	Demande d'évaluation environnementale pour un plan ou programme
	Article R122-17 du code de l'environnement

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
07-07-2025		003919/A PP

1. Identification de la personne publique responsable		
Dénomination		
METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE		
SIRET/SIREN		
24830054300217		
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)		
107	HOTEL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 83137	
BOULEVARD HENRI FABRE		
83000	TOULON	France
mtpm.plu@metropoletpm.fr		
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable		
MORICE	CHRISTINE	
DIRECTEUR GENERAL ADJOINT DES SERVICES DEVELOPPEMENT DURABLE ET VALORISATION DU TERRITOIRE		

Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)			
MEYER		AURELIE	
DIRECTRICE PLANIFICATION TERRITORIALE, PROJETS URBAINS ET FISCALITE			
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)			
04 94 36 48 54	Toulon	482	83000
Avenue Marechal de Lattre de Tassigny			
ameyer@metropoletpm.fr			
2.Description des caractéristiques principales du document			
2.1 Intitulé du document			
Revision allegée n°1 du PLU de Hyeres-les-Palmiers			
2.2 Catégorie du document			
48° Plan local d'urbanisme ;			

2.3 Ce document a-t-il fait l'objet d'une décision de soumission après examen au cas par cas ou avis conforme ?
Si oui indiquez les références correspondantes
2.4 Territoire concerné par le document
2.5. Caractéristiques du document
S'agit-il d'une élaboration, d'une révision ou d'une modification ?
<input type="checkbox"/> Une élaboration <input checked="" type="checkbox"/> Une révision <input type="checkbox"/> Une modification
S'il s'agit d'une révision, est-ce une révision allégée ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
S'il s'agit d'une modification, est-ce une modification allégée ?
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Le document a-t-il des effets au-delà des frontières nationales ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, décrivez les effets au-delà des frontières nationales

Site internet permettant de prendre connaissance du document concerné

<https://hyeres.fr/plan-local-durbanisme/>

De: Evaluation Environnementale <no-reply@applications.developpement-durable.gouv.fr>

À: PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Date: 09/07/2025 10:20 AM

Objet: [AR DE VOTRE SAISINE DE LA MRAe] - 003919/A PP - Hyères-les-Palmiers (83) - PLU Rev all n°1

Accusé de réception d'une demande d'avis MRAe sur un plan/
programme - 003919/A PP - Hyères-les-Palmiers (83) - PLU Rev all n°1

Réf. Dossier : 003919/A PP

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre demande d'avis de la MRAe concernant le plan / programme "Hyères-les-Palmiers (83) - PLU Rev all n°1".

L'avis (ou l'information relative à l'absence d'avis) sera publié par la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la date de complétude, soit le 07/10/2025, et vous sera notifié.

Vous pouvez à tout moment suivre l'état d'avancement de votre demande dans votre espace pétitionnaire dans l'onglet "Mes demandes en cours".

Votre Espace Pétitionnaire

Cordialement,

Le service instructeur de la demande

Ce courriel a été envoyé automatiquement, merci de ne pas y répondre



Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de
Hyères-les-Palmiers (83)

**N° MRAe
003919/A PP**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 2 octobre 2025 en collégialité électronique par Jacques Legaignoux, Sylvie Bassuel, Marc Challéat et Jacques Daligaux, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la métropole Toulon Provence Méditerranée pour avis de la MRAe sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Hyères-les-Palmiers (83). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 07 juillet 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 06 août 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 06 août 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Hyères-les-Palmiers, située dans le département du Var, compte une population de 55 384 habitants (recensement INSEE 2022) pour une superficie de 132 km². Dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 février 2017, elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé en 2019 en cours de révision.

La révision allégée n°1 consiste à modifier le zonage du secteur de Sainte-Eulalie, actuellement classé en Nsl et 3AUe.

