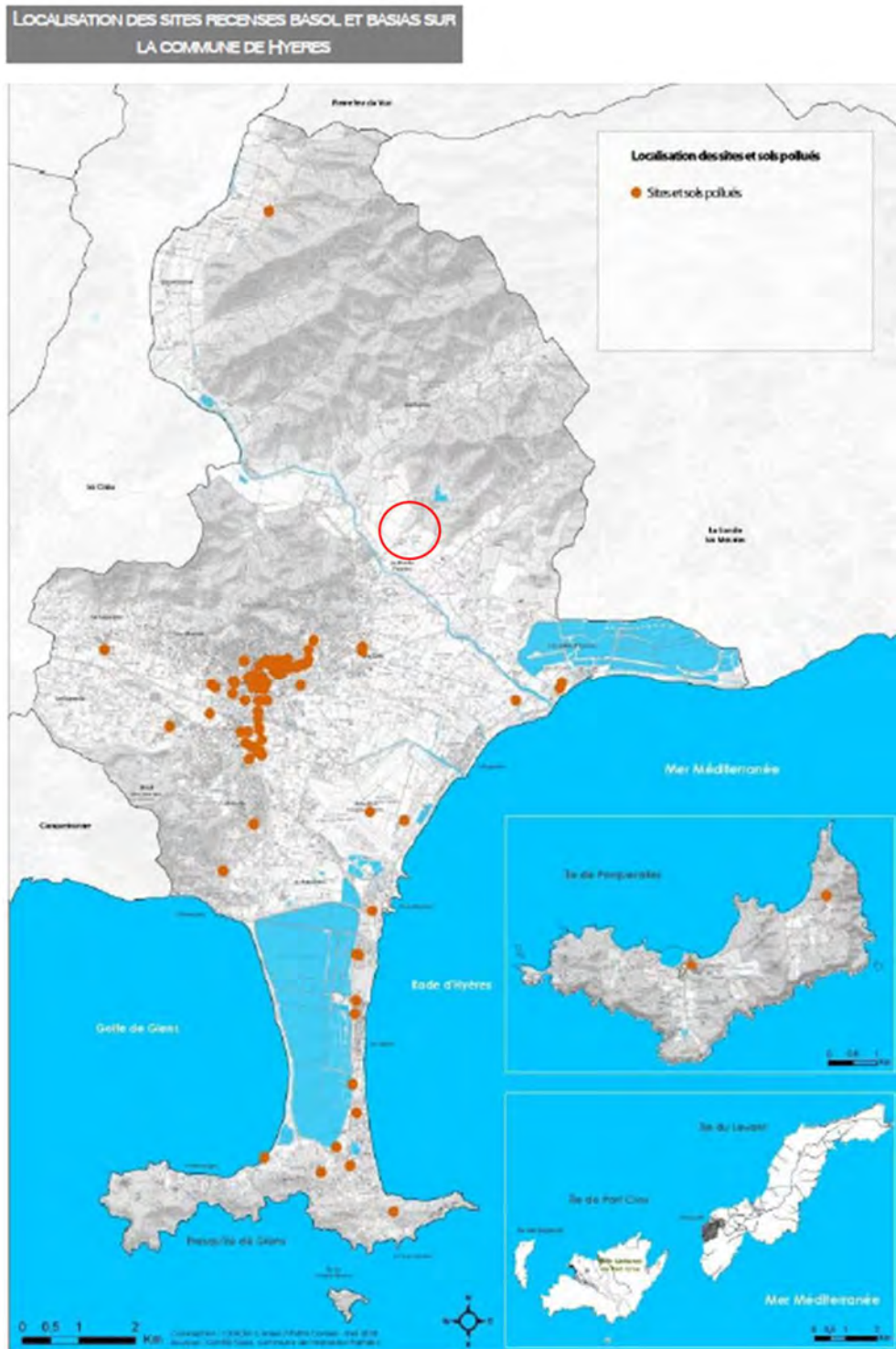
La commune de Hyères est intégralement soumise à un risque lié au Radon fort.

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<sup>ème</sup> 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.

## L'eau potable

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. Le territoire Hyérois dispose donc de ressources propres complétées par des achats d'eau permettant de couvrir et sécuriser la distribution.

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 m<sup>3</sup>, soit 171 m<sup>3</sup> 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 (arrêtés sécheresse).

Le Sud-Ouest du site d'étude s'inscrit partiellement dans un périmètre de protection éloigné de captage du « Père Eternel » et du « Golf Hôtel ».

