Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1 RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PREAMBULE 3
A I UN PROJET COMMUNAL RENOUVELE
B I UN PLU POUR HYÈRES
C I CONTEXTE GÉNÉRAL

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE 13
A I ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX
B I LES PRESCRIPTIONS DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES

PARTIE 3 : DIAGNOSTIC HUMAIN 39
A I UNE STAGNATION ET UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
B I UN PARC DE LOGEMENTS PENALISE PAR LE MANQUE DE LOGEMENTS POUR ACTIFS
C I UNE NECESSAIRE STRUCTURATION ET DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE

PARTIE 4 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 77
A I LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET CLIMATIQUES
B I DES ESPACES DE BIODIVERSITE A ENJEUX
C I UN PAYSAGE PLURIEL ET EMBLEMATIQUE
D I UN TERRITOIRE TRES CONTRAINT PAR LES RISQUES
E I DES RESSOURCES NATURELLES EN EAU MENACEES
F I DES NUISANCES LOCALES A PRENDRE EN COMPTE
G I SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SENSIBILITES DU TERRITOIRE
H I CARACTERISTIQUE DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

PARTIE 5 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 171
A I UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE
B I UNE ACCESSIBLITÉ GLOBALE D'ENVERGURE CONTRARIEE
C I DES MOBILITÉS ENCORE AXÉES SUR L'AUTOMOBILE
D I DES EQUIPEMENTS A RAYONNEMENT MULTISCALAIRE
E I DES DYNAMIQUES FONCIERES ACTIVES
F I UN POTENTIEL D'EVOLUTION URBAINE CONTRAINT (ANALYSE LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS)
G I ANALYSE DES ZONES NB

PARTIE 6 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 217
A I LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMEN ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
B I JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES (Scenario au fil de l'eau)
C I MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
D I COMPTABILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX
E I INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

PARTIE 7 : INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN & MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES 403
A I LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES
B I LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000
C I INDICATEURS DE SUIVI

PARTIE 8 : RESUME NON TECHNIQUE 475

PARTIE 9 : MODALITES DE PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 491

Partie 1 : Préambule

A I UN PROJET COMMUNAL RENOUVELÉ

Le territoire de la commune de Hyères est exceptionnel. Exceptionnel par son étendue, par sa diversité, par la qualité de ses sites et milieux, par son contexte urbain, par son cadre de vie quotidien, mais aussi par son dynamisme économique et social et par son potentiel de développement. **Cette exception**, dans un contexte de pression foncière généralisée, de renforcement des compétences et moyens des intercommunalités, et d'homogénéisation et de banalisation des formes urbaines, **doit être ménagée et valorisée**.

C'est l'objet de ce nouveau Plan Local d'Urbanisme PLU, **dont les grandes dimensions s'inscrivent en continuité des réflexions engagées lors de l'élaboration du premier PLU,** dans la mesure où ce premier projet s'attachait à définir les marges de manœuvre de la commune une fois prises en compte (pour compatibilité ou conformité) les normes supérieures : Natura 2000, Loi Littoral, SCoT notamment. Il est évident, en revanche, que **la déclinaison opérationnelle du PLU doit être totalement revue** : hiérarchie et contenu des secteurs à enjeux (zones d'urbanisation futures, Orientations d'Aménagement et de Programmation…), potentiel de renouvellement de certains quartiers, mise en œuvre de la diversité urbaine et de la mixité sociale, adaptation des outils réglementaires…

Cette déclinaison doit également s'effectuer selon un **cadre législatif renouvelé** (Grenelle, ALUR…), entré en vigueur depuis le premier PLU, qui invite la commune à se pencher sur les **grands arbitrages à réaliser entre les impératifs de préservation ou protection, et le nécessaire développement équilibré de la commune**.
Ce contexte législatif implique également d'élaborer le PLU dans des délais courts : la suppression par la loi ALUR des POS à compter du 27 mars 2017 implique de disposer d'un PLU opposable avant cette date.

Crédits : © CITADIA

Trois grands enjeux structurent la réflexion présidant à l'élaboration du PLU :

- **La préservation des grandes valeurs du territoire**
  Les espaces naturels de la commune, d'une diversité et d'une qualité exceptionnelle, doivent être protégés en application de la réglementation en vigueur (SRCE, SCoT, Charte du Parc National de Port Cros).
  Hyères, ce sont aussi des terroirs (viticoles, horticoles, maraîchers…) de fort potentiel agronomique et de développement de l'économie agricole qui doivent être protégés.
  La protection des espaces naturels et agricoles doit nécessairement être accompagnée de modalités de gestion et de valorisation afin de tenir compte des spécificités et du degré de sensibilité de chaque espace.

- **L'équilibre social et la politique de l'habitat**
  En application des dispositions du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération, la commune de Hyères doit réaliser un objectif de production de 890 logements locatifs sociaux en 3 ans.
  Produire 300 logements sociaux par an à Hyères nécessite une réflexion stratégique sur les modalités de mise en œuvre de la diversité urbaine à l'échelle des différents quartiers et de la mixité sociale dans les projets immobiliers, ainsi que sur les outils mobilisables à ces fins (maîtrise foncière, servitudes de mixité sociale etc.), dans le respect d'un équilibre social qui ne doit pas être rompu.

- **Le développement économique et de l'emploi**
  Le tissu économique hyérois présente les forces et faiblesses d'une structure héritée. Tous les secteurs d'activités sont représentés, limitant les effets conjoncturels ; mais il manque un « moteur » pourvoyeur de valeur ajoutée et/ou d'emplois.
  Au-delà du potentiel des zones d'activités économiques communautaires ou communales (St Martin, le Palvestre, Roubaud, St Gervais…), du potentiel agricole indéniable, du dynamisme du tissu d'activités commerciales ou libérales ou du poids de la fonction publique (santé, éducation, défense…), une ressource inestimable semble ne pas avoir été suffisamment valorisée, il s'agit du tourisme.
  Il convient d'analyser les gisements d'économie touristique exploitables susceptibles d'accueillir des développements d'infrastructures hôtelières et/ou ludiques.
  D'autre part, une attention particulière doit être accordée à la problématique commerciale, notamment dans les rapports entre commerces de centre-ville / cœurs de quartiers et centres commerciaux.

La prise en compte de ces enjeux doit se traduire par une politique volontariste : Hyères se trouve à un tournant de son histoire. Un certain nombre de projets, de choix et d'exigences doivent ainsi émerger afin de satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, sportives, culturelles, de mobilité et de préservation des personnes et des biens face aux risques. Ils ne peuvent être orchestrés que dans le cadre d'une articulation et d'une mise en cohérence urbanistique, qui doit illustrer la vision d'un avenir équilibré pour l'ensemble de son territoire.

A ce titre, certains secteurs ou quartiers canalisent tout particulièrement les enjeux de développement de la commune. Il s'agit notamment :

- des Rougières
  Cette vaste zone au sud de l'avenue Ritondale constitue une opportunité unique d'étendre le centre-ville et de le « réconcilier » avec la plaine.
  La mise en œuvre –grâce au PLU- d'une grande opération d'urbanisme permettrait de structurer le développement urbain communal en favorisant la diversité urbaine (habitat, activités, équipements…) et la mixité sociale (logements libres, en accession aidée et sociaux).
  Elle permettrait aussi de réduire la coupure de l'avenue Ritondale et d'offrir de nouveaux territoires urbains aux Hyérois, de nouveaux espaces publics et de nouveaux modes d'habiter.

- de l'entrée de ville ouest
  Différentes opérations ont été réalisées ou sont en projet de part et d'autres de l'autoroute : Roubaud-Gare, Crestade-Demi Lune…
  Ces secteurs stratégiques méritent d'être repensés du double point de vue de la maîtrise du développement urbain et de la requalification du paysage.

- Du littoral et les îles
  L'exception hyéroise tient en grande partie de son littoral. Une grande attention a été accordée à la préservation des écosystèmes mais sans mise en perspective du potentiel économique de ces espaces qui ne sauraient être considérés comme extraits du « territoire vivant » de la commune.
  Cette problématique mérite d'être réexaminée dans le plus parfait respect de la réglementation en vigueur et principalement de la Loi Littoral, mais au prisme des nouvelles pratiques touristiques et ludiques, et du rôle de ces espaces du point de vue du lien social entre les quartiers de la commune.

- Des espaces d'activités économiques
  Les espaces d'activités économiques, communautaires et communaux, présentent une grande diversité qui est une richesse fondamentale de la commune : le nautisme, l'agriculture au pôle horticole, les PME-PMI à Saint-Martin… Ces espaces possèdent un potentiel de renouvellement (diversification, densification…) relativement important, qui mérite d'être apprécié et mis en perspective.
  Les grands espaces agricoles sont également d'importants marqueurs paysagers et économiques pour la commune dont la qualité et les dynamiques doivent être mises en valeur.

- Des secteurs en attente d'arbitrages
  Différents secteurs de la commune ont fait l'objet de projets qui ont connu diverses vicissitudes mais qui ne doivent en aucun cas être négligés.
  Les secteurs littoraux de l'Almanarre et d'Arromanches, le plateau de Costebelle, le golf de Sainte Eulalie méritent d'être ré-envisagés et structuré sur des objectifs clairs et des projets mesurés (intégration urbaine, fiabilité programmatique et incidence environnementale notamment).

Ces éléments ont ainsi motivé le conseil municipal à prescrire l'élaboration du PLU (délibération du 27/06/2014) et à retenir les objectifs suivant :

1. Assurer le développement touristique de la commune ;
2. Dynamiser l'attractivité économique hyéroise ;
3. Définir une stratégie de réinvestissement urbain ;
4. Agir pour la préservation des espaces naturels et agricoles constitutifs du paysage hyérois ;
5. Assurer la préservation des ressources naturelles ;
6. Planifier les extensions urbaines ;
7. Redynamiser les centres de vie ;
8. Organiser les modes de déplacements et de transports.

Crédits : © Hyères Tourisme

Crédits : © Julien Mauceri

B I UN PLU POUR HYÈRES

B.1 I Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme PLU est le document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.
Les Plans Locaux d'Urbanisme remplacement les Plans d'Occupation des Sols depuis 2001.

Dans le cadre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions …).

B.2 I Les pièces constitutives du PLU

Le PLU comprend :

- **un Rapport de Présentation ;**
  Il contient le diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
  Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

- **un Règlement et un Zonage ;**
  Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
  Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs en complément du zonage et du règlement, dans le respect du PADD. Elles sont opposables au même titre que le règlement et le zonage.

- **des Annexes.**
  Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires. Elles permettent une meilleure compréhension du PLU.

B.3 I Les grandes étapes de l'élaboration d'un PLU

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

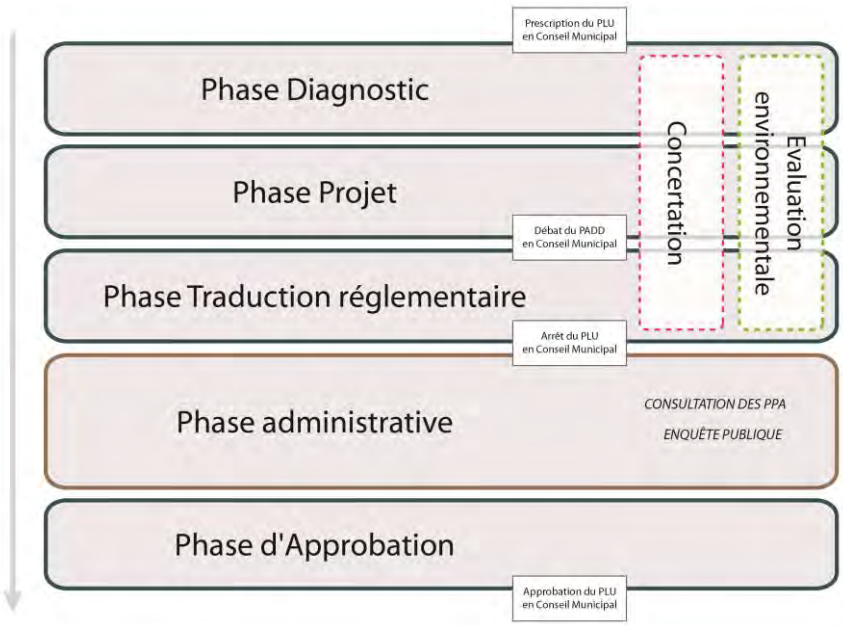
- Phase Diagnostic
  Cette phase permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement communal. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

- Phase Projet
  L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- Phase Traduction réglementaire
  Cette phase permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. L'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

- Phase Administrative (Arrêt et Enquête publique)
  Le dossier de PLU, une fois complet et représentatif du projet communal, est « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (Communauté d'agglomération, Préfecture, Conseil Général, Conseil Régional, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA, fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur pendant un mois minimum.

- Phase d'Approbation
  Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport motivé sur les avis exprimés. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.



B.4 I L'évaluation environnementale

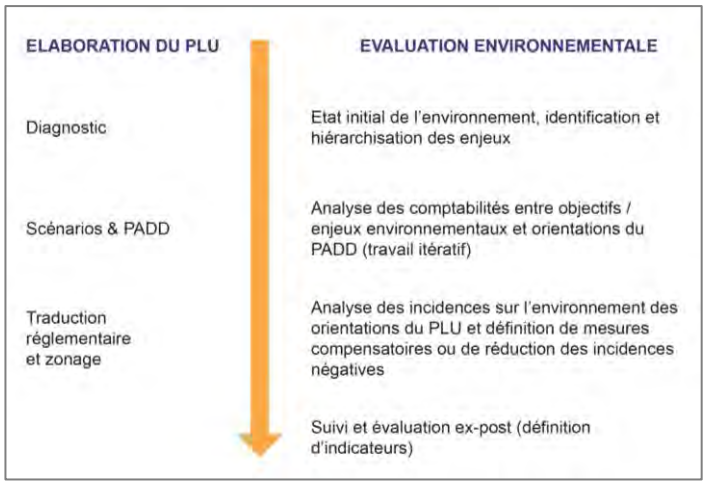
La commune de Hyères étant concernée par quatre sites Natura 2000 et soumise à l'application de la loi littoral, une **évaluation environnementale** est obligatoire dans le cadre de l'élaboration de PLU.
L'évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Pour cela, l'évaluation environnementale comprend :

- un **état initial de l'environnement** ;
- une analyse de la **compatibilité du projet de PLU avec les différents plans et programmes supra-communaux** ;
- une **analyse des incidences notables** prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des conséquences éventuelles de son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, **notamment sur les sites Natura 2000** ;
- une **explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ;
- une 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 plan sur l'environnement ;
- un **résumé non technique** des éléments précédents.

Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de trois principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.



C I CONTEXTE GÉNÉRAL

Située à l'est de l'aire toulonnaise, la commune de Hyères se positionne par sa taille de 13 238 hectares, mais également par son poids démographique (plus de 55 000 habitants), parmi les premiers pôles urbains du Var et de l'agglomération toulonnaise dont elle occupe l'extrémité orientale.
La commune est bordée au nord par Pierrefeu du Var, à l'est par La Londe-Les-Maures, au nord-ouest par La Crau et au sud-ouest par Carqueiranne.

Elle dispose de conditions de dessertes particulièrement favorables. Bien desservie par la RD 98, dans le prolongement de l'A570, qui traverse le territoire selon un axe est-ouest et traverse en son centre l'agglomération hyéroise, la commune bénéficie de la présence de l'aéroport de Toulon-Hyères, ce qui influe directement sur son attractivité touristique.
Sa localisation littorale attractive, face aux îles d'Or, est sublimée par la richesse de son terroir agricole, la qualité de son patrimoine naturel et historique, et la diversité de ses paysages remarquables. L'addition de ces atouts fait de la commune de Hyères un site d'exception et une commune résidentielle et touristique très prisée.

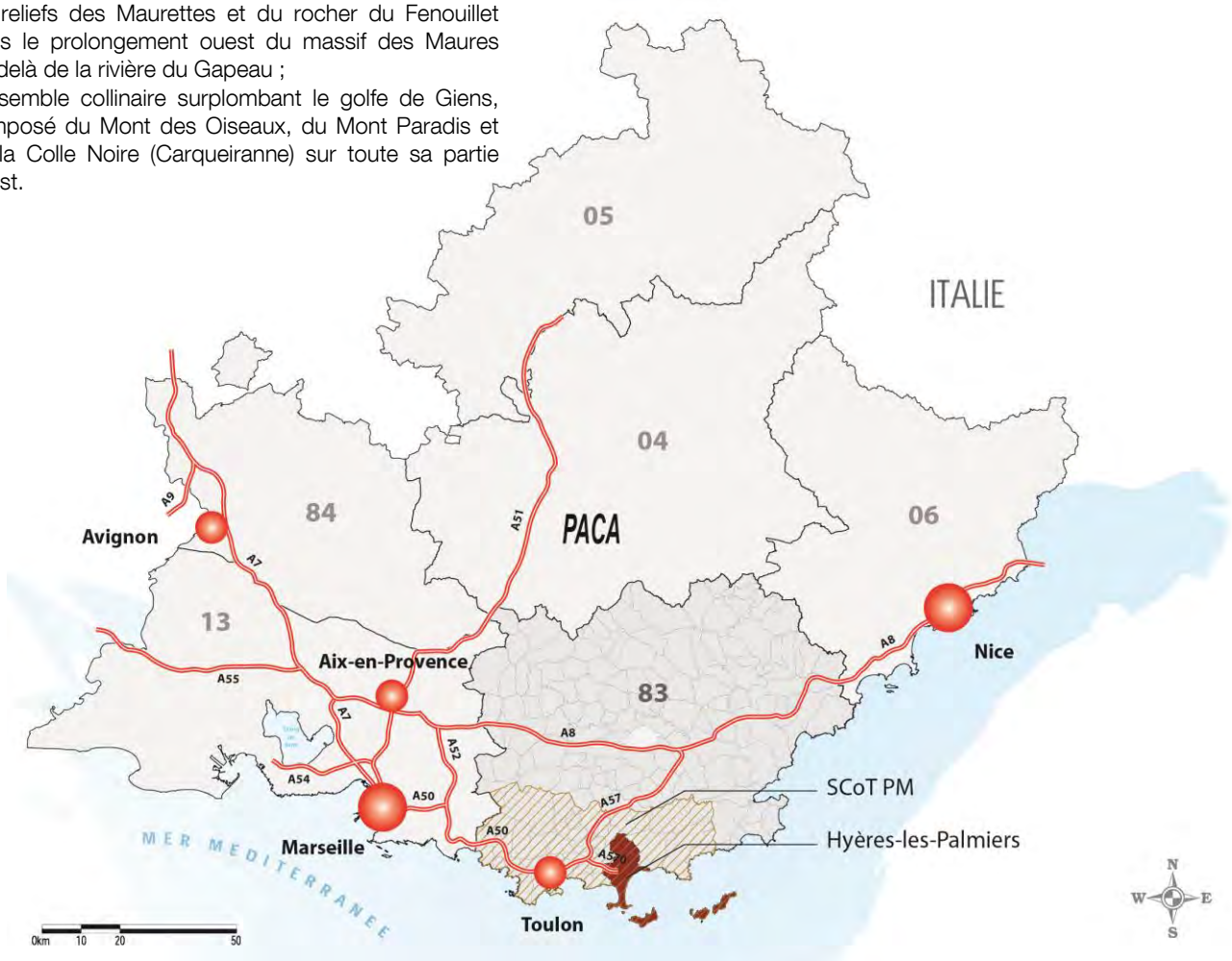
Ouverte sur la mer en direction du sud-est, la commune a tendance à se fermer au reste de la plaine dans la direction opposée, ceinturée par :

- les premiers reliefs occidentaux du massif des Maures au nord, découpés par de nombreux vallons ;
- les reliefs des Maurettes et du rocher du Fenouillet dans le prolongement ouest du massif des Maures au-delà de la rivière du Gapeau ;
- l'ensemble collinaire surplombant le golfe de Giens, composé du Mont des Oiseaux, du Mont Paradis et de la Colle Noire (Carqueiranne) sur toute sa partie ouest.

Ces trois ensembles orographiques restent séparés par deux vallées étroites au sein desquelles se sont développés les axes de communication reliant Hyères à ses communes voisines :

- au nord, la vallée encaissée du Gapeau, entre le massif des Maures et des Maurettes, conserve une vocation agricole ;
- à l'ouest, la vallée du Roubaud, plus large, sépare les Maurettes des reliefs calcaires dominant le golfe de Giens. Son occupation est beaucoup plus hétéroclite, aux infrastructures de transport qui s'y sont engouffrées (avenue Ritondale et autoroute), s'ajoute un tissu urbain se mêlant à la vocation agricole originelle des lieux.

La presqu'île de Giens, aujourd'hui rattachée au continent par l'intermédiaire du double tombolo (dépôts marins), marque le point de départ de l'archipel insulaire.
Ainsi en regard de la plaine côtière et fermant la rade de Hyères, l'archipel des îles de Hyères s'étend d'ouest en est sur 22 km et se compose de l'île du Grand Ribaud, des îles de Porquerolles, de Bagaud, de Port-Cros et de l'île du Levant.



PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Partie 2 : Diagnostic réglementaire

A I ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'aménagement du territoire communal de Hyères est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification (Codes de l'urbanisme et de l'Environnement). Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

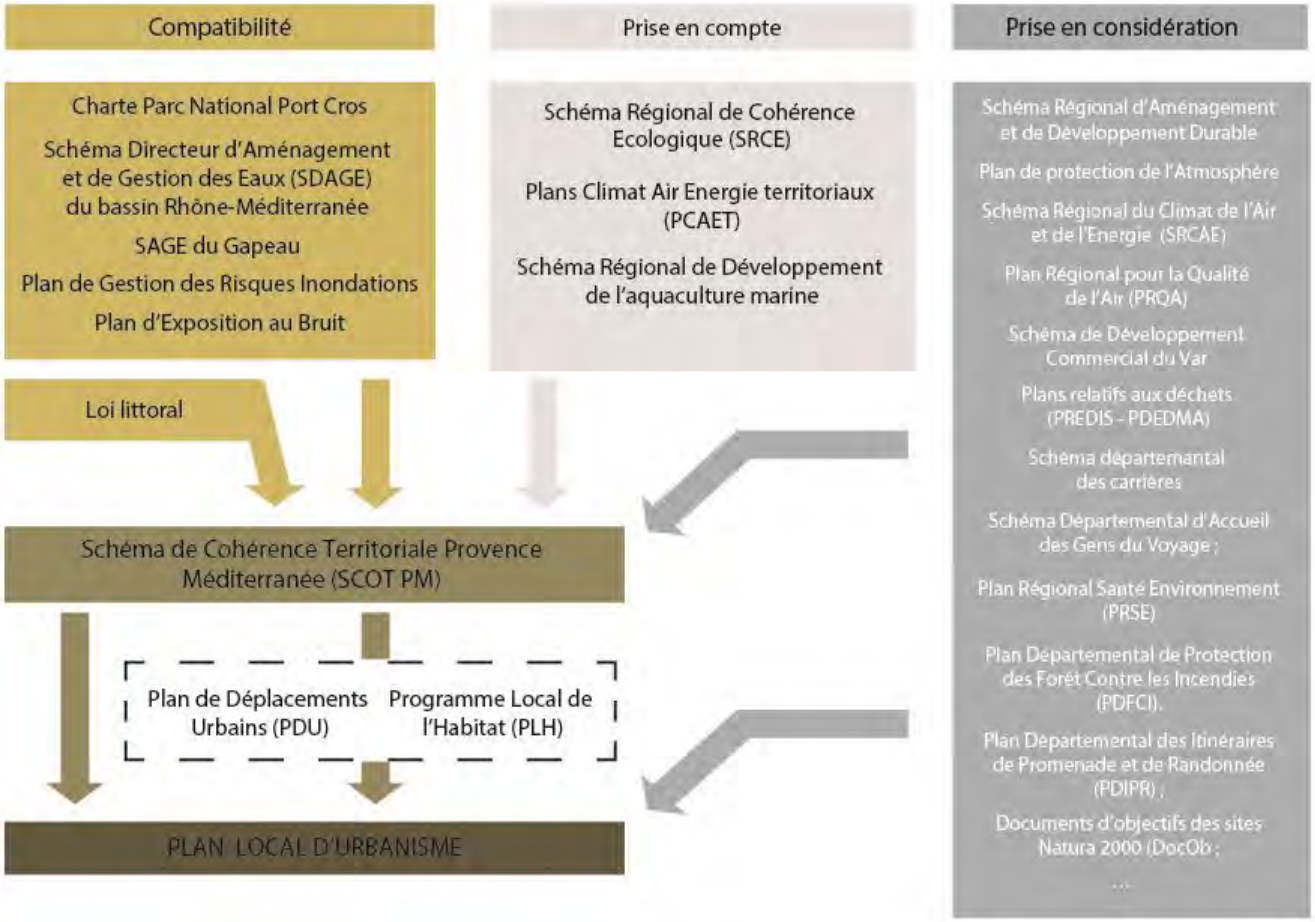
Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.
Plus d'une trentaine de documents de planification ou de gestion territoriale s'appliquent sur la commune de Hyères.

En effet, en application de l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme :
« […] les plans locaux d'urbanisme […] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.»

Et, en application de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme :
« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, […], les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.
Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale […] Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ».

Toutefois, la compatibilité directe ne doit être établies qu'avec cinq documents principaux dans le cadre du PLU :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée ;
- la charte du Parc National (PN) de Port-Cros ;
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.


Compatibilité
Charte Parc National Port Cros
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée
SAGE du Gapeau
Plan de Gestion des Risques Inondations
Plan d'Exposition au Bruit
Prise en compte
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
Plans Climat Air Energie territoriaux (PCAET)
Schéma Régional de Développement de l'aquaculture marine
Prise en considération
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable
Plan de protection de l'Atmosphère
Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)
Schéma de Développement Commercial du Var
Plans relatifs aux déchets (PREDIS - PDEDMA)
Schéma départemantal des carrières
Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
Plan Régional Santé Environnement (PRSE)
Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI).
Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb ;
...
Loi littoral
Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCOT PM)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Programme Local de l'Habitat (PLH)
PLAN LOCAL D'URBANISME

B I PRESCRIPTIONS DES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRES

B.1 I SDAGE Rhône Méditerranée

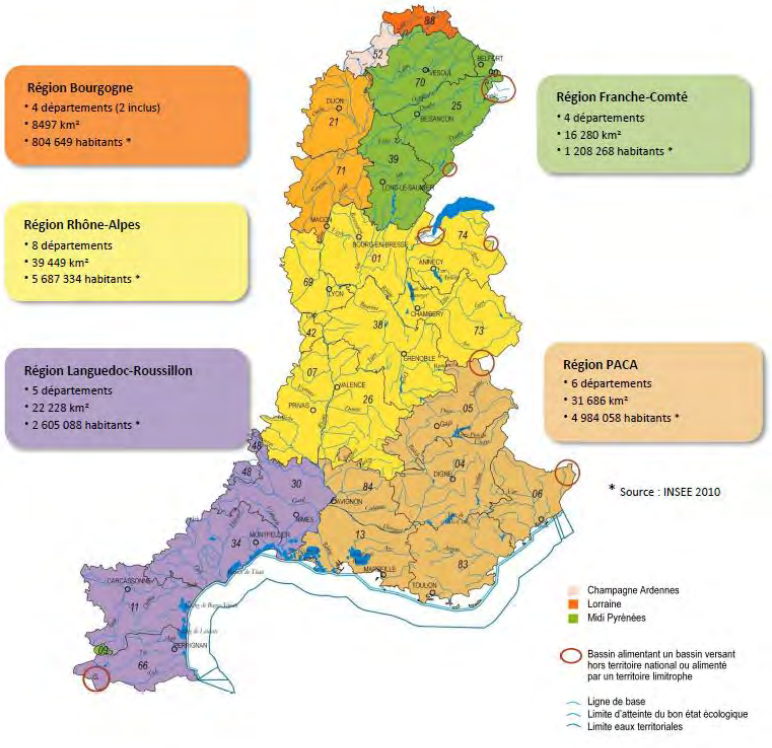
Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- 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 économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- 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 naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Cannes comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif.
- s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.



Projet de SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée adopté par le comité de bassin du 19 septembre 2014

B.2 I SAGE du Gapeau

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau a été créé le 3 février 2014 par arrêté préfectoral entre les communautés de communes Val d'Issole (pour la commune de Méounes-les-montrieux) et de la vallée du Gapeau (pour les communes de Belgentier, La Farlède, Solliès-pont, Solliès-toucas, Solliès-ville) et les communes de Carnoules, Collobrières, Cuers, La Crau, Hyères, Pierrefeu-du-var, Pignans, Puget-ville et Signes.
Son objectif est d'élaborer un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux sous l'autorité de la commission locale de l'eau. Ce document fixe les objectifs de mise en valeur du Gapeau et de ses affluents (bassin versant), et de la protection quantitative et qualitative des eaux de ce bassin versant. Le SAGE est en cours de rédaction mais des actions sont d'ores et déjà engagées comme :

- L'entretien des cours d'eau et de la ripisylve ;
- Un inventaire des zones d'expansion des crues ;
- Un système d'alerte crue optimisé ;
- Le PAPI, Programme d'Actions et de Prévention des Inondations.

B.3 I Programme Local de l'Habitat TPM

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée est l'expression de la politique d'aménagement relative à l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. Il vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement, définit les conditions du renouvellement urbain et les objectifs en termes de mixité sociale et d'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Il précise les conditions de répartition de l'offre nouvelle à créer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune ainsi que le degré de diversité de l'offre de logements à créer.

Le PLH TPM identifie plusieurs enjeux sur la commune de Hyères :

- Assurer une **offre de logement mixte et diversifiée** :
  - **favoriser la production de logements sociaux** dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement, à hauteur de 30 % ;
  - répondre aux exigences d'une **typologie mixte** et d'un statut d'occupation diversifié dans toutes les nouvelles opérations ;
  - encourager une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages ;

- Assurer une **offre de logement adaptée** à certains besoins spécifiques :
  - prendre en compte les besoins en logement des travailleurs saisonniers, des étudiants et des salariés agricoles ;
  - permettre la mise en œuvre du Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
  - lutter contre l'habitat indigne et assurer la continuité de la dynamique de résorption de l'habitat insalubre.

Au regard des évolutions démographiques constatées depuis 2010, le PLH a fait l'objet de modifications visant à actualiser les objectifs de productions de logements. Sur la période 2014-2016, le PLH vise sur la commune de Hyères :

- à atteindre une production de **1002 logements,** soit une production annuelle moyenne de 334 logements**, dont 582 logements sociaux,** soit une production annuelle moyenne de 194 logements ;
- à produire **890 logements sociaux** (par construction neuve, acquisition/amélioration de logements existants, conventionnement de logements privés, ou Projet de Renouvellement Urbain) ;
- à favoriser la construction dans le centre-ville, les quartiers des Rougières et Crestade et les faubourgs ;
- à favoriser le renouvellement urbain et traiter les dents creuses.

Objectifs assignés par le PLH TPM 2014-2016

Production neuve de résidences principales 2014-2016		Logement social 2014-2016			
1 002 dont 98 en accession maitrisée via		890 dont			
		582	266	42	0
PTZ +	prêt à l'accession(PSLA)	en construction neuve	en acquisition amélioration	en logements conventionnés	en PRU

La difficile équation du logement social

Au titre de la loi SRU, modifiée par la loi ALUR, le Porter à Connaissance de l'Etat édicté dans le cadre de l'élaboration du PLU rappelle que la commune doit atteindre à horizon 2025, un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans son parc de résidences principales.
Le porter à connaissance de l'Etat fixe cet objectif de production à 3353 logements aidés.

Avec 3370 logements locatifs sociaux en 2015, la commune ne comporte actuellement qu'environ 12% de logements sociaux.

ENJEUX :

- Produire au moins 3350 logements sociaux dans le cadre du PLU ;
- Produire une offre de logement diversifiée (accession libre, à coût maitrisé et sociale) en mobilisant le foncier identifié ;
- Mobiliser le foncier communal en direction de la production de logement social ;
- Poursuivre l'identification du foncier mobilisable en renouvellement urbain ;
- Transformer 1% du parc actuel en logement social dans le cadre d'opération d'acquisition/amélioration ;
- Intervenir sur le parc privé dégradé pour permettre la production d'une offre diversifiée sur ces secteurs (libre et conventionnement du parc privé) ;
- Produire une offre adapté en libre comme en social pour permettre aux jeunes, jeunes couples actifs, retraités aux revenus modestes de se maintenir sur leur commune ;
- Conforter la production de logement en extension du centre-urbain

B.4 I SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents

Le SRCE doit être pris en compte par le PLU. Cette prise en compte s'entend comme une compatibilité à laquelle des dérogations peuvent être accordées sous conditions de justifications motivées.

La commune d'Hyères est localisée en Basse Provence Siliceuse selon la division de la région du SRCE en cinq unités biogéographiques. De manière générale, les enjeux liés aux connectivités écologiques dans cette zone sont générés par une forte urbanisation. Les processus d'anthropisation des espaces naturels contribuent à les enclaver et à diminuer leur surface. De plus, la pression foncière sur les espaces agricoles et les milieux semi-naturels diminuent la fonctionnalité paysagère de secteurs qui jouent un rôle intéressant de transit ou de zone relais pour la faune.

Sur le territoire communal hyérois, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est contraignant dans les secteurs suivant, dont l'aspect et l'intérêt naturels devront être préservés ou restaurés :

- des **zones humides à proximité de l'aéroport et le long des tombolos** sur lesquelles l'objectif est la préservation optimale ;
- des **salins** qui font l'objet d'un objectif de remise en état optimal ;
- des **massifs boisés au nord de la commune** dont l'objectif assigné est la préservation optimale.
- De la **presqu'île de Giens et des secteurs situés autour des lieux-dits Borrels et Sauvebonne**, au nord de la commune, qui doivent faire l'objet d'une remise en état optimale de leurs réservoirs de biodiversité.