Si le rapport de présentation aborde l'ensemble des thématiques nécessaires à la caractérisation des enjeux liés à la révision allégée, le dossier présenté comporte des insuffisances qui nécessitent d'être complétées afin de mieux caractériser la solution retenue, et de démontrer qu'elle résulte de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser proportionnée aux enjeux du site (biodiversité, ressource en eau).

La MRAe recommande d'affiner l'état initial du secteur de projet et de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins liés à l'évolution de la destination du secteur de projet dans un contexte de changement climatique.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
1.5. Justification des choix.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Hyères-les-Palmiers, située dans le département du Var, compte une population de 55 384 habitants (recensement INSEE 2022) pour une superficie de 132 km². La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 février 2017 ; elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé en 2019, en cours de révision.

La révision allégée n°1 du PLU a pour objet, selon le dossier, « la réduction de la zone Nsl¹ en zone naturelle et agricole et l'évolution de la zone 3AUe en secteur agricole qui comprendra la création d'un STECAL² avec double ancrage, en vue de permettre la réalisation d'un projet agrotouristique d'excellence ».



Figure 1: localisation du secteur de projet. (Source: notice de présentation)

Le secteur de projet, d'une emprise de 74 ha, s'implante au nord-est de la commune de Hyères-les-Palmiers, en rive gauche du Gapeau³ sur des terrains cultivés⁴ comprenant un petit ensemble boisé de la plaine agricole.

1 Initialement dédiée à la création d'un parcours de golf.

2 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées avec deux secteurs As1 et As2 (zonage agricole du PLU).

3 Le Gapeau est un fleuve côtier qui prend sa source au pied du massif de la Sainte-Baume et trouve son embouchure au village des Salins sur la commune d'Hyères-les-Palmiers.

4 Plusieurs hectares de vignes et d'oliviers.

Les évolutions apportées par la révision allégée du PLU de Hyères-les-Palmiers concernent :

- la réduction⁵ du secteur Nsl (71 ha vers 6,2 ha), zone naturelle destinée aux activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours de golf ;
- la suppression⁶ du secteur 3AUe qui était destiné à recevoir des constructions à vocation mixte (habitat, hébergement hôtelier et/ou équipements) ;
- la création d'une zone agricole de 62,84 ha et d'une zone nature de 10,42 ha ;
- la création d'un STECAL avec deux sous-secteurs As1 et As2 sur une superficie globale de 1,97 ha (1,7 ha pour As1 et 0,2 ha pour As2).

Le STECAL englobe l'ensemble des onze bâtiments qui constituent le hameau de Sainte-Eulalie, ainsi que la bergerie attenante.