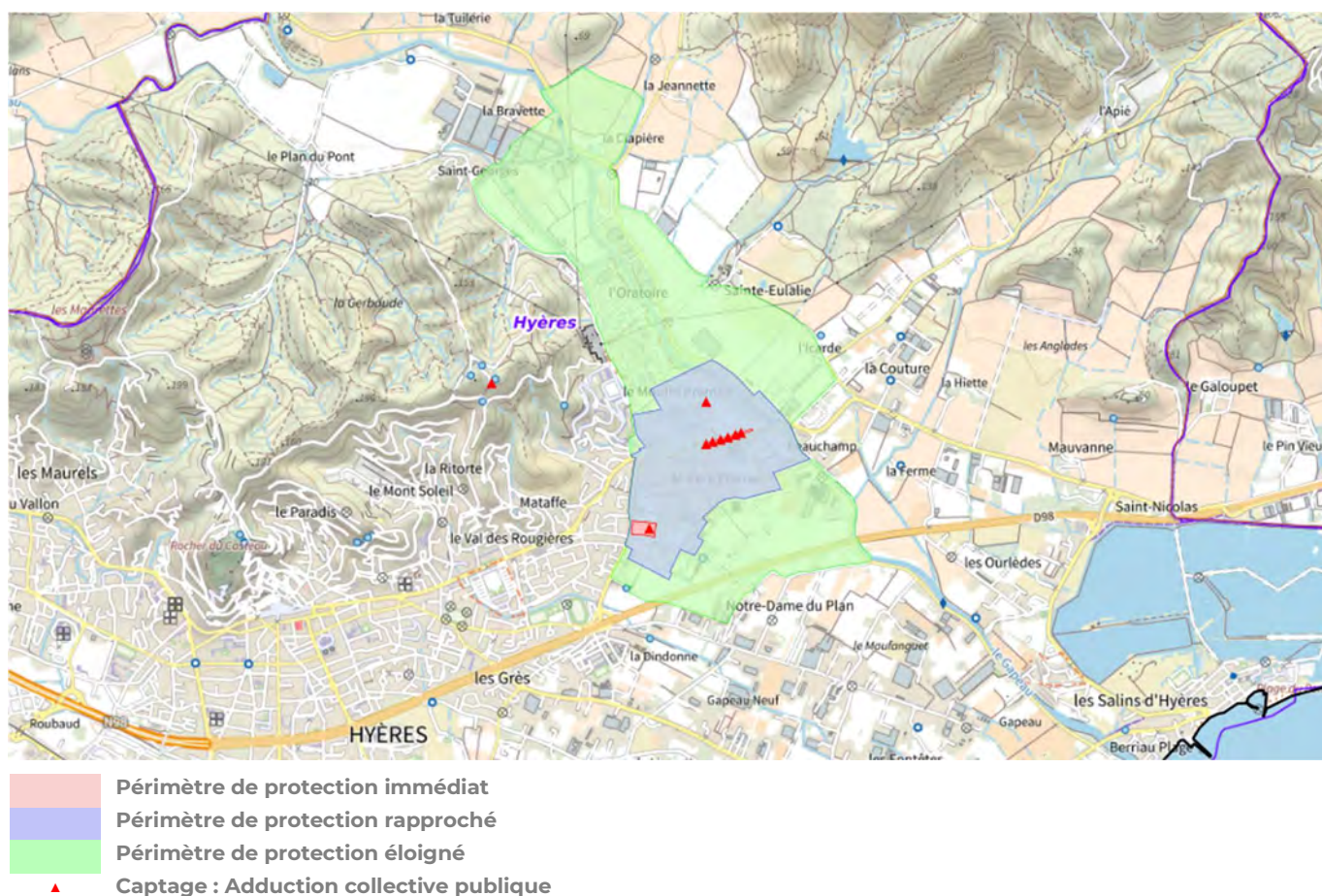


Figure 16 : Captages d'eau potable et périmètre de protection (source : Cart'eau)

## L'assainissement

La Métropole Toulon Provence Méditerranée dispose, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, des compétences assainissement collectif et non collectif. Ces compétences sont exercées de plein droit en lieu et place des communes membres.

La Métropole TPM gère aujourd'hui 3 stations d'épurations pour la commune de Hyères :

- Hyères-Carqueiranne située à l'Almanarre (121 667 Equivalent Habitants)
- Port-Cros (1300 Equivalent Habitants)
- Hyères-Porquerolles (4300 Equivalent Habitants)



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<sup>er</sup> 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.

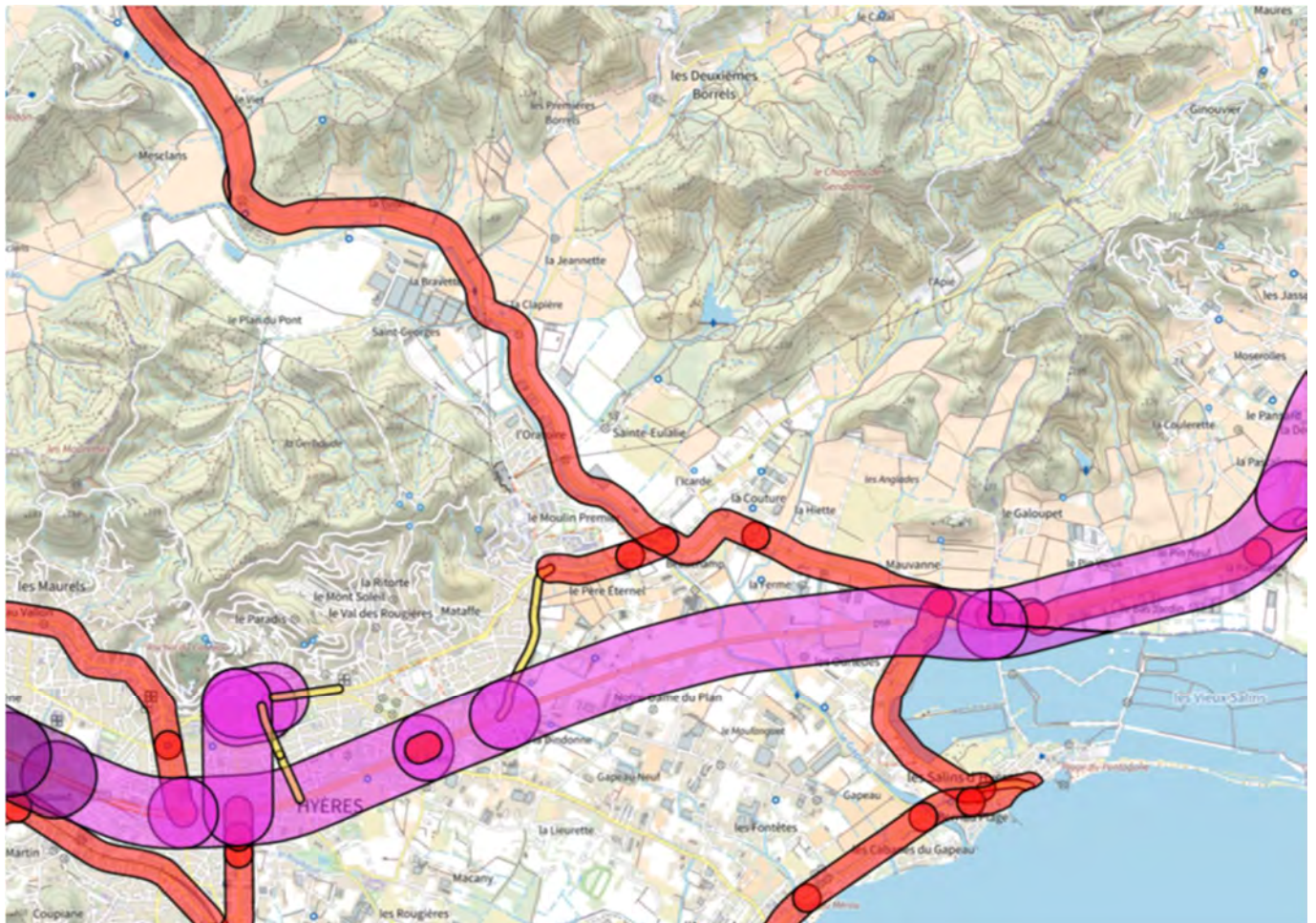


Figure 17 : Extrait des nuisances sonores routières (source : DDTM 83, Géo-IDE Carto2)