La commune présente aussi des réservoirs complémentaires. Les réservoirs complémentaires de la ville d'Hyères représentent les sites exceptionnels reconnus par des mesures de protection nationales, communautaires et internationales. Les salins d'Hyères, classés RAMSAR, font l'objet de suivis ornithologiques réguliers depuis 2001. Le parc National de Port-Cros et l'ensemble des îles d'Hyères, de par leurs situations géographiques, leurs topographies, leurs géologies accueillent aussi une diversité biologique importante et certaines espèces uniques dans la région, comme le Discoglosse sarde.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Crédits : © Julien Mauceri

Certaines actions sont applicables directement par le PLU :

- **Orientation stratégique 1** : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
  - ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales
  - ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
  - ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
  - ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration

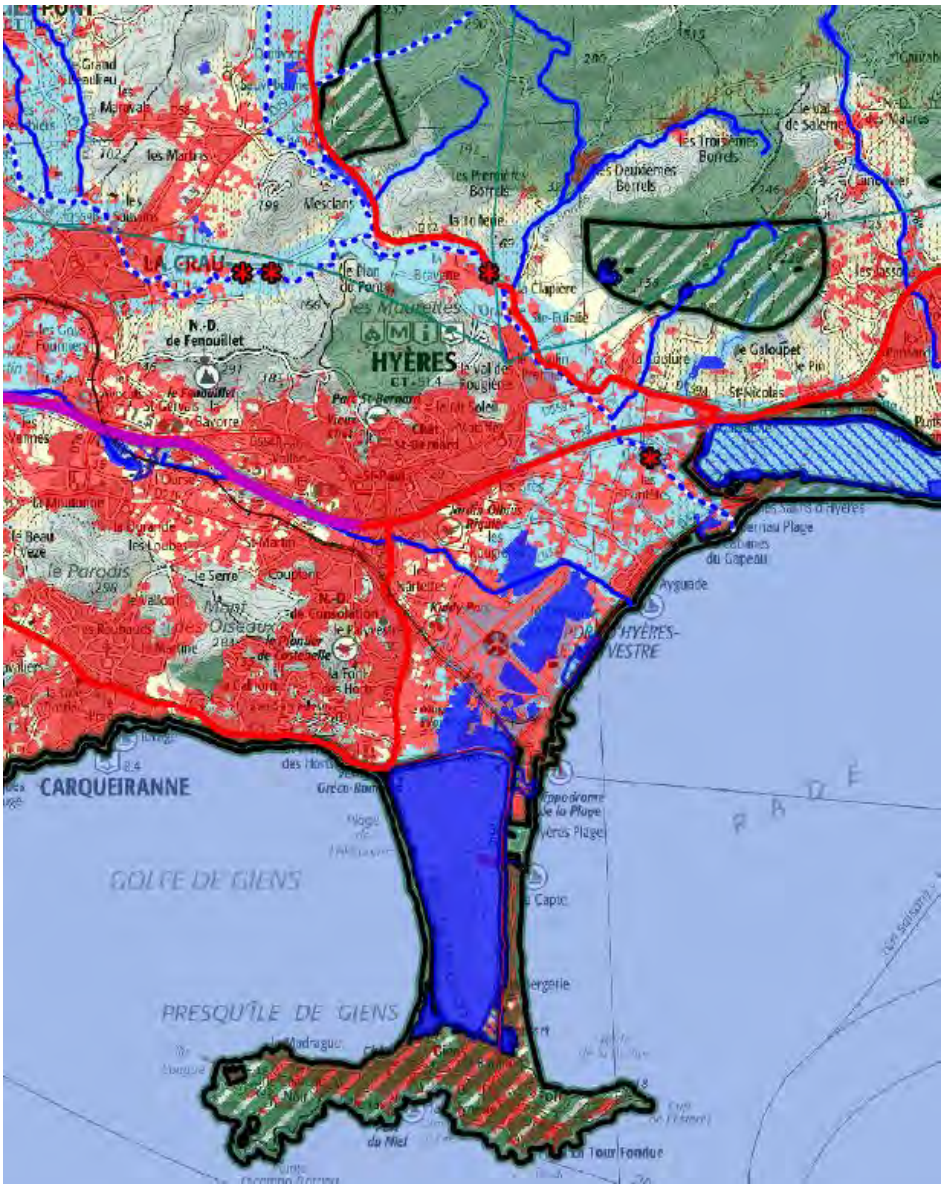
- **Orientation stratégique 2** : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
  - ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture

- **Orientation stratégique 4** : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

ENJEUX :

- Préserver ou restaurer les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE

OBJECTIFS ASSIGNES AUX ELEMENTS DE LA TVB REGIONALE SUR LE TERRITOIRE HYEROIS



Recherche de préservation optimale

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface

Trame verte
- Réservoir de biodiversité
- Corridor

Trame bleue
- Réservoir de biodiversité

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface
- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

Recherche de remise en état optimale

Trame verte
- Réservoir de biodiversité
- Corridor

Trame bleue
- Réservoir de biodiversité

Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface
- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

B.5 I SCoT Provence Méditerranée

Le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 16 octobre 2009 fixe les grandes orientations d'aménagements sur le territoire communal à travers trois orientations générales.

Le SCoT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.
Celui-ci est actuellement en cours de révision.

Orientation n°1 - Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

OBJECTIF 1 - Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise

Le SCoT identifie plusieurs espaces constitutifs du socle du réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise dans la commune :

- au titre des espaces à dominante naturelle : les massifs de Costebelle et du Mont des Oiseaux, la Pinède des Pesquiers, les massifs des Maurettes et le Plan du pont ;
- au titre des espaces à dominante agricole : la vallée de Sauvebonne, la vallée des Borrels, les piémonts des Maures, les piémonts du Fenouillet et le bassin hyérois ;
- au titre du réseau bleu, cours d'eau, fleuves côtiers et leur ripisylves : le marais de l'Estagnol, le Roubaud et le Gapeau, le Marais Redon, les vieux salins, les étangs et salins des Pesquiers, le marais des Estagnets.

Les espaces suivants sont de plus caractérisés comme espaces agro-naturels constituant des sites d'intérêt paysager spécifique du fait de leur singularité, de leurs richesses patrimoniales particulières, de leur représentativité des modes de vie et des traditions industrielles, artisanales, agricoles ou forestières :

- **Le système des étangs du littoral hyérois** (Vieux Salins, Étang des Pesquiers, Marais Redon et des Estagnets) offrant des grands paysages humides uniques et témoignant de l'ancienne activité salinière sur cette partie du littoral méditerranéen français entre la Camargue et l'Italie (14) ;
- **La presqu'île de Giens** (double tombolo, falaises de la pointe des Chevaliers...), présentant une forme géologique rare à l'échelle mondiale et constituant une image « magique » de l'entrée aérienne sur le territoire (15) ;
- L'ensemble des **îles d'Hyères** (Porquerolles, Port Cros, Bagaud, Le Levant) offrant des paysages insulaires méditerranéens préservés, des espaces viticoles en bord de mer et agrémentés d'une multitude de forts et batteries (17) ;
- La **vallée de Sauvebonne** se déroulant le long de la ripisylve marquée du Réal Martin et du Gapeau offrant un paysage agricole préservé et son système de bastides aux alignements plantés (20) ;
- La **vallée des Borrels**, langue d'agriculture (viticulture et arboriculture) ponctuée de hameaux s'insinuant au cœur du massif des Maures.

Outre l'identification des espaces précédents, la commune d'Hyères, soumise aux dispositions de la loi littoral est également concernée par plusieurs espaces dits « caractéristiques de la loi littoral ». À ce titre, le SCoT PM identifie plusieurs espaces caractéristiques du littoral protégés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme :

- **Les espaces boisés non bâtis du massif de Costebelle, du Mont des Oiseaux et du Mont Paradis**, constituant le premier plan paysager naturel du golfe de Giens mais également un arrière-plan paysager naturel pour les villes d'Hyères et de Carqueiranne. Ces espaces sont le support d'une fonctionnalité et d'une richesse écologiques. Ce site revêt de plus un intérêt culturel (colline de Notre Dame de Consolation) par la présence d'un oppidum et d'une chapelle, lieu de pèlerinage ; en dehors du sanctuaire de Notre Dame de Consolation et ses abords (18) ;

- **Les espaces naturels des îles d'Hyères**, (en dehors des forts, des espaces nécessaires aux activités militaires et de St Agathe), reconnus pour leur forte valeur écologique. Ils offrent des paysages uniques, préservés, naturels et quasiment vierges des îles de Porquerolles, Port Cros, du Levant et des nombreux îlots inhabités. Cet archipel complète la grande ligne paysagère naturelle de la rade d'Hyères et constitue le principal archipel côtier de la côte méditerranéenne française (19) ;

- **Sur la presqu'île de Giens** : les espaces naturels de la pointe et du parc des Chevaliers, d'Escampobariou, de Darboussière, du pic du Niel, de la pinède de Rénée Sabran, de la pointe de l'Estérel et du massif de l'Estanci, et les friches et bois au nord du village de Giens ainsi que l'ensemble des îlots avoisinants, donnant le caractère préservé à la presqu'île de Giens (20) ;

- **Le marais Redon, l'étang et les salins des Pesquiers et la réserve biologique des Estagnets** (en dehors des espaces bâtis), en tant que systèmes écologiques remarquables. Ces espaces représentent une des seules zones humides du littoral méditerranéen entre la Camargue et l'Italie. Ces espaces sont inclus dans le site classé de Giens et constituent les paysages naturels emblématiques de l'aire toulonnaise (21) ;

- **La dune du tombolo occidentale, la pinède des Pesquiers et la pinède de l'hippodrome** (en dehors des espaces bâtis) pour leurs richesses écologiques et paysagères. Les pinèdes participent très largement à la qualité des arrières plages. Le double tombolo de la presqu'île de Giens est un site géologique rare à l'échelle mondiale et constitue un paysage littoral remarquable, notamment depuis les points hauts (22) ;

LE RESEAU VERT, BLEU ET JAUNE DE HYERES

- **Les étangs des Vieux Salins, l'étang de l'Anglais, la dune des vieux salins et la pinède littorale du Bastidon** (en dehors des espaces bâtis), en tant que systèmes écologiques remarquables. Ces espaces représentent une des seules zones humides du littoral méditerranéen entre la Camargue et l'Italie. Ces espaces sont inclus dans le site classé de Giens et constituent les paysages naturels emblématiques de l'aire toulonnaise (23) ;
- **Les espaces naturels du versant nord des Maurettes et le Fenouillet**, prolongement paysager du massif des Maures, support d'une richesse écologique et constitutif d'une entité de fonctionnement écologique. Ce massif fait partie intégrante du panorama paysager de la rade d'Hyères et possède une valeur culturelle importante pour la ville d'Hyères (Mont Fenouillet) (24) ;

Le SCoT PM identifie également trois coupures naturelles d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme :
- La pinède des Pesquiers entre La Capte et La Plage (K) ;
- La base de loisirs du Mérou entre l'Ayguade et les cabanes du Gapeau à Hyères (L) ;
- Les espaces naturels des vieux salins, de l'étang de l'anglais ainsi que la pinède et la plaine agricole du Bastidon Miramar entre le village des Vieux Salins et Miramar (M)

Les espaces ou milieux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet dans le PLU d'un zonage spécifique et d'un règlement précisant les seuls aménagements légers pouvant y être implantés en vertu de l'article L.146-6 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Il précise également que les coupures d'urbanisation doivent faire l'objet dans le PLU d'un zonage et d'un règlement permettant de les préserver de toute forme d'urbanisation.

OBJECTIF 2 - Organiser et maîtriser le développement de l'aire Toulonnaise

Dans l'armature territoriale du SCoT, le centre-ville d'Hyères est identifié comme pôle majeur à conforter. Le SCoT reconnait ainsi le centre-ville d'Hyères comme *« espace privilégié pour la localisation des fonctions et activités métropolitaines exerçant un effet-levier pour l'ensemble de l'aire toulonnaise et du département du Var. ».* L'objectif affiché est d'affirmer son rayonnement en valorisant sa proximité avec l'aéroport, ses qualités urbaines, environnementales et paysagères ainsi que son attractivité en termes d'équipements et de commerces, notamment pour les communes de l'est de l'aire toulonnaise.

A une moindre échelle, le SCoT reconnait les zones agglomérées des Salins, de l'Ayguade, du Port et de Giens et le village de Porquerolles comme des pôles à conforter.
Afin d'asseoir les objectifs précédents, le SCoT identifie également les espaces supports du développement urbain aux travers de sites d'extensions prioritaires. On recense sur la commune :
- des sites d'extension prioritaire à dominante « habitat et équipement » dans les secteurs de la Bayorre (10 ha), Crestade – Demi-lune (10 ha), Roubaud-Gare (6 ha), Les Rougières (27 ha), Costebelle – Font des Horts (30 ha) ;
- des sites d'extension prioritaire à dominante « activités économiques » dans les secteurs Crestade – Demi-lune- Pôle Santé (4 ha), Roubaud (22 ha), Saint Martin (14 ha), Le Palyvestre (30 ha) et Arromanches (6ha).

Le développement par extension sur des sites ne dépassant pas 5 hectares environ n'est pas exclu, mais celui-ci ne doit pas porter atteinte à la biodiversité, aux richesses et aux fonctionnalités écologiques et ne pas remettre en question l'objectif de limitation de consommation de l'espace et être proportionnée à la taille et à la capacité d'accueil de la commune.

Le SCoT précise que le développement et l'aménagement des sites d'extension prioritaires impliquent un niveau d'exigence particulier, notamment en ce qui concerne le contenu des programmes, la qualité des aménagements et les formes urbaines économes en espace (minimum de 20 logements à l'hectare). Compte tenu de son importance, le secteur du Palyvestre devra faire l'objet d'une réflexion qu'en à son devenir.
Le SCoT définit également la limite des espaces proches du rivage au titre de l'article L146-4 II du Code de l'Urbanisme. À travers trois catégories d'espaces, il précise l'intensité envisageable de l'urbanisation dans ces espaces :
- des espaces littoraux à forts enjeux et stratégiques où **les opérations d'urbanisme peut se faire par renouvellement ou par extension de manière significative** par rapport aux caractéristiques du bâti existant environnant : cela concerne le site de la Font des Horts et le Port St Pierre et Arromanches à Hyères ;
- des espaces littoraux sensibles (du fait de leurs localisations en bord de mer, leurs qualités architecturales et/ou paysagères) où les **opérations d'urbanisme doivent être plus particulièrement limitées et intégrées** (en respectant les morphologies, l'organisation parcellaire, l'architecture, les matériaux, le végétal et plus généralement les règles qui caractérisent ces espaces) : cela concerne les espaces urbanisés de la presqu'île de Giens sauf la plaine de la Badine à Hyères.

Les espaces littoraux neutres (sans enjeu particulier de développement et sans qualité patrimoniale ou paysagère spécifique) où les **extensions doivent se faire de manière limitée** : cela concerne l'ensemble des espaces bâtis non identifiés dans les deux catégories préalables.

Orientation n°2 - Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

OBJECTIF 1 - Affirmer une ambition métropolitaine

Le SCoT développe plusieurs axes génériques, qui n'ont pas d'impacts spatiaux particuliers à l'échelle du territoire :

- développer un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine sur la Rade ;
- affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- conforter l'attractivité touristique ;
- consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise ;
- conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise.

OBJECTIF 2 - Élaborer une stratégie de développement économique

En complément de la simple localisation du foncier mobilisable, le SCoT identifie et caractérise les polarités existantes à requalifier et les polarités à consolider ou à créer. Ces sites font l'objet d'une réflexion quant à leur vocation dominante entre les collectivités concernées et sont soumis à des critères de qualité.

Il identifie ainsi :

- **Deux sites d'intérêt métropolitain** :
  - le pôle Santé / Hyères ouest Roubaud, à vocation tertiaire ;
  - la zone économique aéroportuaire.

Ces sites sont stratégiques pour l'ensemble de l'aire toulonnaise. Leur développement et leur organisation doivent être permises et pensées à cette échelle.

- **Quatre sites d'intérêt intercommunal** :
  - le secteur St Gervais, pôle d'excellence horticole basé sur le développement, la commercialisation et la logistique ;
  - le secteur Saint Martin (activités existantes multiples mais vocation à orienter) ;
  - le secteur Palyvestre nord, à vocation tertiaire ;
  - le secteur Arromanches (vocation à définir).

Les sites d'intérêt intercommunal représentent un enjeu à l'échelle du secteur. Leur valorisation et leur organisation doivent être permises et pensées à l'échelle des communes environnantes.
Le SCoT rappelle également l'importance de maintenir la pérennité de la filière agricole, en sauvegardant les capacités productives des filières présentes sur le territoire, qui sont soumis à une forte pression urbaine. Il identifie pour cela les espaces agricoles des plaines du Gapeau et du Roubaud, de la vallée du Réal Martin, des vallons de Valbonne et des Borrels et les secteurs agricoles résiduels de la presqu'île de Giens.

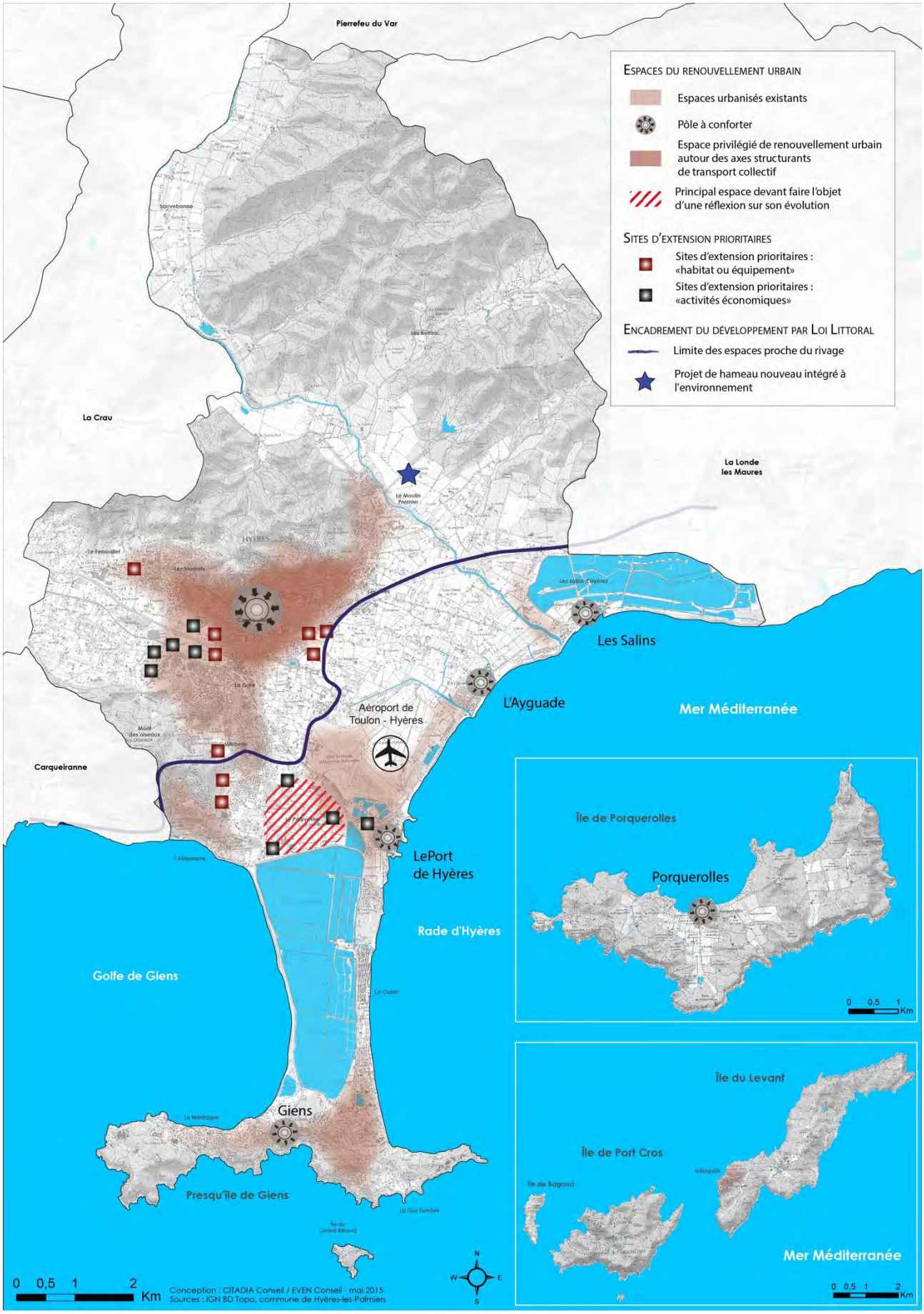
OBJECTIF 3 - Répondre aux besoins de logements

Afin de favoriser le recentrage de la croissance de la population dans TPM, 60 % de la production de résidences principales doit s'y localiser. À ce titre, près de 1520 logements doivent être réalisés annuellement à l'échelle de la communauté d'agglomération, sur un total de 2320 à l'échelle du SCoT. Cet objectif de production a été renforcé lors de l'approbation du PLH de l'agglomération, approuvé postérieurement.
Outre ces objectifs quantitatifs, non individualisés par commune, le SCoT entend promouvoir la production d'une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs.

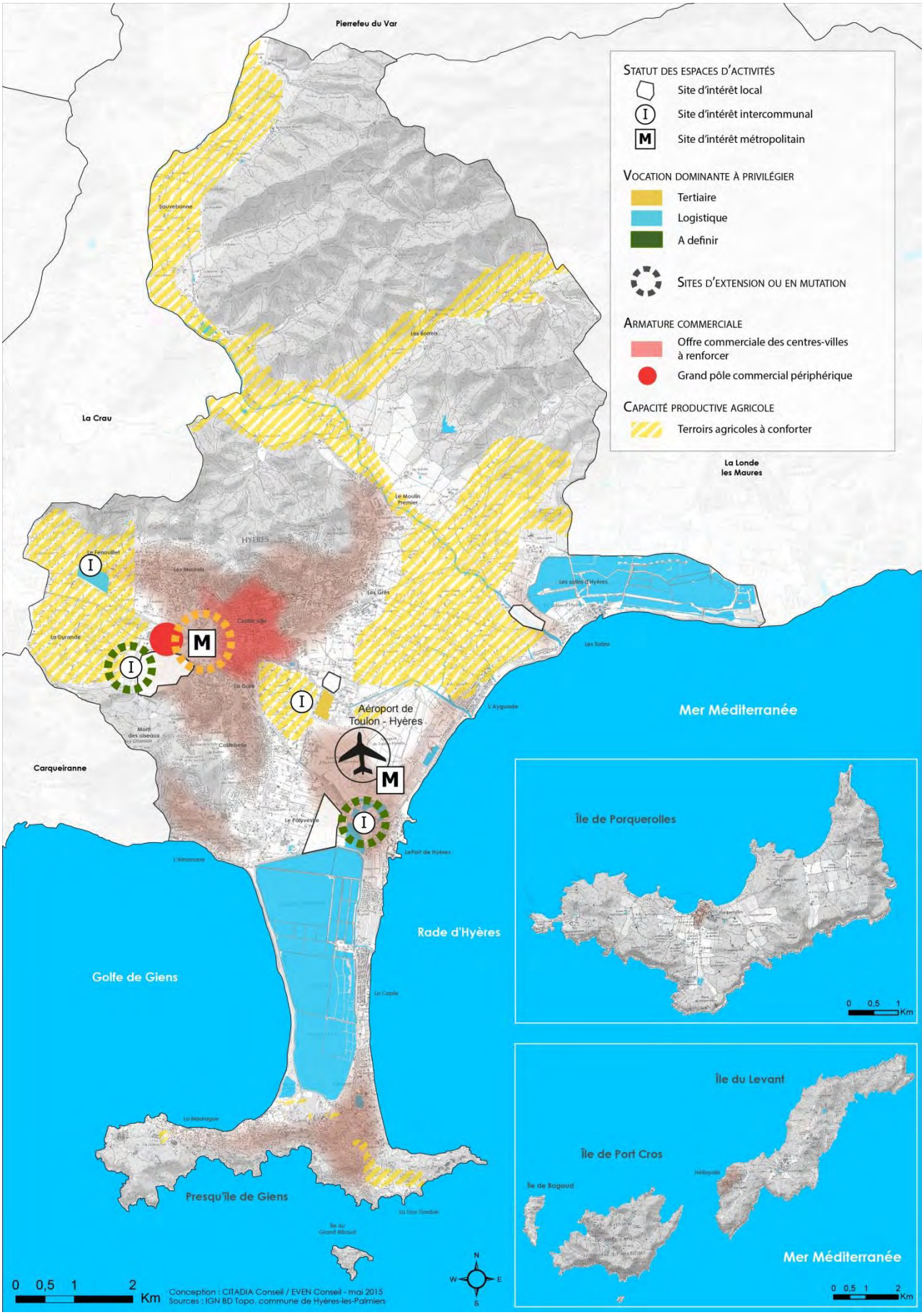
OBJECTIF 4 - Promouvoir une offre de transports collectifs performante

En matière de transports collectifs, la commune d'Hyères est concernée par l'aménagement de plusieurs pôles d'échanges visant à favoriser la multimodalité, notamment en lien avec la gare et l'aéroport. Ces pôles d'échanges sont complétés par des parking-relais qui jouent un rôle pour les migrations pendulaires et les migrations touristiques.
En termes de réseau, le SCoT vise à développer la desserte locale (offre en transport collectif soutenue) et la desserte intercommunale (amélioration de la desserte ferroviaire, mise en œuvre d'un car express métropolitain…)

LE SCHEMA DE L'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT FUTUR



LE SCHEMA DE L'AMBITION METROPOLITAINE



Orientation n°3 - Promouvoir un cadre de vie de qualité

Cette orientation n'a pas d'incidence spatiale spécifique sur le PLU. Les objectifs qui l'a composent vise à améliorer la qualité du cadre de vie à l'intérieur de la commune en :

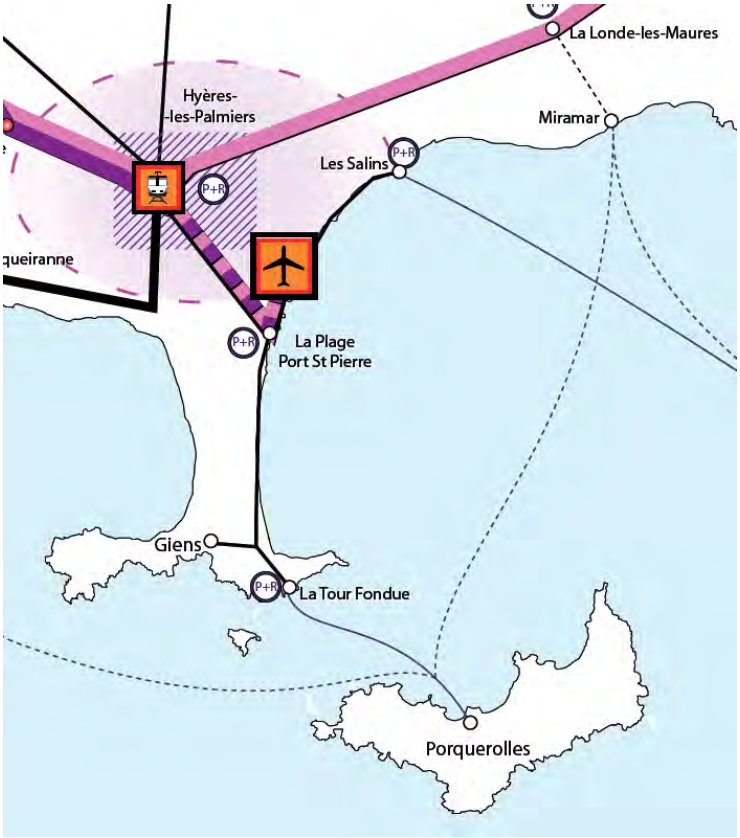
- apaisant la ville par le développement des modes doux, l'amélioration des espaces publics…
- entretenant la qualité paysagère des espaces urbains ;
- composant avec les risques naturels et technologiques ;
- gérant durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine.

Dans le cadre de la traduction réglementaire du SCoT à l'échelle communale, le PLU devra :

- développer et diversifier son offre de logement ;
- favoriser un développement urbain facilitant la multimodalité et l'accessibilité aux transports collectifs ;
- limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques et nuisances ;
- améliorer la qualité de vie des habitants.

Nota Bene : Le SCoT Provence Méditerranée est actuellement en cours de révision afin de prendre notamment en compte les dispositions des lois Grenelle et ALUR.

LE SCHEMA DU DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS



Les portes d'entrées du territoire

- Gare nationale (accès au réseau TGV et Grandes Lignes de la SNCF)
- Aéroport de Toulon / Hyères

Le système de déplacement métropolitain

- Pôle majeur de la métropole
- Desserte ferroviaire cadencée de type RER
- Car Express Métropolitain * (desserte par autoroute sur tout ou partie du trajet)
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Seconde ligne de TCSP (principe de tracé)*
- Principale ligne de bus complémentaire pouvant bénéficier d'aménagements de priorité*
- Navette maritime de la Rade*

Les lignes de proximité

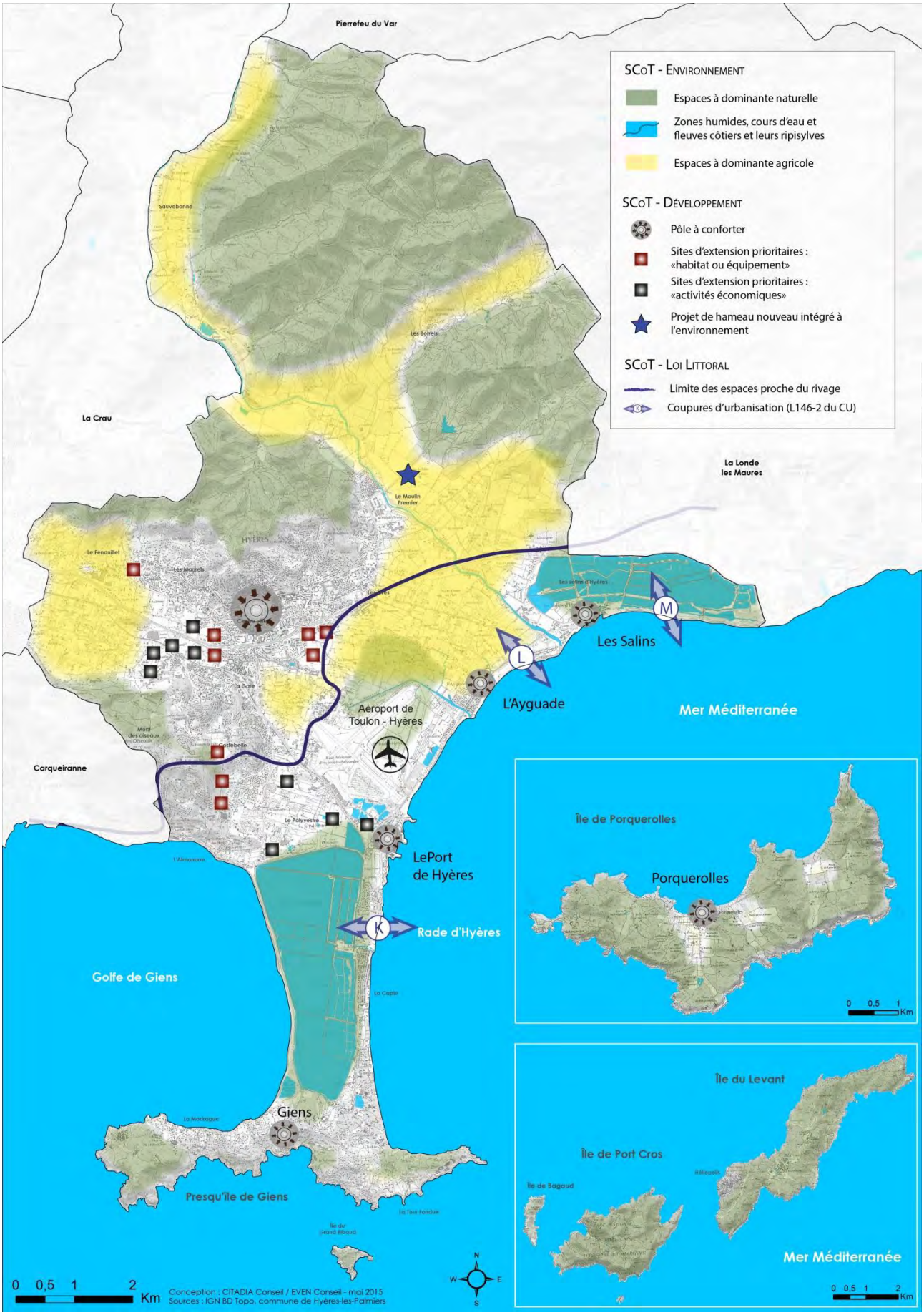
- Offre de transport collectif soutenu dans le coeur urbain de la métropole
- Liaison principale*
- Autres liaison*
- Autre desserte maritime*

L'organisation de l'intermodalité

- Arrêt principal
- Halte TER à créer ou dont l'opportunité est à étudier
- Pôle d'échange / Stations de correspondance
- Parking Relais (identification non exhaustive)

* les itinéraires proposés sont des principes qui ne préjugent pas du tracé exact qui sera retenu par les autorités organisatrices de transport compétentes

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU SCOT



B.6 I Charte du Parc National de Port Cros

Le Parc national de Port-Cros, créé en 1963, fut le premier parc national marin en Europe. Il occupe 700 ha de terres émergées et 1288 ha de surfaces marines.
Jusqu'en 2015, le parc national élabore en relation étroite avec les collectivités territoriales et l'ensemble de ses partenaires, un projet de territoire inspiré par les principes du développement durable, qui constituera la Charte du Parc National de Port-Cros. Ce projet de Charte s'étend sur 11 communes dont Hyères et définit la vocation des cœurs terrestres (sur 1673ha) et des cœurs marins (sur 2933 ha). Il a pour vocation le renforcement des solidarités écologiques, économiques et fonctionnelles entre les îles et le littoral. Port Cros est considéré comme un cœur ainsi que la quasi-totalité de l'île de Porquerolles, le reste de la commune étant dans l'aire d'adhésion. Les Iles de Bagaud, la Rascasse et la Gabinières sont des réserves intégrales.

