



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 ».

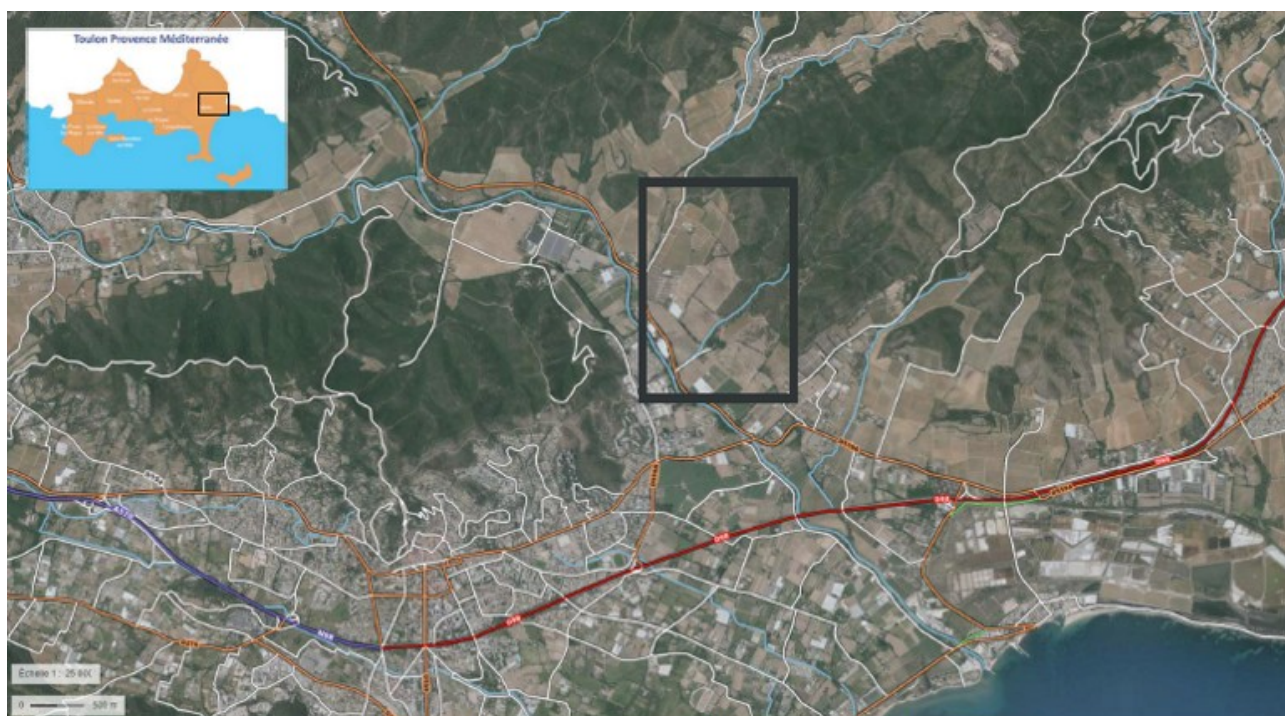


Figure 1: localisation du secteur de projet. (Source: notice de présentation)

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.