## 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.

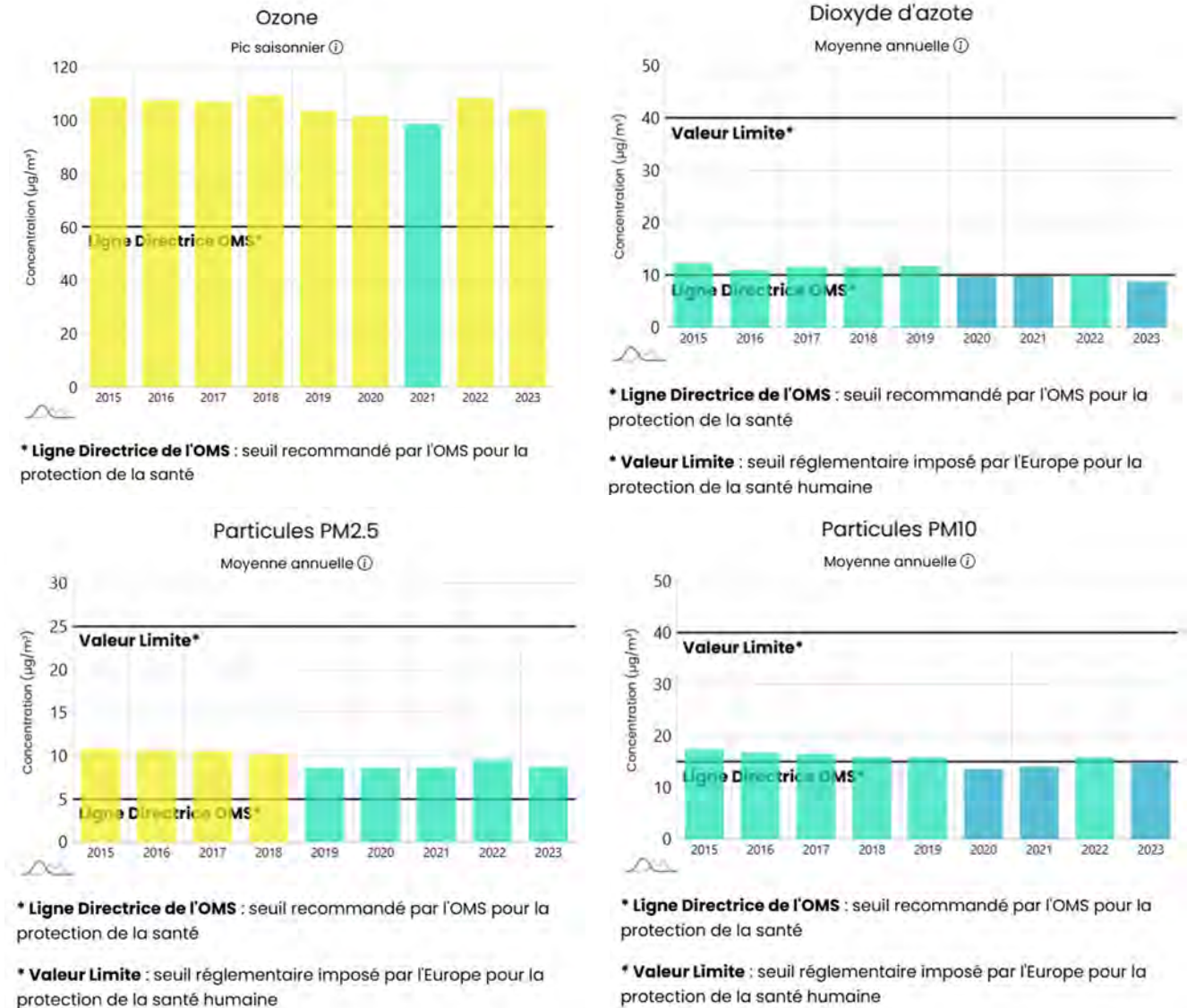


Figure 18 : Evolution annuelle de la concentration des polluants à Sainte-Eulalie : Ozone, Dioxyde d'azote, particules PM2.5 et particules PM10 entre 2015 et 2023 (source : AtmoSud, 2023)

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.