Les **principales actions** qui concernent directement le PLU sont :

- **Conforter l'identité du village et de l'anse portuaire de Port-Cros.**
- Préserver les arbres remarquables et les arbres d'alignement constitutifs de l'identité des cœurs.
- **Mettre en valeur les paysages** en créant ou en restaurant les points de vue remarquables et en résorbant les points noirs paysagers.
- Préserver la forêt, en particulier la forêt ancienne et favoriser son évolution naturelle
- Co-construire les trames vertes et bleues à l'échelle des documents d'urbanisme pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques.
- **Maintenir le foncier naturel, agricole et forestier** et développer des usages compatibles avec les continuités écologiques.
- Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité forestière en s'appuyant sur les noyaux de forêts anciennes, sur les trames de vieux boisements ou de «bois sénescents», des crêtes à la mer.
- **Mettre en place des coupures agricoles et des coupures de combustible** qui concilient les fonctions de prévention contre les incendies et de maintien de la biodiversité.
- **Préserver les milieux ouverts, les haies et les bandes enherbées**, pour favoriser le fonctionnement et la biodiversité des écosystèmes interstitiels.
- **Préserver les espaces agricoles et favoriser les reconquêtes agricoles** en particulier :
    - sur les espaces en friches, notamment ceux à forte valeur agronomique
    - sur les espaces agricoles menacés par la pression urbaine, en mettant en place des ceintures agricoles périurbaines.
- **Encourager en priorité les opérations de revitalisation et de renouvellement des centres urbains, des cœurs villageois et des centralités littorales.**
- **Développer l'urbanité méditerranéenne** des secteurs d'urbanisation récente, en étudiant les possibilités de restructuration, de densification voire d'extension urbaine.
- **Requalifier la façade maritime** (prise en compte des risques littoraux)
- Promouvoir la dominante naturelle des espaces bâtis à fort enjeu paysager.
- **Améliorer la qualité paysagère et la performance environnementale des espaces d'activités économiques.**
- Apaiser et requalifier les entrées d'agglomération et de ville et les axes de déplacements.
- **Développer et structurer le réseau pédestre et cyclable** pour favoriser la découverte des richesses du territoire.
- Développer l'autopartage (parc de véhicules propres) et le vélopartage sur des nœuds multimodaux (gare SNCF, aéroport, centres urbains, centralités littorales et en particulier sur les embarcadères).
- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre via le système de déplacements et les projets d'aménagement.
- Développer les énergies renouvelables dans le respect du caractère du Parc national.
- **Repenser la manière d'habiter le territoire**, en particulier le littoral, en prenant en compte les risques naturels littoraux, qui pourraient être aggravés par les effets du changement climatique.
- Anticiper les besoins de circulation des espèces migratrices par des corridors écologiques tenant compte du changement climatique.

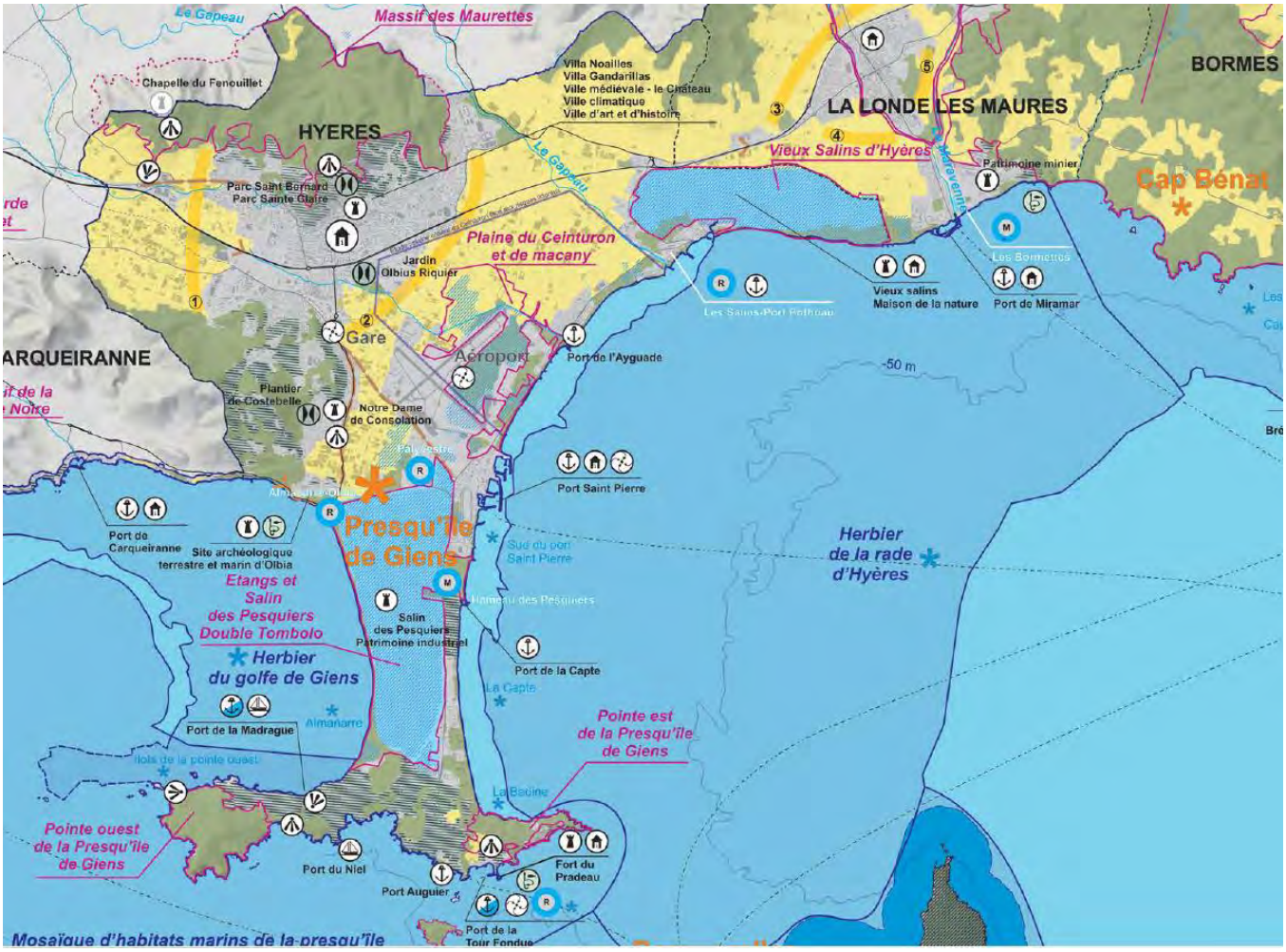
La charte définit aussi une carte des vocations, qui n'est pas une carte de zonage qui doit être traduite directement dans le PLU mais bien une définition de grands principes de fonctionnement de l'espace à traduire dans le document d'urbanisme.

La Charte du Parc a été approuvée par Décret du 30/12/15.
Il est aussi à noter que lorsqu'un site bénéficie du double statut de site classé et de cœur de parc l'autorisation spéciale est délivrée par l'établissement public après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ENJEUX :
Prendre en compte les grands principes du fonctionnement de l'espace pour :

- mettre en valeur le paysager et le littoral ;
- préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue ;
- favoriser l'émergence d'un habitat méditerranéen durable.

CARTE DES VOCATIONS DE LA CHARTE DU PARC NATIONAL DE PORT CROS



VOCATIONS POUR LES CŒURS TERRESTRES, MARINS ET L'AIRE OPTIMALE D'ADHESION DES ILES

C1 Vocation de préservation et de mise en valeur

- Village
- Port propre en projet
- Mouillage à organiser
- Espace cultivé à valeur patrimoniale
- Point de vue remarquable
- Patrimoine bâti culturel
- Monument classé ou inscrit

C2 Vocation de préservation de la biodiversité

Réservoirs de biodiversité terrestre :

- Forêt et maquis
- Espace naturel du Levant (sauf impératif Défense)
- Forte pente et falaise
- Dune et arrière-plage
- Zone humide et mare temporaire
- Espace à dominante agricole

Réservoirs de biodiversité marine :

- Herbier de posidonie
- Récif barrière
- Coralligène
- Roche infralittorale à algues photophiles
- Zone sableuse
- Détritique côtier

Espèces patrimoniales prioritaires

(chiroptères, discoglosse sarde, phyllodactyle, tortue d'Hermann, faucon pèlerin, puffins)

- Réserve intégrale *(îlots de Bagaud, de la Gabinière et rochers du Rascas à Port-Cros)*
- Espace naturel des Arbousiers *(île du Levant)*
- Espace d'organisation des activités nautiques et balnéaires

C3 Vocation de développement durable

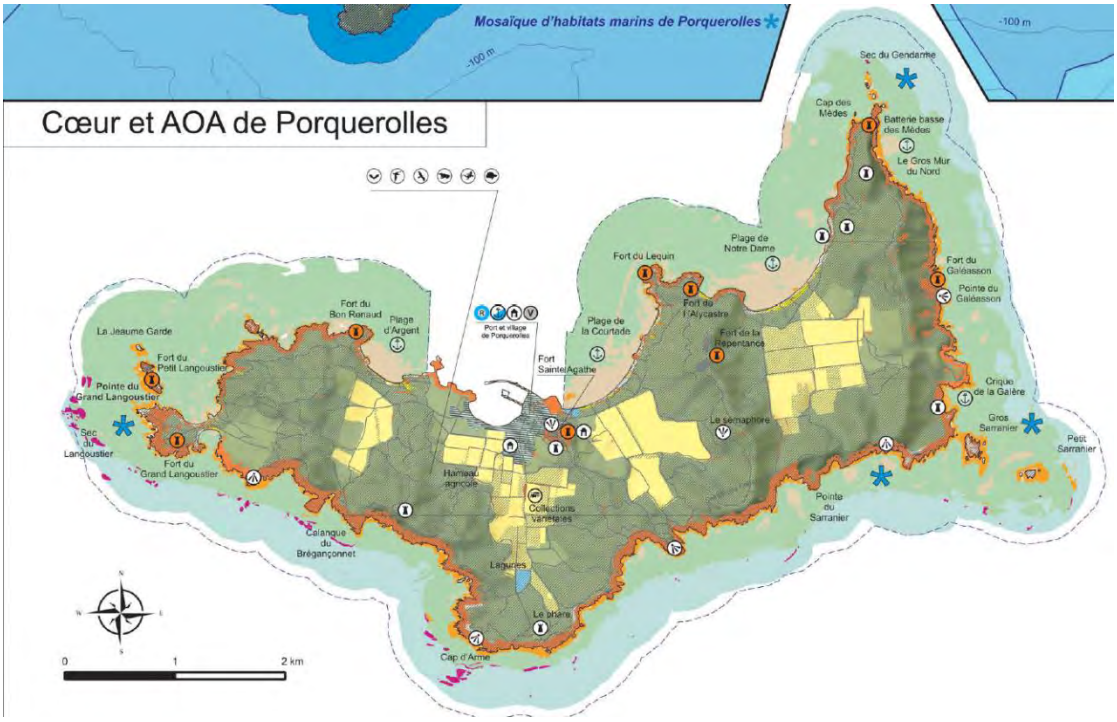
- Espace à dominante agricole
- Solidarité\complémentarité inter-îles
- Maison de parc, point d'information du public
- Sentier sous-marin thématique

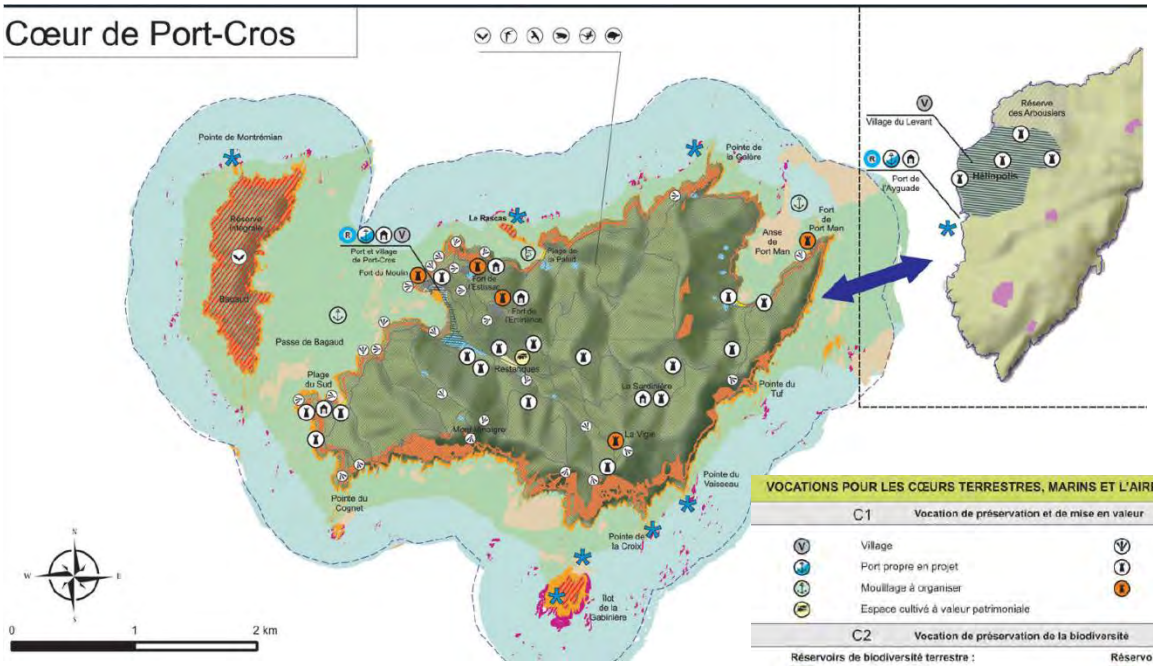
C4 Vocation d'aménagement durable

- Espace à dominante urbaine
- Espace bâti d'intérêt paysager à préserver ou à requalifier
- Zone d'activité de défense à dominante naturelle
- Espace d'interface terre-mer à requalifier

Légende générale

- Cœur marin
- Cœur terrestre
- Piste et sentier





VOCATIONS POUR LES CŒURS TERRESTRES, MARINS ET L'AIRE OPTIMALE D'ADHESION DES ILES

C1 Vocation de préservation et de mise en valeur

- Village
- Port propre en projet
- Mouillage à organiser
- Espace cultivé à valeur patrimoniale
- Point de vue remarquable
- Patrimoine bâti culturel
- Monument classé ou inscrit

C2 Vocation de préservation de la biodiversité

Réservoirs de biodiversité terrestre :

- Forêt et maquis
- Espace naturel du Levant (sauf impératif Défense)
- Forte pente et falaise
- Dune et arrière-plage
- Zone humide et mare temporaire
- Espace à dominante agricole

Réservoirs de biodiversité marine :

- Herbier de posidonie
- Récif barrière
- Coralligène
- Roche infralittorale à algues photophiles
- Zone sableuse
- Détritique côtier

Espèces patrimoniales prioritaires

(chiroptères, discoglosse sarde, phyllodactyle, tortue d'Hermann, faucon pèlerin, puffins)

- Réserve intégrale *(îlots de Bagaud, de la Gabinière et rochers du Rascas à Port-Cros)*
- Espace naturel des Arbousiers *(île du Levant)*
- Espace d'organisation des activités nautiques et balnéaires

C3 Vocation de développement durable

- Espace à dominante agricole
- Solidarité/complémentarité inter-îles
- Maison de parc, point d'information du public
- Sentier sous-marin thématique

C4 Vocation d'aménagement durable

- Espace à dominante urbaine
- Espace bâti d'intérêt paysager à préserver ou à requalifier
- Zone d'activité de défense à dominante naturelle
- Espace d'interface terre-mer à requalifier

Légende générale

- Cœur marin
- Cœur terrestre
- Piste et sentier

Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Partagez notre PLAN LOCAL D'URBANISME

B.7 I Plan de Déplacements Urbains TPM

Le Plan de Déplacements Urbains PDU 2005-2015 de la **communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée concerne 11 communes constituantes de l'agglomération, soit près de 415 000 personnes**. Il a été approuvé le 04 juillet 2006 et planifié sur une durée de 10 années. Le présent PLU doit être compatible avec le PDU.

Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage…), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.

La révision du PDU a été initiée en 2014 afin d'intégrer la commune de La Crau dans le périmètre des transports urbains et prendre en compte les évolutions réglementaires (Grenelle 2 / évaluation environnementale, SRCAE), le SCoT PM et les évolutions de la mobilité.

Le PDU se décline sur la commune d'Hyères en cinq priorités :

Priorité 1 : Des transports en commun efficaces et attractifs
- Affirmation de la gare de Hyères comme pôle d'échanges multi réseaux ;
- Amélioration des dessertes ferroviaires internes à TPM ;
- Étude de la réouverture du barreau ferré vers l'aéroport ;
- Ouverture de pontons aux Salins et desserte des îles et du golfe de St Tropez ;
- Amélioration du niveau d'offre sur les lignes maritimes existantes ;
- Amélioration de l'offre de desserte interne des petits centres urbains (La Madrague, Giens, Les Salins, Hyères Port) ;
- Connexion des lignes bus sur ce futur pôle ferré.

Priorité 2 : Une gestion hiérarchisée du stationnement
- Aménagement de 2 parcs relais aux entrées est et ouest de Hyères suivant l'axe RN98 ;
- Volonté de reporter le stationnement sur ces parcs depuis le centre-ville ;
- Aménagement de parcs de rabattement sur les pôles TC ;
- Poursuite des efforts en matière de contrôle du stationnement ;
- Offre de stationnement périphérique des petits centres urbains (La Capte, L'Ayguade, Le Port, Les Salins).

Priorité 3 : Une qualité de ville retrouvée pour les modes doux
- Maillage de bandes et pistes vélos autour de l'axe littoral ;
- Mise en valeur du patrimoine touristique et littoral ;
- Extension de la zone 30 en hyper centre ;
- Aménagement de zones 30 au niveau de la Capte, St Pierre, l'Almanarre ;
- Traversée sécurisée de l'avenue Ritondale pour les piétons ;
- Aménagement liaison centre-ville - Ayguade en modes doux.

Priorité 4 : Des aménagements pour la voiture en harmonie avec les autres modes
- Limitation du flux automobile ;
- Modération de la vitesse dans les traversées des zones urbaines ;
- Maillage routier du centre de Hyères : logique d'évitement de l'hyper centre ;
- Aménagement de voies interquartiers nord-sud et est-ouest : la Médiane.

Priorité 5 : Une autre gestion du transport de marchandises et des opérations de livraisons en ville
- Aménagement d'une plate-forme logistique dans la partie est de l'agglomération toulonnaise (La Pauline…) ;
- Politique plus affirmée de contrôle des horaires de livraisons en centre-ville ;
- Réorganisation de la gestion du fret autour du pôle gare de la Pauline ;
- Mise en place d'un système de transport «léger» pour les livraisons dans la partie médiévale du centre-ville à partir d'un bureau de ville ;
- Organisation des livraisons sur la presqu'île de Giens en période estivale.

Le PDU et la composante touristique

- Amélioration de l'accès à l'aéroport, équipement à la fois métropolitain mais aussi port d'entrée continentale pour TPM ;
- L'aménagement du barreau ferré est à la fois une opportunité d'accès sécurisée pour les passagers de l'aéroport et ses salariés. C'est aussi la possibilité de rejoindre la zone des plages pour les estivants comme pour les résidants de TPM ;
- Aménagement d'une desserte maritime vers St Tropez (hors Port St Pierre) ;
- Aménagement d'un ponton aux Salins (connecté à l'aéroport) permettant un équipement complémentaire à celui de la Tour Fondue enclavé et saturé. L'amélioration des conditions d'accès moins contrainte vers les îles du Levant et de Port-Cros est une priorité du PDU. Les Salins renferment des opportunités de desserte à la fois interne et externe (vers le golfe de St Tropez) à TPM ;
- Maillage de bandes et pistes cyclables, label de qualité de vie pour les résidents comme pour les visiteurs ;
- Route du sel avec un accès "partagé": réservation de la voie à certaines plages horaires aux piétons, cyclistes et la fermer au trafic automobile, est un enjeu écologique et humain ;
- Aménagement de véritables sentiers littoraux, préserver tout en facilitant la mise en valeur du littoral dans la continuité des ambitions du PLU ;
- Stationnement intégrant la composante touristique et la gestion du flux automobile associé; l'aménagement de parcs relais participent à cette gestion pour limiter le flux en hyper centre.

ENJEUX :

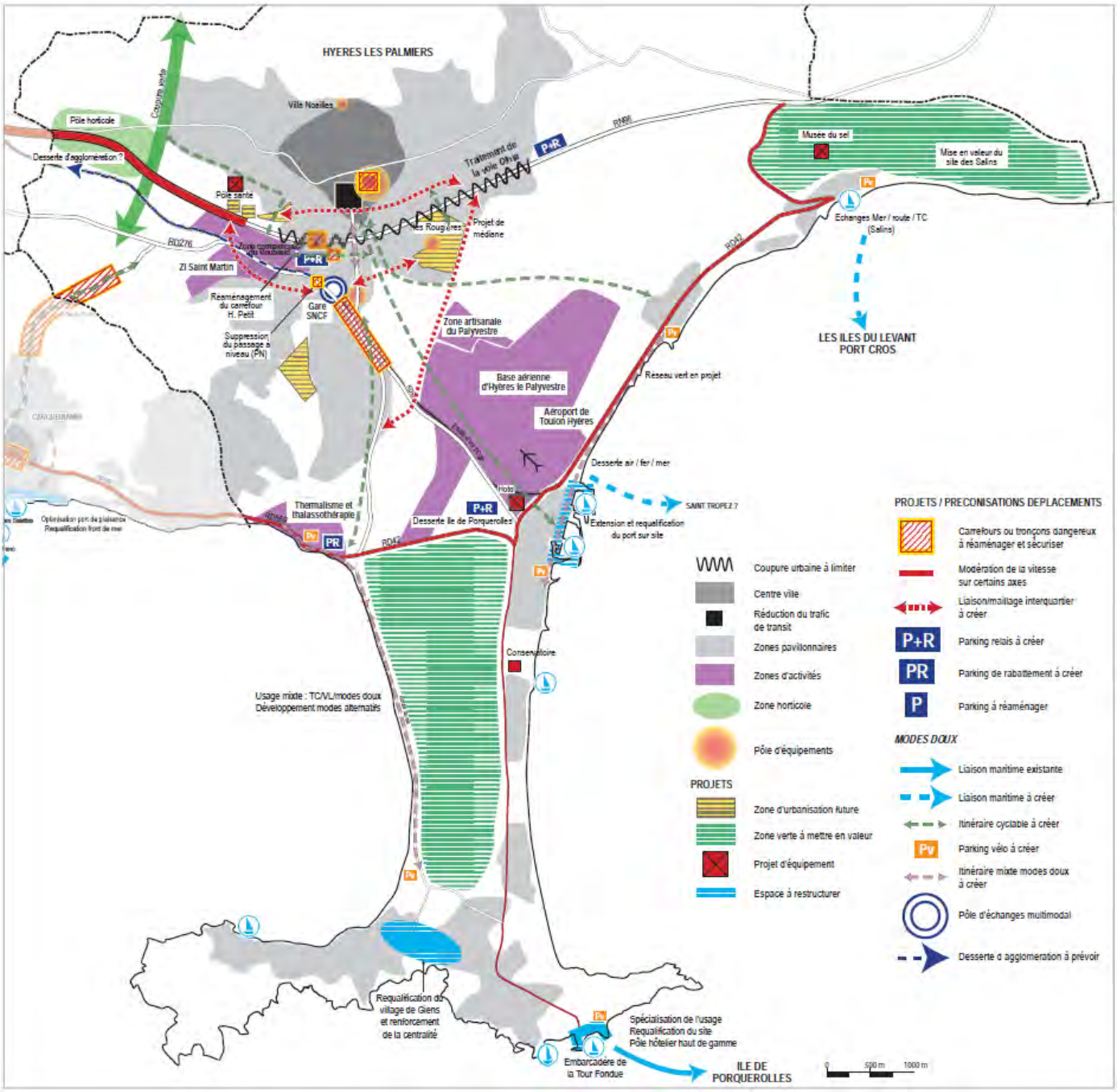
- Améliorer le système viaire interquartiers dans les zones agglomérées
- Etendre le maillage des axes dédiés aux modes doux entre le centre et le littoral
- Améliorer l'offre de stationnement, notamment en termes de Parking relais
- Affirmer le rôle de la gare de Hyères comme Pôle d'échange multimodal
- Développer les mobilités alternatives pour réduire l'usage de l'automobile

Crédits : © Hyères Tourisme

Crédits : © Hyères Mairie

Crédits : © Hyères Mairie

EXTRAIT DE LA CARTE D'ORIENTATIONS DU PDU



B.8 I Opération Grand Site Presqu'île de Giens

Une Opération Grand Site est la démarche proposée par l'Etat aux collectivités territoriales pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien des sites classés de grande notoriété soumis à une forte fréquentation.
Elle permet de définir et de mettre en œuvre un projet concerté de restauration, de préservation et de mise en valeur du territoire. Il s'agit de retrouver les qualités qui ont fait la renommée du site, mais aussi d'élaborer un projet qui permette d'en assurer la pérennité et de mettre en valeur le site dans toute sa diversité. (*Les Opérations Grands Sites, note du Ministère de l'écologie, janvier 2011*)

Cette démarche s'est traduite à Hyères par une première *étude de faisabilité*, réalisée de 2008 à 2011 par la DREAL PACA et le PNPC avec la participation de la Commune.

La Ville a réalisé entre 2011 et 2013 une étude de définition de l'OGS, en partenariat avec les services de l'Etat et les institutionnels concernés. L'année 2015 a été consacrée à l'élaboration du programme d'actions, qui se traduit en six orientations : Se déplacer / Accueillir / Apprécier / Restaurer / Préserver / Mettre en œuvre.

Parmi les 35 fiches-actions élaborées, plusieurs projets prioritaires ont été identifiés :

- Doter le Grand Site d'un plan de mobilité durable (étude globale sur les transports collectifs, le stationnement, la desserte des îles, le fret et les déplacements doux)
- Mettre en œuvre un plan de valorisation des points d'intérêt du Grand Site
- Définir une vocation et requalifier le hameau des Pesquiers
- Requalifier les espaces publics patrimoniaux du village de Giens et du port patrimonial du Niel
- Etudier les risques d'érosion et de submersion (étude de la plaine côtière du Ceinturon)
- Elaborer un projet global pour la préservation durable du Tombolo ouest
- Développer l'observatoire photographique des paysages.

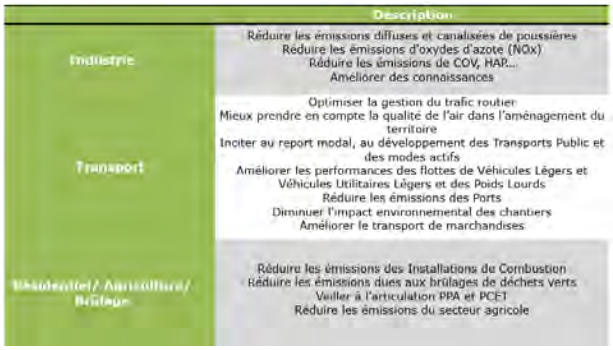
La mise en œuvre de ces actions et la gestion exemplaire du site remarquable de la presqu'île de Giens permettront à la Commune de prétendre à l'obtention du label « Grand Site de France ».

D'ores et déjà, plusieurs orientations de l'OGS trouvent une traduction concrète dans le PLU :

- Se déplacer :
  - Emplacements réservés pour des pistes cyclables le long des RD 12, 42, 197, 559
  - Emplacements réservés pour des parkings relais (Ayguade, Almanarre)
  - Emplacement réservé pour une voie verte le long du Roubaud
- Accueillir
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la requalification des portes d'entrée du Grand Site (Palyvestre, Salins)
  - Emplacements réservés pour la valorisation du Palyvestre (ancienne décharge, zones tampons)
- Apprécier
  - Emplacement réservé pour permettre l'accès au patrimoine culturel (sanctuaire d'Aristée)
  - Emplacement réservé pour créer des accès transversaux au littoral et des continuités piétonnes (Madrague, sentier des crêtes)
  - Emplacement réservé pour reculer les zones de stationnement (Port du Niel)
  - Emplacements réservés pour requalifier les entrées des sites du Conservatoire du littoral (salin des Pesquiers, parc des Chevaliers)
- Restaurer
  - Création d'Espaces Boisés Classés et d'Espaces Verts Protégés pour conserver les pinèdes littorales et les espaces verts du Grand Site
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la requalification du village des Salins
- Préserver
  - Trame verte et bleue identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du Grand Site
  - Zonage protégeant les espaces remarquables et les zones agricoles du Grand Site
  - Emplacements réservés pour la reconquête de zones humides (Palyvestre).

B.9 I Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Toulon

Hyères est dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Toulon
Le Plan de Protection de l'Atmosphère ou PPA est un plan d'actions mis en place par le préfet qui vise à définir les mesures à prendre localement pour se conformer aux normes de la qualité de l'air.
Depuis 2005, 15 zones en France dépassent les normes de la qualité de l'air pour les particules PM10 dont l'agglomération de Toulon. La Commission a donc assigné la France devant la Cour de justice de l'Union Européenne le 19 mai 2011.
Les mesures du PPA sont résumées ci-dessous :



Dans le cadre des documents d'urbanisme, l'arrêté de mise en œuvre du PPA impose :

- Que l'état initial de l'environnement expose un état de la qualité de l'air sur le territoire (à partir des données Air PACA)
- Les PLU doivent étudier la pertinence des dispositions suivantes :
    - Détermination des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation est subordonnée à leur desserte en TC et détermination de la densité minimale de construction ;
    - Subordination de l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les TC dès lors que ses équipements sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
    - Introduction des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
    - Restriction de l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone dense déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air ;
    - Imposition d'actions de maitrise de l'urbanisation pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs-limites en NO2 et particules, notamment pour l'implantation à proximité des grands axes routiers d'établissements sensibles et de locaux à usage d'habitation en zone non urbanisée.

B.10 I Schéma Régional Climat Air Énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.
Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables ;
- de maitrise des consommations énergétiques ;
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

B.11 I Le plan Climat Air Energie territorial de la commune

Le PCAET doit être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ainsi il se traduit dans le PLU par un aménagement durable permettant de promouvoir et d'organiser notamment :

- La densification des espaces déjà urbanisés
- L'équilibre social de l'habitat
- L'urbanisation à proximité des gares et des pôles urbains secondaires
- La proximité des fonctions urbaines pour limiter les déplacements
- La satisfaction des besoins de mobilité (moyens disponibles, destination, fréquence, cadencement)
- La protection des espaces naturels et agricoles (corridors biologiques, intégration de la trame verte ou bleue, agriculture de proximité…).

Ces orientations se traduisent dans le PLU par plusieurs mesures opérationnelles :

Energie et urbanisme :

- Intégrer les impacts sur les consommations d'énergie et le climat sur le choix du scénario d'aménagement
- Mutualiser les recherches de données et les réflexions avec les partenaires du territoire ou les autres démarches (ex : étude de vulnérabilité du plan climat).
- Encourager les constructions écologiques et la performance énergétique, par l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2012
- Promouvoir la production des EnR, en tenant compte d'autres problématiques majeures : pollution de l'air, impact paysager, impact architectural, conflits d'usage du sol...
- Promouvoir les projets collectifs ou mutualisés de développement des EnR : Encourager leur

utilisation dans les bâtiments et dans les réseaux de chaleur

Eau et urbanisme :

- Rendre compatible les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, etc.) avec les orientations des SDAGE (et des SAGE)
- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme : la maîtrise des eaux pluviales, le principe de solidarité entre l'amont et l'aval dans les bassins versants, la protection des points de captage…
- Prendre en compte les éléments relatifs à l'étude de la vulnérabilité aux changements climatiques spécifiques au domaine de l'eau afin de « réduire les besoins en eau, protéger les captages, maintenir la qualité de la ressource et adapter les usages ».

Quelques mesures d'adaptation possibles :

- Le soutien à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage ;
- Le développement de zones d'expansion des crues non loties ;
- La mise en place des conditions de prévention du risque inondation et la facilitation de l'évacuation des Eaux Pluviales et eaux de débordement ;
- La mise en place de mesures incitatives à la réduction des consommations d'eau ;
- La réutilisation des eaux grises ;

Air et urbanisme :

- tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics
- donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics
- limiter l'urbanisation à proximité d'installations générant des polluants atmosphériques

Aménagement et urbanisme :

- Atténuer l'effet des ilots de chaleur urbain en renforçant la nature en ville, et en réintroduisant l'eau dans la ville
- Prendre en compte les évolutions prévisibles liées aux évènements extrêmes et évaluer la vulnérabilité du territoire et du bâti aux risques naturels (inondation, Submersion, tempêtes, ...) è éléments issus de l'étude de vulnérabilité
- Interdire les projets des constructions dans des zones exposées, notamment sur les zones basses littorales

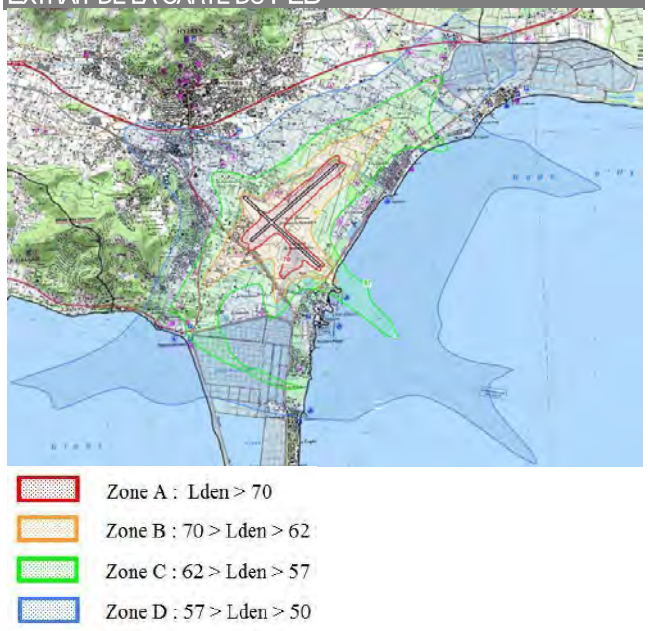
B.12 I Le Plan d'Exposition au Bruit

L'aéroport international de Hyères est concerné par la mise en œuvre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Le PEB est destiné à maîtriser l'urbanisation autour de l'aérodrome en limitant les l'exposition de nouvelles populations au bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée dans les zones de bruit.
Les zones de bruit des aérodromes sont classées en fonction des niveaux sonores auxquels elles sont exposées: zone A et zone B pour un bruit fort, zone C et le cas échéant D pour un bruit modéré. Chaque zone correspond à des prescriptions, des restrictions ou des interdictions spécifiques.

