



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 modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU)
d'Hyères (83)

**N° MRAe
016845A PP**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 16 juillet 2026 en collégialité électronique par Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel et Johnny Douvinet, 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 modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Hyères (83). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- notice de présentation valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, étude air et santé.

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 28 avril 2026. 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 11 mai 2026 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 17 juin 2026.

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 d'Hyères, située dans le département du Var, comptait une population de 55 384 habitants en 2022 (Insee) sur une superficie de 13 240 ha. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée, en cours de révision.

Le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme a pour principal objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Roubaud situé à l'entrée ouest de la commune, afin de permettre la réalisation d'une zone d'activités.

La MRAe recommande de quantifier les nuisances sonores liées à l'aménagement du secteur de projet, concernant les habitations existantes et les futurs occupants et, si nécessaire, de prévoir des mesures pour les éviter ou les réduire.

La MRAe relève que l'OAP du Roubaud ne préconise pas de gérer les eaux pluviales à l'échelle du secteur de projet et qu'aucun document opposable n'invite à retenir en priorité l'infiltration des eaux.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en œuvre de la modification du PLU sur les habitats naturels et les espèces ainsi que sur les zones humides, et de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter ou les réduire. En l'état actuel du dossier, les incidences résiduelles significatives qui subsistent sur les zones humides restent à compenser.

Le dossier ne prévoit pas de mesures, dans les documents opposables du PLU modifié, préconisant, pour tout projet d'aménagement, la gestion des déchets présents sur le site et la justification de la compatibilité des sols avec les usages projetés.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins, et entre la capacité de traitement de la station d'épuration et la charge supplémentaire à traiter, en tenant compte du contexte actuel de changement climatique.

Le dossier ne présente pas de diagnostic de l'entrée ouest de la ville ni une évaluation des enjeux paysagers, à hiérarchiser et territorialiser, pour orienter ou justifier l'aménagement du secteur de projet.

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. Soumission à évaluation environnementale.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.5. Compatibilité avec le SRADDET, le SCoT, le SDAGE et cohérence avec le PADD.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Déplacements.....	7
2.2. Qualité de l'air et bruit.....	8
2.3. Risque d'inondation.....	9
2.4. Biodiversité (dont Natura 2000).....	10
2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	10
2.4.2. Étude des incidences Natura 2000.....	11
2.5. Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées).....	11
2.6. Pollution des sols.....	11
2.7. Paysage.....	12

AVIS

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

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune d'Hyères, située dans le département du Var, comptait une population de 55 384 habitants en 2022 (Insee) sur une superficie de 13 240 ha. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019, en cours de révision¹.



Figure 1: localisation de la commune d'Hyères. Source : Batrame.

Le projet de modification n°7 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3Aur du Roubaud, d'une surface de 30 ha environ, « pour favoriser l'implantation sur ce site, notamment d'entreprises innovantes, à haute valeur ajoutée, dans les domaines de la santé, de la silver économie², du bien-être et de la longévité ».

La MRAe relève que le site du Roubaud, en entrée ouest de Hyères, est identifié comme l'un des pôles tertiaires d'envergure métropolitaine à conforter et à développer dans le SCoT Provence Méditerranée.

Le projet prévoit de :

- modifier le règlement graphique : création d'un sous-secteur Ulm3, d'une surface de 13 ha environ, sur une partie du périmètre de la zone du Roubaud actuellement classée 3Aur dans le PLU en vigueur, le reste de la zone 3Aur étant reclassé en zone N au regard du risque d'inondation ; création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global³ « SAP/PAPAG n°4 » sur le sous-secteur Ulm3 et la partie nord du secteur Ula ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Roubaud sur un périmètre d'une surface de 26 ha environ, classé en sous-secteur Ulm3 et secteur Ula ;
- modifier la partie écrite du règlement par l'ajout de règles applicables au sous-secteur Ulm3 et au secteur Ula ;

¹La MRAe a émis un [avis sur le SCoT Provence Méditerranée en date du 12 mars 2019](#).

² Ensemble des activités économiques et industrielles qui bénéficient aux seniors (60 ans et plus).

³ Servitude consistant à interdire, dans un périmètre délimité par le PLU et pour une durée de 5 ans maximum (dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m². La réhabilitation, la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés, dans la limite de 30 % de surface de plancher ou d'emprise au sol de l'existant, sans excéder les 250 m² de surface de plancher total par unité foncière.