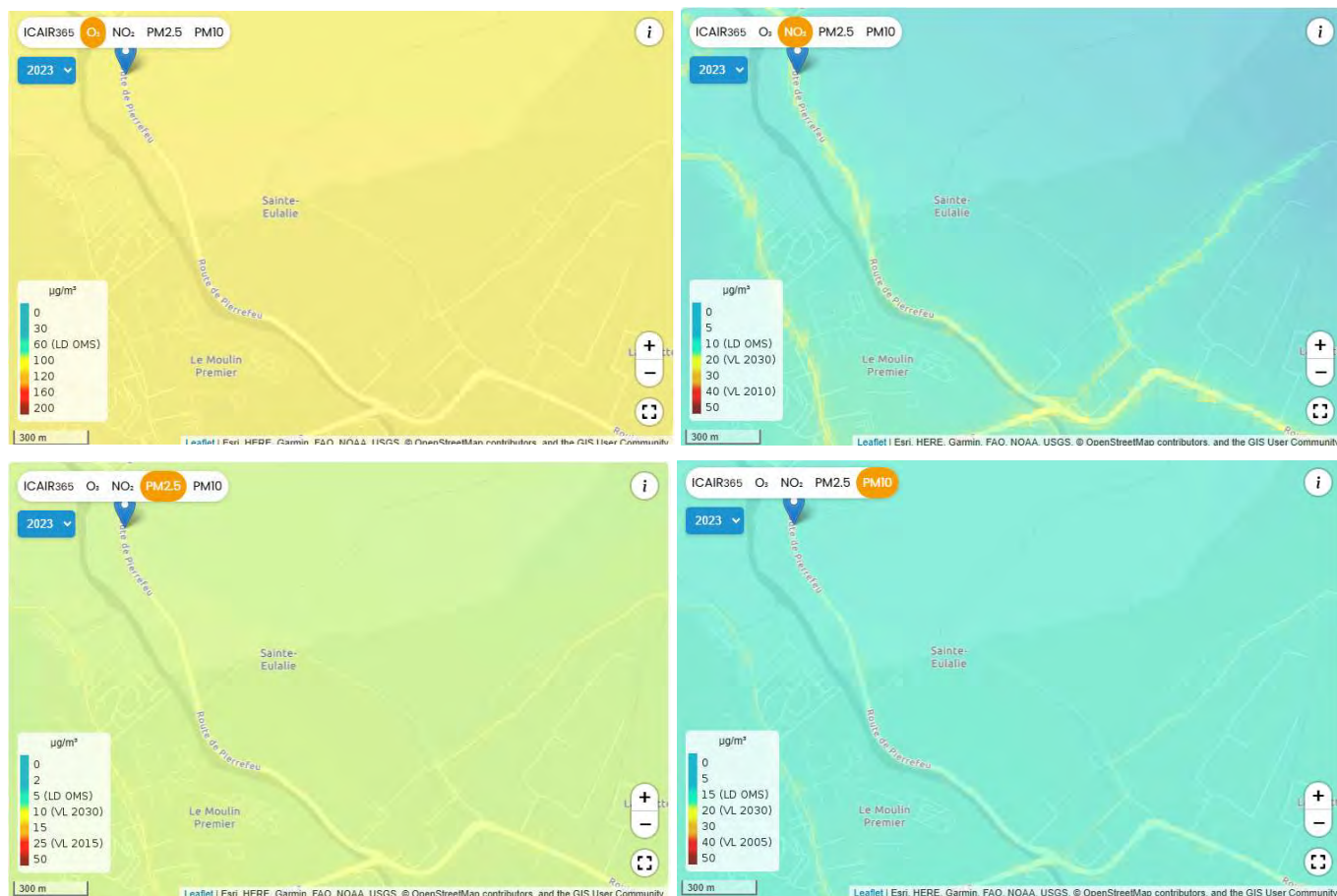


Figure 19 : Cartographies de la qualité de l'air selon l'indice ICAIR365, source : AtmoSud, 2023

## 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	<p>Le secteur de projet s'intègre dans un cadre agro-naturel, aux abords du massif des Maures.</p> <p>Certaines visibilitées sur le secteur de projet depuis la RD12.</p> <p>Une richesse patrimoniale importante avec la présence du hameau de Sainte-Eulalie, d'une chapelle du XVII<sup>ème</sup> siècle et 4 oliviers millénaires.</p>	<p>Préserver le caractère rural et la diversité du paysage agricole en contenant l'urbanisation ;</p> <p>Limiter les visibilitées depuis la RD12 ;</p> <p>Valoriser l'intérêt écologique et paysager des parcelles agricoles, du patrimoine historique et architectural du site d'étude ;</p> <p>Travailler l'insertion paysagère des nouveaux aménagements du hameau de Sainte-Eulalie ;</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine bâti du hameau de Sainte-Eulalie (chapelle du XVII<sup>ème</sup> siècle) et le patrimoine naturel : les oliviers millénaires.</p>
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La présence d'espèces remarquables (oliviers millénaires).</p>	<p>Protéger et valoriser les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité aux abords du site : Le Massif des Maures, les espaces viticoles ;</p> <p>Protéger les éléments naturels remarquables du site d'étude.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>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</p> <p>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.</p> <p>Le site est concerné par un risque retrait-gonflement des argiles et un risque fort radon</p>	<p>Gérer les eaux pluviales ;</p> <p>Limiter l'exposition des personnes face aux risques feux de forêt et inondation.</p> <p>Adapter la constructibilité au risque retrait-gonflement et au risque radon.</p>
Ressource en eau, assainissement et déchets	<p>Bon état écologique et chimique des masses d'eau malgré une contamination au sel de la masse d'eau</p>	<p>Préserver le cours d'eau du Gapeau et les différents captages à proximité du hameau de Sainte-Eulalie ;</p>

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





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.