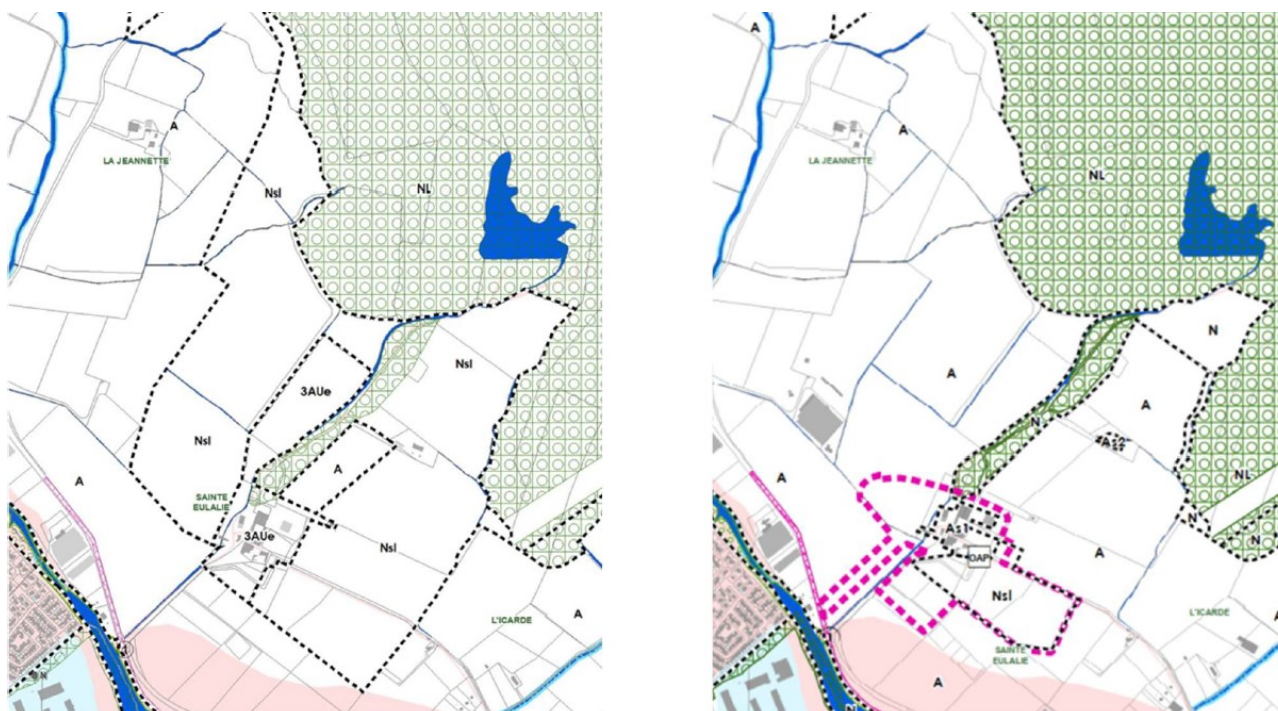


Figure 1: Modifications apportées au règlement graphique du PLU. (Source: notice de présentation)

Selon le dossier, la création du STECAL est motivée par :

- « la nécessaire réhabilitation du hameau et de la bergerie existante, permettant de proposer une diversification fonctionnelle centrée autour des activités viticoles et oléicoles du site de Sainte- Eulalie ;
- l'évolution nécessaire des destinations, en cohérence avec le caractère du site et le développement de l'exploitation agricole et la diversification des activités, notamment touristiques ;

5 55,56 ha du secteur Nsl en A ; 0,20 ha du secteur Nsl en As2 ; 10,15 ha du secteur Nsl en N ;

6 7,28 ha du secteur 3AUe en A ; 1,77 ha du secteur 3AUe en As1 ; 0,27 ha du secteur 3AUe en N.

- la revalorisation d'un secteur en déprise, en garantissant une restauration optimale, tout en permettant des extensions mesurées visant à répondre aux besoins futurs des activités ».

La révision allégée entend créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à encadrer le développement du site de Sainte-Eulalie, afin de proposer un pôle agricole et touristique, ainsi qu'un practice⁷ de golf.

Selon le dossier, « l'ensemble du hameau devra comprendre des hébergements hôteliers et pourra être doté d'espaces de réception et de restauration au sein de ses franges est. Une annexe de type piscine ou bassin d'agrément, directement liée à l'activité hôtelière, pourra être implantée en continuité du bâti, au nord-est du secteur ». Des espaces de stationnement arborés seront créés.