- remplacer l'emplacement réservé n°60 relatif à la création de bassins de rétention par la création d'une zone d'expansion de crues⁴.



Figure 2: plan de zonage après modification n°7 du PLU.
Source : notice de présentation.

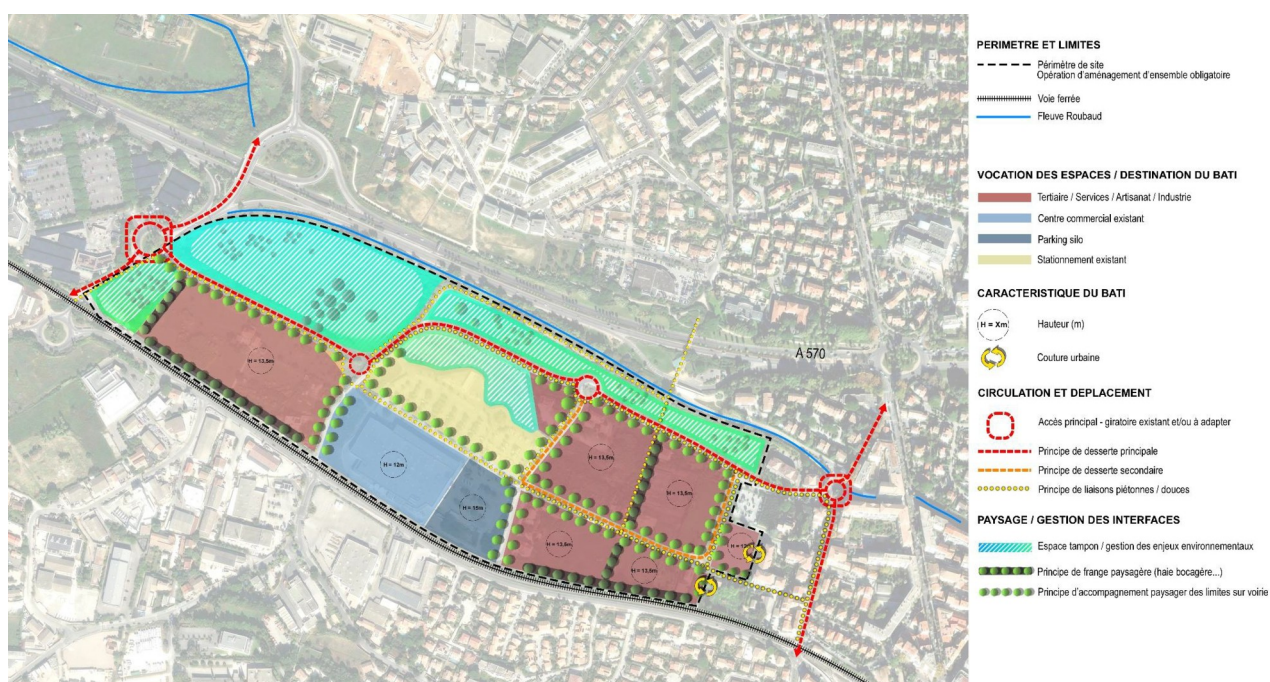


Figure 3: schéma de principe d'aménagement du sous-secteur Ulm3 et du secteur Ula. Source : OAP du Roubaud.

1.2. Soumission à évaluation environnementale

Le dossier indique « qu'au regard des résultats des études préalables menées sur le site du Roubaud, la métropole, personne publique responsable, estime que l'évolution du plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Aussi, en application de l'article R104-33 CU, la métropole décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R04-19 à R104-27 CU (contenu et procédure de l'évaluation environnementale) ».

⁴La MRae souligne que la dénomination de l'emplacement réservé n°60 n'a pas été modifiée dans le règlement.

1.3. 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 réduction de la pollution de l'air, des nuisances sonores et des risques sanitaires associés ;
- la prise en compte des risques d'inondation et de pollution des sols ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la préservation des milieux naturels (biodiversité, zones humides,...) et de la qualité des paysages ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement).

1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

La notice de présentation contient les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu de l'évaluation environnementale.

La MRAe invite cependant la métropole à consolider l'évaluation environnementale sur les déplacements, le risque d'inondation, la biodiversité, le paysage et l'assainissement des eaux usées.