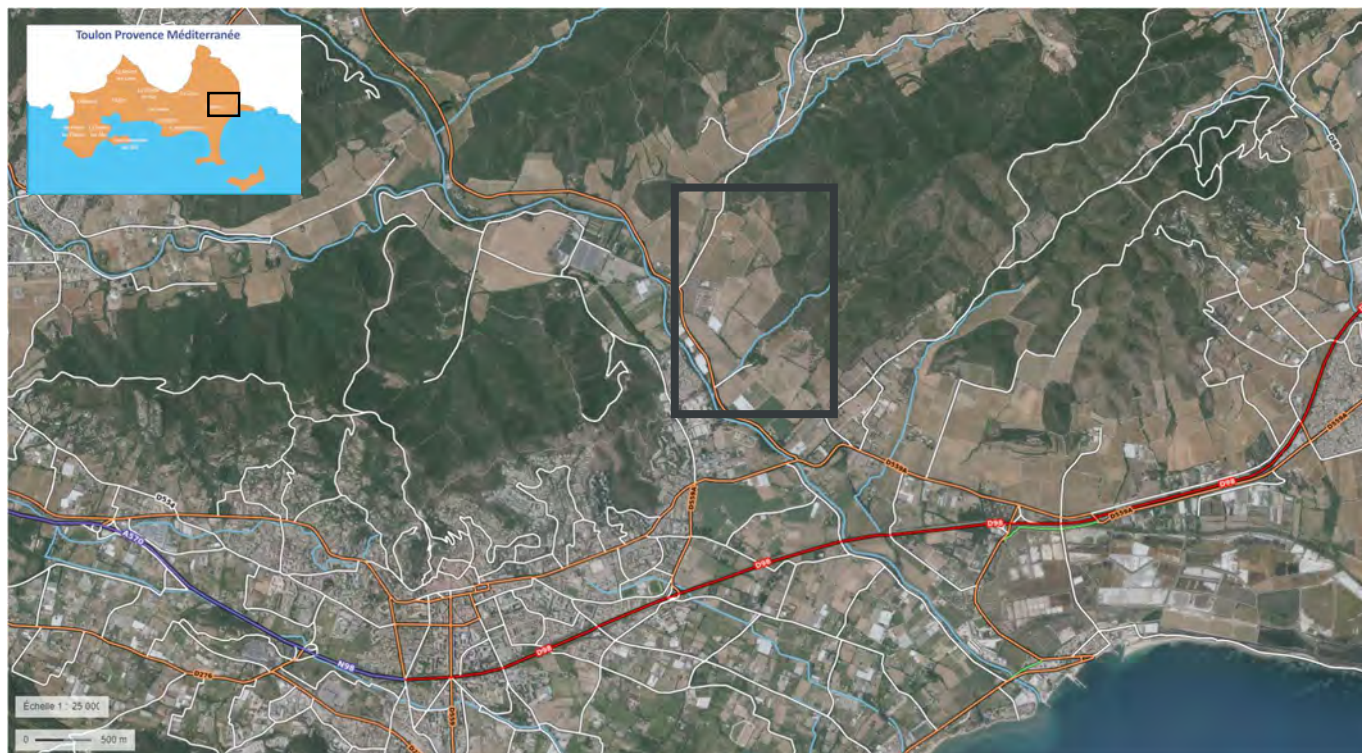


Figure 20 : Localisation du site, Géoportail IGN 2023



*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.



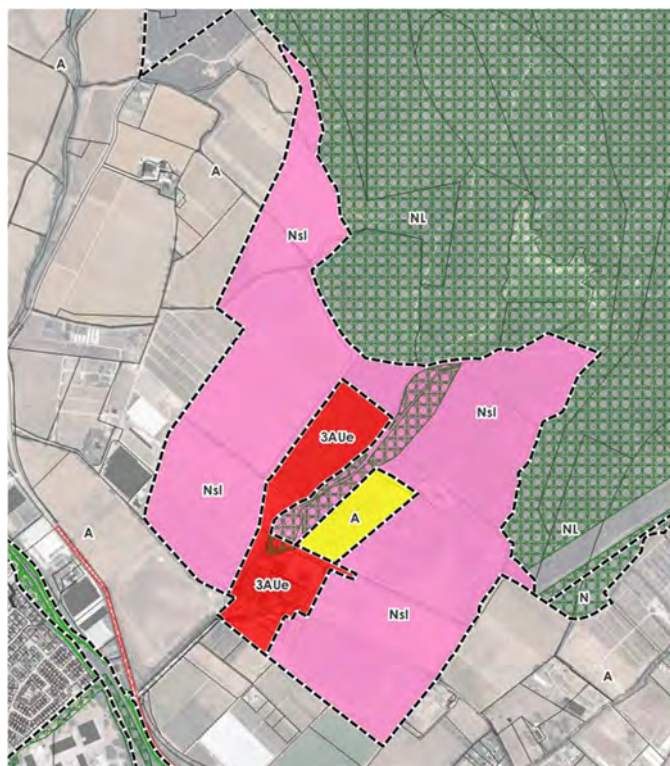
Parallèlement au développement de l'activité viticole et oléicole, le projet envisagé sur le site tend également à concilier l'agriculture au tourisme, à travers la réhabilitation du hameau historique de Sainte-Eulalie, en proposant un nouvel espace agrotouristique patrimonial sur la commune d'Hyères. 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

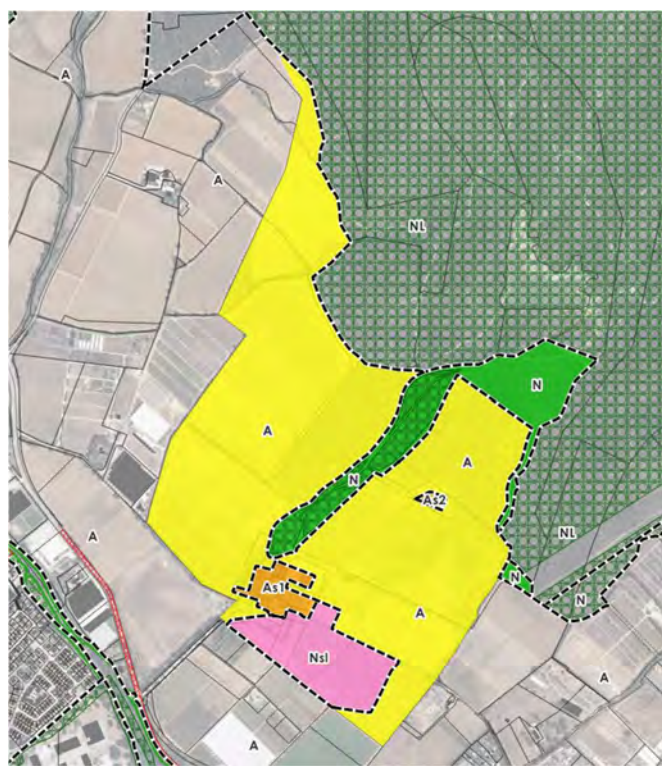
Il s'agit alors de modifier le zonage de ce secteur afin d'autoriser l'extension de l'exploitation agricole tout en encadrant la diversification des activités, s'appuyant sur la réhabilitation du hameau, et de la bergerie attenante dans le respect de ses composantes environnementales et paysagères.