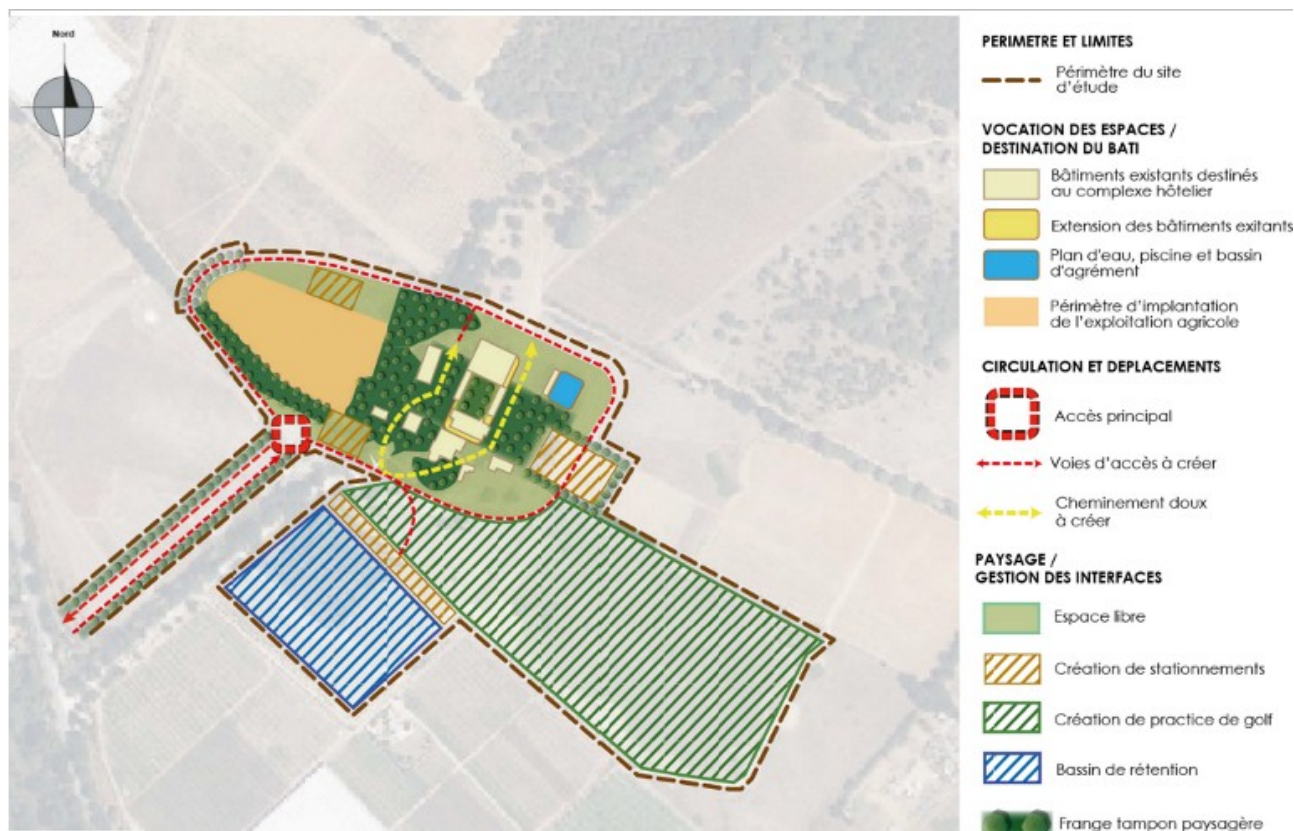


Figure 3: OAP du site de Saint-Eulalie. (source: dossier)

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des sols agricoles et forestiers ;
- la préservation de la ressource en eau ;

⁷ Un practice est un terrain permettant aux golfeurs de s'entraîner.

Le traitement réservé par le dossier à la préservation des enjeux paysagers et patrimoniaux n'appelle pas de remarque de la MRAe.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation traite l'ensemble des thématiques nécessaires à la caractérisation des enjeux liés à la révision allégée.

Toutefois, le dossier présenté comporte des insuffisances qui méritent d'être complétées afin de mieux évaluer les incidences de la solution retenue et de proposer des mesures adaptées dans le cadre d'une démarche Eviter, réduire, Compenser (ERC) (cf chapitre 2).

1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Les modifications envisagées dans le cadre de la révision allégée du PLU sont cohérentes avec les orientations générales et les objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, et compatibles avec les objectifs du SCoT Provence Méditerranée.

