

Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Madame Véronique BERNARDINI Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

ETAIENT PRESENTS : Madame BERNARDINI, Monsieur AUDIBERT, Madame TROPINI, Monsieur BACCI, Madame CARRASSAN, Monsieur NIVAGGIOLI, Madame CLARAMUNT AGOSTA, Monsieur MARTIN, Madame POLITI PISCHE, Monsieur AGOSTA, Madame BURKI, Madame RICHARD, Monsieur GUYARD, Monsieur BRUZZICHESSI, Madame ROY, Monsieur BERTRAND, Madame DELCROIX, Monsieur CHAUVET, Madame VICTORI, Monsieur GOLETTA, Madame CASTEL, Monsieur CACAUD, Madame BRUNO, Madame MARTIN, Monsieur ROSSOLINI, Monsieur EYRAUD, Madame DI CIACCIO, Monsieur BUVAT, Madame PETIT, Monsieur BOUISSET, Madame BOUZIANE, Madame MANA, Monsieur FRATELLIA, Monsieur GIRARD, Monsieur CORNILEAU, Madame COLLIN, Monsieur FERRE, Monsieur MASSUCO, Madame FERJANI.

ABSENTS :

Madame Chantal PORTUESE.

EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947,

Monsieur BOUAKKADIA (pouvoir à Madame Fabienne DELCROIX)
Madame KISS (pouvoir à Monsieur Franck CHAUVET)
Madame METALNIKOFF (pouvoir à Madame Véronique BERNARDINI)
Monsieur EYNARD-TOMATIS (pouvoir à Monsieur Philippe FERRE)
Monsieur VALENTIN (pouvoir à Monsieur Nicolas MASSUCO)

CONSEILLERS EN EXERCICE : 45

DATE DE LA CONVOCATION : 17/04/2026

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Lia PETIT

Lecture a été donnée de ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
083-218300697-20260424-37-DE
Date de télétransmission : 28/04/2026
Date de réception préfecture : 28/04/2026

OBJET : AMENAGEMENT - Avis du Conseil Municipal sur la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme**RAPPORTEUR : Madame Julie ROY - Conseillère Municipale Déléguée**

La révision allégée n°1 du PLU de la commune de Hyères porte sur un projet agro-touristique d'excellence visant le développement de l'exploitation agricole et la réhabilitation du hameau localisés dans le lieu-dit « Sainte-Eulalie », situé au Nord-Est de la commune de Hyères-les-Palmiers, à proximité du massif des Maures et de la vallée des Borrels.

Le projet de révision allégée n°1 répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à « Renforcer les équilibres économiques » et à « Affirmer un nouvel équilibre territorial ». En ce sens, elle apportera une valeur ajoutée à son territoire.

La procédure de révision allégée n°1 du PLU ainsi que les modalités de mise à disposition au public de la concertation ont été prescrites le 29 novembre 2024, avec la délibération du Conseil Métropolitain n° 24/11/261. La concertation s'est déroulée du 13 décembre 2024 jusqu'à l'arrêt du projet en Conseil Métropolitain le 26 juin 2025 avec l'organisation d'une réunion publique le 6 mars 2025.

La délibération du Conseil Métropolitain n° 25/06/158 en date du 26 juin 2025 a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de la révision allégée n°1 en prenant en compte les remarques faites dans le cadre de cette concertation.

La Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe) a été saisie le 7 juillet 2025 au titre de l'évaluation environnementale et a rendu son avis délibéré N° MRAe 003919/A PP, en date du 2 octobre 2025. Le mémoire en réponse de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'avis délibéré de la MRAe a été transmis par courrier en date du 17 novembre 2025.

L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenu le 18 septembre 2025 et le compte rendu a été joint à l'enquête publique.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var (CDPENAF) s'est déroulée le 14 octobre 2025 par voie électronique. La Commission a rendu un avis favorable au projet de révision par courrier en date du 17 octobre 2025 assortie d'une réserve.

Par courrier en date du 17 novembre 2025, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1. Le Tribunal Administratif de Toulon par décision en date du 26 novembre 2025, a désigné M. Christian MICHEL en qualité de Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 janvier au 4 février 2026 inclus, soit 31 jours consécutifs. Le Commissaire-Enquêteur a reçu au total, cinq observations dans le registre d'enquête publique, une lettre et, cinquante-trois courriels, qui ont été formulés, ou envoyés par le public.

M. Christian MICHEL, Commissaire-Enquêteur, a remis le 4 mars 2026 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable assorti de deux recommandations au projet de révision allégée n°1.

La première recommandation porte sur la gestion de la ressource en eau et l'aménagement favorable à la biodiversité, elle reprend l'avis de la MRAe sur ces points thématiques.

La seconde recommandation porte sur l'évolution partielle du zonage de la parcelle D0473 appartenant à la SC de Beauregard.

Ainsi, le projet de révision allégée n°1 du PLU a été modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur.