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*

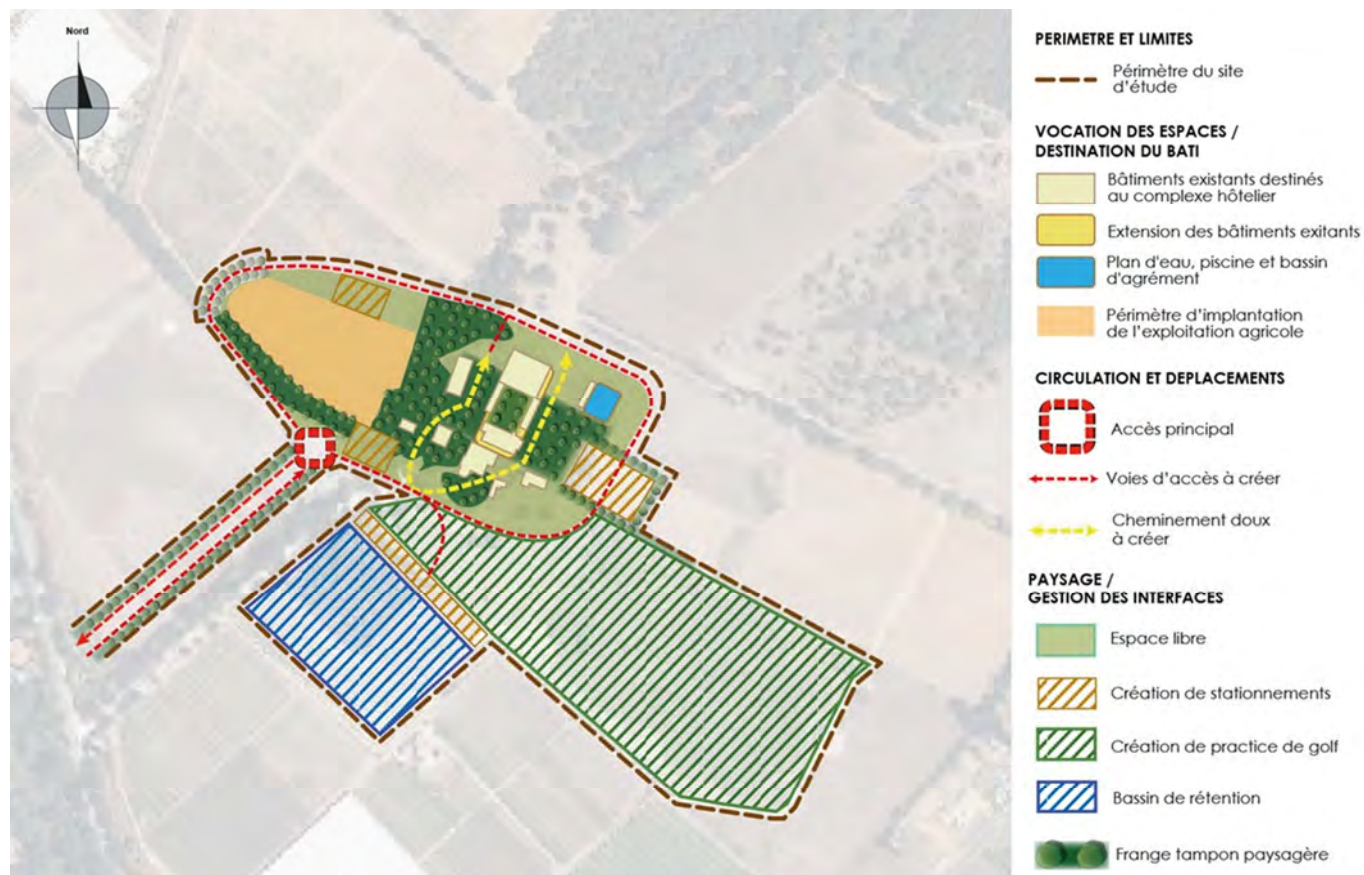
## Modification du règlement écrit

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	<b>FORT</b>
Limitier les visibilités depuis la RD12	<b>MOYEN</b>
Valoriser l'intérêt écologique et paysager des parcelles agricoles, du patrimoine historique et architectural du hameau de Sainte-Eulalie	<b>FORT</b>
Travailler l'insertion paysagère des nouveaux aménagements du hameau de Sainte-Eulalie	<b>FORT</b>
Préserver et valoriser le patrimoine bâti du hameau de Sainte-Eulalie (chapelle du XVII <sup>ème</sup> siècle) et le patrimoine naturel : les oliviers millénaires	<b>FORT</b>

## 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 ;	<b>FORT</b>
Protéger les éléments naturels remarquables du site d'étude.	<b>FORT</b>

## 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 m<sup>3</sup>, soit 171 m<sup>3</sup> 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).

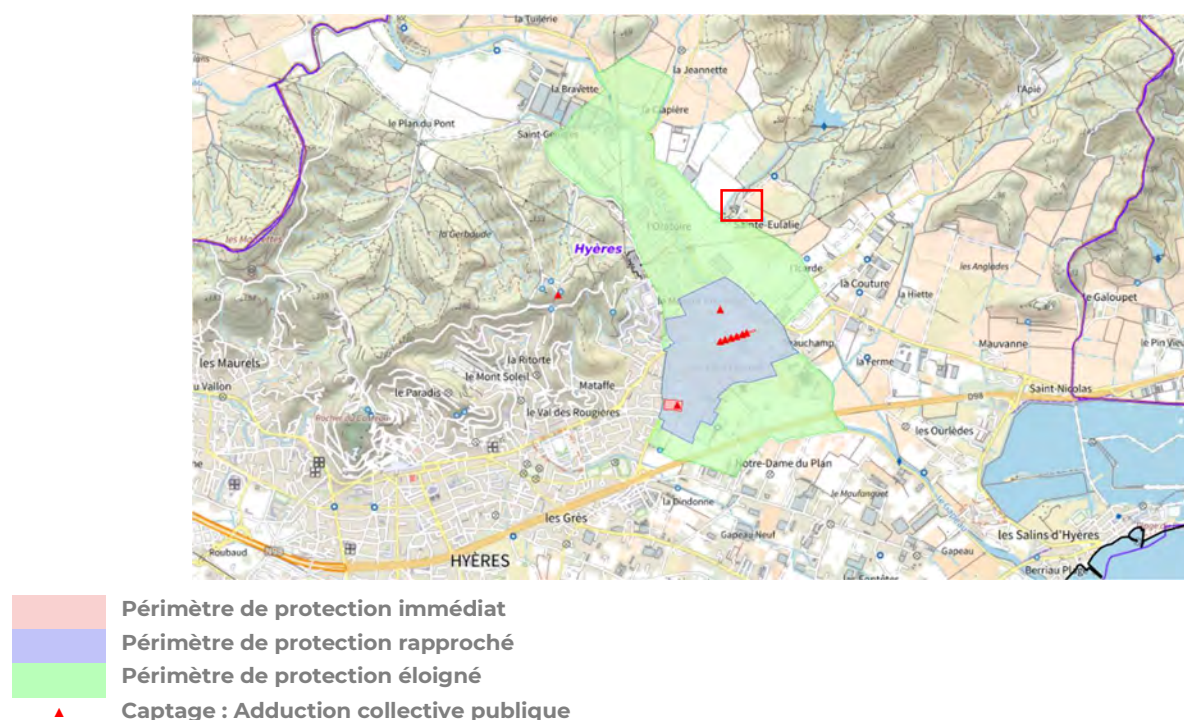


Figure 22 : Captages d'eau potable et périmètres de protection (source : Cart'eau)