Le PEB de l'aéroport de Hyères a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 avril 2015.

Dans les zones A et B, toute urbanisation nouvelle est interdite. Dans la zone C, l'urbanisation nouvelle est conditionnée au niveau d'urbanisation existant du secteur et dans le cadre d'un faible accroissement de la capacité d'accueil dans le secteur.

EXTRAIT DE LA CARTE DU PEB



C I Application de la Loi Littoral sur la commune

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1er « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ». Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender de façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.
L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de cette loi mais celle-ci est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (L 146.1 du C.U.).
L'application actuelle de la Loi Littoral s'avère néanmoins plus subtile que lors de son entrée en vigueur ; la multiplication des jurisprudences, l'existence de circulaires et son interprétation à plusieurs échelle (le SCoT en offre une première approche, que le PLU doit valider et, le cas échéant, compléter) imposent de développer une approche justificative didactique et détaillée.

Article L.146-2 : les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace.

Les coupures d'urbanisation doivent également répondre à des critères généraux :

- l'homogénéité physique ;
- l'autonomie de fonctionnement ;
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

Ainsi, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Article L.146-4-I : La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux

En prévoyant que l'urbanisation nouvelle soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants et que seuls des hameaux nouveaux pouvaient être autorisés en dehors de la continuité, la loi Littoral entend interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Cette notion a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

La distance et l'obstacle physique (configuration des lieux) constituent les deux critères permettant de qualifier la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation. Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé. En présence d'un obstacle (route large, d'une voie de chemin de fer, d'une rivière, d'un canal…), seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.
L'urbanisation en continuité nécessite au préalable de définir et identifier les limites des différentes typologies d'espaces urbanisés, à savoir les agglomérations, les villages, hameaux existants et les autres espaces urbanisés.

Article L.146-4-II : Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- en l'absence de SCOT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la mer. Elle s'apprécie différemment, selon que l'on se situe dans des espaces très urbanisés ou sur des espaces à dominante naturelle ;
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route).

Dans les espaces déjà urbanisés (urbanisation interne), cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions.

Deux précautions doivent être prises pour motiver ce type de délimitation :

- l'espace urbanisé proche du littoral est situé sur une ligne de pente qui accentue la co-visibilité jusqu'à une ligne de crête déterminable. Dans ce cas, toute nouvelle construction sera visible.
- en terrain plat, l'espace proche du rivage est déterminé par la cohérence urbanistique et architecturale du quartier littoral à préserver. La distance et l'unité d'espace du territoire deviennent les critères essentiels.

Dans les deux cas, lorsque l'espace proche en milieu urbain est ainsi déterminé et justifié, toute nouvelle construction doit s'intégrer dans l'espace urbain environnant : densité, hauteur, forme architecturale et organisation du nouvel espace. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Plusieurs critères sont déterminants pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation (urbanisation externe).

- l'importance de l'agglomération où se situe l'opération / caractère du quartier environnant : le respect d'une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même ;
- la densité ;
- l'implantation ;
- les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune (caractéristiques physiques des abords du terrain où le projet en cause doit être implanté) ;
- La destination : ce critère vise à prendre en compte la destination des constructions envisagées. Un projet ayant la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours aura davantage de chance d'être autorisé ;
- le caractère du secteur où se situe l'opération.

Article L.146-4-III : la bande des 100m

Toute construction en dehors des espaces urbanisés présent dans une bande de 100m depuis la limite haute du rivage (ligne du plus haut flot de l'année atteint par la mer en dehors de circonstances météorologiques exceptionnelles) est interdite.
Pour définir quels sont les espaces urbanisés, il convient de procéder à une appréciation matérielle, indépendante du zonage, basé notamment sur les critères suivant :

- le nombre de constructions ;
- le type d'habitat ;
- la continuité et la contiguïté ;
- la proximité immédiate de l'agglomération (distance du bourg) ;
- la desserte par des équipements collectifs ;
- l'insertion dans l'environnement.

L'emplacement de la bande de cent mètres, est susceptible de varier compte tenu de l'évolution de la ligne du rivage par suite de phénomènes d'engraissement ou d'érosion.

Article L.146-6: la protection des espaces naturels remarquables

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points a) à i) de l'article R. 146-1 du CU (ci-dessus),
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : camping) et toute urbanisation doit donc être exclue de l'espace remarquable.
Ces occupations ou espaces urbanisés peuvent alors faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable mais leur identification et leur délimitation doivent être argumentée.

Article L.146-6 dernier alinéa: la protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du PLU, dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer " les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites ". Cette obligation ne concerne cependant que les espaces " les plus significatifs ", cette qualification devant être analysée au cas par cas. Plusieurs critères sont à prendre en compte pour effectuer cette identification :

- la prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;
- la configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- l'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

Partie 3 : Diagnostic humain

NB : les données présentées dans le présent chapitre sont issues du recensement INSEE 2011, données légales en vigueur au 1er janvier 2015, sauf précisions contraires.

A I UNE STAGNATION ET UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

A.1 I Des dynamiques démographiques complexes

Un important poids démographique à l'échelle de TPM et du Var

Hyères compte 55 402 habitants en 2012, soit 13 % de la population de l'agglomération et 5 % de la population varoise. Hyères est la troisième commune de l'agglomération et du Var par son poids démographique.

Une population qui triple durant l'été

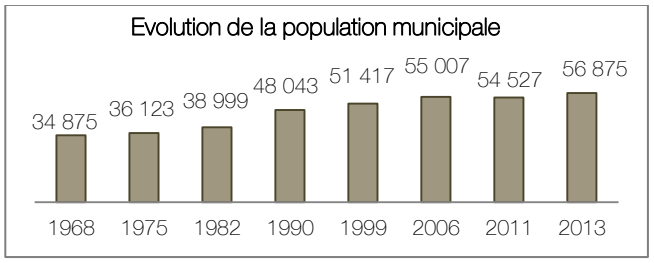
Signe d'une attractivité liée à sa localisation en façade littorale, la commune de Hyères est également caractérisée par une très forte fréquentation touristique, spécialement sensible en période estivale. **66 000 résidents temporaires, et 30 000 touristes quotidiens s'ajoutent aux 55 000 résidents permanents portant la population à près de 150 000 personnes.**

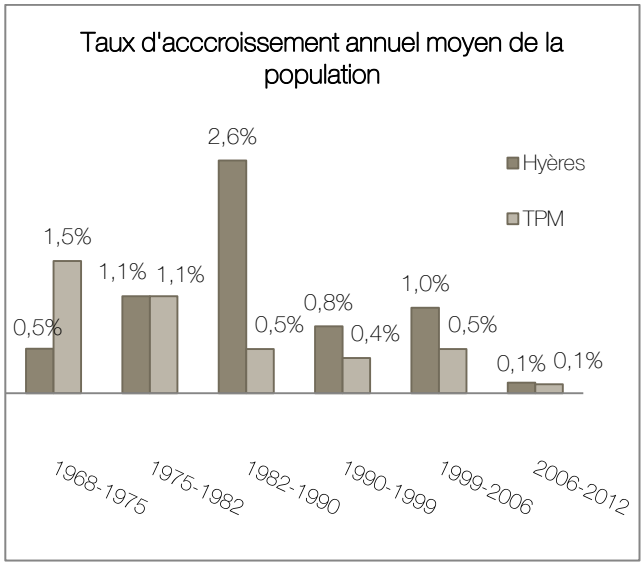
Un dynamisme démographique ralenti

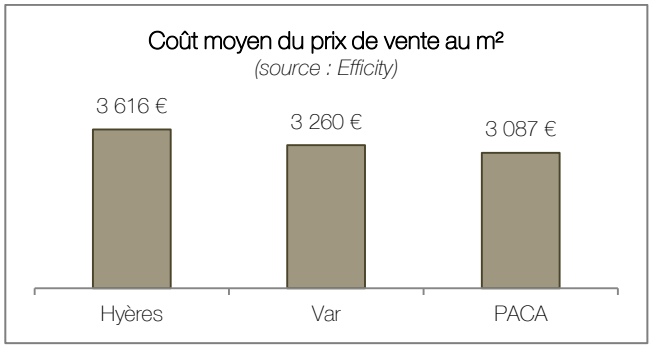
La commune connait une croissance démographique quasi-continue depuis 1968. Depuis 2006 toutefois, cette croissance démographique s'est brusquement ralentie et stagne autour de 55 000 habitants, conséquence de l'affaiblissement du solde migratoire.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette situation:

- une **difficulté d'accès aux logements** : alors que les coûts de l'immobilier et du foncier sont bien plus importants que dans le département et la région, il existe toute une frange de la population dont les revenus sont peu importants. 43 % des hyérois ne sont pas imposables (44 % dans le Var). Leur revenu net déclaré moyen n'est que de 10 090 € en 2011, contre 24 366 € pour les ménages imposables ;
- une **faible mobilité résidentielle** (46 % des ménages sont installés depuis plus de 10 ans, et 64 % depuis plus de 5 ans), ce qui limite les parcours résidentiels ;
- un **foncier qui se raréfie** : l'obsolescence du POS rend infructueuse les politiques d'aménagement d'ensemble et contribue à développer une urbanisation « au coup par coup », davantage propice au mitage et aux aménagements de faible densité.

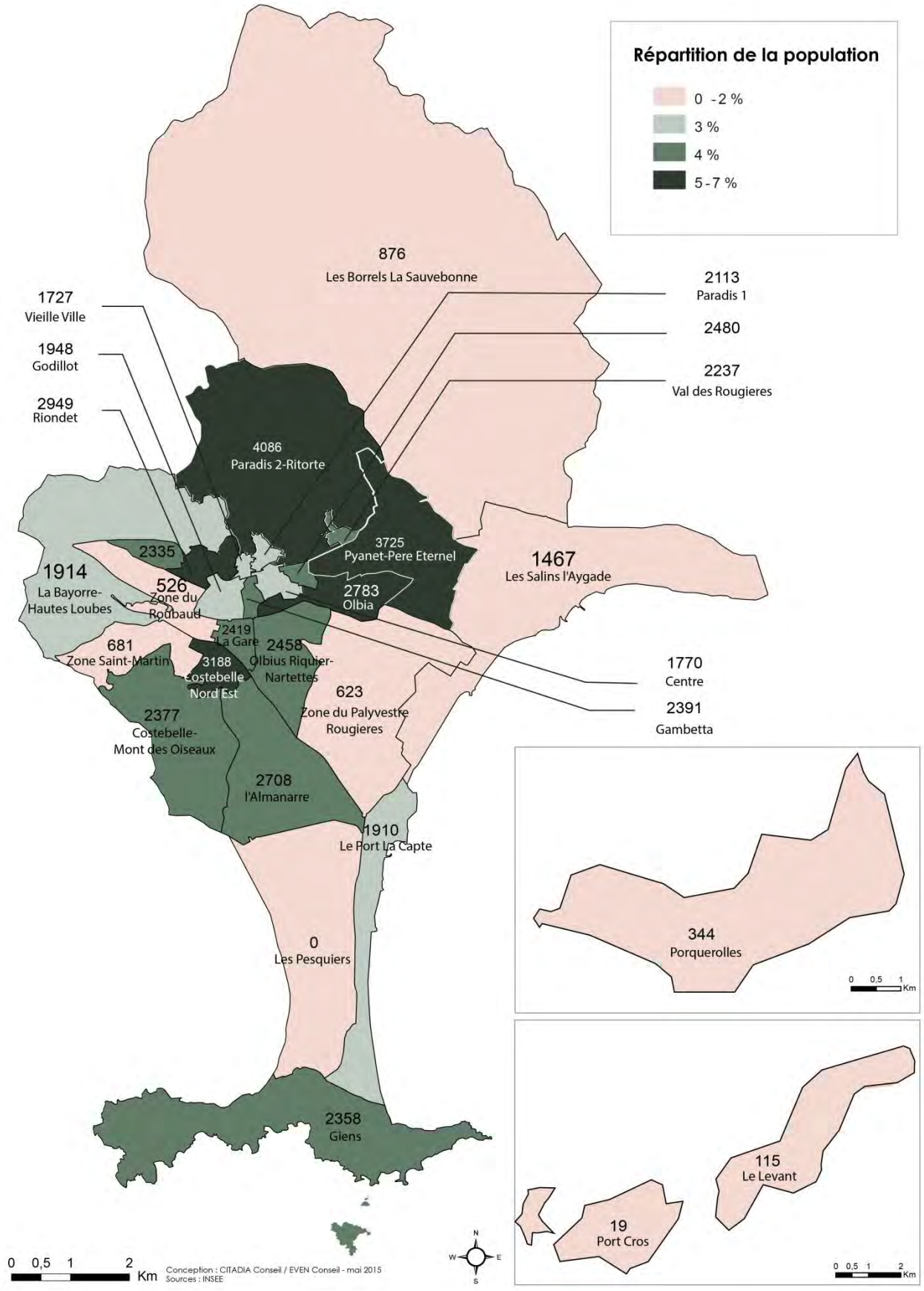






Secteur	*Population*	
Hyères	*55 007*	
Port Cros, le Levant, Porquerolles	251	0,5 %
Les Borrels – La Sauvebonne	715	1,3 %
Giens – Le Port – La Capte	4 110	7,5 %

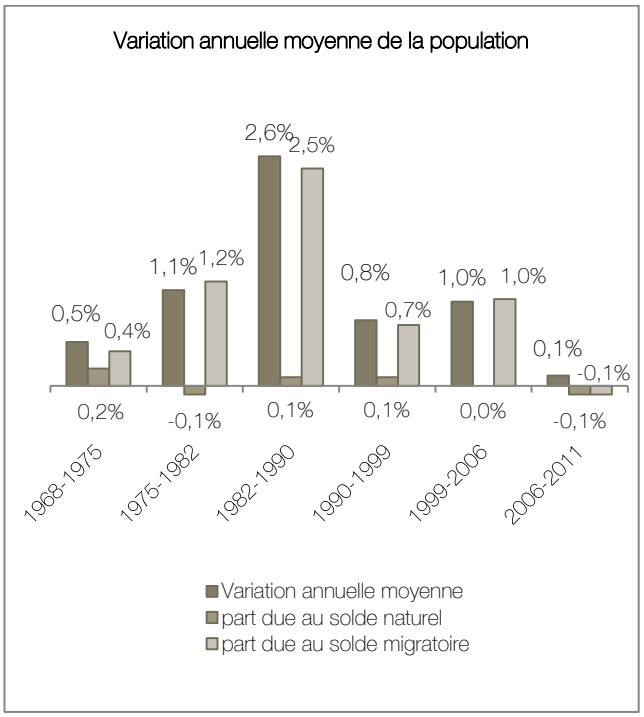
REPARTITION DE LA POPULATION PAR IRIS EN 2011



A.2 I Une croissance démographique liée aux apports migratoires

Une attractivité continue mais en ralentissement

L'accroissement démographique résulte pour l'essentiel de l'installation de nouveaux ménages sur le territoire communal. En effet, le solde migratoire est resté positif depuis plus de 40 ans, malgré un net fléchissement depuis 1990.

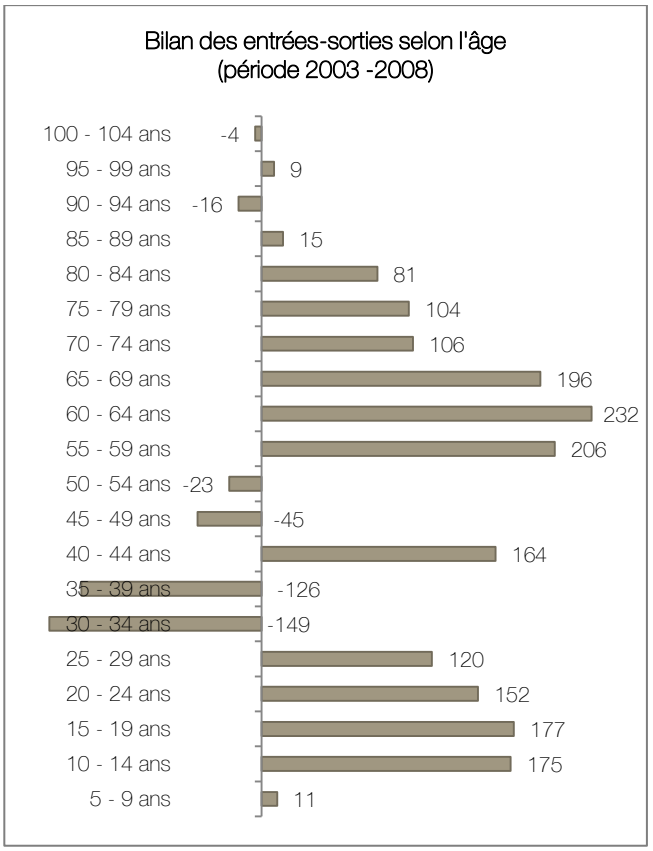


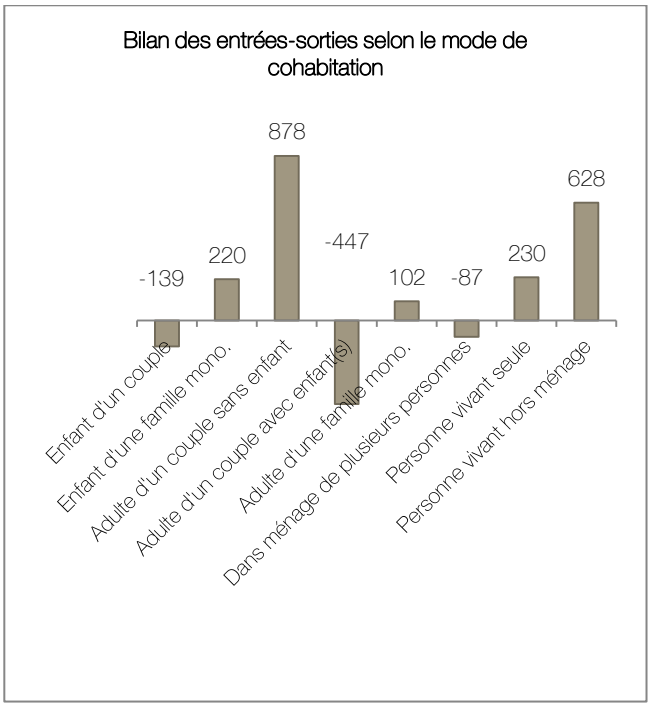
Une attractivité particulière pour les séniors

Hyères présente une réelle attractivité pour les séniors qui sont les principaux entrants dans la commune.

Pour les entrants, comme pour les sortants, le profil le plus représenté est une personne en couple, retraitée, et âgée de 60 à 84 ans (INSEE RP2008).

Au solde des entrées sorties, la commune perd principalement des familles d'actifs en milieu de parcours professionnel et résidentiel (tranche d'âge de 30 à 55 ans).

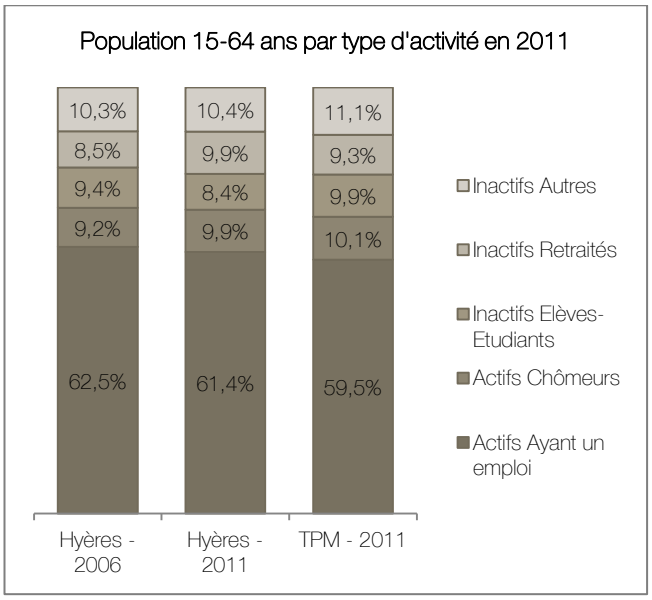


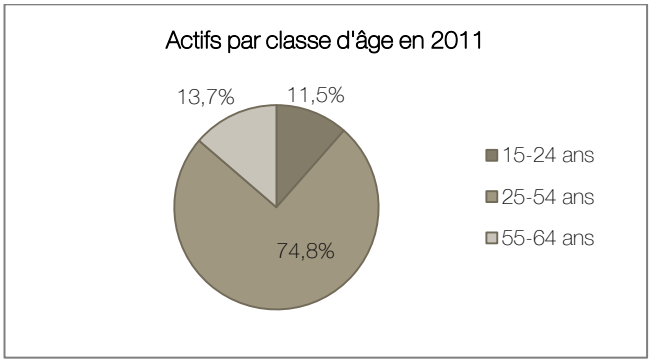


A.3 I Une population active adaptée

Une importante population active

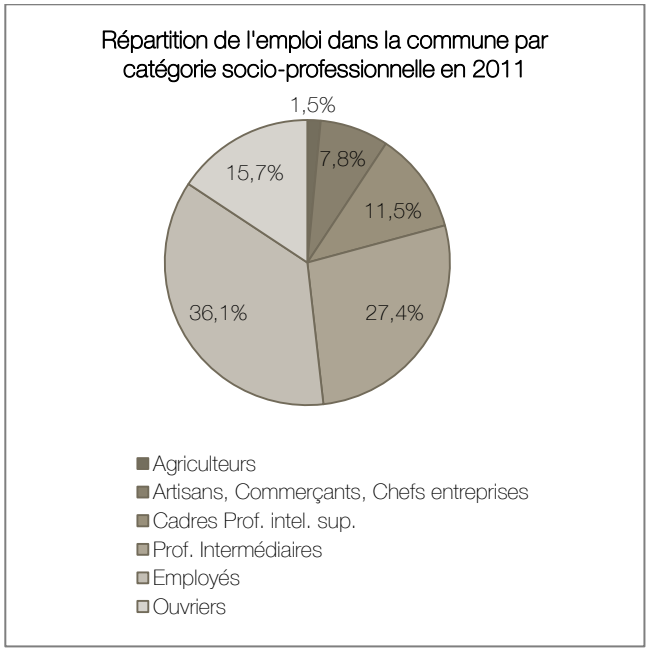
Avec une population active de 71,3 % parmi les 15-64 ans, Hyères se situe dans la moyenne de l'agglomération et du département. Rapportée à l'échelle de la population totale, la part des actifs s'élève à 43 % (également moyenne départementale et de l'agglomération) et celle des retraités à 31 % (28 % dans TPM et 31 % dans le Var). Le taux d'actif occupé est également important, bien qu'en diminution depuis 2006.





Des CSP+ moins présentes

Les ouvriers et employés sont les catégories socio-professionnelles les plus présentes dans la commune. Les CSP+, qui regroupent les chefs d'entreprises, les artisans et commerçants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont moins représentés dans la commune (44,3 %), qu'à l'échelle du Var (47,4 %), de TPM (48,6 %) et de PACA (50,3 %) en 2011.
Toutefois, ce profil des CSP concorde relativement bien avec les profils CSP des emplois présents dans la commune.

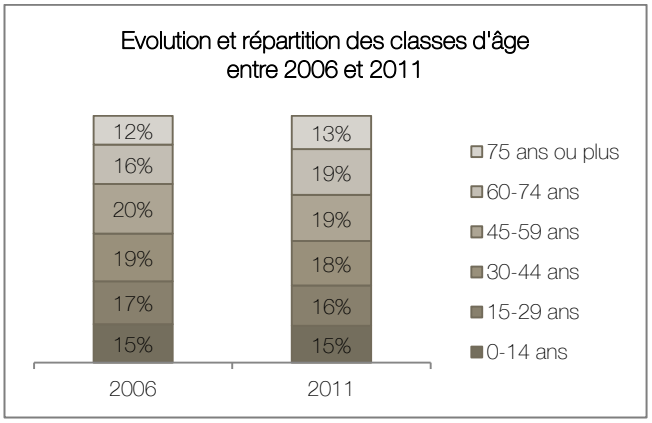


A.4 I Un profil sociétal en évolution

Un vieillissement de la population

La population hyéroise connait un **vieillissement notoire** qui suit la tendance nationale : l'indice de jeunesse de la commune[1] est passé de 77,4 à 75,7 entre 2006 et 2011.
Cette évolution est à néanmoins souligner car elle s'inscrit dans un contexte où les personnes âgées de plus de 60 ans sont déjà surreprésentées dans la commune en comparaison avec l'échelle régionale et nationale.

Il s'agit d'un déséquilibre qui s'exprime également à l'échelle infra-communale. Certains quartiers sont marqués par une moyenne d'âge assez élevée, comme Gambetta et La Gare qui comptent pour eux plus de 35% de personnes âgées de plus de 65 ans. A l'inverse, certains quartiers sont particulièrement jeunes. Le Val des Rougières, Costebelle Nord-Est, La Blocarde – les Bosquets, Les Borrels, et les Zone de St Martin et Roubaud comptent un peu plus du tiers de leur population en dessous de 20 ans.
Cet accroissement substantiel, et localisé, s'explique par l'attractivité littorale de la commune auprès d'une catégorie aisée de séniors pour qui le prix du marché immobilier constitue un moindre frein à l'installation.



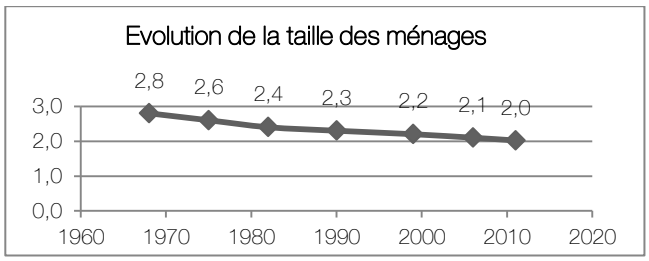
Ce phénomène de vieillissement de la population hyéroise interroge sur les futurs besoins auxquels la collectivité va devoir répondre, tant en termes d'équipements que de logements (maisons de retraites, aide à domicile, lieux de rencontres, logements plus petits, adaptés au handicap…). Sur les îles notamment, la population âgée domine alors que l'offre de services y est quasi inexistante.

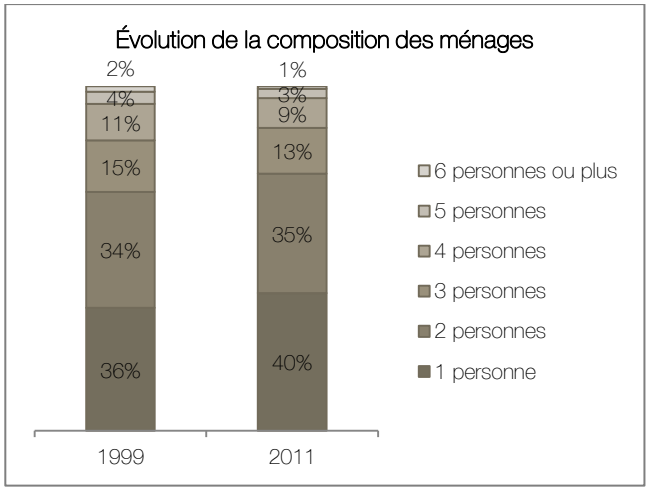
Une diminution de la taille des ménages

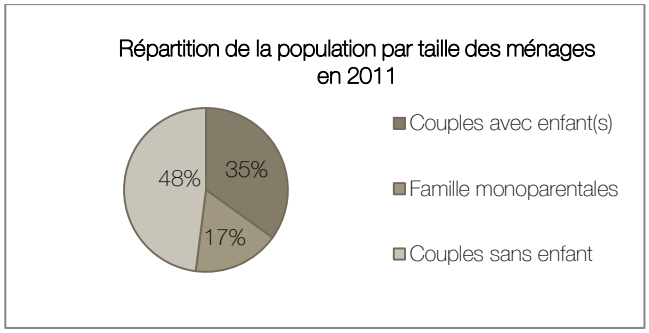
La taille des ménages diminue progressivement depuis plusieurs décennies (2,4 personnes par ménage en 1982 pour 2 personnes par ménage en 2011) du fait de la décohabitation plus poussée, du vieillissement plus prononcé (44% des personnes âgées de plus de 74 ans vivent seules) et de l'évolution des modes de vie. La part des familles monoparentales notamment s'avère plus marquée sur Hyères que sur le territoire varois. Elles sont les plus représentées au niveau des quartiers de la zone Saint-Martin, (15%), le Val des Rougières, la zone de Roubaud, Beauvallon-Maurels et la vieille ville (14%).

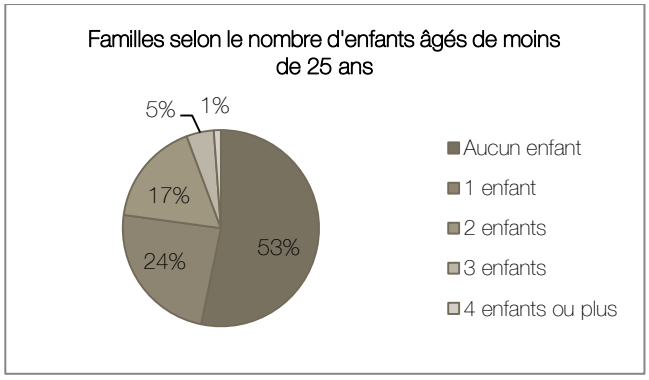
[1] Rapport de la part des moins de 20 ans et des 60 ans et plus. Plus il est proche de 1 (ou 100) plus la population est équilibrée.

Ce phénomène implique qu'à population égale, il faut plus de logements. Par exemple, un logement est nécessaire pour une famille contre deux logements pour deux familles monoparentales.