1.5. Compatibilité avec le SRADDET, le SCoT, le SDAGE et cohérence avec le PADD

La notice de présentation analyse la compatibilité du PLU modifié avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires modifié le 3 juillet 2025, ainsi qu'avec le SCoT Provence Méditerranée, et sa cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La MRAe souligne que la compatibilité du PLU modifié avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée n'a pas été analysée et n'est pas justifiée en ce qui concerne la préservation des zones humides (cf. chapitre 2.4 *infra*).

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

2.1. Déplacements

La notice de présentation identifie les infrastructures routières (autoroute A570, RN 98, RD276...) et ferroviaires présentes à proximité du site. Elle indique que « *la modification n°7 du PLU a une incidence positive sur les infrastructures de transports et déplacement* », compte tenu de la création d'un maillage cyclable et piéton et d'un abaissement général des vitesses de circulation.

L'étude « air et santé » présente quelques extraits de l'étude de trafic (non jointe au dossier) : les horizons d'étude (2022, 2029, 2049), les scénarios pris en compte (« fil de l'eau », état projeté), le réseau d'étude, ainsi que les projections en termes de kilométrage parcouru⁵.

Le dossier ne réalise pas le diagnostic de l'état du trafic ni des conditions de circulation du réseau d'étude. Il n'analyse pas les trafics (journaliers, horaires) actuels et futurs sur les axes routiers (autoroute A570, RN 98, route des Loubes (RD276), boulevard du maréchal Juin, avenue Paul Bourget) ni sur les carrefours (échangeur de la Recense, giratoire du maréchal Juin, giratoire Saint-

⁵ « L'aménagement du technopôle du Roubaud ferait augmenter le kilométrage parcouru global » (+22 % entre l'état projeté et le « fil de l'eau » au deux horizons d'étude.

Martin, giratoire Henri Petit, giratoire avenue Mario Bénard, avenue Paul Bourget, chemin de Saint-Martin), ni les réserves de capacités de chacun des carrefours.

La MRAe recommande d'annexer l'étude de trafic et de compléter la notice de présentation par un diagnostic des conditions de circulation routière, actuelles et futures, au sein et autour du réseau d'étude..

2.2. Qualité de l'air et bruit

Une étude « air et santé » (octobre 2025) est jointe au dossier. L'étude, de niveau II, a été réalisée conformément aux prescriptions de la note technique du 22 février 2019 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières (cf. [guide méthodologique](#)).

La MRAe relève que la métropole Toulon Provence Méditerranée n'a pas remonté le niveau d'étude au niveau I, ni argumenté le maintien d'une étude de niveau II, alors que la commune d'Hyères est concernée par le plan de protection de l'atmosphère du Var approuvé le 17 mars 2022.

L'état initial de cette étude s'appuie sur les résultats d'une campagne de mesures *in situ* réalisée du 12 janvier au 9 février 2023 et du 5 juin au 3 juillet 2023. Il met en évidence que, pour le dioxyde d'azote, la [norme réglementaire européenne envisagée pour 2030](#) (20 µg/m³ en moyenne annuelle) est dépassée sur les points de mesures sous influence du trafic routier, à l'exception des sites 5 et 8 (situés en limite sud du site). La [valeur guide de l'OMS](#)⁶ (10 µg/m³ en moyenne annuelle) est dépassée sur l'ensemble des points de mesures.

L'évaluation des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques à l'état futur met en évidence :

- une hausse des émissions de polluants par rapport au scénario sans projet aux deux horizons d'étude⁷ ;
- une faible augmentation des concentrations en polluants par rapport au scénario sans projet aux deux horizons d'étude (la plus importante étant +4 % en 2029 pour le dioxyde d'azote) ;
- « aucune des concentrations maximales en dioxyde d'azote, PM10 et PM2,5 ne respecte les recommandations de l'OMS, à savoir 10 µg/m³ pour le dioxyde d'azote, 15 µg/m³ pour les PM10 et 5 µg/m³ pour les PM2,5 », compte-tenu de la pollution atmosphérique constatée à l'état actuel.

La MRAe souligne qu'en 2029, d'après l'étude air et santé jointe en annexe du dossier, une partie des futurs occupants du secteur de projet (en bordure de l'avenue Mario Bénard) sera exposée à des concentrations en dioxyde d'azote supérieures à la norme réglementaire européenne envisagée pour 2030. En 2049, « aucun habitant n'est exposé à une concentration supérieure à la future valeur limite de 20 µg/m³ applicable en 2030⁸ ».