Le rapport analyse la compatibilité de la révision allégée n°1 du PLU avec le SCoT Provence Méditerranée et sa cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

La MRAe ne formule pas d'observations.

1.5. Justification des choix

Selon le Code de l'environnement, l'étude des solutions de substitution raisonnables correspond à une description des solutions qui ont été examinées par le maître d'ouvrage pour répondre à ses objectifs et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine. Il peut s'agir de solutions techniques ou d'implantations géographiques différentes, dès lors que les coûts restent acceptables. Une fois la solution optimale retenue, il convient de lui appliquer la séquence éviter, réduire, compenser (ERC), afin d'améliorer encore le projet.

La recherche et l'analyse de solutions alternatives de moindre impact, notamment s'agissant du périmètre d'implantation et de l'importance des aménagements et constructions prévus sont d'autant plus nécessaires que le projet prévoit l'implantation d'équipements hôteliers et d'un practice de golf dans des secteurs sensibles sur le plan environnemental, notamment pour la biodiversité et la ressource en eau.

Concernant ce dernier point, si un bassin de rétention sur site est prévu pour un stockage d'eau pluviale, solution à court terme pour une problématique à long terme, le contenu de l'OAP indique que le recours à des revêtements synthétiques devra être privilégié. Cette mesure de réduction de l'impact sur la ressource en eau doit faire l'objet d'une traduction réglementaire au sein du PLU ou de l'OAP et non d'une incitation.

La MRAe recommande de traduire dans le règlement du PLU ou dans l'OAP les mesures de réduction de l'impact de la révision allégée sur la ressource en eau.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

En termes de prise en compte de l'environnement, l'évaluation environnementale de la révision allégée reste très générale concernant les impacts du projet et les mesures prévues pour en limiter les incidences environnementales :

- **Concernant la biodiversité**, l'aire d'étude est localisée dans les périmètres relatifs au plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann, et pour partie au sein de la ZNIEFF⁸ de type II « Massif des Maures » et du site Natura 2000 Directive Oiseaux⁹ « La Plaine et le Massif des Maures ». Ces espaces naturels remarquables sont identifiés et cartographiés dans l'étude d'impact.

La MRAe constate que la caractérisation du potentiel écologique de l'aire d'étude repose exclusivement sur des données fournies par la bibliographie existante. Elle note que les bâtiments du hameau sont actuellement peu occupés et peuvent donc servir de gîtes pour les chiroptères, voir des rapaces nocturnes. Dans le cadre de la révision allégée du PLU, la MRAe considère indispensables des prospections de terrain pour connaître l'état initial, évaluer les impacts et définir une séquence ERC proportionnée aux enjeux.

- **S'agissant de la ressource en eau potable**, la MRAe constate que le dossier n'évalue pas les incidences des aménagements projetés par la révision allégée du PLU. Le dossier ne justifie pas l'adéquation entre la disponibilité de la ressource et l'estimation des besoins liés à l'évolution de la destination du secteur de projet dans un contexte de changement climatique. Le règlement ou l'OAP du PLU ne prévoit pas de mesure d'évitement ou de réduction afin de préserver la ressource en eau.

La MRAE recommande d'affiner l'état initial du secteur de projet et de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins liés à l'évolution de la destination du secteur de projet dans un contexte de changement climatique.

8 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau. La désignation d'une ZNIEFF repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de définir une ZNIEFF.

9 [Directive européenne 79/409/CEE1 relative à la conservation des oiseaux sauvages.](#)

Toulon, le 1. 7 NOV 2025

Jean-Pierre GIRAN
Président de Toulon Provence Méditerranée

À

PACA / SCADE / UEE
Autorité environnementale plans/programmes
16, rue Antoine Zattara
CS 70248
13331 Marseille cedex 3

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire
Christine MORICE – DGAS
Pascal GARDES – Adjoint à la DGAS

Direction de la Planification Territoriale et des Projets Urbains
Aurélie MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par :
Céline LOUIS – Ville d'Hyères-les-Palmiers
clouis@metropoletpm.fr