Les modifications apportées suite à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de révision allégée n°1 du PLU. Il s'agit de :

- La modification de l'OAP suite à l'avis de la MRAe reprise dans la première recommandation du Commissaire-Enquêteur :

- o Gestion de la ressource en eau :

Ajout dans l'OAP. « *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 :*

- *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.*
- *En parallèle et en application du règlement en vigueur, le projet devra appliquer des principes de gestion des eaux pluviales. »*

- o Aménagement favorable à la biodiversité :

Ajout dans l'OAP. « *L'aménagement du site devra préserver et renforcer sa qualité écologique. A ce titre, le projet intégrera des dispositions favorables à la biodiversité comme :*

- *L'intégration de dispositifs favorables à l'avifaune et aux chiroptères (gîtes, nichoirs, essences végétales adaptées, etc.) ;*
- *La prise en compte les cycles biologiques des espèces présentes ;*

- *La mise en œuvre de dispositifs permettant de limiter les perturbations de la faune lors des travaux et de préserver les continuités écologiques ».*
- La modification du règlement graphique avec la prise en compte de la seconde recommandation du Commissaire-Enquêteur et l'évolution partielle du zonage de la parcelle D0473 de zone naturelle en zone agricole tout en maintenant une zone tampon naturelle adaptée (20 mètres) garantissant la protection des continuités écologiques afin de préserver les secteurs les plus sensibles au contact du périmètre Natura 2000.
- La modification de la notice de présentation valant rapport de présentation et de l'évaluation environnementale avec la prise en compte des modifications citées ci-dessus, effectuées dans l'OAP et dans le document graphique.
- La modification de la notice de présentation valant rapport de présentation, afin de prendre en compte :
 - o les remarques de la DDTM durant l'examen conjoint des PPA. Il est indiqué page 39 les différentes modalités d'accueil du site, et il est précisé à la même page « *que les bâtiments antérieurs à 1943 ne sont pas soumis juridiquement à une destination définie, le changement de destination ne sera donc pas nécessaire.* »
 - o l'avis de la CDPENAF émettant une réserve afin de prévoir la réutilisation d'une partie des bâtiments à réhabiliter pour y accueillir les activités de l'exploitation agricole. Il est justifié à la page 39 de la notice que les bâtiments dédiés aux activités agricoles - chai de vinification, moulin oléicole, locaux techniques et espaces de stockage - présentant des besoins spécifiques en termes de surfaces, de volumes, d'équipements techniques et de flux d'exploitation, ne permettront pas leur intégration au sein des bâtiments existants du hameau.
 - o la demande de la famille de Beauregard lors de l'enquête publique concernant la dénomination de la SC de Beauregard ayant fait l'objet d'une erreur d'identification dans le dossier (dénommée SCI). Cette erreur matérielle a été corrigée dans l'intégralité de la notice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment Galaxie A, 482 avenue Marechal de Lattre de Tassigny, 83000 Toulon, Service Planification Urbaine 2e étage et en Mairie d'Hyères, 12 avenue Joseph Clotis, 83400 Hyères, service aménagement du territoire 1^{er} étage, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune.

L'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « *Les décisions du Conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil municipal de cette commune* ».

Ainsi, il est présenté en annexe de la délibération le dossier de révision alléguée n°1 du PLU de Hyères, prêt à être approuvé par le Conseil Métropolitain de Toulon Provence

Méditerranée, conformément à l'article L153-58 du Code de l'Urbanisme.

Je vous propose de donner un avis favorable à la délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé des motifs,

VU l'avis de la 2^{ème} commission,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5211-57,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-21 et suivants, L153-34 et R153-8 et suivants,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants,

VU le décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable,

VU la délibération n°24/11/261 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU de Hyères et définissant les modalités de la concertation,

VU la concertation qui s'est déroulée du 13 décembre 2024 jusqu'à l'arrêt du projet en Conseil Métropolitain le 26 juin 2025, avec l'organisation d'une réunion publique le 6 mars 2025,

VU la délibération n°25/06/158 du Conseil Métropolitain en date du 26 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères relative au secteur de Sainte-Eulalie,

VU l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 18 septembre 2025,

VU l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur N° MRAe 003919/A PP, en date du 2 octobre 2025,

VU l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 14 octobre 2025, par voie électronique,

VU le mémoire en réponse à l'avis délibéré de la MRAe de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 17 novembre 2025,

VU la décision n° E25000093/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 26 novembre 2025, désignant Monsieur Christian MICHEL en qualité de Commissaire-Enquêteur,

VU l'arrêté n°AP 25/189 du Président de la Métropole TPM en date du 4 décembre 2025,

portant ouverture de l'enquête publique sur la révision allégée n°1 du PLU de Hyères,

VU le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 5 janvier 2026 au 4 février 2026 inclus,

VU le procès-verbal de synthèse des remarques, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur,

VU le dossier de révision allégée n°1 annexé à la présente délibération,

EMET un avis favorable à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères.

INDIQUE que la présente délibération sera transmise à Madame la Présidente de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois.

AUTORISE Madame la Maire de Hyères, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

FAIT ET DELIBERE
les jour, mois et an susdits,

La Secrétaire de Séance




Lia PETIT

La Maire




Véronique BERNARDINI

ADOPTÉE A LA MAJORITE (43 VOIX)

ABSTENSION : 1

Monsieur Francois CORNILEAU

Publié le

Notifié le

Reçu en Préfecture le