Concernant les nuisances sonores, l'aire d'étude est « *fortement exposée* » aux sources de bruit d'infrastructures terrestres : routes RN98 (catégorie 1⁹) et RD276 (catégorie 3), voie ferrée

⁶ Organisation mondiale de la santé.

⁷En 2029, « augmentation modérée (+15 %) pour le groupe autoroute ; augmentation élevée (+37 % à +38 %) pour les groupes nord-est et sud », en 2049, « augmentation modérée (+15 %) pour le groupe autoroute ; augmentation élevée (+35 % à +36 %) pour les groupes nord-ouest et sud ».

⁸ Compte tenu « des améliorations technologiques des véhicules et des motorisations ».

⁹ Le recensement des infrastructures de transports terrestres aboutit à un classement des voies selon leur niveau de bruit et détermine des secteurs qui sont affectés par le bruit. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 300 m (catégorie 1), de 100 m (catégorie 3) et de 30 m (catégorie 4).

(catégorie 4). Elle est située pour partie en zone D¹⁰ du plan d'exposition du bruit de l'aérodrome d'Hyères.

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU modifié se résume à un constat : *« l'impact du projet de ZAE¹¹ Roubaud sera fort durant l'ensemble du chantier, voire très fort selon certaines phases, pour les habitations localisées aux abords immédiats des aménagements »*. Les mesures envisagées sont générales, limitées à la phase de chantier et prévues par la réglementation (*« réduire le bruit par un matériel conforme voire d'autres actions complémentaires... »*).

Le dossier ne quantifie pas les nuisances sonores liées à l'aménagement du secteur de projet (phase exploitation), qui affecteront les habitations existantes ainsi que les futurs occupants.

La MRAe recommande de quantifier les nuisances sonores liées à l'aménagement du secteur de projet qui affecteront les habitations existantes et les futurs occupants et, si nécessaire, de prévoir des mesures pour les éviter ou les réduire.

2.3. Risque d'inondation

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) lié à la présence du Roubaud, du Gapeau et de ses principaux affluents a été [approuvé par anticipation le 30 mai 2016](#). Selon la notice de présentation (p123), l'aire d'étude immédiate est concernée par la zone rouge R1¹² et les zones bleues B1 et B2¹³ du PPRi en cours de révision.

La MRAe salue le fait que les bassins de rétention seront convertis en zone d'expansion des crues (pour l'emplacement réservé n°60).

L'OAP du Roubaud indique que *« la gestion des eaux pluviales privilégie des solutions intégrées à l'aménagement et compatibles avec le fonctionnement naturel du site. La gestion des eaux pluviales se fait prioritairement au sein des tènements »*.

La MRAe relève toutefois que l'OAP ne prend pas en compte la doctrine « conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales » de la MISEN¹⁴ du Var relatives aux opérations qui seront ultérieurement subdivisées en plusieurs lots (opération d'ensemble sur un quartier), à savoir que *« la gestion des eaux pluviales devra, en règle générale, être prévue collectivement, à l'échelle de l'ensemble de l'opération »*.

Par ailleurs, la notice de présentation indique que *« des rétentions seront imposées à la parcelle, en aval de chaque bassin versant, pour la compensation de l'imperméabilisation des aménagements. Pour ces rétentions, il sera privilégié les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies et puits d'infiltration) et les considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Notamment, l'objectif est de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes »*.

La MRAe relève qu'aucun document opposable n'invite à privilégier la gestion des eaux pluviales en retenant en priorité l'infiltration.

¹⁰ Zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant au Lden 50.

¹¹ Zone d'activités économiques.

¹² Zone R1 : principe d'interdiction stricte, où le risque est très fort.

¹³ Zones B 1 et B2 : où le risque est plus faible, soumises à prescriptions. La constructibilité peut y être autorisée sous certaines conditions.

¹⁴ Mission inter service de l'eau et de la nature.

La MRAe recommande de revoir les dispositions de l'OAP du Roubaud portant sur la gestion des eaux pluviales, en cohérence avec les principes édictés dans la doctrine « conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales » de la MISEN du Var et en retenant en priorité l'infiltration.

2.4. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Le secteur de projet n'est pas compris dans un périmètre d'intérêt écologique. Selon la notice de présentation, le site Natura 2000 « *la plaine et le massif des Maures* », désigné au titre de la directive Habitats¹⁵ (1,3 km), « *peut présenter des interactions avec l'aire d'étude malgré une fonctionnalité écologique locale amoindrie par la présence de l'autoroute* ». La ZNIEFF¹⁶ de type II « *le mont des Oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiagne* » (500 m) « *pourrait avoir des liens fonctionnels avec certaines espèces, notamment d'avifaune* ».