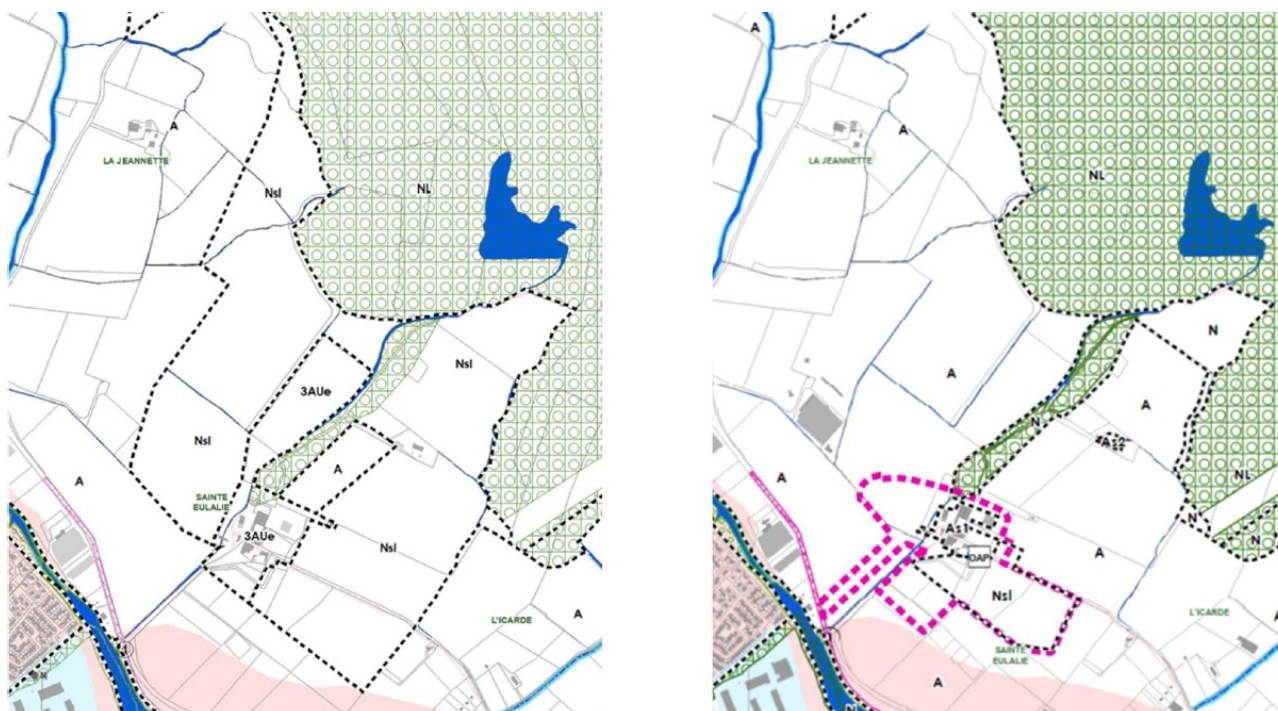


Figure 1: Modifications apportées au règlement graphique du PLU. (Source: notice de présentation)

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.

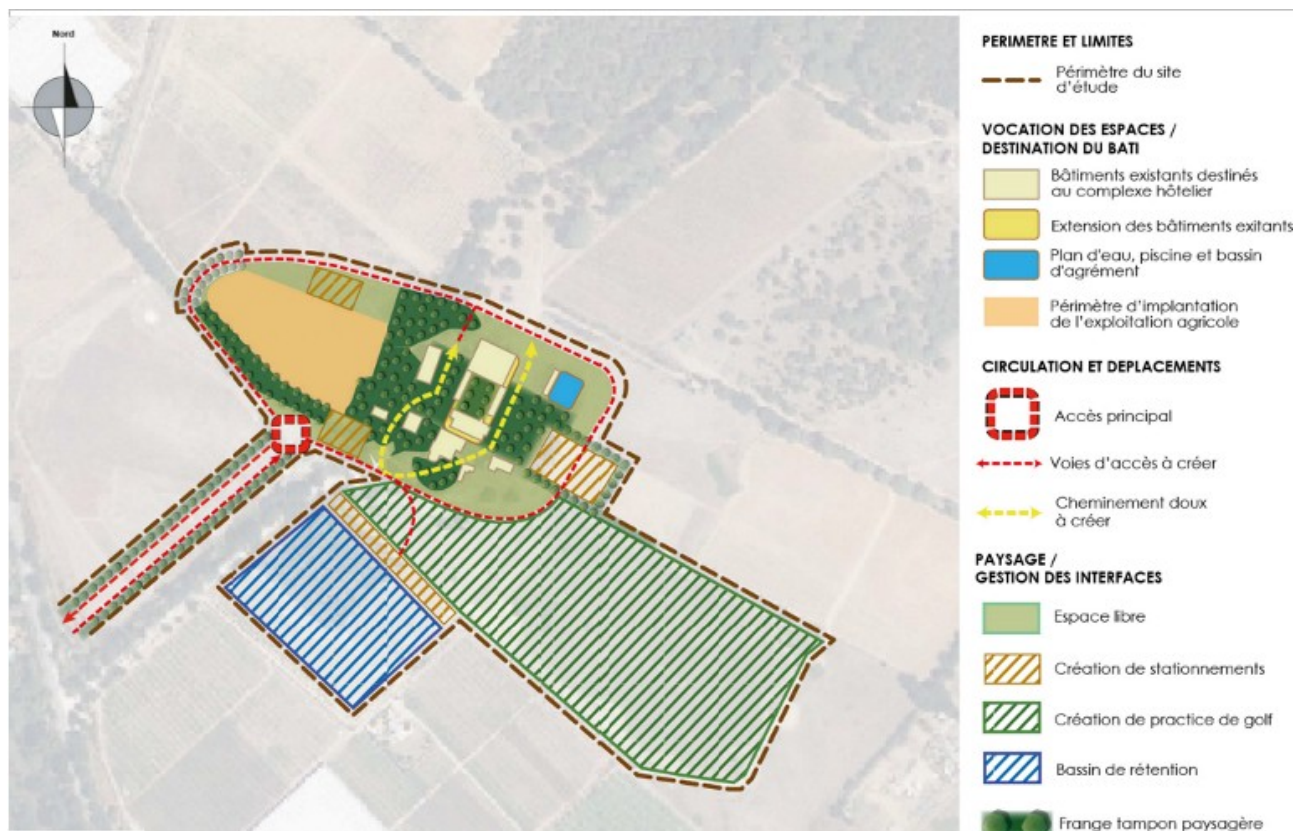


Figure 3: OAP du site de Saint-Eulalie. (source: dossier)

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.](#)