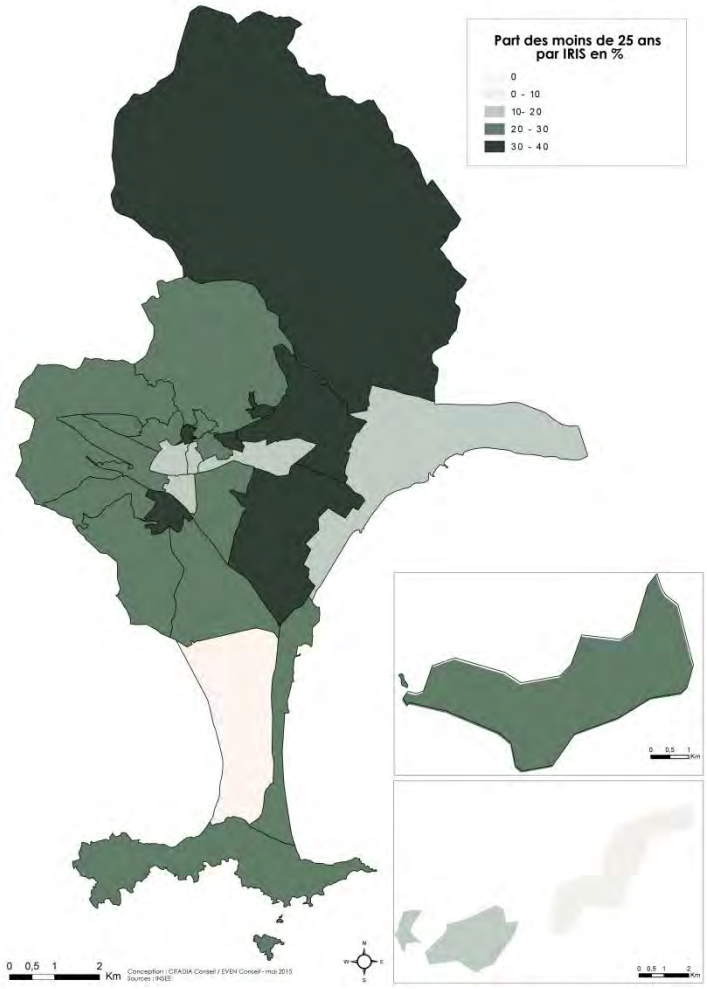


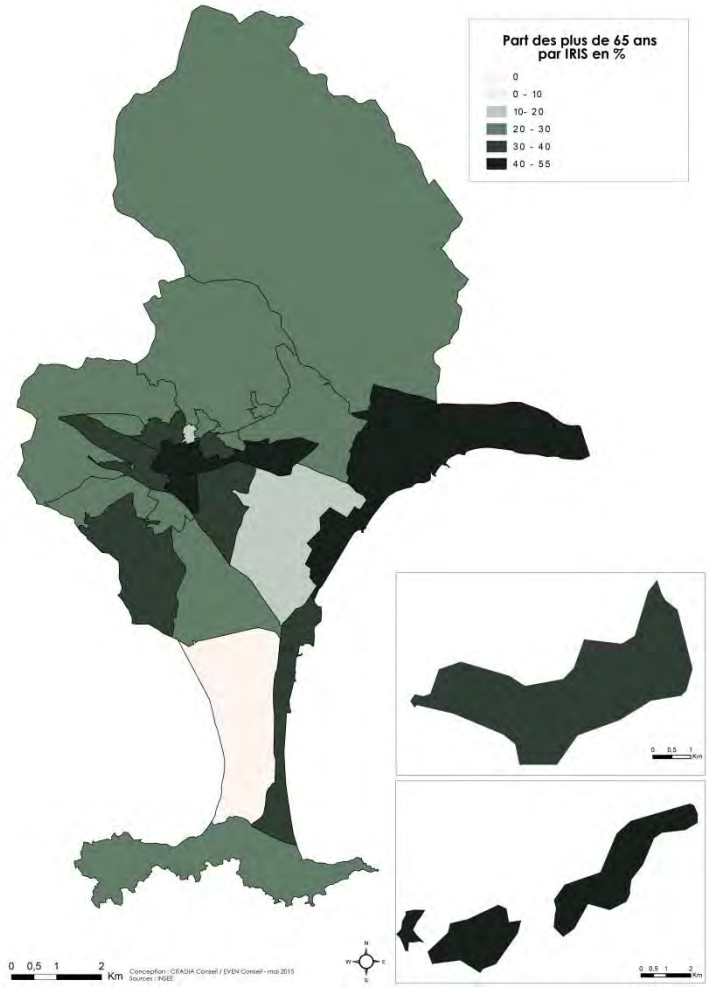




Repartition de la population par classe d'age par IRIS

Nom IRIS	Population totale	Pop 0-2 ans	Pop 3-5 ans	Pop 6-10 ans	Pop 11-17 ans	Pop 18-24 ans	Pop 25-39 ans	Pop 40-54 ans	Pop 55-64 ans	Pop 65-79 ans	Pop 80 ans ou plus
Gambetta	2391	3%	1%	4%	5%	5%	20%	13%	10%	23%	15%
Olbia	2783	2%	2%	3%	6%	5%	15%	18%	12%	20%	16%
Godillot	1948	2%	2%	2%	6%	6%	11%	16%	11%	21%	22%
Centre	1770	2%	3%	4%	7%	6%	15%	16%	15%	21%	11%
Blocarde-Bosquets	2480	4%	5%	8%	8%	10%	24%	16%	11%	10%	4%
Pyanet-Pere Eternel	3725	3%	3%	5%	7%	16%	20%	19%	12%	12%	4%
Vieille Ville	1727	4%	4%	6%	5%	13%	19%	25%	11%	8%	5%
Paradis 1	2113	5%	4%	4%	8%	8%	25%	17%	12%	13%	5%
Paradis 2-Ritorte	4086	4%	2%	5%	8%	7%	19%	20%	11%	15%	8%
Riondet	2949	2%	3%	3%	8%	6%	15%	20%	13%	16%	14%
Beauvallon-Maurels	2335	3%	3%	6%	8%	8%	19%	21%	16%	11%	3%
La Bayorre-Hautes Loubes	1914	2%	3%	5%	9%	5%	14%	26%	13%	16%	6%
La Gare	2419	2%	2%	3%	4%	6%	19%	12%	12%	24%	15%
Costebelle Nord Est	3188	4%	4%	6%	9%	7%	18%	19%	13%	16%	3%
Costebelle-Mont des Oiseaux	2377	1%	2%	4%	8%	6%	12%	22%	21%	20%	4%
Olbius Riquier-Nartettes	2458	3%	2%	4%	6%	7%	16%	17%	13%	18%	14%
Les Salins l'Aygade	1467	1%	2%	3%	6%	6%	11%	20%	20%	21%	11%
Giens	2358	5%	4%	6%	7%	4%	21%	18%	14%	14%	8%
Les Pesquiers	0										
Le Port La Capte	1910	3%	3%	3%	5%	8%	15%	17%	16%	19%	11%
Zone du Palyvestre-Rougieres	623	3%	2%	4%	10%	12%	18%	25%	10%	10%	4%
l'Almanarre	2708	3%	3%	5%	8%	6%	16%	21%	19%	15%	5%
Porquerolles	344	1%	2%	2%	11%	6%	10%	28%	17%	18%	4%
Port Cros	19	0%	0%	0%	11%	5%	11%	21%	26%	26%	0%
Le Levant	115	3%	0%	0%	5%	0%	8%	22%	30%	24%	9%
Les Borrels La Sauvebonne	876	5%	3%	6%	11%	6%	18%	24%	13%	10%	4%
Zone Saint-Martin	681	3%	4%	6%	9%	7%	15%	26%	12%	14%	4%
Val des Rougieres	2237	5%	6%	8%	8%	8%	19%	17%	15%	11%	4%
Zone du Roubaud	526	4%	4%	4%	11%	5%	16%	21%	12%	12%	10%





A.5 I Des revenus moyens mais une précarité réelle

Des revenus dans la moyenne nationale

Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal Hyérois en 2011 est de 24 366 €, équivalent à la moyenne départementale mais inférieure à celle nationale de 25 140 €.

Le nombre de foyers imposables hyérois est de 57.3 %, légèrement supérieur aux foyers français 56.2 % mais le revenu déclaré moyen pour les ménages imposés demeure légèrement inférieur (35 018 € pour la moyenne hyéroise contre 35 968 € pour la moyenne varoise et 36 885 € pour la moyenne nationale).

Les ménages hyérois non imposés déclarent en moyenne 10 090 €, contre 10 032 € à l'échelle varoise et 10 048 € à l'échelle nationale.

Des ménages soumis à une réelle précarité

La problématique du coût de la vie (commune littorale, concurrence avec la résidentialisation secondaire, pratiques touristiques…) tempère néanmoins ce constat : pour un revenu moyen égal, les ménages hyérois ont davantage de frais, notamment pour se loger.

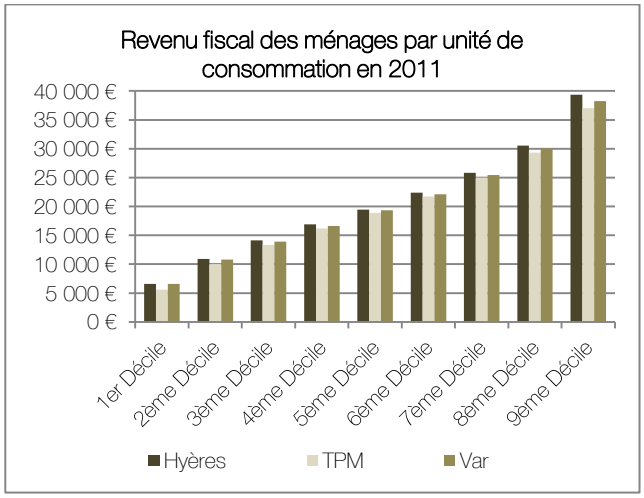
Ces revenus cachent également de fortes disparités dans la population :

- **le niveau de vie médian des personnes par unité de consommation vivant dans un ménage hyérois s'élève à 27 249 € par an en 2011**, soit 2270 € par mois par ménage ;
- les 10 % des ménages les plus modestes de la population ont un revenu inférieur à 9 354 € (6 583 € par unité de consommation).
- les 10 % des ménages les plus aisés ont un revenu supérieur à 62 683 € (dernier décile), soit **6,7 fois supérieur à celui du premier décile, montrant l'existence de certaines inégalités sur le territoire hyérois.**

D'autres indicateurs peuvent être également être utilisés comme indice de pauvreté et/ou de précarité sur la commune :

- en 2009, 3 283 ménages vivaient sous le seuil de pauvreté soit 13 % de la population.
- en 2012, 1 207 ménages étaient bénéficiaires de la CMU soit près de 5 % des ménages Hyérois *(au 1er juillet 2013, le plafond est de 716 euros pour une personne seule)* et 2 742 ménages étaient bénéficiaires de la CMU complémentaire soit environ 11 % *(au 1er juillet 2013, le plafond est de 967 euros pour une personne seule)*
- 3 460 familles hyéroises ont bénéficié d'un secours alimentaire du Conseil Général et/ou du CCAS en 2012, et Augmentation des demandes d'aides alimentaires sur le réseau associatifs : plus de 760 familles au 31.12.12.

La population considérée comme « aisée » s'avère ainsi plus riche que dans le Var tandis que celle considérée comme « modeste » est égale à la moyenne varoise.



ENJEUX :

Renforcer l'attractivité résidentielle :

- Développer l'emploi
- Produire plus de logement, et notamment du logement social, dans le cadre des mobilités résidentielles

B I UN PARC DE LOGEMENTS PENALISÉ PAR LE MANQUE DE LOGEMENTS POUR ACTIFS

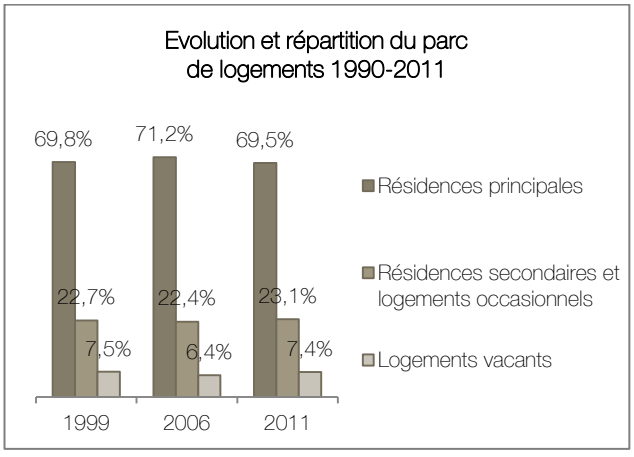
B.1 I Un parc diversifié et en croissance

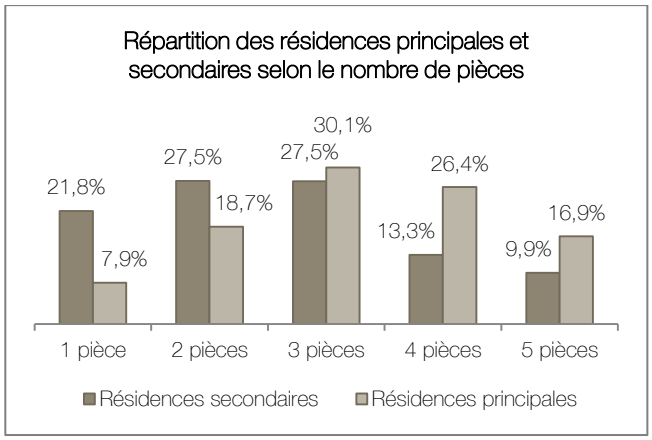
Un parc équilibré

Composé de **36 829 logements**, le parc de logement compte, en 2011, 69,5 % de résidences principales, 23,1 % de résidences secondaires et 7,4 % de logements vacants[2].

Plusieurs facteurs concourent à une certaine hétérogénéité du parc :

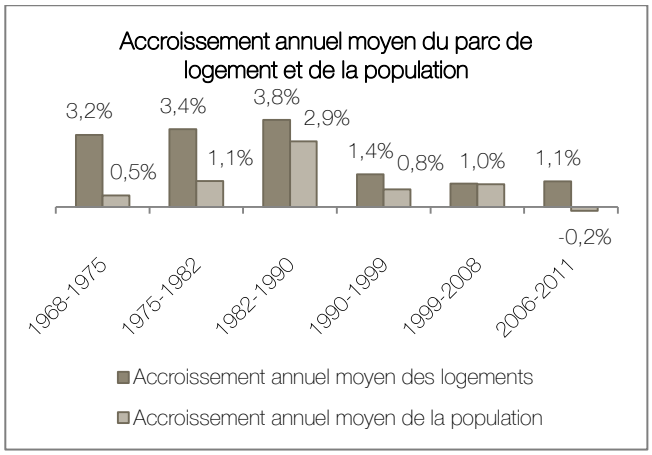
- **deux tiers du parc est constitué de logements collectifs** (67 % des résidences principales et 71 % des réseidences secondaires). La présence d'un parc important de logements collectifs constitue un atout pour la commune. Davantage associés au parc locatif, les logements collectifs favorisent un renouvellement et une plus grande rotation de résidents au sein de la commune ;
- en 2011, il existe un **équilibre entre la part des propriétaires et celle des locataires** : 12 553 propriétaires pour 11 715 locataires. Cette configuration, qui s'est poursuivie depuis 1990, permet à la commune de disposer d'un sérieux atout car cela joue en faveur d'une plus grande rotation des logements locatifs ;
- une **stable répartition entre résidences secondaires et principales** : le ratio entre les deux fluctue entre 0,31 et 0,33 depuis 1982.

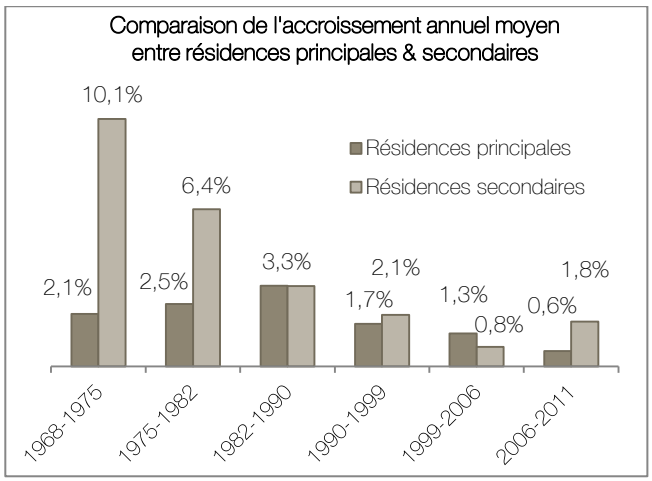




Un parc résidentiel de constitution progressive

Corollaire d'une dynamique continue de développement démographique, **l'évolution du parc de logements poursuit une augmentation annuelle moyenne supérieure à 1 % depuis 1990**, supérieure à la croissance démographique annuelle moyenne (0,1 % entre 2006 et 2012). Le parc de logements augmente donc de manière plus conséquente que la population, notamment depuis 2006 du fait du développement des résidences secondaires et du desserement des ménages.





[2] Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location / déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation / en attente de règlement de succession / conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés / gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

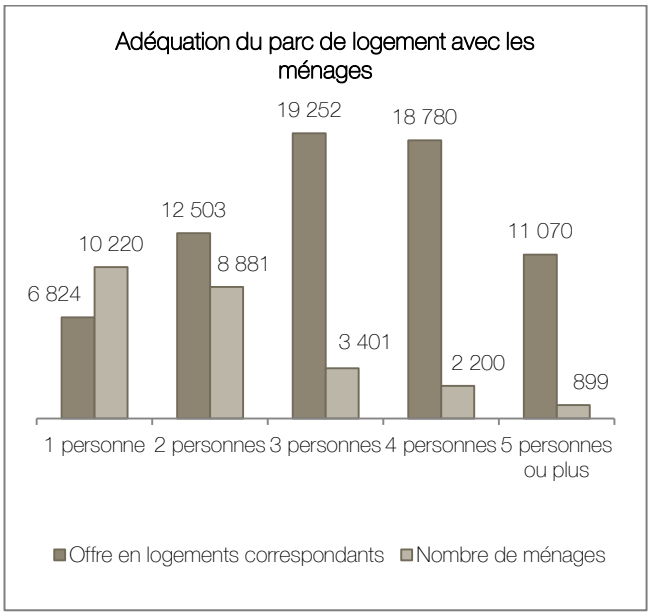
Cette constitution du parc s'est caractérisée par des vagues urbanisations successives. A chaque période de construction correspondait un nouveau secteur de ville (hameau, quartier…) :

1. Quartiers dont une grande partie des logements date d'avant 1949 (19 % du parc). Il s'agit du centre-ville, Val des Rougières, la Blocarde-Bosquets Costebelle nord-est, Paradis et la Bayorre.
2. Quartiers dont la constitution est comprise entre 1949 et 1974 : Val des Rougières, les Salins, l'Ayguade (Est de la ville). Plus de 45 % des logements y ont été réalisés entre 1949 et 1974.
3. Quartiers dont la constitution est comprise entre 1975 et 1989 : Costebelle, La Coupiane, le Mont des Oiseaux. Ces quartiers comptent pour près de 20% des logements ;
4. Quartiers les plus récents (18 % des logements) : la Capte (secteur touristique), Olbia et de la Ritorte.

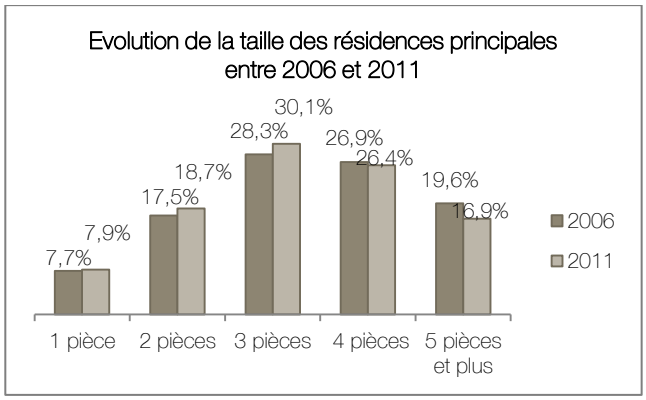
B.2 I Un parc résidentiel difficile d'accès

Une adéquation du parc à améliorer

Si le parc dispose d'une offre conséquente pour les ménages à partir de deux personnes, l'offre en petits logements (T1 et T2) demeure encore insuffisante s'lon inétgrère les ménages composé d'une seule personne. **Cette distorsion entre taille des ménages et taille des logements est un facteur limitant pour l'installation des jeunes actifs dans la commune et pour la mobilité dans le parcours résidentiel.**



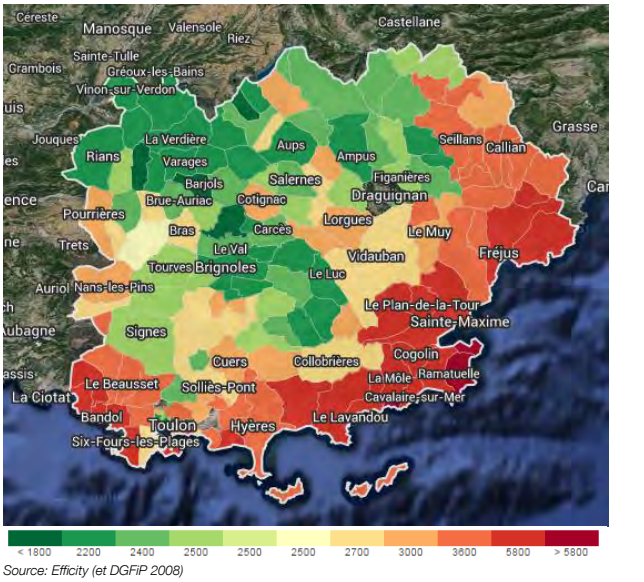
Bien que le parc soit marqué par une légère amélioration de cette adéquation entre 2006 et 2011, lié à une augmentation plus importante du nombre de petits logements (+449 T2 et + 688 T3 contre + 63 T4), les **logements de 3 et 4 pièces demeurent les plus représentés dans la commune** (57 % du parc).



Des parcours résidentiels ralentis par les coûts de l'immobilier

La mobilité residentielle des ménages hyérois est également ralenti par les coûts d'accession au logements. Bien que la commune de Hyère se caractérise pas des prix immobiliers moyens légèrement inférieux à ceux du littoral varois, ceux-ci demeurent supérieurs à ceux pratiqués dans le moyen et haut Var.

PRIX MOYEN DE VENTE AU M ² - MAI 2015



Source: Efficity (et DGFiP 2008)

Une vacance importante située dans le centre-ancien

La commune bénéficie d'un taux de vacance moyen de son parc de logements de l'ordre de 7 %, légèrement supérieur aux 5% minimum requis pour satisfaire aux mobilités résidentielles.

Ce taux s'avère néanmoins supérieur dans quelques secteurs du centre-ville : 37 % des logements vacants sont concentrés dans le centre, la vieille ville et le quartier Paradis. Ces trois secteurs ont chacun environ 20 % de leurs logements recensés vacants par l'INSEE.

Un parc social à développer et à diversifier

La commune compte **3 370 logements locatifs sociaux** (données communales 2015, tous logements locatifs sociaux confondus), dont plus de 70 % sont gérés par Var Habitat et le Logis Familial Varois. **Cela représente 12% du parc de résidences principales alors que les lois SRU et ALUR en prévoit 25 %.**

Bien que **développé en comparaison des communes environnantes** (3ème parc de logement social en valeur absolue de l'agglomération, derrière Toulon et La Seyne-sur-Mer) ce parc social n'est pas encore suffisant aux besoins de la population locale, du fait notamment du très faible taux de rotation :

- l'offre concerne essentiellement de l'habitat collectif ;
- le **parc est saturé** : un grand nombre de dossier non satisfait demeure insatisfait et 68 % concernent des logements T2 et T3, en lien avec l'important report résidentiel issu du manque de logements sociaux des communes environnantes.

En 2015, la demande exprimée en logements locatifs sociaux est de 1843, dont 23% sot des demandes supérieures à 3 ans. Ces demandes amène d'une population pricnipalement locale, qui peine à se loger dans le parc privé de la commune.

À l'heure actuelle, près d'un tiers des logements sociaux est implanté dans le quartier du Val des Rougières (895 unités selon l'INSEE), le reste se répartit principalement dans le secteur Blocarde-Bosquets (quartier IRIS), Pyanet-Père Éternel, Costebelle nord-est et Maurels-Beauvallon.

Le développement de cette offre sociale vise à répondre aux besoins de la population, au regard de la précarité de certains ménages varois. C'est notamment à ce titre que le PLH 2014-2016 fixe un objectif de production de 297 logements sociaux par an, dont 194 en construction neuve neuve.

La part des jeunes occupant ces logements locatfs sociaux demeure néanmoins faible : seulement 5,7% du parc social est occupé par des moins de 30 ans, alors que les 15-29 ans représentent plus de 16 % de la poupulation. Le développement de l'offre en logement social devra prendre en compte cette problématique pour favoriser la décohabitation et pemrettre un premier logement enparallèle d'un premier emploi.

Crédits : © Var Habitat

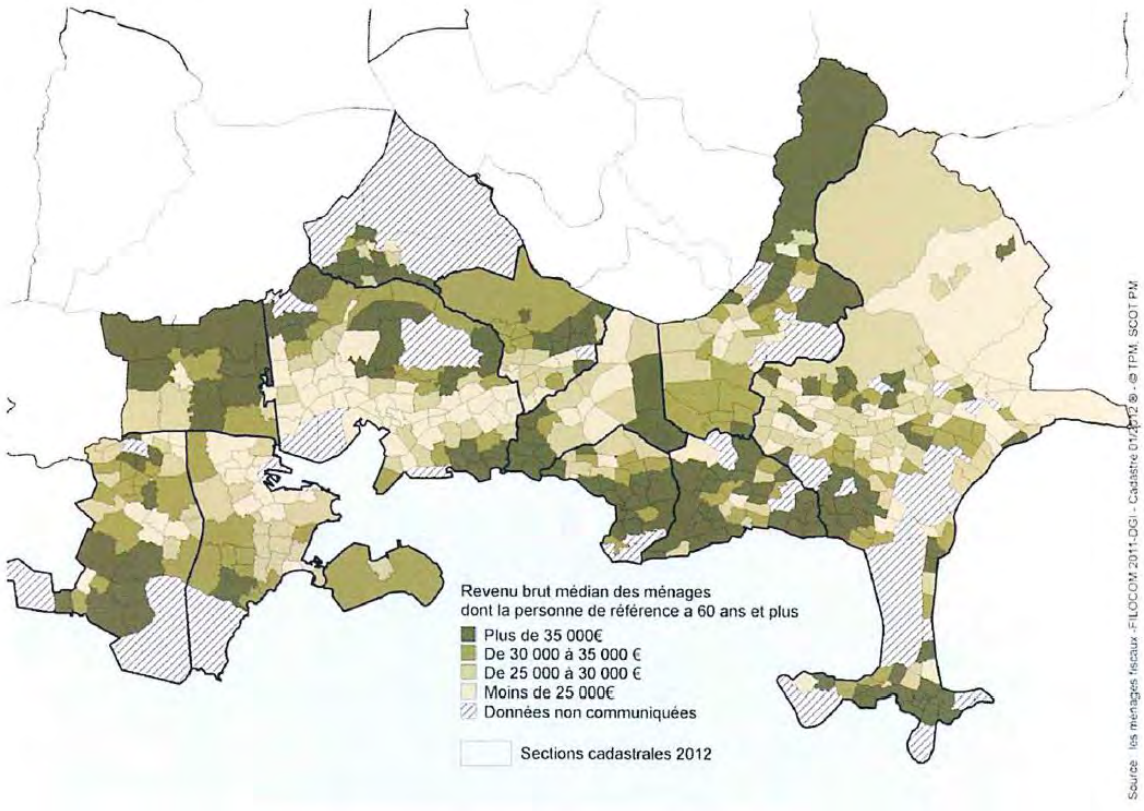
Crédits : © Var Habitat

Chiffres clefs

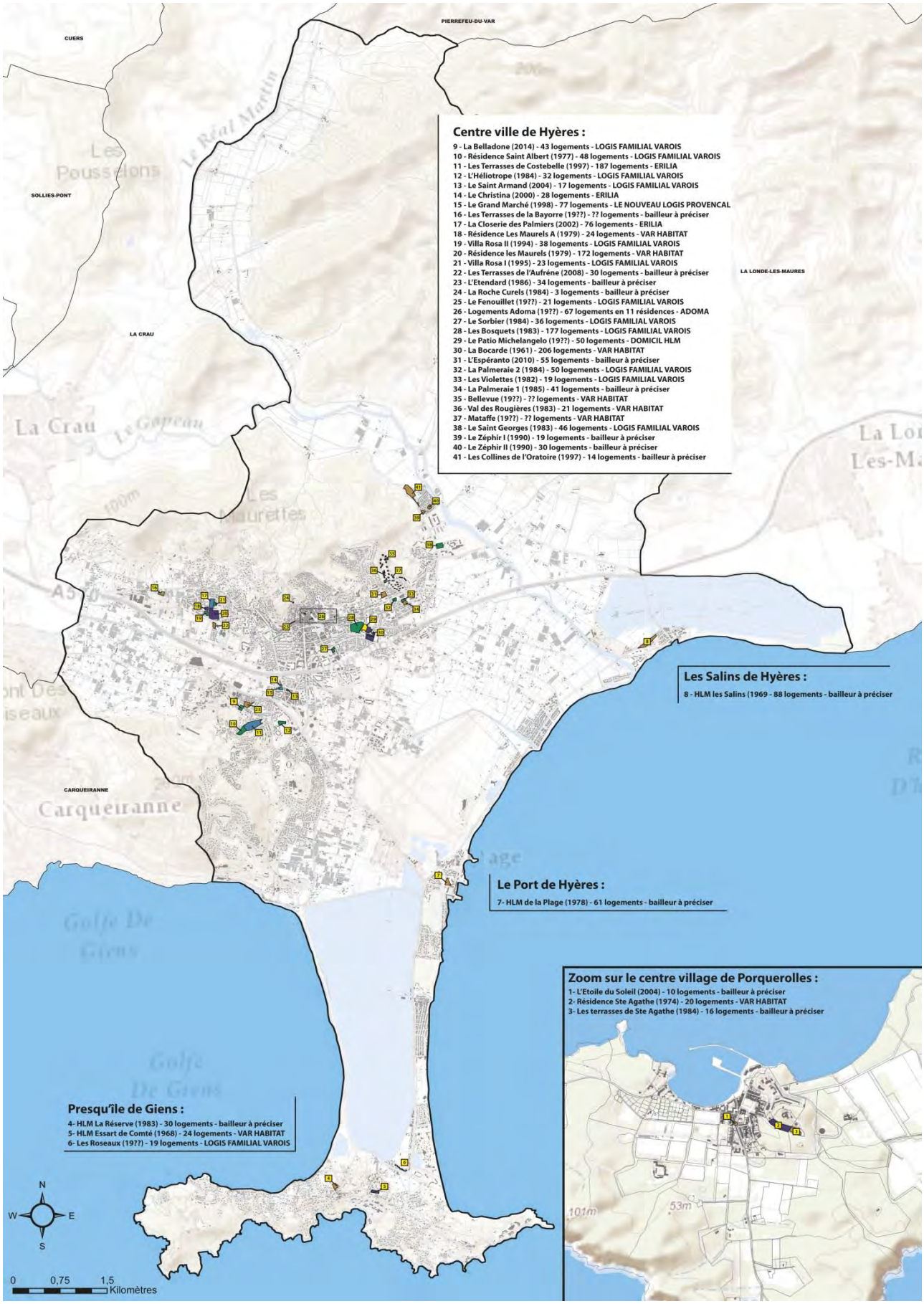
- *LLS en 2013 : 3298*
- *LLS en 2015 : 3370*
- *Objectif triennal 2014-2016 : 890 LLS, avec 20 % au maximum de prêt locatif social (PLS) hors structures spécifiques, et un minimum de 30 % de prêts locatif aidé d'intégration (PLAI)*
- *Bilan des logements sociaux agréés par l'Etat*
  - *2005-2007 : 171 LLS*
  - *2008-2010 : 252 LLS*
  - *2011-2013 : 407 LLS*
  - *2014-2015 : 352 LLS*
  - *2016 : 496 LLS*

Etat des demandes de logements au 1er janvier 2015								
Typologies	Chambres	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Total
Nbr de demandes de logements	13	30	305	316	175	28	0	867
Nbr de demande de mutations	2	4	71	59	70	26	2	234
Total	15	34	376	375	245	54	2	1101
	1%	3%	34%	34%	232%	5%	0%	
Source : données communales 2014								

Ventilation des principaux logements locatifs sociaux par type et par bailleur									
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	TOTAL BAILLEURS
VAR HABITAT	4	164	627	550	126	22	4	2	1 499
LOGIS FAMILIAL VAROIS	41	102	237	262	100	4	-	-	746
ERILIA	6	84	158	159	22	-	-	-	429
DOMICIL	1	16	24	9	-	-	-	-	50
UNICIL	-	8	11	-	-	-	-	-	19
NOUVEAU LOGIS PROVENCAL	-	18	41	18	-	-	-	-	77
SNI	-	37	52	47	33	10	-	-	179
SFHE	-	10	12	8	-	-	-	-	30
ADOMA	72	1	2	3	3	-	-	-	81
TOTAL PAR TYPE LOGEMENT	124	440	1164	1056	284	36	4	2	3 110
	4 %	14 %	38 %	34 %	9 %	1 %	0 %	0 %	100 %
Source : données communales 2014									



LOCALISATION DU LOGEMENT SOCIAL HYEROIS



B.3 I Les logements spécifiques

Un parc de résidences secondaires peu mutable

L'attractivité résidentielle et le caractère éminemment touristique de la commune sont particulièrement perceptibles :

- le nombre de résidences principales a été multiplié par 2 depuis 1968 alors que le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a été multiplié par 4 ;
- **les résidences secondaires représentent plus de 20 % du parc** total de logement depuis plus de 35 ans.

Ce parc se caractérise par une prédominance de l'habitat collectif de petite taille (65 % de T1, T2 ou T3). Toutefois, au regard des enjeux résidentiels locaux, **le potentiel de mutation de ce parc s'avère relativement faible**. En effet, **les résidences secondaires se situent principalement dans les quartiers littoraux et dans les îles (73% de l'offre globale y est concentrée),** éloignés des principaux équipements ou services communaux et moins bien desservis par les transports en commun.
La presqu'île de Giens et le quartier Le Port – La Capte, compte à eux seuls 51 % de l'ensemble des résidences secondaires de la commune (4309 résidences secondaires en 2011). Le quartier des Salins/l'Ayguade compte 55 % de résidences secondaires sur son total de logements, la Presqu'ile de Giens 67 %, Le Port La Capte 68 %, Porquerolles 62 %, Port Cros 85 % et Le Levant 75 %.

Un hébergement pour personnes âgées adapté

En 2012, la commune compte 14 structures pour personnes âgées pour une capacité d'accueil de 856 places, soit 16 % des places disponibles sur TPM, pour 15% de la population de 75 ans ou plus de TPM : trois EHPAD (313 places), trois maisons de retraites (160 places), trois unités de soins longues durée (270 places) et cinq foyers logements (113 places). Ces établissements sont majoritairement situés dans le centre-ville. Le ratio communal entre plus de 75 ans et nombre de places disponibles est également supérieur à celui du département en 2012 (129,4 contre 110,2) ce qui confirme une bonne adéquation de l'offre.

Même si la commune d'Hyères est bien équipée dans ce domaine, il importe toutefois de souligner que le coût de l'hébergement tout comme la récupération sur succession des dépenses d'aide sociale et de l'obligation alimentaire peut représenter un frein. Par ailleurs, le souhait des seniors restent de se maintenir au domicile (93 % des habitants de 60 ans et plus vivent dans un « logement ordinaire »), il convient donc de développer une offre d'hébergement permettant de répondre à ces besoins spécifiques.

Cette démarche est d'autant plus importante que l'agglomération va connaitre une vieillissement important dans les prochaines décennies. Selon les études de l'AUDat, quelle que soit l'hypothèse retenue en terme démographique, le poids des séniors augmentera fortement sur TPM. D'ici 2040, leurs effectifs passeront de 155700 à 171500. Leur part passera de 27% à 37% à 2035 (40% sur Hyères). Cela pourrait ainsi nécessiter la production de près de 350 places supplémentaires.