Les enjeux locaux de conservation sont caractérisés sur la base d'analyses bibliographiques complétées par les résultats d'un « *passage de terrain* ».

Le dossier ne présente pas le calendrier des prospections (nom des experts, dates, groupes taxonomiques étudiés et conditions météorologiques). La MRAe ne peut donc se prononcer sur la pertinence et la fiabilité de ces inventaires de terrain.

L'intérêt écologique du site repose sur la présence avérée ou fortement potentielle d'espèces protégées ou patrimoniales : flore (Alpiste aquatique, Alpiste bleuâtre, Anémone coronaire), oiseaux (Linotte mélodieuse, Tarier pâle, Chardonneret élégant, Serin cini, Cisticole des joncs...), reptiles (Orvet de Vérone, Psammodrome d'Edwards, Couleuvre de Montpellier, Seps strié...), chiroptères (Minioptère de Schreibers, Noctule commune, Pipistrelle de Nathusius...), mammifères (Hérisson d'Europe, Muscardin, Lapin de garenne), amphibiens (Grenouille rieuse).

L'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU modifié sur les habitats naturels et les espèces est sommaire : « *concernant l'aménagement des zones d'activités, ces constructions entraîneront des impacts tant en phase travaux (dérangement, destruction potentielle, modification des habitats) qu'en phase exploitation (perte de l'habitat naturel, dérangement). Les espèces principalement concernées sont les oiseaux et les reptiles* ». Le dossier indique que « *le porteur de projet s'engagera à l'élaboration d'un panel de mesures d'évitement et de réduction d'impact visant à limiter les effets dommageables prévisibles* ».

Le rapport n'identifie pas, ne quantifie pas ni ne hiérarchise les incidences de l'aménagement du secteur de projet sur le milieu naturel. La MRAe rappelle que le principe de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est d'évaluer en amont les incidences sur l'environnement et, au besoin, d'adapter les parties opposables concernées pour encadrer la réalisation des projets.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en œuvre de la modification du PLU sur les habitats naturels et les espèces et de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter, les réduire, voire les compenser.

¹⁵ Directive de l'Union européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages.

¹⁶ Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Elle complète les zonages réglementaires (aires protégées) pour guider les décisions d'aménagement du territoire (documents d'urbanisme, créations d'espaces protégés, schémas départementaux de carrière...) et éviter l'artificialisation des zones à fort enjeu écologique.

La notice de présentation présente (p118) la carte des « zones humides délimitées réglementairement », selon les critères de végétation et de sol, et indique que « seuls des habitats de Canne de Provence pourront être impactés ».

La métropole Toulon Provence Méditerranée n'envisage aucune mesure de compensation pour générer des gains (fonctionnels, surfaciques), au moins égaux aux pertes de zones humides engendrées par l'aménagement du secteur de projet.

L'évaluation ne justifie pas la compatibilité du PLU modifié avec la disposition 6B-03 du SDAGE Rhône-Méditerranée qui prescrit que lorsque l'aménagement d'un secteur de projet « conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voire fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200 % de la surface perdue »..

La MRAe recommande de renforcer les mesures d'évitement ou de réduction en faveur de la préservation des zones humides et, à défaut, de prévoir des mesures de compensation conformément aux dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée.

2.4.2. Étude des incidences Natura 2000

Selon la notice de présentation, le secteur de projet est situé à proximité des sites Natura 2000 « la plaine et le massif des Maures » (1,3 km) et « rade d'Hyères » (3 km) désignés au titre de la directive Habitats¹⁷, et « Îles d'Hyères » (3 km) et « salins d'Hyères et des Pesquiers » (3,5 km) désignés au titre de la directive Oiseaux¹⁸.

Le dossier présente un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le PLU modifié n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 cités *supra*.

La MRAe n'a pas de remarque particulière à formuler.

2.5. Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)

La notice de présentation n'expose pas le diagnostic de l'alimentation en eau du territoire¹⁹.

Le dossier ne justifie pas l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins futurs du secteur de projet, en tenant compte également de l'évolution démographique et du développement économique du territoire, dans un contexte de changement climatique.

La MRAe recommande d'analyser, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins futurs liés à la modification du PLU, en tenant compte de l'évolution démographique et du développement économique du territoire, dans un contexte de changement climatique.