N/REF: DPTPUF JPG/VP/CM/PG/AM/CL n°98-2025


OBJET : Courrier en réponse à l'avis délibéré de la MRAe N° 003919/A PP du 02/10/2025 sur la révision allégée n°1 du PLU de Hyères

Madame, Monsieur,

Suite à l'avis délibéré N° 003919/A PP du 02 octobre 2025, veuillez trouver ci-joint, une note ayant pour but de préciser les réponses et suites qui seront apportées aux remarques émises, afin de poursuivre la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Hyères. La présente réponse écrite sera jointe au dossier d'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Par délégation,


Christine MORICE
Directeur Général Adjoint des Services
Toulon Provence Méditerranée

Pièce jointe :

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe N° 003919/A PP

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



REPONSE A L'AVIS MRAE

PLU approuvé le 10 février 2017

Révision Allégée n°1 approuvée le

Recommandations	Réponses
<p>La MRAe recommande de traduire dans le règlement du PLU ou dans l'OAP les mesures de réduction de l'impact de la révision allégée sur la ressource en eau.</p>	<p>La présente révision allégée a comme objet de permettre la réalisation d'un projet agrotouristique par l'évolution cohérente des zonages sur le domaine de Sainte Eulalie avec la réduction de la zone Nsl, dédiée à un projet golfique 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. L'évaluation environnementale porte donc sur la réduction de la zone Nsl, au profit des zones agricoles et naturelles, et l'encadrement du projet au travers la création d'un STECAL et de l'OAP liée. Ainsi, le hameau nouveau intégré à l'environnement initialement prévu dans le PLU en vigueur prévoyait une constructibilité de l'ordre de 42 000 m² de surface de plancher. Aujourd'hui, la présente procédure, à travers le règlement de la zone A – Article 2 limite le projet (existant + extension) à 7 893 m² de surface de plancher par unité foncière.</p> <p>Tel que rappelé dans la notice de présentation de la révision allégée, le secteur de Sainte-Eulalie, initialement dédié à l'accueil d'un projet golfique, tend à devenir un modèle dans le cadre de la concrétisation d'un projet agrotouristique patrimonial nécessaire à la préservation du site et au développement agricole et économique du territoire hyérois et métropolitain.</p> <p>Ainsi, les objectifs poursuivis sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver le caractère environnemental et paysager du site en proposant un zonage réglementaire adapté à sa vocation agricole et naturelle ; ✓ Permettre une extension de l'activité viticole et oléicole au sein du site, à travers un zonage réglementaire adapté, permettant la construction de bâtiment d'exploitation ; ✓ Assurer la viabilité du développement agricole en permettant une diversification des activités par la création d'un STECAL, à double ancrage, favorisant la réhabilitation des bâtiments du hameau et de la bergerie attenante, située plus au Nord, tout en permettant leur évolution mesurée ;

Recommandations	Réponses
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Encadrer la réhabilitation du hameau de Sainte-Eulalie en proposant des principes d'aménagement cohérents avec le caractère patrimonial et paysager du site et de la commune ; ✓ Préserver un secteur dédié dans le PLU à la pratique du golf. <p>Comme précisé, la révision va entraîner une évolution des différents zonages du PLU en vigueur, avec une très forte réduction de la zone Nsl de 65 ha environ (vers des zones agricoles et naturelles), ainsi qu'une suppression de la zone 3AUe vers de la zone agricole et naturelle. Pour rappel, les évolutions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Par conséquent, les incidences générées vis-à-vis de la ressource en eau seront fortement réduites et limitées.</p> <p>Concernant le practice de golf, le projet de révision allégée préserve une portion restreinte du secteur Nsl préexistant, afin de permettre le maintien d'un practice de golf, en amont du projet. Elle se situe en limite sud-est du projet, sur des terrains non cultivés. La relocalisation du practice permettra de s'inscrire dans un secteur adapté et permettra un projet de qualité et une pratique plus optimale sur près de 400 mètres de profondeur.</p> <p>Vis-à-vis du projet hôtelier, ce dernier est drastiquement réduit de manière à tenir compte de la ressource en eau notamment. D'une surface constructible totale de l'ordre de 42 000 m², le projet de STECAL demande à s'inscrire au sein des enveloppes bâties existantes, sans augmentation des surfaces de plancher, estimées aujourd'hui à 7 900 m² environ, couvrant une emprise au sol de l'ordre de 4 300 m². Cette réduction du projet démontre la démarche « Eviter et Réduire » appliquée au droit du hameau de Sainte-Eulalie.</p>