ENJEUX :

Poursuivre la diversification du parc de logements :

- par typologie : petit/grand logement, individuel/collectif
- par statut : accession libre/sociale, locatif libre/social
- en volume

Répartition du parc de logement

	Résidences Principales			Résidences Secondaires		
	Maisons	Appartements	Total	Maisons	Appartements	Total
1 pièce	0,3%	7,3%	7,5%	0,9%	21,0%	**21,9%**
2 pièces	1,5%	17,1%	**18,7%**	2,7%	23,0%	**25,8%**
3 pièces	6,1%	24,2%	**30,3%**	7,6%	20,8%	**28,4%**
4 pièces	11,8%	14,7%	**26,5%**	6,2%	7,5%	13,7%
5 pièces	7,1%	3,6%	10,7%	4,4%	1,2%	5,6%
6 pièces ou plus	5,4%	0,9%	6,3%	4,4%	0,2%	4,6%
Total	32,2%	67,8%	100,0%	26,3%	73,7%	100,0%

C I UNE NECESSAIRE STRUCTURATION ET DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE

C.1 I Un pôle économique de premier ordre orienté vers les activités tertiaires

Un pôle économique de premier ordre

La commune de Hyères compte **6 750 établissements (dont 5 861 entreprises) pour 24 356 emplois en 2011 et 8 298 établissements en 2014**, ce qui en fait un pôle économique de premier ordre à l'échelle du département. Le ratio actif/emploi est d'ailleurs équivalent à 1. C'est le second pôle d'emplois et d'entreprises de l'agglomération, derrière Toulon et devant La Seine-sur-Mer.

Une importante population active qui travaille principalement dans la commune

La population active hyéroise s'élève à 23 499 actifs, dont 20 248 ont un emploi en 2011. Avec un taux d'activité de 71,3 %, le poids des actifs sur la commune reste supérieur à celui enregistré, cette même année pour le département (70,2 %)

63,4 % de ces actifs travaillaient sur la commune, soit plus que la moyenne de l'agglomération (50%) et du Var (44,6%). Cela traduit la bonne concordance entre emplois et profils des actifs.

L'emploi dominé par le secteur public et le tertiaire

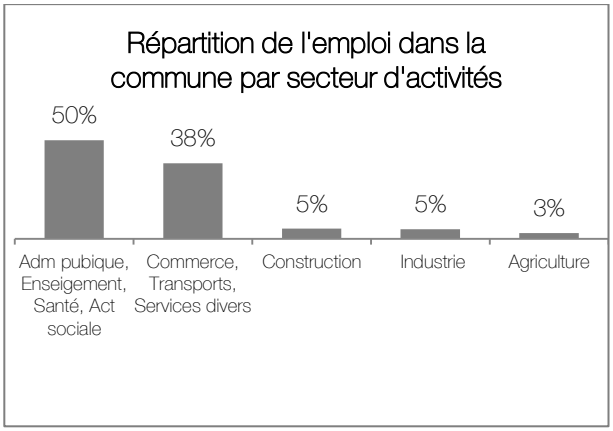
Le secteur tertiaire regroupe l'essentiel des emplois de la commune. **L'administration publique (dont armée), enseignement, santé et action sociale est le secteur d'activité largement majoritaire à Hyères (50 %), suivi par le commerce, transports et services divers (37,8 %).**

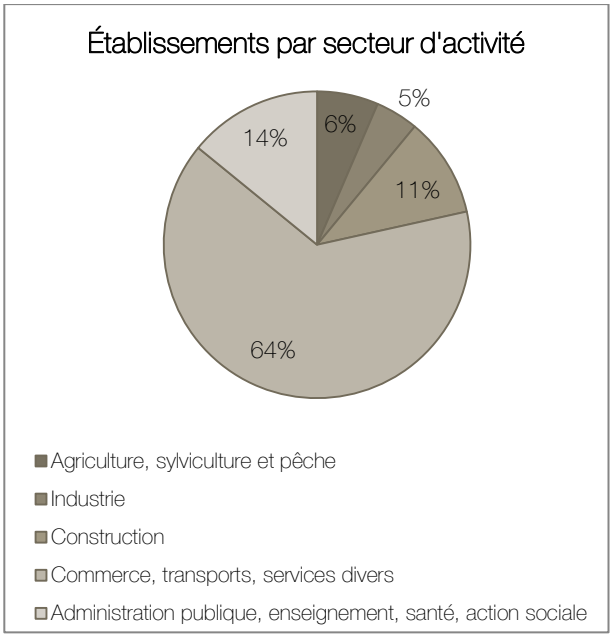
Une comparaison entre Hyères et le Var montre que la place du secteur primaire (agriculture notamment) est plus importante sur Hyères que dans le département, ceci s'explique par l'héritage rural de la commune.

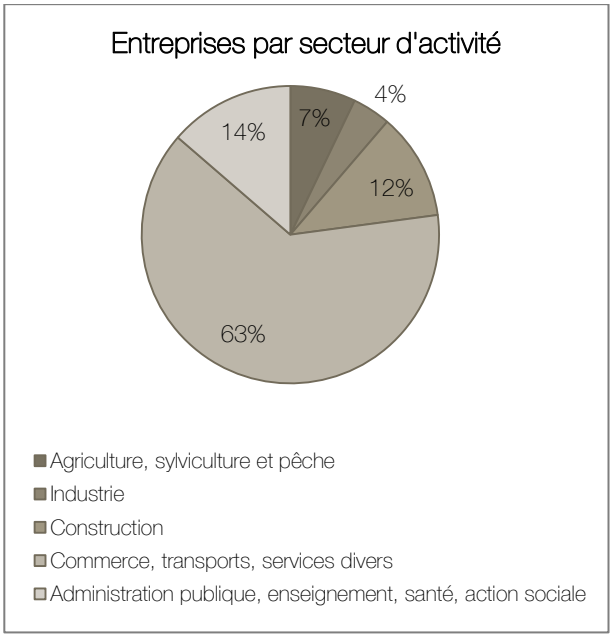
Par ailleurs, le secteur secondaire (industrie et construction) est en plus faible proportion sur Hyères que dans le Var. Ceci résulte d'une volonté communale limitant l'implantation d'industries sur le territoire.

Des établissements et entreprises locales essentiellement dédiées au secteur commerce, transport et service

Le secteur du commerce, transports et services divers domine largement le nombre d'établissements et entreprises de la commune, avec 4 296 établissements et 3 662 entreprises.







C.2 I Un développement économique ralenti

Des dynamiques négatives observées depuis 2006

Le **nombre d'actifs et le nombre d'emplois présent sur la commune ont diminué depuis 2006** : 412 emplois et 1 042 actifs ont été perdus.
De plus, le rapport entre le total des emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs diminue entre 2006 (0,99) et 2011 (0,96). Cela signifie qu'à nombre d'emploi égal, il y a plus d'actifs dans la commune.

Une évolution peu favorable de la population active

L'analyse de la population active depuis une vingtaine d'années permet de mettre en lumière plusieurs tendances marquantes :

- une augmentation continue de la population active jusqu'en 2006 (s'établissant à 71,8 %), et en légère baisse entre 2006 et 2011. Cette évolution est à mettre en relation avec le profil de population arrivant sur le territoire, marqué par une augmentation substantielle des personnes âgées et non de la population active.

- un retour à la hausse du taux de chômage. Ce dernier n'a cessé d'augmenter depuis 1982 jusqu'en 1999 passant respectivement de 11 % à 18 %. Les chiffres Insee de 2006 annonçaient une nette amélioration, avec un taux de chômage tombant à 12,9 %, mais contrairement à la tendance, il s'établit à 13,8 % en 2011.

L'analyse de la répartition de la population active sur le territoire communal montre qu'il existe de plus une certaine hétérogénéité du taux d'activité selon les quartiers. Le secteur où le taux d'activité est le plus élevé est celui du Pyanet-Père Éternel. A l'inverse, le secteur Costebelle-Mont des Oiseaux correspond à la zone au plus faible taux d'actifs.

Une diminution du nombre d'actifs travaillant dans la commune

La part des actifs travaillant hors de la commune ne cesse de croitre depuis 20 ans. Cela marque soit la vocation résidentielle progressive de la commune, soit un accroissement de l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les actifs. Ce second point favorise le développement des migrations alternantes.
De plus, seulement 53 % des emplois de la commune sont occupés par des hyérois. Le manque de foncier disponible et de locaux pour bureaux et les difficultés de logements pour les actifs constituent un frein à l'implantation de nouvelles entreprises à Hyères.

ENJEUX :

Développer l'économie et l'emploi :

- Valoriser les espaces agricoles comme source d'activités et de préservation du paysage et impulser un nouveau développement des filières ;
- Promouvoir les activités culturelles et « l'économie de l'innovation et de l'art » ;
- Développer la zone aéroportuaire en vue notamment de l'accueil du tourisme d'affaires ;
- Améliorer l'accessibilité des emplois aux habitants ;
- Diversifier et améliorer l'attractivité touristique.

C.3 I Des filières qui structurent le développement économique

Six filières structurent principalement l'activité économique communale : le commerce, le tourisme, l'agriculture, l'armée, la santé et le nautisme.

Un commerce de centre-ville de qualité à protéger

Le centre-ville, principale polarité commerciale de la commune

Composé de plus de 1400 commerces (BD TPM 2014), le tissu d'entreprises de Hyères est l'un des plus développé de l'agglomération puisqu'il en regroupe plus de 15%.
Le tissu commercial s'organise autour de deux types de centralités :

- une centralité commerciale principale : le grand centre-ville. Celui-dispose d'une offre étoffée (services à la personne, alimentaire-restauration, commerces traditionnels…) qui répond à la fois aux besoins des habitants durant toute l'année qu'aux touristes durant la saison touristique. Cette activité commerciale s'est densifiée depuis 1995 : le nombre d'entreprises implantées en centre-ville a augmenté de 15,4 %, principalement dans les services (+ 38,9 %), mais dénote d'une régression du commerce traditionnel (- 11,3 %), quand le nombre de commerces alimentaires reste stable.
- des centralités commerciales secondaires, réparties principalement dans les quartiers littoraux (Port St Pierre, La Capte, Les Ayguades, Giens, Tour Fondue…) qui satisfont aux besoins courants des résidents et répondent principalement à la demande touristique.

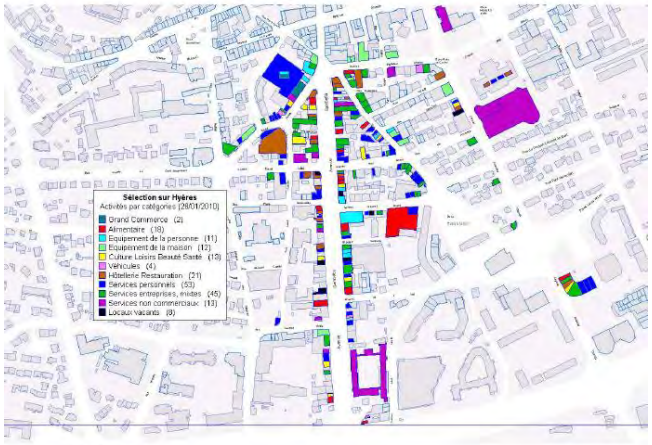
Ce tissu commercial est complété par une offre en Grande et Moyenne Surface localisée autour du centre-ville. Les deux plus grands hypermarchés sont localisés dans le quartier du Roubaud.

Crédits : © Mairie de Hyères-les-Palmiers

Organisation commerciale du grand centre-ville

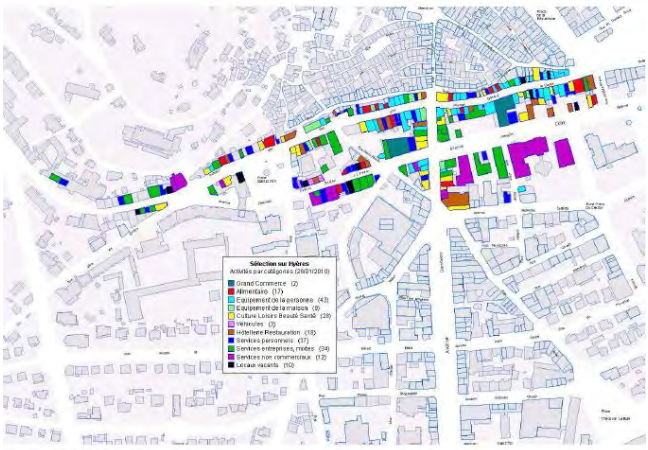
Le cœur commerçant de Hyères s'organise selon deux axes principaux : l'avenue Gambetta, axe principal d'entrée dans le centre-ville, orienté nord-sud, et l'axe est-ouest des avenues Alphonse Denis, et Joseph Clotis, et se découpe en quatre secteurs :

- Avenue Gambetta : la partie commerçante se développe surtout au-dessus de l'avenue du 8 Mai. On recense 190 activités commerciales et artisanales autour de l'avenue et des rues adjacentes. Se trouvent principalement des activités de services, notamment des services aux entreprises ou mixtes (23,2 %), banques, agences immobilières et des services à la personne (29,5 %), coiffeurs, cabinets médicaux. La restauration tient une place importante sur cette avenue en raison de la proximité du lycée et des principales entreprises du centre-ville. Or, la place des services augmente au détriment des autres activités et notamment de l'hôtellerie restauration. Cet état de fait est préjudiciable à l'animation de ce secteur et à la perception de l'entrée de ville ;



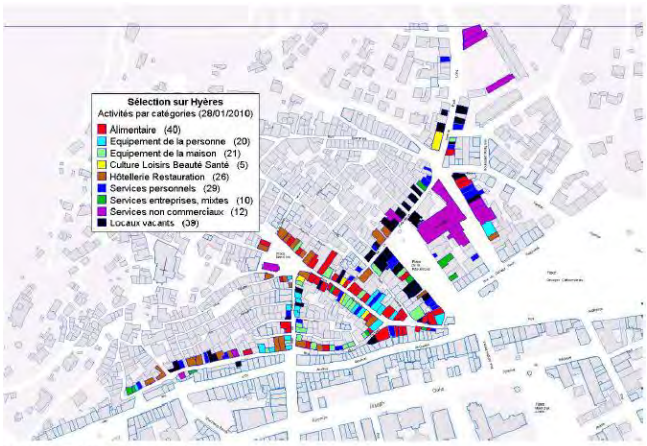
e : cartographie CCIV 2010

- Secteur du centre-ville : il comprend l'ensemble de la zone piétonne (haut de l'avenue Gambetta, l'avenue Général de Gaulle, l'Avenue des Iles d'Or et l'axe Joseph Clotis / Jean-Jacques Perron). Il s'agit de rues à forte densité commerciale avec services et équipements publics structurants qui accueillent les flux de circulation piétonniers les plus intenses. Ce secteur a une importance stratégique dans le centre-ville. C'est là que l'activité commerciale doit se redéployer pour y étoffer l'offre commerciale afin d'en faire un pôle de centralité fort. Ce secteur enregistre 202 établissements avec essentiellement des activités d'équipements de la personne (21,3 %) et de culture loisirs beauté (13,4 %) ; les services à la personne sont également bien représentés (18,3 %), et notamment les enseignes de téléphonie mobile qui ont investi les emplacements n°1 du centre-ville ;



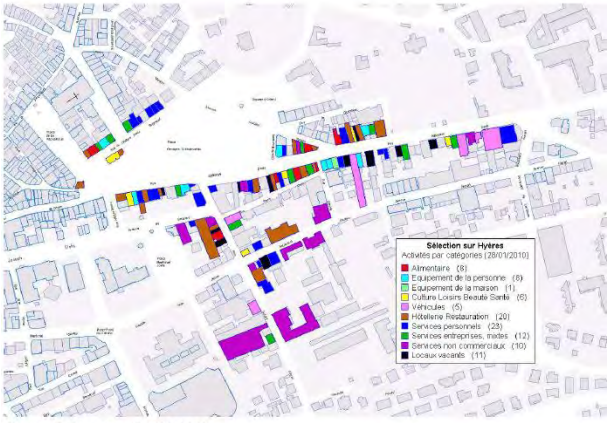
ource : cartographie CCIV 2010

- Triangle d'or : historiquement triangle d'or du commerce du centre-ville et point d'attraction touristique lié à la présence de bâtiments patrimoniaux emblématiques (portes médiévales, Tour des Templiers…), il s'articule autour de ruelles médiévales et de places (place Massillon, place République) et présente une forte déclivité. Ce secteur regroupe 163 établissements, principalement du commerce traditionnel ; le commerce alimentaire est encore présent (24,5 %), l'équipement de la personne (12,3 %) et l'équipement de la maison (12,9 %) complètent l'offre. L'activité de restauration est prédominante sur la place Massillon. Ce secteur présente également un fort taux de vacance commerciale, notamment autour de la place République et dans certaines rues adjacentes du triangle d'or (rue Franklin, rue de Limans…) où on constate un regroupement communautaire des commerces ;



source : CCIV cartographie 2010)

- Place Clémenceau : à la fois espace stratégique du centre-ville, de par sa dimension et sa position centrale, et point d'entrée de ville en venant de l'est. Sa dynamique commerciale est restreinte du fait de la voie de circulation qui la contourne et coupe le cœur de la place de la façade des commerces. On compte 104 établissements dans ce secteur, avec une prépondérance des activités de services (75,3 %). La place se prolonge par la rue Alphonse Denis qui regroupe des commerces de proximité. Ce secteur est coupé des flux du centre-ville par la place Clemenceau et fonctionne davantage comme un quartier.



Source : étude centre ville CCIV 2010

Des externalités négatives qui fragilisent le développement

Les commerces du centre-ville sont soumis à un climat très concurrentiel, confrontés à la multiplication des sites d'offres présents sur le plan local mais aussi au nombre et à la taille des enseignes commerciales nationales et des centres d'intérêts divers concentrés à l'intérieur de plusieurs zones commerciales périphériques localisées à l'est de l'agglomération toulonnaise (et plus précisément de l'offre du secteur de La Valette et de Grand Var). Cette offre située à faible distance (moins de 15 minutes du temps d'accès) constitue à l'évidence le premier pôle concurrentiel du centre-ville d'Hyères et ce y compris sur le plan des loisirs, de la restauration et des commerces de l'équipement de la personne.

La géographie et l'organisation communale impacte également la vitalité économique du centre-ville. Le centre-ville demeure excentré par rapport aux grands axes de circulation de l'agglomération et l'avenue Ritondale, véritable colonne vertébrale est-ouest du plan de circulation de la ville d'Hyères :

- créé un relatif isolement géographique de l'hypercentre commerçant par rapport aux principaux flux d'échanges et de transit intercommunaux ;
- créé une rupture franche avec les quartiers et les zones résidentielles et touristiques du sud du territoire communal et de la presqu'île de Giens ;
- créé une plus forte dépendance de l'animation du centre-ville par rapport à ses équipements publics et ses centres d'intérêts propres (dont les marchés de plein air et le centre-ville historique).

Cette situation contribue à restreindre la clientèle, qui demeure essentiellement locale (clientèle de proximité et d'habitués) en dehors des saisons touristiques ou des périodes d'animation. Cela concourt au décrochage de plusieurs rues commerçantes historiques dont une partie de l'avenue de l'Ile d'Or.

Différentes démarches entreprises par la commune

Face à ces problématiques, la commune de Hyères a initié une démarche de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que la mise en œuvre d'un FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce).

Ces démarches visent à mieux prendre en compte les enjeux liés :

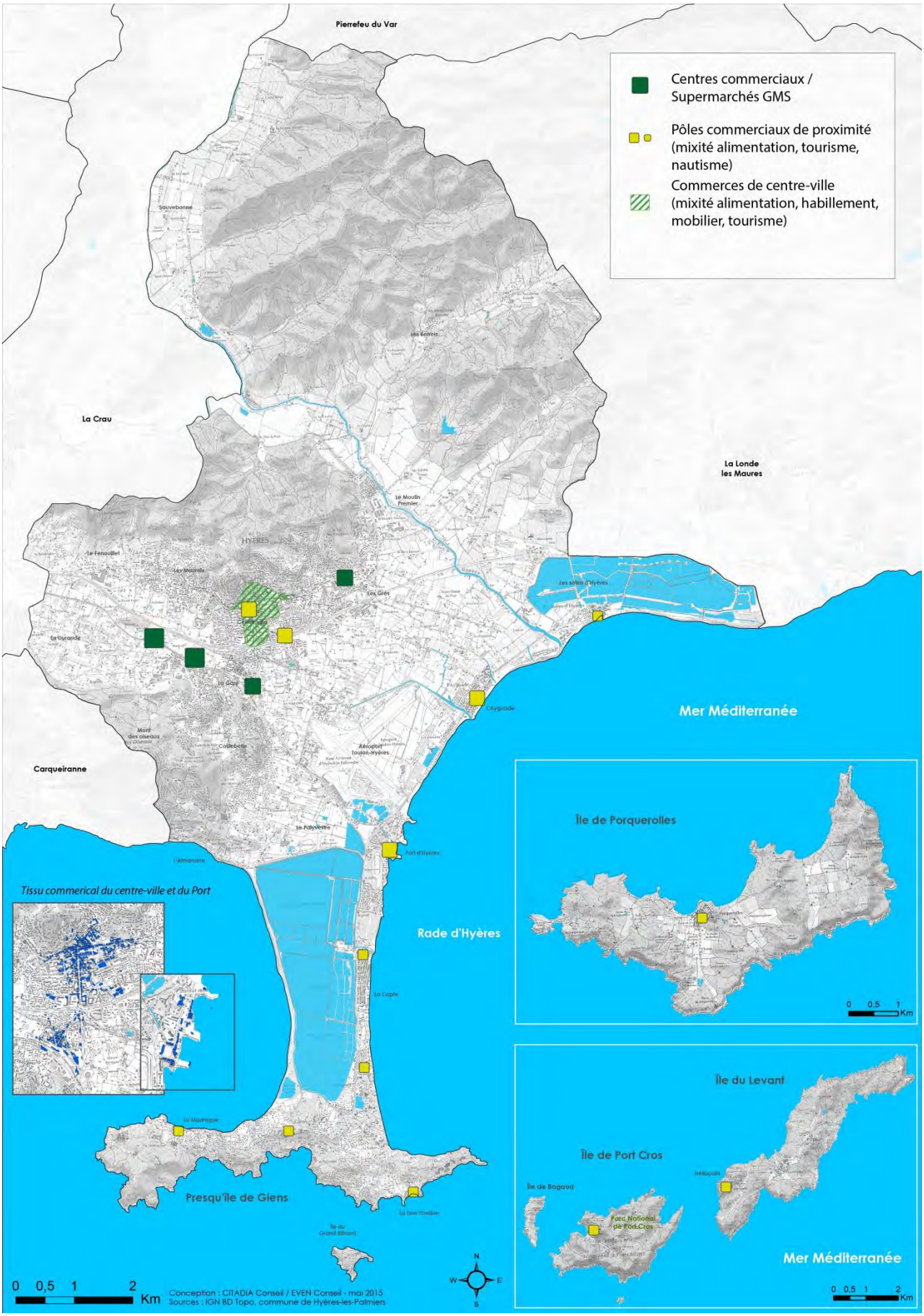
- à l'apparition des nouvelles formes de concurrence ;
- aux nouveaux comportements de consommateurs dans la dynamique des centres urbains et de leur périphérie (coûts immobiliers, fonciers …) ;
- à l'évolution sociodémographique des commerçants (transmission des commerces), déterminante pour le maintien et le développement de la diversité commerciale sur les territoires.

Afin d'assurer la consolidation et la redynamisation du commerce et de l'artisanat du centre-ville d'Hyères-les-Palmiers, l'étude FISAC juge nécessaire d'accueillir au cœur du centre-ville d'Hyères diverses grandes et moyennes surfaces de forte notoriété afin de disposer de locomotives puissantes et de nouveaux commerces sédentaires et non-sédentaires sur une zone de chalandise intercommunale plus étendue. Cela nécessiterait ainsi l'accueil sur un périmètre urbain homogène ou sur plusieurs sites internes (ou au contact étroit de l'hypercentre) de nouvelles opérations d'urbanisation commerciale significative.

ENJEUX :

- Limiter le développement d'offres commerciales concurrentes dans la commune
- Maintenir et pérenniser le dynamisme des centralités commerciales existantes

ORGANISATION DU COMMERCE DANS LA COMMUNE



Pour un renouvellement de l'offre touristique

Une attractivité multiple

Historiquement station climatique hivernale, **Hyères affirme aujourd'hui un tourisme de masse estival lié à la qualité des sites, au climat et au patrimoine**. La commune accueille ainsi environ 66 000 résidents supplémentaires en haute saison pour des séjours motivés par les loisirs (95%).

Ce tourisme prend appui sur un certain nombre d'atouts :

- un site naturel remarquable (presqu'île de Giens, îles d'Or…), des paysages exceptionnels, des jardins, des cultures horticoles, le Parc National de Port Cros, les Salins et les réserves ornithologiques ;
- un patrimoine architectural et historique, véritable potentiel attractif en complément du littoral et des plages : Olbia, le château médiéval, la vieille ville, le circuit des architectures du XVIIIème siècle, la villa Noailles ;
- un site nautique d'envergure: un plan d'eau exceptionnel de 27000 ha , des spots de plongée remarquables, un spot de funboard et kitesurf notoire, des compétitions et des compétences de très haut niveau ;
- des équipements ludiques et de loisirs d'échelle locale : Hippodrome, pôle Loisirs du Palyvestre (Kiddy Parc, Speed Karting, Centre équestre et Magic World…)
- de bonnes conditions climatiques ;

La commune fait partie des 9 stations classées de Tourisme en PACA.

Crédits : © CITADIA

Une importante source de revenus

Le tourisme demeure le secteur qui structure les autres activités de la commune. Il est l'un des plus importants générateurs d'emplois. Une chambre varoise génère en moyenne 0,32 emplois annuels ETP (« Equivalent Temps Plein »), allant de 0,1 emploi par chambre pour un hôtel 1* à 0,6 emploi par chambre pour un hôtel plus haut en gamme.

Les touristes sont également une source de revenus non négligeable pour l'économie locale : on estime à 50 € la dépense moyenne quotidienne d'un touriste sur Toulon Provence Méditerranée (82 € avec un hébergement marchand et 32 € avec un hébergement non marchand). Ce montant est plus intéressant dans le cadre de touristes étrangers avec une dépense moyenne de 124 € contre 43 pour 43 € dans le cadre de touristes français.

Un tourisme essentiellement estival et littoral

Le tourisme hyérois est essentiellement estival. A l'échelle de TPM, on considère en effet que 48% des touristes sont présents en été (pour 60% des nuitées), contre seulement 27% au printemps (pour 23% des nuitées) (Données 2010-2011).

Le tourisme varois est essentiellement littoral. La presqu'ile de Giens et les îles regroupent activités et hébergements :

- Sur la côte Est de la presqu'île, c'est un tissu touristique balnéaire très étendu qui s'est développé entre les deux salins (Le port, l'Ayguade, les Salins), le long du tombolo (La Capte) et sur la presqu'île de Giens. La présence du port sur cette rive conforte son profil balnéaire et constitue un des moteurs à son fonctionnement en accueillant de nombreux restaurants et de nombreux commerces. Le Port constitue à ce titre un site stratégique pour le développement hyérois. Sa vocation est aujourd'hui très technique et il souffre d'un déficit d'animation et de cadre de vie. Le port doit évoluer dans l'accueil des plaisanciers et des non-plaisanciers.
- Sur la côte Ouest, la vocation touristique reste moins prégnante, car plus localisée, et différente de la côte voisine en se développant autour de deux thèmes :
    - "tourisme sportif" lié à l'exploitation du plan d'eau de l'Almanarre
    - "tourisme de nature" attaché à la formation dunaire du tombolo abritant une faune et une flore halophile riche, à découvrir par la promenade sur la route du sel.

  D'autre part cette portion du littoral adopte un profil plus hétérogène où se mêlent tourisme, santé et agriculture, marquant une rupture Est-Ouest dans l'occupation économique.
- La partie insulaire, en regard de la côte hyéroise orientale, est également fortement axée sur le tourisme :.
    - sur Porquerolles, s'est développé un tourisme balnéaire mais également un tourisme de nature, grâce à la pratique du cyclisme notamment et la mise en place de circuits de découverte au sein de l'île ;
    - sur Port-Cros, le tourisme balnéaire s'est associé à un tourisme davantage lié à la nature et l'environnement (sentier sous-marin balisé à l'intérieur du Parc National) ;
    - sur l'île du Levant, la spécificité du tourisme est liée à la pratique du naturisme.

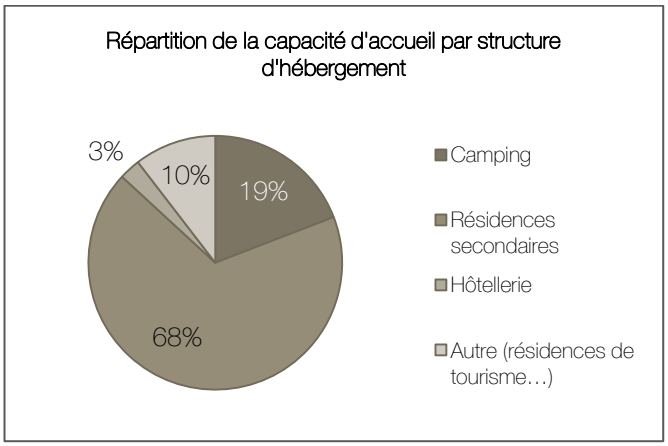
Crédits : © CITADIA

Un hébergement insuffisamment qualitatif

Les campings représentent la deuxième structure d'accueil, après les hébergements hors circuit professionnel, totalisant **19 % de la capacité d'accueil de la commune** et la première structure d'accueil en ce qui concerne l'hébergement marchand. Ils sont caractéristiques du tourisme de masse.

Crédits : © Camping Parc et Plage

Le parc hôtelier se caractérise quant à lui par une offre de milieu de gamme, principalement de petite capacité. Ce faisant, la qualité de l'accueil et du confort n'est bien souvent pas à la hauteur de l'ambition de la station. Les efforts fournis par la Ville sur l'accueil des touristes doit trouver son prolongement dans l'offre marchande. De l'avis des professionnels de l'organisation d'accueil de touristes d'affaires, **il manque ainsi à Hyères une hôtellerie haut de gamme.**



Evolution du parc hôtelier (du 1er janvier 2002 au 1er janvier 2012)					
2002		2012		Evolution 2002 - 2012	
Nbr hôtel	Nbr Chambres	Nbr hôtel	Nbr Chambres	Nbr hôtel	Nbr Chambres
43	1188	42	1238	-2%	4%

Un potentiel touristique diversifié

La commune dispose d'un fort potentiel, autre que balnéaire, pour la diversification de son activité touristique qui s'articule autour du

- tourisme de nature : la commune doit chercher à développer le tourisme de découverte des vignobles Elle doit également favoriser l'ouverture des massifs naturels.
- tourisme culturel : davantage lié à la découverte du patrimoine architectural et archéologique, ce type d'activité complète ainsi l'offre touristique hyéroise.
- tourisme d'affaire : la plate-forme aéroportuaire Toulon-Hyères doit permettre de promouvoir Hyères comme une ville de congrès en devenir mais cela nécessite de diversifier l'offre en équipements d'affaires (au-delà du Forum du Casino) et en hôtellerie adaptée.
- tourisme de santé, de thermalisme, de remise en forme : bénéficier des équipements de thalassothérapie et des sources thermales pour étendre davantage la saisonnalité et ne pas dépendre uniquement de l'activité liée à la haute saison
- tourisme sportif : la commune a les moyens de développer ce type de tourisme grâce à la présence sur son territoire d'équipements tels que l'hippodrome, le port, la rade avec des évènements sportifs de renommée et de retombées économiques importantes (semaine olympique de la voile, utilisation des équipements par des clubs français et étrangers qualifiés…), le vélodrome mais également grâce au potentiel projet de golf. Cependant, si les activités liées à l'eau sont présentes sur l'année, elles restent totalement déconnectées de la terre. Les touristes ou les habitants locaux qui se déplacent pour les manifestations liées à la mer restent à distance de ce qui se passe en mer.

Crédits : © Office de tourisme de Hyères-les-Palmiers

Crédits : © UCPA

Une démarche de valorisation pensée

La commune de Hyères a mené une mission d'expertise afin de cibler le potentiel de développement touristique et les sites à enjeux qui y sont liés. Douze axes de travail ont été relevés :

- Concilier héritage balnéaire et excellence environnementale ;
- Mener une réflexion globale sur la circulation, les stationnements et les transports ;
- Valoriser l'offre culturelle existante et méconnue ;
- Initier de nouveaux projets culturels portant haut la singularité du terroir ;
- Améliorer les conditions de fonctionnement des activités nautiques ;
- Requalifier le port ;
- Valoriser l'événementiel ;
- Ouvrir la pratique nautique ;
- Partager le plan nautique ;
- S'orienter vers un Office de Tourisme redéployé en EPIC OT 4 étoiles ;
- Un bureau des congrès pour le tourisme d'affaires à l'échelle de TPM ;
- Qualifier et diversifier l'offre d'hébergement.

Cette étude a permis de déterminer trois axes de développement ayant une incidence spatiale :

Axe Nature

- Renforcer la politique de valorisation environnementale de la ville et du littoral et promouvoir une image de station verte ;
- Donner à Hyères une longueur d'avance : la station balnéaire où « il fait bon respirer », où l'on concilie accueil touristique et protection des espaces naturels redonnant aux résidents et séjournants leur place dans un cadre naturel ;
- Restreindre la place de la voiture et rendre ces espaces aux piétons, randonneurs et cyclistes et aux transports non polluants.