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	<b>FORT</b>
Limitier les consommations d'eau potable	<b>FORT</b>
Améliorer la qualité de l'eau	<b>FORT</b>
Maintenir un bon état du système d'assainissement métropolitain	<b>FORT</b>
Réduire la quantité de déchet produite	<b>MOYEN</b>
Augmenter la part de valorisation de déchets	<b>FAIBLE</b>

## 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	<b>FORT</b>

# 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, le règlement limite donc à 424 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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

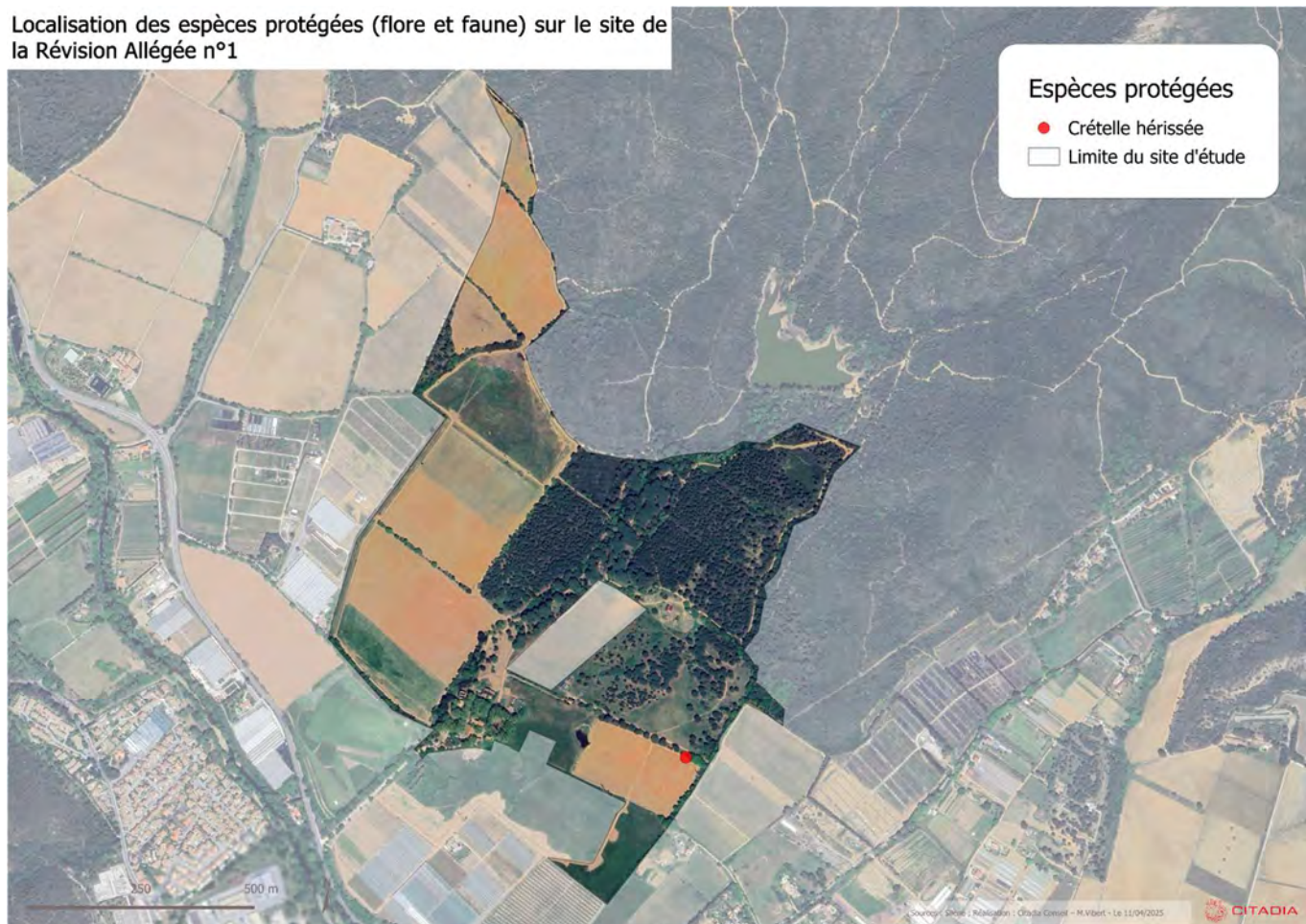


Figure 23 : Cartographie de l'espèce protégée sur le site d'étude

### 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 120m<sup>3</sup>/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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des liaisons douces prévues au document graphique (ER) : linéaire en km ;</li> <li>- Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement.</li> </ul>	Commune Suivi des projets urbains		Aucun changement
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documents de gestion ;</li> <li>- Quantification des consommations en eau potable en m<sup>3</sup>/habitant ;</li> <li>- Etat des zones humides, nombres m<sup>2</sup> restaurés et évaluation qualitative</li> <li>- Etat des masses d'eau qualité des cours d'eau.</li> </ul>	Commune Parc National Agence de l'eau		Consommation d'eau potable sur Toulon Provence Métropole en 2019 : 53m <sup>3</sup> /habitant (source : Rapport annuel assainissement 2019 TPM)
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées (eq.hab)</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF ;</li> <li>- Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000 ;</li> <li>- Surface d'Espaces Boisés Classés ;</li> <li>- Suivi des espèces et habitat des sites N2000</li> <li>- Suivi des données SILENE du territoire (2 Ans) ;</li> <li>- Nombre et</li> </ul>		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