Recommandations	Réponses
	<p>En complément, des mesures supplémentaires seront inscrites au sein de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, de manière à limiter davantage les pressions sur la ressource en eau, tout particulièrement pour des besoins qui peuvent être couverts autrement.</p> <p>Afin de sécuriser la ressource en eau potable, les principes d’aménagement de l’OAP seront complétés de la manière suivante :</p> <p>Gestion de la ressource en eau :</p> <p>Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, le porteur de projet définira des aménagements permettant de limiter la consommation en eau potable en fonction des possibilités techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Système de récupération des eaux de pluie et réemploi sur site, lorsque cela est possible et en cohérence avec la réglementation en vigueur ; - Valorisation des eaux grises, pour l’arrosage par exemple ; - Dispositifs de filtration des eaux pluviales. <p>En parallèle et en application du règlement en vigueur, le projet devra appliquer des principes de gestion des eaux pluviales.</p>
<p>La MRAE recommande d’affiner l’état initial du secteur de projet et de justifier l’adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l’estimation des besoins liés à l’évolution de la destination du secteur de projet dans un contexte de changement climatique.</p>	<p>Concernant la partie biodiversité.</p> <p>Les éléments bibliographiques proviennent de la base de données régionale Silene qui a permis de prévisualiser les enjeux et sensibilités écologiques du site. Ce dernier se situe au niveau du hameau historique Sainte-Eulalie, entouré de champs agricoles en friches et d’un practice de golf. L’objet de la révision allégée est de réduire la zone Nsl dédiée aux activités de loisirs ou à l’aménagement de parcours sportifs (passant de 71,2 ha à 6,2 ha) et d’encadrer les aménagements prévus par le projet hôtelier, déjà identifié dans le PLU en vigueur (zone 3AUe dans le PLU actuel), au plus proche des constructions existantes. Cette réduction permet ainsi d’éviter des espaces agricoles, susceptibles d’être utilisés comme sites de nourrissages pour l’avifaune notamment. En outre, la réduction drastique de l’emprise du golf qui se limitera à un practice permet de préserver des espaces agricoles et naturels.</p>

Recommandations	Réponses
	<p>Lors de la phase de projet, le porteur de projet devra s'assurer de l'absence d'incidences sur les composantes environnementales du site, et tout particulièrement des espèces protégées, conformément à la réglementation en vigueur. Afin de garantir la prise en compte des espèces faunistiques fréquentant le site, les principes programmatiques de l'OAP seront complétés par le paragraphe suivant :</p> <p>« Aménagement favorable à la biodiversité</p> <p>La programmation s'assurera du maintien de la qualité écologique du site via les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de gîtes et utilisation d'essence arboricole dans les futurs aménagements favorisant la fréquentation de l'avifaune et des chiroptères ; - Respect du calendrier écologique des espèces en évitant les périodes d'hibernation ou de reproduction pour le début des travaux, en particulier pour les travaux sur le bâti, vis-à-vis des chiroptères notamment ; - Réaliser les travaux en période diurne ; - Sécuriser les zones de travaux pour éviter tout passage de la faune terrestre. » <p>Concernant la partie ressource en eau potable.</p> <p>Les aménagements projetés concernent notamment la relocalisation d'un practice de golf existant. En effet, ce dernier existe déjà au droit du hameau de Sainte-Eulalie. La révision allégée a pour objectif de permettre sa relocalisation et à supprimer toute possibilité d'extension de la surface de practice. Cette évolution n'entraîne pas de besoins en eau potable supplémentaire, par rapport à l'existant.</p> <p>Un des autres aménagements projetés concerne la réalisation d'un projet agrotouristique. Tel que précisé ci-dessus, le précédent projet portait sur un complexe hôtelier générant de la constructibilité sur des espaces agricoles et naturels, de l'ordre de 42 000 m², la présente révision allégée prévoit quant à elle la création d'un STECAL autorisant un projet</p>