Axe Culture

- Associer à la destination touristique actuelle les valeurs et les ressources de l'offre culturelle et patrimoniale de la ville ;
- Donner aux visiteurs une autre raison de venir à Hyères ou de profiter de ses richesses : la station balnéaire où l'on de bonnes raisons de quitter la plage : une visite de site, un concert, un festival, une promenade guidée, des ateliers pédagogiques…

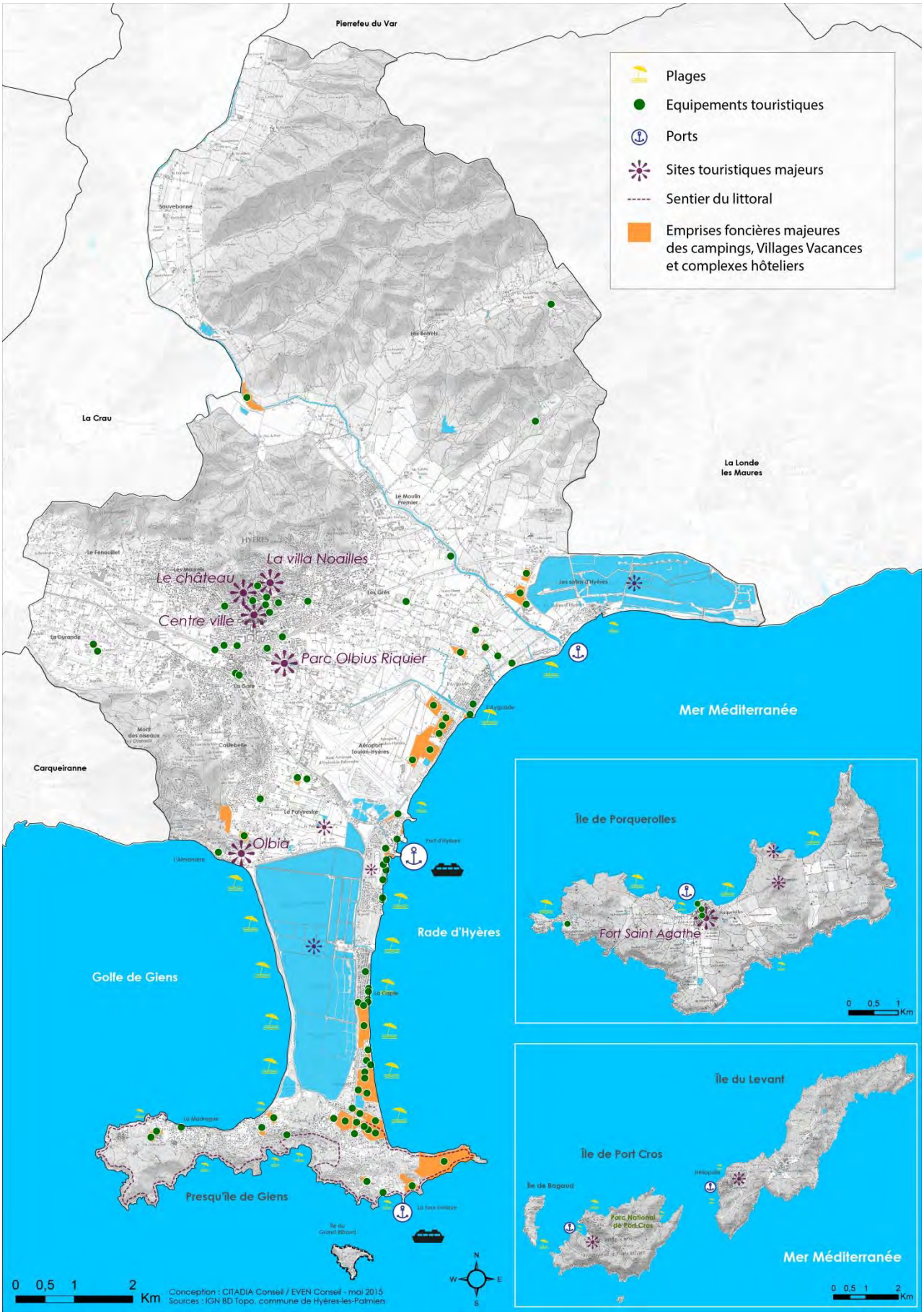
Axe Nautisme

- Intensifier les retombées de l'excellence nautique internationale de la ville ;
- Mise en place d'outils et moyens immobiliers, matériels, juridiques et humains et de nouvelles méthodes d'actions marketing ;
- Conforter la notoriété de Hyères comme site de pratique nautique d'excellence et mieux valoriser les impacts ;
- Ouvrir la pratique au plus grand nombre.

ENJEUX :

- Diversifier l'offre en hébergement en permettant de l'installation de nouveaux hôtels, notamment dans les catégories classées supérieures
- Préserver le littoral naturel source d'attractivité
- Diversifier les activités touristiques pour tendre vers un tourisme quatre saisons

TOURISME


Pierrefeu du Var
Plages
Equipements touristiques
Ports
Sites touristiques majeurs
Sentier du littoral
Emprises foncières majeures des campings, Villages Vacances et complexes hôteliers
La Crau
La Londe les Maures
La villa Noailles
Le château
Centre ville
Parc Olbius Riquier
Mer Méditerranée
Carqueiranne
Olbia
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Fort Saint Agathe
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mai 2015
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers

Une activité agricole fragilisée

Hyères, un territoire agricole reconnu

Hyères est la première commune agricole à l'échelle de l'agglomération Toulonnaise et la seconde commune de France métropolitaine derrière Arles en nombre total d'exploitations agricoles (318 au recensement Agreste 2010) pour 1 360 ha de Superficie Agricole Utilisée (SAU).

La commune est concernée par plusieurs appellations de qualité

- IGP Agneau de Sisteron ;
- AOC – AOP Côtes de Provence blanc / rosé. / rouge ;
- AOC – AOP Côtes de Provence la Londe rosé / rouge ;
- AOC – AOP Figue de Solliès ;
- AOC Huile d'olive de Provence ;
- IGP Maures blanc / primeur ou nouveau blanc, rosé et rouge ;
- IGP Maures rosé / rouge ;
- IGP Méditerranée blanc / rosé / rouge / mousseux de qualité blanc, rosé et rouge / primeur ou nouveau blanc, rosé et rouge ;
- IGP Miel de Provence ;
- IGP Var blanc / rosé / rouge / mousseux de qualité blanc, rosé et rouge / primeur ou nouveau blanc, rosé et rouge.

En outre, la commune possède sur son territoire communal un site de formation dans le domaine de l'agriculture «Agricampus» rattaché au Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt. L'Agricampus propose trois formations :

- lycée d'Enseignement Général et Technologique Agricole. Il permet aux élèves d'obtenir : un Certificat d'Aptitude Professionnelle Agricole, un baccalauréat Professionnel, technologique ou Scientifique, ou encore un Brevet de Technicien Supérieur ;
- centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricoles forme. Il forme uniquement les adultes en vue d'obtenir un Certificat d'Aptitude Professionnelle Agricole ou un Brevet de Technicien Supérieur Agricole ;
- centre de formation d'apprentis (CFA d'Hyères). Il accueille les élèves dès 16 ans sous contrat d'apprentissage pour l'obtention d'un C.A.P., d'un Brevet Professionnel ou d'un Bac Professionnel.

Une aptitude agronomique des sols remarquable mais hétérogène sur le territoire

L'aptitude agronomique du sol caractérise le sol au regard de ses différentes fonctions et ainsi permet à la puissance publique de mener une réflexion globale lors de l'élaboration de projet.

La gestion des données sols a été confiée depuis 2001 à un Groupement d'intérêt scientifique SOL (GIS SOL) chargé de constituer un « Référentiel Régional Pédologique » (RRP). L'objectif est de connaître les différents types de sol sur le territoire français en vue de leur gestion et de leur préservation.

Une cartographie, la carte d'aptitude des sols à la mise en valeur agricole est une carte thématique interprétée à partir de la sélection et la notation de :

- Paramètres pédologiques notés positivement :
  - la profondeur meuble utile ;
  - la texture de l'horizon de surface ;
  - la réserve en eau ;
  - la fertilité potentielle ;
- Paramètres pédologiques considérés comme des contraintes agronomiques et notés négativement :
  - l'engorgement par l'eau ;
  - la charge en cailloux ;
  - la salinité ;
  - l'excès de calcaire actif ou son contraire l'acidité ;
  - la nature et la dureté des obstacles (encroutements ou substratum géologique) ;
- Paramètre géomorphologique commun à tous les sols : la pente, notée négativement si elle est forte ;

qui aboutit au classement d'Unités Cartographiques de Sol (UCS) en classe d'aptitudes à la mise en valeur agricole : 6 classes (de A à F, A étant la classe d'aptitude excellente) et 12 sous-classes.

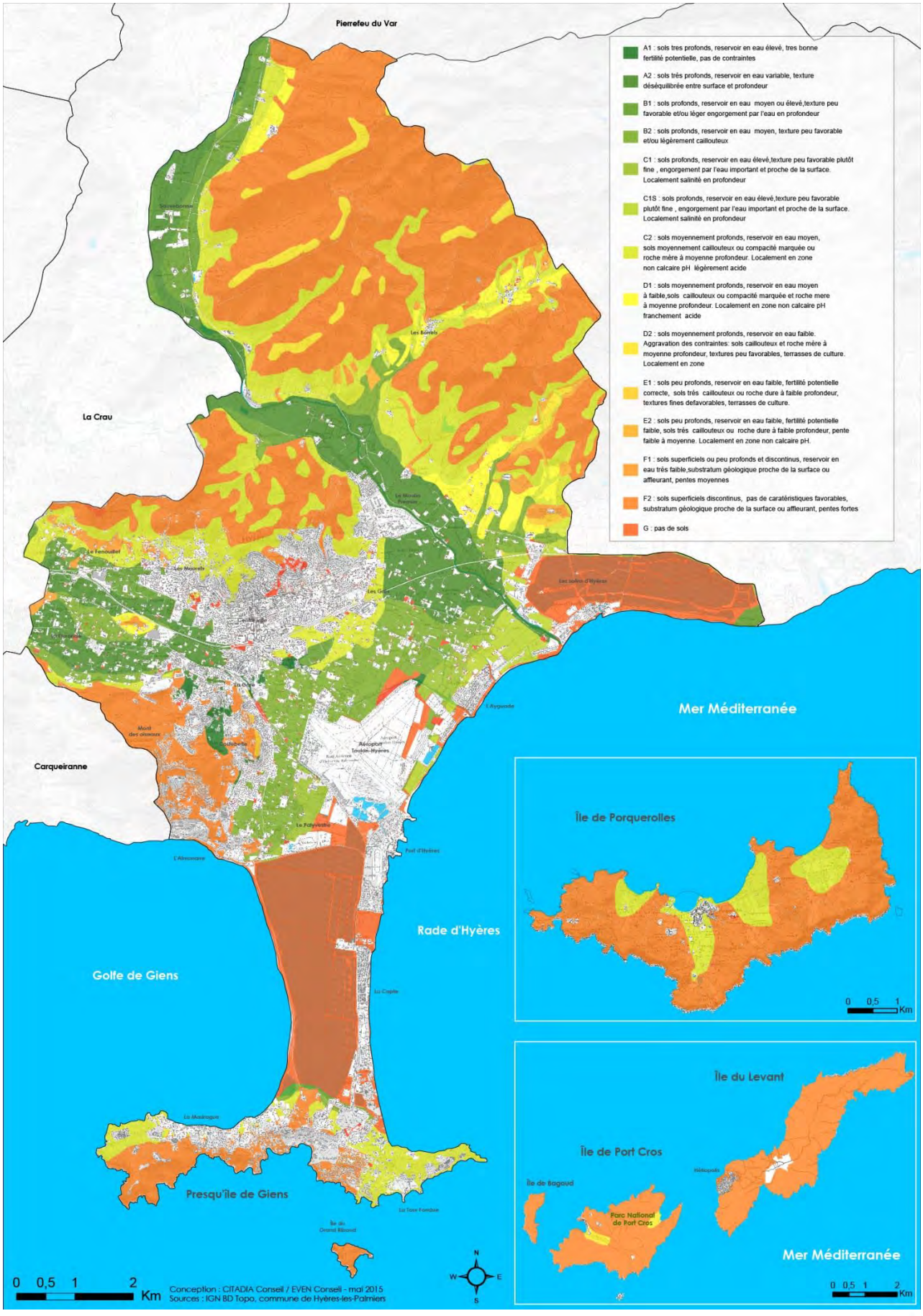
L'aptitude agronomique des sols à Hyères est remarquable sur les deux vallées qui sont le siège de nombreuses exploitations. Néanmoins, les reliefs et les salins apparaissent comme des terres très contraintes pour l'activité agricole. Les coteaux sont classés en aptitude moyenne mais présentent aujourd'hui des vignes.

Les deux plaines agricoles possèdent en outre un réseau de canaux d'irrigation approvisionné par le Canal de Provence.

Il s'agira pour le PLU de préserver et de valoriser les espaces dont l'aptitude pour l'agriculture est élevée.

Crédits : © Mairie de Hyères-les-Palmiers

APTITUDE DES SOLS



Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Partagez avec PLAN LOCAL D'URBANISME

Les unités agricoles du territoire, symbole de la diversité des productions

Le territoire continental s'articule en deux unités agricoles distinctes occupant le territoire du nord au sud : la plaine du Roubaud dévolue **au maraichage et à l'horticulture** (le bassin hyérois est le premier bassin horticole Français) et les coteaux/***vallée*** de la Sauvebonne **à la viticulture**.

L'activité agricole sur Porquerolles est développée autour de **la viticulture et de l'arboriculture** en relation avec le Conservatoire Botanique National.

La viticulture, l'horticulture et le maraîchage occupent 65% de la SAU. Il s'agit des principales filières agricoles de la commune.

Les vignes représentent 40 % des surfaces agricoles, contre 25 % pour le maraichage et l'horticulture et 15 % pour l'arboriculture et les cultures permanentes.

L'Horticulture une filière structurée et une production de qualité

La filière horticole est implantée depuis le XIX siècle sur la commune grâce à des conditions climatiques privilégiées en période hivernale (températures douces, ensoleillement prolongé). Elle regroupe les 4 secteurs suivants :

- la fleur coupée ;
- la fleurette ;
- les feuillages coupés ;
- la pépinière.

La filière horticole fait l'objet d'une organisation rodée.

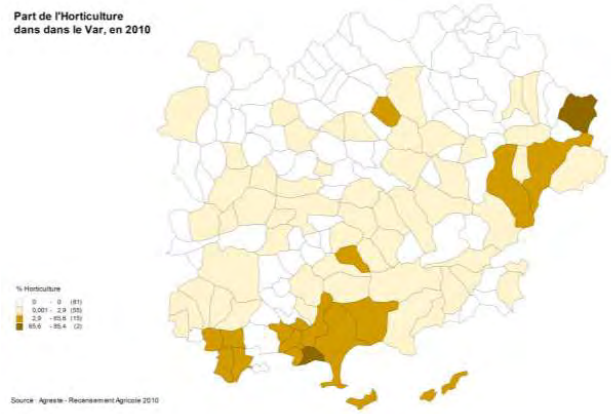
En amont, la filière s'appuie sur un accompagnement en recherche appliquée, formation et conseil : le SCRADH est une station d'expérimentation horticole développant notamment la lutte biologique et des techniques culturales visant à économiser l'énergie. Le groupement de producteurs PHILAFLOR assure le transfert de technologie auprès des producteurs. Le Syndicat Horticole du Var impulse des solutions alternatives aux énergies fossiles et des économies d'énergie, ainsi que la Chambre d'Agriculture du Var et son antenne horticole basée à Hyères.

En aval, la commercialisation et la distribution sont assurées en grande partie par la **SICA du Marché aux Fleurs d'Hyères, première plate-forme de ventes de fleurs coupées de France.** Elle écoule 60 % des fleurs coupées produites dans le Var (35M€ de CA). Les espèces suivantes représentent 80 % du chiffre d'affaires par ordre décroissant en millions de tiges : Rose (23 millions d'unités), Anémone (14,6 millions d'unités), Renoncule (14,5 millions d'unités), Gerbera Miniature (14,4 millions d'unités), Alstroeméria (9,7 millions d'unités), Tulipe (6,8 millions d'unités), Chrysanthème (4.9 millions d'unités), Pivoine (3,1 millions d'unités) et Œillet Miniature (4.6 millions d'unités).

Depuis, 1994, la filière organisée au sein de l'association Hyères Hortipôle devenue SPL Horticole Méditerranée en 2005 et reconnue grappe d'entreprises FLORISUD par la DATAR en 2010, fédère les démarches collectives de la filière. Les principaux travaux concernent jusqu'en 2005 la mise en place d'une démarche qualité produit, la marque collective HORTISUD, ainsi que la promotion et la communication sur les produits fleurs coupées varois.

Crédits : © Mairie de Hyères-les-Palmiers

Les fleurs typiquement méditerranéennes sont particulièrement recherchées en saison de production ce qui entraîne des achats importants sur le marché d'Hyères. On trouve des espèces identiques en provenance des Pays Bas, à moindre prix, mais en qualité inférieure, ce qui joue en faveur des produits varois. Le savoir-faire des producteurs français de fleurs coupées en matière de qualité est indéniable et il est reconnu par les opérateurs.



Le Maraîchage, une activité historique et un marché local en plein essor

Le maraichage représente en 2010 une SAU de 122 ha pour 87 exploitations.

A la différence de l'horticulture, particulièrement localisée dans la plaine du Gapeau, le maraîchage se rencontre sur toute la portion Sud de la commune, aussi bien sur la plaine que dans la vallée du Roubaud (et Plan du Pont), et ce, sous différents visages : culture de pleine terre et culture sous serres.

Les maraîchers hyérois perpétuent la tradition ancienne de vente au détail. Leur gamme constituée de produits typiques, parfois issus de variétés anciennes est bien adaptée à la demande des consommateurs locaux. De nombreux maraîchers fréquentent le marché paysan de Hyères, très attractif. Une part de la production reste cependant dédiée au demi-gros et aux petits grossistes :

- 32 producteurs commercialisant en Circuits Courts ;
- 10 producteurs commercialisant en Circuits Longs ;

- 4 producteurs commercialisant sous les 2 circuits (vente sur exploitation et via des grossistes).

Le développement de la production locale se justifie particulièrement pour les produits difficiles à transporter ou à durée de vie limitée, tels que les salades, les radis ou les fruits à noyaux.

Crédits : © TPM Agglo

La Viticulture, des domaines importants à la renommée internationale

Si les exploitations viticoles sont peu nombreuses (9,5% des exploitations totales), les surfaces qui lui sont dédiées occupent 40% de la SAU (550 hectares / surface deux fois et demi plus vaste que celle de l'horticulture). 18 domaines et châteaux, dont 3 à Porquerolles sont recensés.

La viticulture s'oriente vers une production de qualité en se concentrant sur la production AOC. Plus de 80% des vignes hyéroises sont classées AOC. Les vins AOC Côtes de Provence, en général, et de Hyères, en particulier, sont reconnus à l'international avec des exportations vers l'Europe, les États-Unis, le Japon, et l'Australie.

Crédits : © Citadia

Des filières complémentaires qui renforcent la diversité du tissu

Cultures permanentes : La surface totale destinée aux cultures permanentes avoisine 198 hectares. L'arboriculture est en progression sur Hyères. Les fruits cueillis en maturité connaissent un regain d'intérêt de la part des consommateurs. Quelques vignes complantées en arbres fruitiers subsistent dans le quartier des Borrels à Hyères.

Sur Porquerolles, le Conservatoire Botanique porte un intérêt particulier à l'arboriculture fruitière. Afin d'assurer la sauvegarde des plantes cultivées et d'empêcher la disparition de variétés dites « de pays », cet organisme a procédé à un inventaire exhaustif des variétés anciennes locales existant encore puis à l'installation de collections variétales. Sur Porquerolles, le conservatoire a rassemblé d'importantes collections pour plusieurs espèces, (Amandiers, Abricotiers, Pêchers, Figuiers, Mûriers, Oliviers…)

Cannes de Provence : Les plantations de canne pour la lutherie sont en fort développement. Cette orientation est devenue l'orientation principale de plusieurs exploitations. Le potentiel de développement semble important.

Les cannes de Provence sont cultivées pour la production des anches de saxophone et de clarinette.

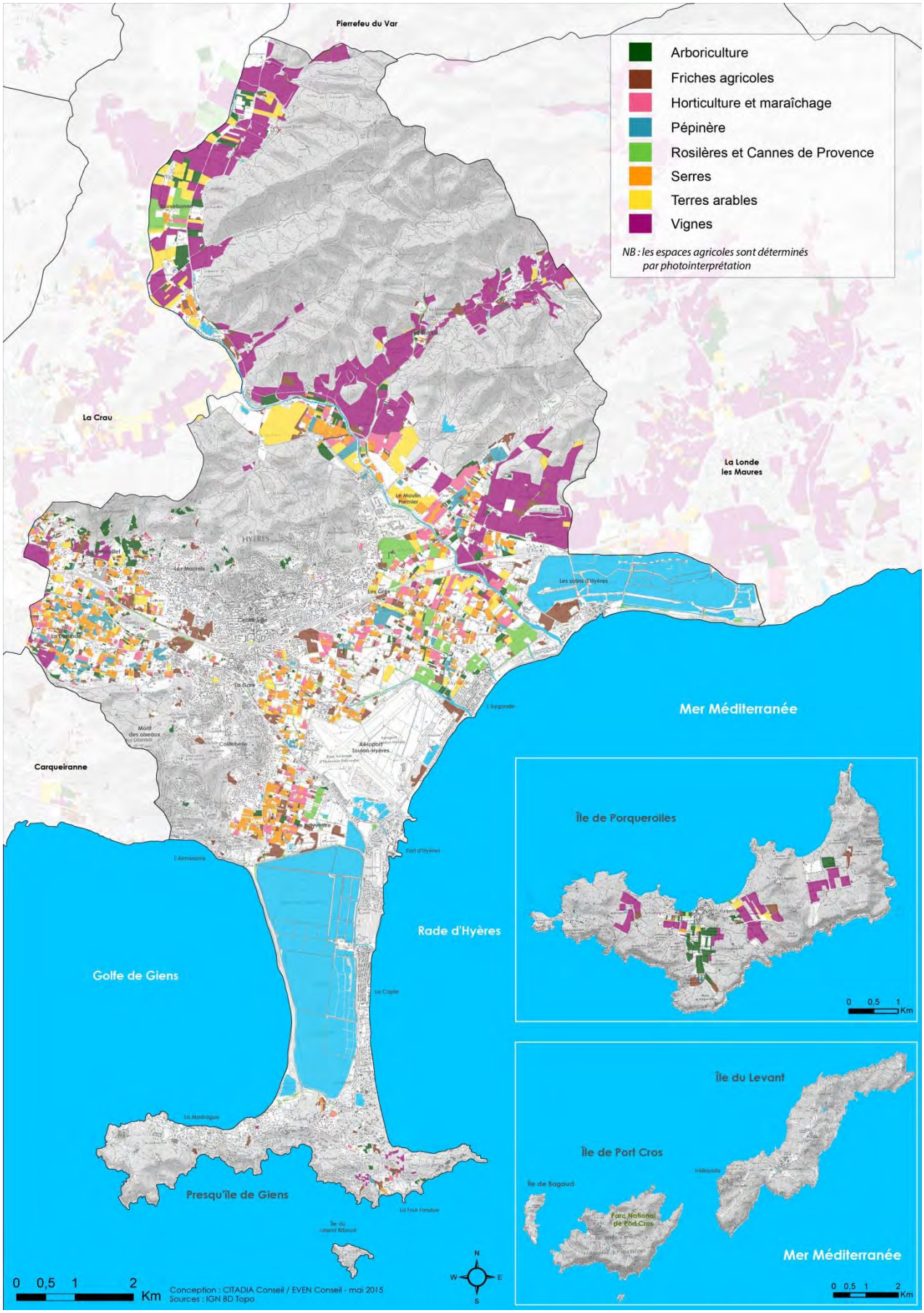
Oléiculture : Hyères voit ses surfaces en oliviers se développer. Cet engouement des consommateurs pour l'huile d'olive a incité de nouvelles plantations à la fin des années quatre-vingt-dix, alors que le prix de ce produit ne cessait de progresser.

Une conversion progressive vers l'Agriculture Biologique

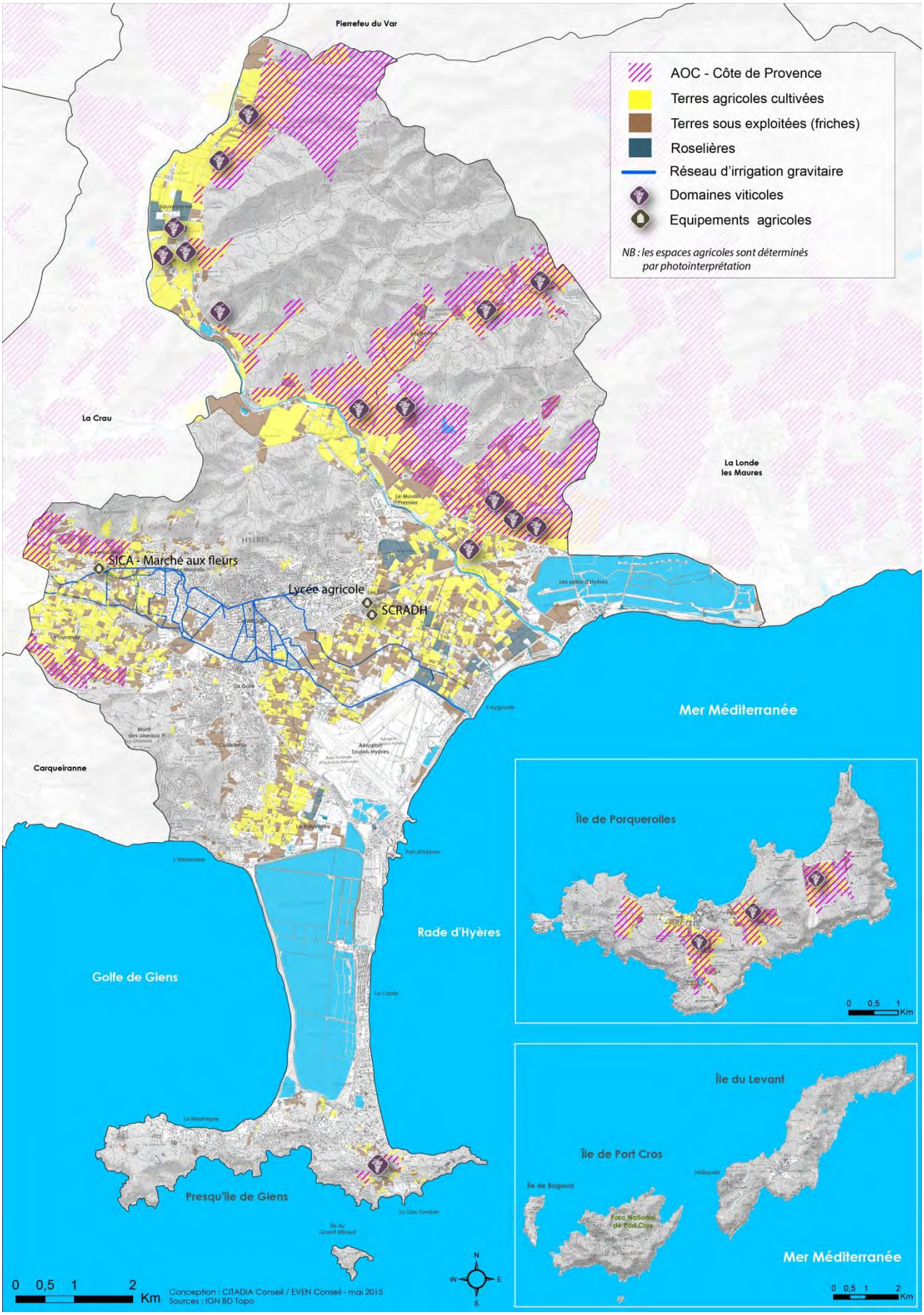
Selon le réseau Bio PACA, une dizaine d'agriculteurs de la commune sont aujourd'hui reconnus en agriculture Biologique ce qui atteste de la non utilisation de produits chimiques de synthèse (pesticides) et d'OGM.

Par ailleurs, la prise de conscience grandissante des effets des pesticides sur l'Homme et sur l'environnement amène peu à peu les agriculteurs à adopter une « Agriculture raisonnée », bonne alternative à la labellisation « Agriculture Biologique » (moins de contraintes administratives et financières).

LES ESPACES AGRICOLES : PHOTO-INTERPRETATION



L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE



Des menaces qui pèsent sur l'activité agricole à Hyères

Une diminution progressive de l'activité

La commune subit une diminution de près de 50 % du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 (-100 exploitations entre 2000 et 2010) et une diminution de 26 % de la Superficie Agricole Utilisée. Le maraichage est la filière la plus touchée depuis plusieurs décennies.

Outre la perte d'espaces agricoles pour l'urbanisation, la déprise agricole à Hyères peut aussi s'expliquer par la concurrence accrue dans la filière des fleurs coupées par des pays à faibles coûts de main-d'œuvre ou qui bénéficient d'un climat naturel favorable (Afrique, Amérique latine…) fragilise la filière hyéroise. Cela se répercute notamment par la diminution des productions de fleurs « traditionnelles » (roses, anémones, renoncules et tulipe tirée de Carqueiranne). De plus, les petites exploitations disparaissent plus rapidement au profit des grandes qui continuent ainsi de s'accroître. Le renouvellement des exploitants qui partent à la retraite n'est plus entièrement assuré par les jeunes générations. Leurs exploitations sont donc reprises par des agriculteurs déjà en place qui agrandissent ainsi les leurs.

Un foncier agricole convoité

L'agriculture est soumise à une forte pression foncière ce qui fragilise sa pérennité depuis plusieurs années et particulièrement sur les espaces en continuité directe de l'urbanisation. Entre 2003 et 2014 ce sont près de 49 ha de terres initialement agricoles qui ont été consommées par l'urbanisation. Les secteurs fragilisés sont donc les espaces à proximité du tissu urbain constitué et non soumis aux contraintes environnementales. Par ailleurs, la commune reçoit de nombreuses demandes d'agriculteurs souhaitant voir leurs terres devenir constructibles (zones U et AU) au PLU. La maitrise du foncier demeure donc également un enjeu de plus en plus prégnant face à l'urbanisation et le développement des activités, notamment celles liées au tourisme.

Le risque inondation, protection ou menace pour l'activité agricole ?

Les deux plaines agricoles (excepté la partie amont du Roubaud) sont concernées par le risque inondation. La présence de ce risque connu permet d'envisager l'affirmation de l'inconstructibilité et donc limiter la pression foncière dans les zones d'aléa. Ainsi, la préservation des terres agricoles peut être couplée à la gestion du risque inondation.

Néanmoins, dans la problématique de l'inondabilité des terres agricoles, rentre en compte la vulnérabilité des cultures aux risques et la pérennité des activités agricoles dont les productions peuvent être régulièrement dévastées en cas d'épisodes météorologiques exceptionnels. Par ailleurs, l'inconstructibilité des zones à risque peut contraindre le développement des constructions nécessaires à l'activité.

Caractéristiques des exploitations

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	318	417	622
Travail dans les exploitations agricoles *en unité de travail annuel*	686	1101	1545
Superficie agricole utilisée *en hectare*	1360	2732	1848
Cheptel *en unité de gros bétail, tous aliments*	388	877	313
Superficie en terres labourables en hectare	306	320	332
Superficie en cultures permanentes *en hectare*	693	732	811
Superficie toujours en herbe *en hectare*	144	1294	50

Orientation technico-économique de l'exploitation

	Nombre d'exploitations		SAU (ha)	
	2010	2000	2010	2000
Toutes orientations	318	417	1 360	2 732
dont Grandes cultures	26	s	75	51
dont Maraîchage et Horticulture	199	334	342	580
dont Viticulture	30	33	550	553
dont Fruits et Autres cultures permanentes	23	13	198	186
dont Ovins et Autres herbivores	6	14	117	s
dont Elevages hors sol	3	s	1	s
dont Polyculture, Polyélevage	31	18	76	94

Succession du chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou plus)

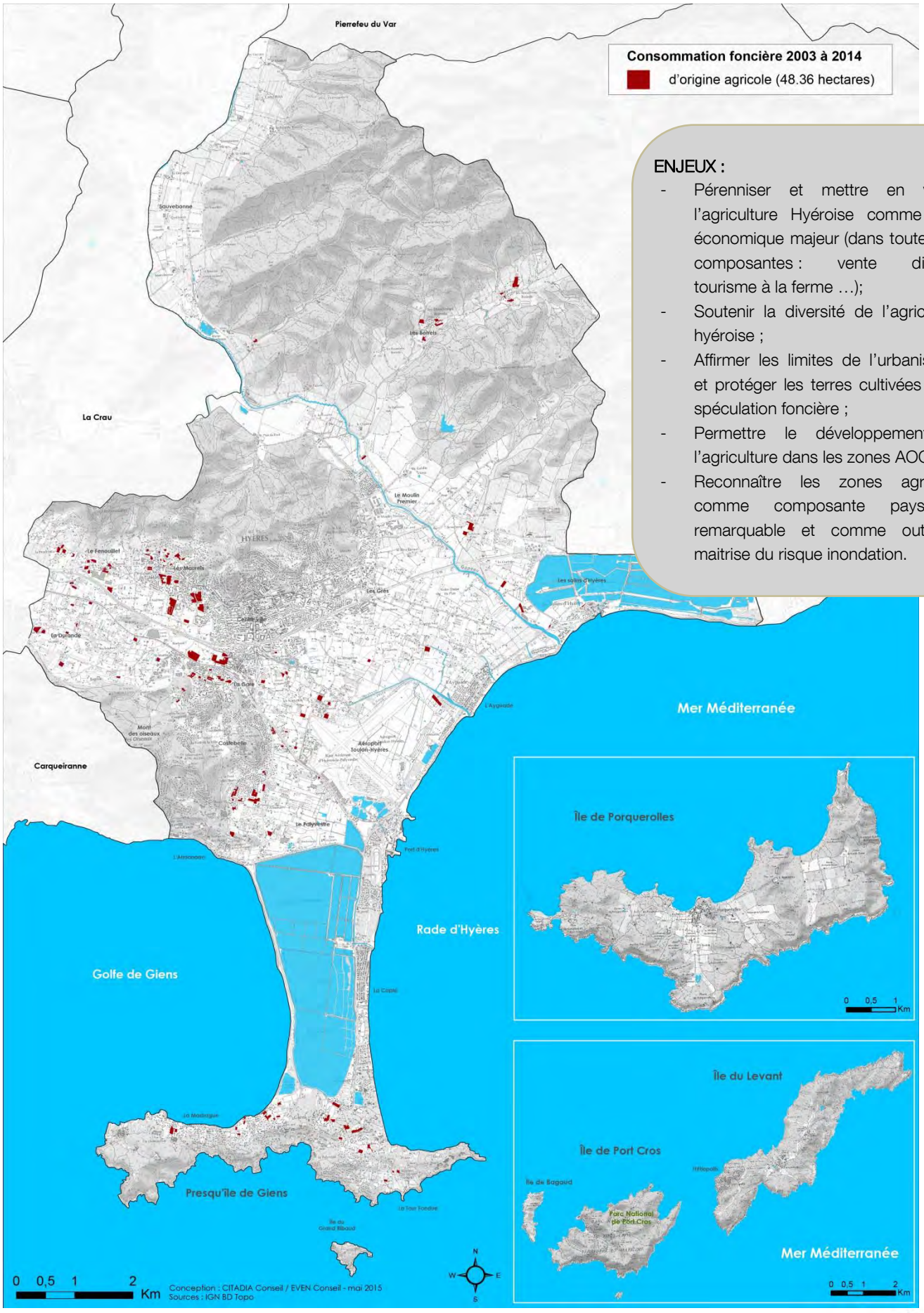
	2010	2000
Ensemble des exploitations	318	417
Exploitations non concernées par la question succession	124	213
Exploitations avec successeur	39	56
Exploitations sans successeur ou inconnu	155	148

Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant

	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2010	2000	2010	2000
Ensemble	318	417	1 360	2 732
Moins de 40 ans	42	104	134	344
40 à moins de 50 ans	88	109	356	436
50 à moins de 60 ans	104	138	466	1 719
60 ans ou plus	84	66	404	233

Donnée Insee/Agreste

CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES 2003-2014



ENJEUX :

- Pérenniser et mettre en valeur l'agriculture Hyéroise comme pôle économique majeur (dans toutes ses composantes : vente directe, tourisme à la ferme …);
- Soutenir la diversité de l'agriculture hyéroise ;
- Affirmer les limites de l'urbanisation et protéger les terres cultivées de la spéculation foncière ;
- Permettre le développement de l'agriculture dans les zones AOC ;
- Reconnaître les zones agricoles comme composante paysagère remarquable et comme outil de maitrise du risque inondation.