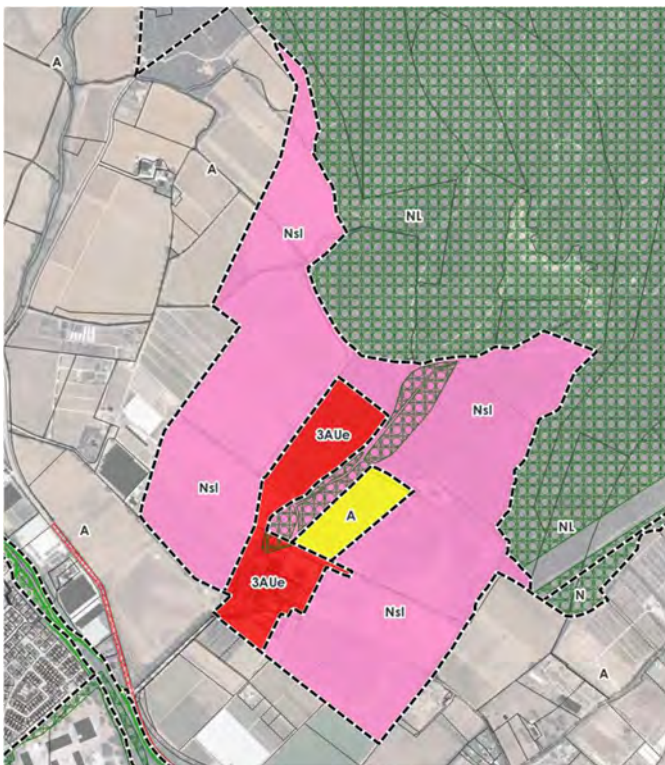
La présente procédure de révision allégée, menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, porte sur le développement de l'agriculture et la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie, dont les origines remontent au XIème siècle, situé au Nord-Est de la commune de Hyères, à proximité du massif des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

### Modification du règlement graphique

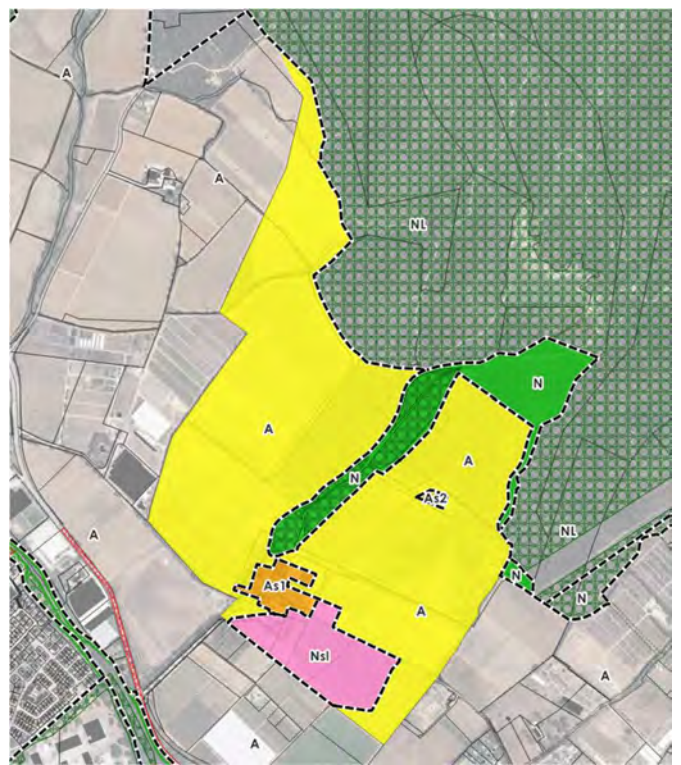
Il s'agit alors de modifier le zonage de ce secteur afin d'autoriser l'extension de l'exploitation agricole tout en encadrant la diversification des activités, s'appuyant sur la réhabilitation du hameau, et de la bergerie attenante dans le respect de ses composantes environnementales et paysagères.

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<sup>ème</sup> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Augmentation de la superficie des espaces agro-naturels.</li> <li>■ 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.</li> </ul>	Moyen	<p>Réhabilitation du bâti existant encadrée et limitation de l'artificialisation des sols en sous-secteurs As et zone N (toute nouvelle construction interdite).</p> <p>Autorisation <b>sous conditions</b> de construire un bâtiment d'exploitation nécessaire à la production agricole.</p> <p>Encadrement des constructions et extensions.</p>
Milieu physique et paysager	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Restauration et réhabilitation des bâtiments existants.</li> <li>✓ Protection des espaces remarquables par un zonage N ou A.</li> <li>■ L'autorisation de l'extension de bâtiment en secteur As pourrait impacter la cohérence du bâti existant.</li> <li>■ La construction d'un nouveau bâtiment pourrait augmenter les visibilitées depuis la RD12.</li> <li>■ Intégration paysagère des nouveaux aménagements.</li> </ul>	Fort	<p>La zone N permet la protection des espaces verts et la restriction de toute urbanisation.</p> <p>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.</p> <p>L'OAP permet de veiller à la bonne intégration paysagère de l'ensemble du site : franges tampon, espace de stationnement etc.</p> <p>Encadrement du développement et des constructions.</p>
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Perturbation des espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000 à proximité).</li> <li>■ Réhabilitation et rénovation des bâtiments pourrait nuire et perturber les espèces et espaces présents à proximité.</li> </ul>	Moyen	<p>Les EBC constituent un outil de protection des espaces végétalisés afin de limiter toute perturbation du milieu.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Augmentation du ruissellement.</li> <li>■ Pression supplémentaire sur la ressource en eau potable et le traitement des eaux usées.</li> </ul>	Moyen	<p>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.</p> <p>L'OAP prévoit des espaces de stationnement</p>



			<p>perméables qui permette une bonne infiltration des eaux de pluie.</p> <p>Un bassin de rétention des eaux de pluie est prévu afin de permettre le traitement des eaux de pluie et de limiter le ruissellement.</p>
Risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exposition des biens et personnes aux risques naturels : feux de forêt, radon, retrait-gonflement des argiles et inondation.</li> </ul>	Moyen	<p>La révision allégée prend en compte le risque et le localiser grâce aux cartographies et documents de prévention des risques.</p> <p>La présence des nombreux espaces végétalisés favorise l'absorption de l'eau dans le sol et diminue ainsi le risque d'inondation.</p>
Nuisances, pollutions et Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Production supplémentaire de déchets.</li> <li>Augmentation de la consommation d'énergie.</li> </ul>	Faible	<p>Mise en place énergies renouvelables sur le bâtiment agricole.</p> <p>Gestion des déchets : composte, tri, accessibilité pour les camions de collecte.</p>



# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)