Recommandations	Réponses
	<p>agrotouristique, au sein des enveloppes bâties existantes, sans augmentation des surfaces de plancher existantes. Des réajustements ponctuels pourront s'opérer, avec des extensions très ponctuelles des bâtiments. Cependant ces derniers seront mineurs, la quasi-totalité du projet s'inscrivant au sein des bâtiments existants.</p> <p>La présente procédure vise à revoir dans sa quasi-totalité le projet initialement prévu dans le PLU en vigueur, à le redimensionner à la baisse en prenant en compte notamment les sensibilités environnementales.</p> <p>Le projet initial prévoyait une constructibilité de l'ordre de 42 000 m² de surface de plancher, avec un besoin en eau potable estimé de l'ordre de 20 000 m³/an, en incluant les hébergements, le personnel et l'espace de restauration.</p> <p>En réduisant de manière importante le projet, les besoins en eau potable s'en trouvent également réduits. Ces derniers sont estimés à environ 8 000 m³/an, en incluant aussi les hébergements, moins nombreux, le personnel et l'espace de restauration. C'est une réduction de près de -60%.</p> <p><u>Rappel concernant l'alimentation en eau potable du territoire</u></p> <p><i>Le service public de l'eau potable de la commune est géré par la Métropole TPM.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Sur la commune de Hyères, SUEZ est le gestionnaire de production et distribution et la commune compte 26 446 abonnés en 2023 pour un volume consommé de 4 532 563 m³, soit 171 m³ par abonné en 2023 (source : RPQS, 2023). Le volume d'eau distribué sur la dernière décennie est globalement stable. La tendance baissière sur les dernières années s'explique par l'amélioration des performances de réseaux (meilleur rendement) et par les restrictions d'eau en lien avec les</i></p>

Recommandations	Réponses
	<p><i>épisodes de sécheresse (arrêtés sécheresse).</i></p> <p><u>Adéquation besoins-ressources</u></p> <p>Le projet génèrera un besoin en eau potable estimé à environ 8 000 m³/an. La relocalisation du practice de golf existant n'entraîne pas d'évolution des besoins en eau potable. Avec un volume produit sur la commune de Hyères de 5 300 000 m³ lors de l'année 2023, en baisse progressive observée par rapport à 2022 (baisse de l'ordre de 300 000 m³), le territoire dispose d'une ressource suffisante pour assurer les besoins générés par le projet agrotouristique. De plus, l'approvisionnement en eau potable est sécurisé par des interconnexions et des achats d'eau potable auprès du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau des Communes de la Région Est de Toulon.</p> <p>Enfin, des mesures sont également mises en œuvre au sein de l'OAP afin de limiter les besoins en eau potable pour des usages ne nécessitant pas la potabilité de l'eau comme l'arrosage ou les eaux grises.</p> <p>Ces différentes mesures, et la poursuite de la mise en œuvre du programme d'amélioration du réseau de distribution, permettent de s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable.</p> <p>Ces différents principes d'aménagements permettront de réduire les pressions qui s'exercent sur la ressource en eau potable, anticipant les éventuelles variations de la disponibilité, en lien avec le changement climatique.</p>