Le dossier n'analyse pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement de la station d'épuration de l'Almanarre et la charge supplémentaire à traiter (volumes d'effluents et charge de pollution organique), en prenant en compte l'évolution démographique et le développement économique de l'agglomération d'assainissement d'Hyères²⁰, en particulier en période estivale et dans un contexte de changement climatique (moindre capacité de dilution des cours d'eau à l'étiage).

¹⁷[Directive de l'Union européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages.](#)

¹⁸ [Directive européenne 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages.](#)

¹⁹ Mode de gestion et d'organisation des services d'eau, ressources en eau utilisées, points de captage, volumes produits, consommés et évolution, consommation par habitant (moyenne et de pointe), rendements des réseaux, qualité de l'eau distribuée (conformité bactériologique et physico-chimique).

²⁰ L'agglomération d'assainissement comprend les communes d'Hyères et de Carqueiranne.

Avis du 16 juillet 2026 sur le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Hyères (83)

La MRAe recommande d'analyser, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement de la station d'épuration de l'Almanarre et la charge supplémentaire à traiter, en tenant compte de l'évolution démographique, de la fréquentation estivale et du développement économique de l'agglomération d'assainissement d'Hyères, dans un contexte de changement climatique et de moindre capacité de dilution des cours d'eau à l'étiage.

2.6. Pollution des sols

Selon la notice de présentation, « *plusieurs zones de déchets sauvages ont également été recensés dans l'aire d'étude immédiate et peuvent être source de pollution selon le contenu des déchets (batterie, produits chimiques...)* ».

Le dossier ne prévoit pas de mesures, dans les documents opposables du PLU modifié (règlement, OAP), préconisant, pour tout projet d'aménagement, la gestion des déchets présents sur le site et la justification de la compatibilité des sols avec les usages projetés.

La MRAe recommande, pour tout projet d'aménagement, de préconiser dans les documents opposables du PLU modifié, la gestion des déchets présents sur le site et la justification de la compatibilité des sols avec les usages projetés.

2.7. Paysage

Selon la notice de présentation, « *le site participe [...] à la structuration de l'entrée de ville ouest et s'inscrit dans un environnement déjà marqué par la présence de la gare et son futur PEM²¹, d'infrastructures majeures de déplacement, ainsi que de zones d'activités et d'équipements commerciaux existants* ».

Le dossier ne réalise pas de diagnostic²² de l'entrée de ville ouest et ne formule pas les enjeux paysagers hiérarchisés et territorialisés pour l'aménagement du secteur de projet.

La MRAe recommande de réaliser le diagnostic de l'entrée de ville ouest et de formuler des enjeux paysagers hiérarchisés et territorialisés propres à orienter l'aménagement du secteur de projet.

Selon la notice de présentation, le secteur de projet « *offre différentes vues ouvertes vers les collines et panoramas environnant qui donnent un cachet historique à ce paysage relictuel. Les principales vues sont dirigées vers le « mont des Oiseaux » et le « col du Serre », le « mont le Fenouillet » et le « rocher du Casteou »* ».

Le dossier n'analyse pas et ne cartographie pas les axes de vue depuis lesquels le secteur de projet est perçu, ni les cônes de vue vers le « mont des Oiseaux », le « col du Serre », le « mont le Fenouillet » et le « rocher du Casteou », afin d'établir la carte des espaces ayant une forte sensibilité paysagère.

La notice indique que « *concernant les principes d'aménagement à respecter, on retrouve notamment la préservation du paysage : une implantation de bâtiments qui ménagent des vues transversales avec les éléments remarquables du grand paysage, par de larges percées nord-sud. La longueur maximale d'une façade sera de 45 m pour les activités tertiaires et les interruptions sont justifiées et accompagnées par un traitement paysager* ».

²¹Pôle d'échange multimodal.

²² Identifier les caractères fondamentaux de l'entrée de ville en termes de paysage, de déplacements, de formes urbaines et d'architecture ; montrer les évolutions de cette portion du territoire ; mettre en évidence les points forts à valoriser et les problèmes à corriger...

Le dossier n'évalue pas (par des photomontages par exemple) les incidences de la mise en œuvre du PLU modifié sur les vues vers et depuis le secteur de projet et ne permet pas de justifier la pertinence des mesures envisagées.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du PLU modifié sur les vues vers et depuis le secteur de projet, et de revoir, si nécessaire, les mesures prévues pour les éviter ou les réduire.