Une filière santé tournée vers les séniors

La commune compte une multitude d'établissements dédiés à la santé de la population communale répondant notamment à une population en voie de vieillissement. Ce sont 5 hôpitaux, une clinique, des centres de jour spécialisés, 4 maisons de retraite… qui se sont organisés autour de trois pôles de santé :

- Giens : centre infanto-juvénile ;
- l'Almanarre : soins pour polyhandicapés ;
- le centre-ville (Aufrêne) : gériatrie, urgence.

Les centres hospitaliers représentent les employeurs les plus importants de la commune. A titre d'exemple, le centre hospitalier général emploie plus de 900 salariés, l'hôpital San Salvadour plus de 700 salariés et le centre Pomponiana Olbia possède environ 400 salariés.
Le secteur de la santé compte d'autre part près de 480 pratiques médicales (médecins, pratiques dentaires, activités médicales auxiliaires).

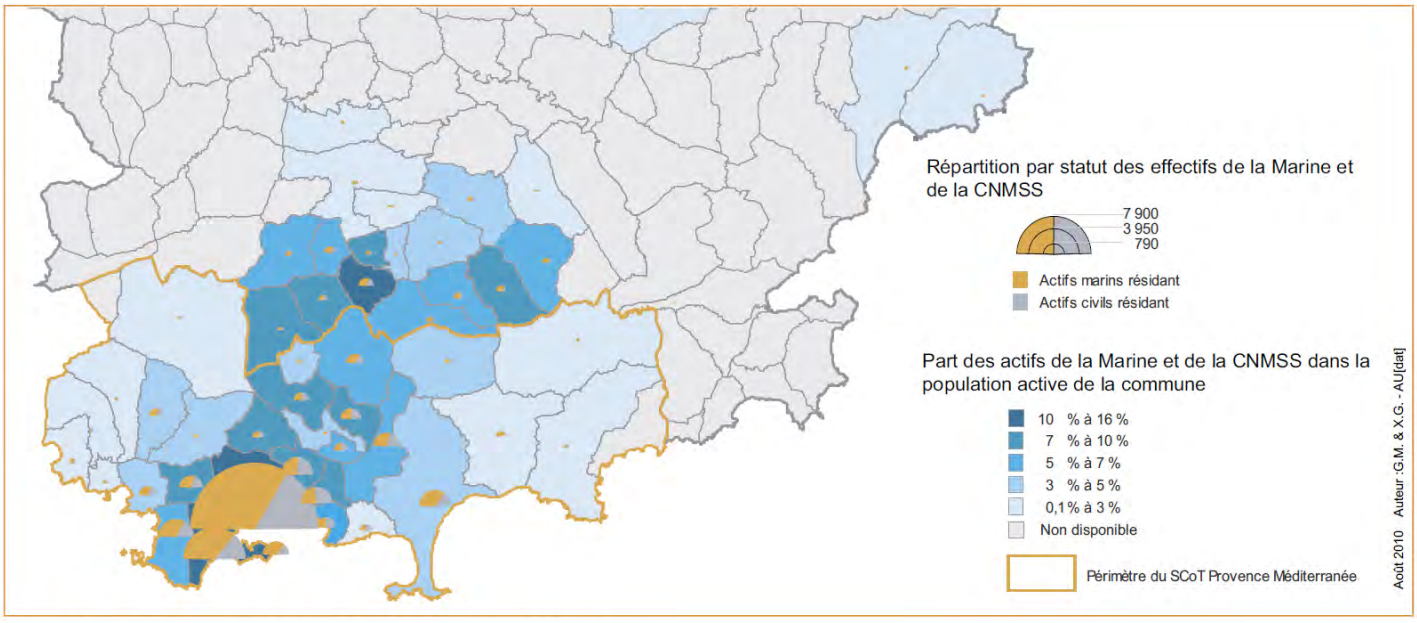
Crédits : © Centre hospitalier Marie José TREFFOT

L'armée, source d'emplois et de revenus pour la commune

Source : AUdat, L'impact économique de la Défense dans l'aire toulonnaise

L'économie liée à la présence des armées sur le territoire communal, et dans une plus large mesure dans l'agglomération toulonnaise, est une source importante d'emplois et de revenus pour les collectivités. Les militaires résidant sur les territoires, ou simplement de passage, amènent avec eux des subsides réguliers, par nature peu sensibles aux aléas économiques et créateurs d'emplois pour le territoire. Avec 25 500 emplois civils et militaires dans l'aire toulonnaise, le ministère de la Défense représente le premier employeur à l'échelle du territoire du SCoT. Il y rémunère directement plus d'un emploi sur dix (12%). Les services du ministère de la Défense réalisent également près de 25% de leurs achats dans le territoire du SCoT. L'agglomération bénéficie ainsi de l'impact de toutes les activités et services « satellites » répondant au bon fonctionnement des matériels militaires et aux besoins quotidiens des bases et des familles de militaires.
Sur Hyères, les revenus liés à l'armée sont générés par la base d'aviation navale, qui regroupe près de 1 200 « marins du ciel », et par le 54ème Régiment d'Artillerie, qui compte autant de militaires.

Crédits : © Ministère de la défense



Source : CECMED/RH 2010, EMM/CFSI 2009, CNMSS Juin 2010, INSEE R.P.2007

Une filière nautique porteuse

Sources : Données 2013 de l'association Hyéroise des Professionnels du Nautisme

La filière nautique hyéroise concerne 87 entreprises. L'offre locale s'appuie principalement sur la vente de bateaux de plaisance (chantiers navals de réparation et de services et vente), les prestations liées (magasins, shipchandlers, artisans, spécialistes et sociétés de services) mais aussi sur une offre loisir (location…). Trente clubs et associations (plongées, loisirs et sports nautiques…) animent le milieu nautique dans la commune. La filière a généré, en 2013, 87 millions d'euros de chiffre d'affaire (dont 65 M€ pour les chantiers et vendeurs de bateaux), soit 14% du CA départemental. Le nombre d'emplois permanents directs est de 420 (soit 12% du total départemental) et dépasse 800 en saison.

Il s'agit d'une filière en pleine croissance : depuis 1998 sur la zone d'Hyères, l'activité a été multipliée par 2,8 (de 35 millions à 96 millions) en 2012 (son maximum observé).
Bien qu'il s'agisse d'un marché principalement local (60% du chiffre d'affaires provient des clients varois à l'échelle du département), la clientèle étrangère représente une importante opportunité (10% du chiffre d'affaires à l'échelle du Var, principalement en provenance de l'Allemagne, la Grande Bretagne, l'Italie). Ce potentiel doit faire l'objet d'un développement plus important, compte du nombre de compétitions de rang national et international (Sailing World Cup, Coupe de France, Twin Race…) ou les salons qui s'y tiennent (Salon euro-nautique, Hyères Boat Show…).

Crédits : © Office de tourisme de Hyères

Pour une structuration des filières art, culture et design

La commune de Hyères est animée chaque année par de nombreux festivals reconnus nationalement et internationalement (**festival international de la mode et la photographie**, jazz à Porquerolles, festival national du film, Midi Festival, Festival'Hyères…) et dispose d'un grand nombre de structures pérennes : **villa Noailles,** ateliers Integr'Arte, Park Hotel (contenant le conservatoire national de région…), le théâtre Denis, le musée d'Olbia… ainsi que de nombreuses galeries.
En termes d'emploi, ce sont 347 personnes, majoritairement salariée, travaillant dans les arts, les spectacles et les activités récréatives qui sont recensées par l'INSEE en 2011, auxquelles on peut ajouter les 74 personnes travaillant dans l'édition, l'audiovisuel et la diffusion.
Hyères est donc un « terrain propice » au développement de PME de design et d'art et pourrait être un support à l'émergence de véritables filières spécifiques dans ces domaines.

Crédits : © Office de tourisme de Hyères

Crédits : © Villa Noailles / Festival International de mode et de Phtographie

Vers un développement des activités à haute valeur ajoutée

De par son positionnement économique basé sur la valorisation de son territoire et de son cadre de vie, la commune de Hyères s'est engagée dans une démarche d'excellence qui doit lui permettre de se distinguer des autres communes. Cette démarche implique néanmoins de limiter les infrastructures nuisantes ou qui s'intègrent mal à l'environnement naturel et urbain (certaines industries, zones commerciales peu qualitatives…). Cependant, la commune ne dispose pas à l'inverse d'espaces pouvant accueillir des activités à haute valeur ajoutée, génératrice d'attractivité et de notoriété. Le PLU devra donc permettre de développer des espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles filières d'excellence : instituts de formation, cité d'affaires « high tech », pépinières d'entreprises…

ENJEUX :

- Renforcer les activités économiques enracinées localement : activités nautiques et maritimes, activités liées à la santé, mode et design…
- Maintenir et développer l'excellence hyéroise par l'accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée

C.4 I Des zones d'activités qui maillent le territoire

En dehors du centre-ville et des espaces littoraux qui concentrent la majorité des entreprises tertiaires, la commune disposent de plusieurs zones d'activités économiques gérées par TPM : Roubaud, Recense (dit Pôle Santé), Saint-Martin, Saint-Gervais, Palyvestre, Rougières, aérodrome, Salins et Bergerie.

Celles-ci sont développées selon deux axes d'actions :

- une organisation de l'espace économique déterminant des localisations préférentielles pour certaines activités génératrices de plus-value économique,
- une amélioration de la qualité des zones d'activités existantes, en proposant des aménagements (voirie, stationnement, signalisation) ou des extensions de zones.

Les cinq principales sont :

- Saint-Martin (34 ha): il s'agit de la ZAE "historique" de Hyères (depuis plus de 30 ans) représentant près de 150 entreprises pour un millier d'emplois. Cette zone a connu un fort développement entre 2002 et 2008 : un nombre d'emplois multiplié par 2,6 soit une augmentation de 157% ou + 100 emplois en moyenne par an. Elle concerne principalement des TPE (moins de 10 salariés) aux activités diversifiées : industries, commerces construction, agriculture… Cette diversité confère à la zone une faible lisibilité, tant en raison du contenu hétéroclite que du bâti et du tissu urbain (serres, bâtiments de production, ateliers d'artisans, locaux de stockages…).
  Trois axes de développement y sont prévus : une montée en gamme de l'activité bâtiment et travaux publics (en travaillant sur l'éco-environnement, un accent mis sur la communication et la signalétique et surtout 10 hectares pour répondre à la demande et pour rendre cette ZAE plus attractive. L'objectif est à terme de thématiser cette zone et d'améliorer sa qualité.

- Roubaud (25ha, dont 14ha « utiles » économiquement) : Cette ZAE a pour ambition le développement d'une cité d'affaire à vocation tertiaire de haute technologie. L'implantation de nouveaux commerces de type « Grande ou Moyenne Surface » y est donc à proscrire. Il s'agira notamment de desserrer l'offre en services à haute valeur ajoutée du centre-ville (notaires, avocats).

- Pôle santé (4,2 ha) : Cette zone a pour but de générer des activités liées à la notion de service à la personne, selon trois axes de développement : la formation, un plateau médicalisé avec des activités complémentaires à celle de l'hôpital, et un hôtel d'entreprises. Les opportunités pour ce pôle sont multiples, notamment en gynécologie-obstétrique, avec la création de 35 nouveaux postes tout en évitant un glissement des patriciens du centre-ville vers le Pôle Santé. Elle s'inscrit donc en complémentarité avec la filière santé déjà présente dans la commune et vise à sortir de la thématique santé orientée sénior.

- Saint-Gervais (16 ha): cette ZAE vise un renforcement du pôle agricole/horticole existant, tout en facilitant l'implantation de nouvelles activités créatrices de plus-value économique. La ZAE contribue au soutien à la logistique (modes d'approvisionnement, de stockage), et à l'implantation de sièges d'entreprises agricoles et de services en lien avec l'agriculture. On peut noter que 25 % de sa superficie est dédiée au Marché aux Fleurs (SICAMAF).

- Le Palyvestre Nord (12,5ha) : cette ZAE compte 209 établissements et développe une vocation artisanale (construction principalement), commerciale et de services dans une moindre mesure.

Depuis 2013, Hyères poursuit la phase opérationnelle et travaille avec la communauté d'agglomération sur les programmes d'aménagement de voirie des ZAE, le programme de maîtrise foncière de TPM pour ces zones, et la création d'un comité d'agrément d'implantation afin d'étudier toutes les demandes concernant les différentes zones hyéroises. La Ville a engagé un important travail de dynamisation.

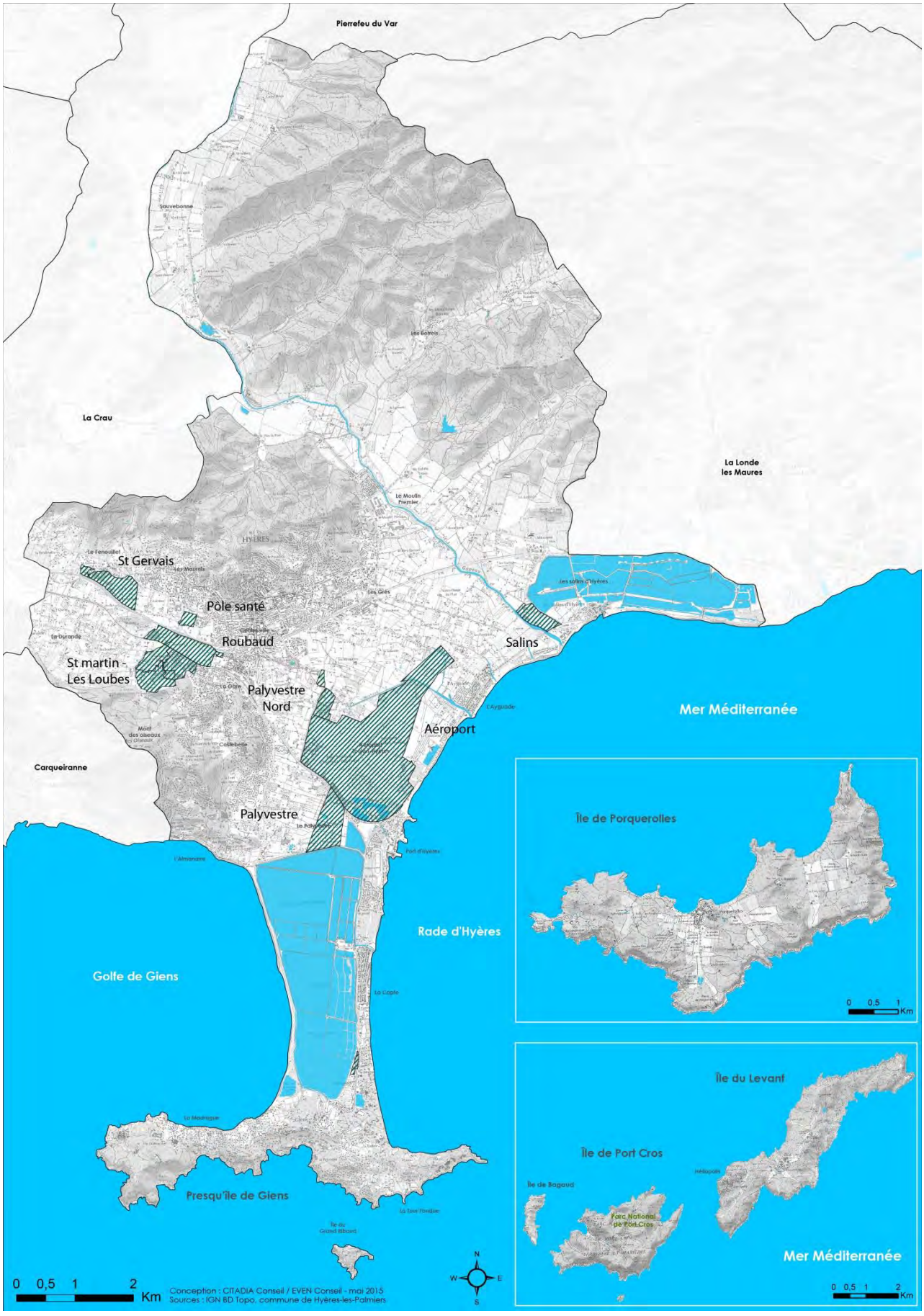
Le Conseil Régional a été saisi pour envisager l'installation d'un Centre d'Ergothéraphie – Psychomotricité sur Hyères. La Ville étudie également la possibilité de destiner certains de ses terrains, comme le terrain dit des "anciens abattoirs" à La Villette, à l'installation d'activités de développement économique. Enfin, la Ville travaille à l'implantation du siège social de la MACIF aux abords de l'Avenue Léopold Ritondale.

Crédits : © Géoportail

ENJEUX :

- Préserver et aménager le foncier pour répondre aux besoins des différentes activités

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES



Etablissements recensés sur Hyères et dans les principales zones d'activité économique

	TPM	Hyères			ZAE Hyères											
		Valeurs	% commune	% TPM	Rougières	Bergerie	Les Prés salins	PA Aerodrome	PA le Palyvestre (ZA le Palyvestre)	Pôle santé	Roubaud Centre'Azur	Roubaud Gare	Roubaud St Jean	Saint Gervais	Coupiane St Martin	Saint Martin
Agriculture, sylviculture et pêche	1 280	507	6,1%	39,6%	6			4	9		1				3	1
Industries extractives	8	2	0,0%	25,0%												
Industrie manufacturière	1 885	320	3,9%	17,0%	1	5	3		16				1	4		17
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	154	37	0,4%	24,0%							1			1	1	5
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	101	13	0,2%	12,9%	1				3							
Construction	6 267	837	10,1%	13,4%	1		4	1	46			2			2	14
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	9 260	1417	17,1%	15,3%	2		4	2	42		2			18		40
Transports et entreposage	662	107	1,3%	16,2%					8					2		1
Hébergement et restauration	2 846	586	7,1%	20,6%	1	2	1		6					1		9
Information et communication	952	113	1,4%	11,9%					3					2		1
Activités financières et d'assurance	1 445	215	2,6%	14,9%					1			1		3	1	7
Activités immobilières	1 712	323	3,9%	18,9%			2		4							4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	4 756	719	8,7%	15,1%			2		27				1	6		14
Activités de services administratifs et de soutien	2 101	404	4,9%	19,2%	2	1			21		1			1		2
Administration publique	222	28	0,3%	12,6%		1			1							1
Enseignement	1 977	271	3,3%	13,7%	2		1		4		1	2				
Santé humaine et action sociale	6 397	934	11,3%	14,6%					1		9	1		5		5
Arts, spectacles et activités récréatives	3 396	527	6,4%	15,5%	5	1	3	1	7			1		1	1	8
Autres activités de services	6 550	938	11,3%	14,3%	6	1	2		10	1	6	2	1	5	2	8
Total	**51971**	**8298**			**27**	**11**	**22**	**8**	**209**	**1**	21	9	3	**49**	10	137
												33			**147**	

Sources : Rapport Base de données - Etablissements sur TPM - 2014

C.5 I Une zone aéroportuaire au potentiel sous exploité

L'aéroport de Hyères est l'une des principales portes d'entrée du Var depuis le territoire national et international et le seul aéroport départemental permettant d'envisager une augmentation de son trafic. Le potentiel de trafic (aérogare) est de 1,5 millions de passagers pour 0,5 millions de passagers en 2010. La capacité de développement est donc encore non négligeable.

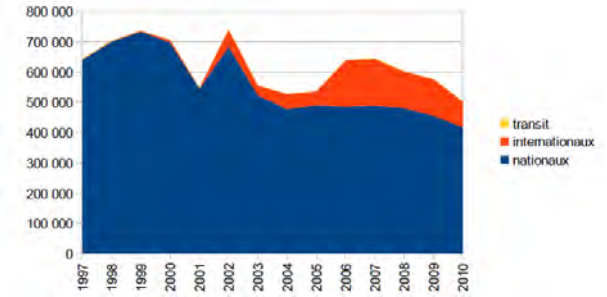
Une activité commerciale en essor

Trafic voyageur

Le trafic 2010 de l'aéroport de Toulon-Hyères était de 502 947 passagers : 487 336 sur des vols réguliers, 5 742 sur des vols charters et 9 896 passagers d'aviation d'affaires. La tendance des trafics est à la baisse depuis 1995. Les prévisions de trafic proposées dans la précédente étude de capacité étaient pourtant optimistes – avec une perspective de trafic de 1,5 millions de voyageurs à l'horizon 2005. La baisse de trafic de 2010 par rapport à 2009 était de 12,78 %.

Les deux liaisons régulières Hyères-Paris et Hyères-Brest proposées à l'aéroport de Toulon-Hyères sont assurées par Air France, compagnie principale de l'aéroport. Elle comptabilise 384 158 passagers pour les liaisons quotidiennes entre Hyères et Paris, avec un taux de remplissage moyen de 67 % sur liaison Paris – Orly. Le service week-end entre Toulon et Brest à destination des militaires et leur famille comptabilise 26 260 passagers, pour un taux de remplissage de 95 %.

Évolution des trafics voyageurs de l'aéroport de Toulon-Hyères depuis 1997-



Source :Rapport CETE Méditerranée 2011-Mise à jour « Réserve de capacité PACA-transport aérien 30/04/2013

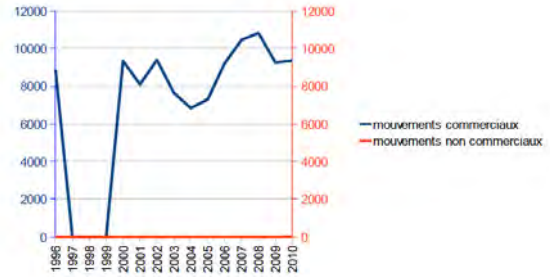
Trafic fret et fret postal

L'activité fret de l'aéroport a connu une forte décroissance depuis 1996 : le trafic fret était de 1198 tonnes en 1996 (données pour les 11 premiers mois seulement), contre 9 tonnes en 2010. L'aéroport n'a plus d'activité de fret postal. Il s'agit uniquement de fret transporté dans des avions passagers.

Mouvements

Globalement, le nombre de mouvements reste assez constant depuis 2000 – autour de 9500 mouvements par an.

Mouvements à l'aéroport de Toulon-Hyères-



Source :Rapport CETE Méditerranée 2011-Mise à jour « Réserve de capacité PACA-transport aérien 30/04/2013

Des infrastructures qui limitent le développement

Pistes et vois d'accès

La capacité théorique du système de pistes est de 20 mouvements par heure – soit environ 60 000 mouvements par an.

Parking avion

L'aéroport a une capacité de traitement de 4 avions de type A320/B738 en simultané. La superficie de l'aire de stationnement est de 25 000 m². Pour l'aviation d'affaires, l'aéroport d'un parking spécifique pouvant à ce jour accueillir une douzaine d'aéronefs ; il existe un projet d'extension de ce parking aviation d'affaires.

Une desserte terrestre contraignante

Voie routière

L'accès à l'aéroport est pénalisé, en période estivale, par la saturation sur la RD97 et le contournement d'Hyères.

Navettes

Des navettes de bus (réseau de l'agglomération toulonnaise) relient l'aéroport à Toulon et à Hyères centre. Selon l'exploitant, la desserte routière est perfectible et les liaisons en TC doivent être renforcées.

Stationnement

L'aire de stationnement de l'aéroport a une superficie de 25 000 m² soit une offre de stationnement de 1 000 véhicules (1 place pour 500 passagers par an ou 1 place pour 1,4 passager par jour).

L'offre de stationnement a été augmentée suite à des travaux de réaménagements des parkings en 2001 et d'extension des parkings en 2007.

Réseaux aérien - perspectives

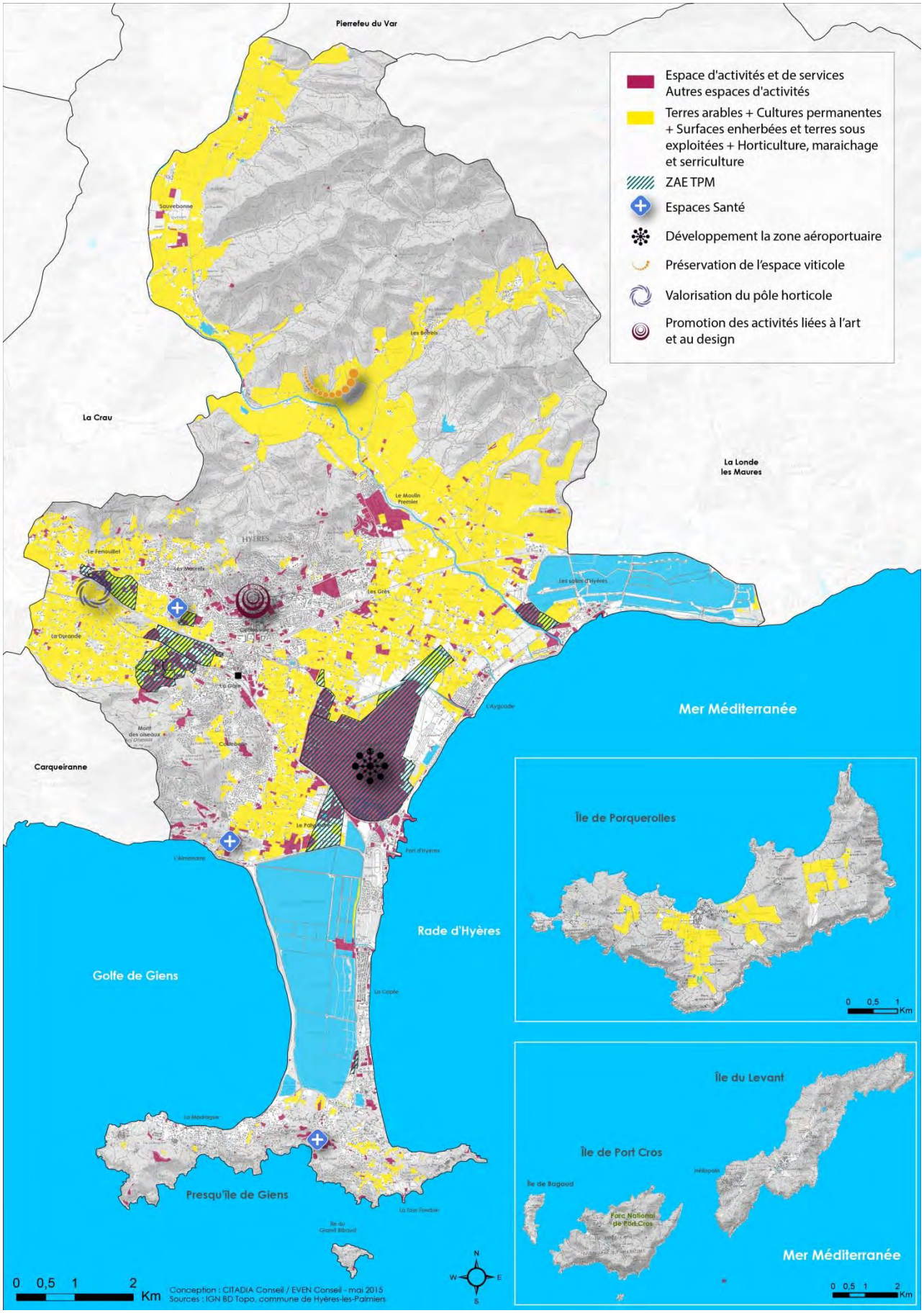
Si les infrastructures limitent la capacité de l'aéroport (la piste est trop courte et en mauvais état pour accueillir les longs courriers) le potentiel de développement est encore loin d'être atteint, puisque, selon l'exploitant, le potentiel de trafic est de 1,5 millions de passagers (objectif présenté en 1995) pour 0,5 millions de passagers en 2010. La capacité de développement est donc encore non négligeable.

L'isolement de l'aéroport et sa dépendance à un réseau automobile saturé l'été constituent autant d'handicaps. Cependant, il existe depuis plusieurs années un projet de desserte ferrée de l'aéroport (prolongement de l'antenne Toulon–Hyères jusqu'à l'aéroport : création de 500 m de ligne nouvelle).

ENJEUX :

- Aménager et optimiser la zone aéroportuaire pour en faire un atout attractif du développement communal (tourisme et affaires)

ACTIVITES ECONOMIQUES



Partie 4 : Etat Initial de l'Environnement

A I LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET CLIMATIQUES

A.1 I Contexte topographique et géologique

Le territoire d'Hyères-Les-Palmiers est marqué par deux unités bien différenciées.

– Les Maurettes et le Fenouillet s'imposent avec force dans le paysage par leur forme saillante et un couvert végétal dense. La ville s'accroche sur les piémonts des Maurettes avec des tentacules qui ont progressivement gagné l'Est, l'Ouest et la Plaine.

– Les reliefs plus doux tels que le Mont des Oiseaux et le Paradis sont écrasés sous le poids d'une urbanisation pavillonnaire diffuse, de volume relativement imposant, qui s'est développée sur les piémonts, mais aussi sur la partie sommitale, dépeuplant quelque peu le couvert forestier.

En opposition aux reliefs qui ferment le territoire sur toute la partie Nord-Ouest, la plaine ouvre celui-ci sur la mer et les communes orientales. Cette ouverture se trouve confortée par l'occupation essentiellement agricole du sol, rythmée par une trame linéaire (cultures de pleins champs, haies, fleuve…) qui entraîne vers la mer.

A.2 I Contexte climatique

Les conditions climatiques locales sont celles du climat méditerranéen qui règne sur la Provence. Ses caractéristiques principales sont :

- Des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable (plus de 2 800 heures par an, soit environ 310 jours) et des températures agréables (moyenne annuelle proche de 15°C).
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes.
- Sur le plan pluviométrique, le nombre de jours de précipitation reste faible (moyenne de 59 jours par an, correspondant à 750 mm).
- La présence du mistral, vent dominant orienté Nord-Ouest, froid et sec, actif plus de 100 jours par an, principalement en hiver, et participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé. Si dans les terres ses effets sont atténués par les reliefs localisés au Nord de la commune, le mistral peut-être très violent sur la façade maritime.
- Des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représente un atout en terme de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral, ainsi que les précipitations violentes sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal de zones soumises aux risques d'incendies de forêts, d'inondations et de mouvements de terrain.

A.3 I Hydrographie

Le réseau hydrographique sur la commune d'Hyères comporte un grand nombre de masses d'eau. La commune regroupe 5 sous bassins versants :

Gapeau

D'une superficie totale de 55 008 km², c'est le plus grand des 5 sous bassins versants recensés sur la commune d'Hyères-les-Palmiers, même s'il ne recoupe le territoire de la commune que sur 47,1 km² (soit 36% du territoire de la commune). On y trouve 4 cours d'eau remarquables avec le Gapeau du rau de Vigne Fer à la mer, le vallon des Borrels, le Réal Martin et le Réal Collobrier. Le Gapeau, fleuve le plus important sur la commune, prend sa source au pied du massif de la Sainte-Baume, et trouve son embouchure aux Salins d'Hyères, après un parcours de 47,5 km.

Côtiers Ouest Toulonnais

Sa superficie totale est de 26 290 km². Le ruisseau le Roubaud est identifié par le SDAGE comme un cours d'eau remarquable. A l'échelle de la commune, c'est le sous bassin versant le plus important, avec une surface de 49 km² (ce qui représente 37% du territoire communal).

Rade d'Hyères - Iles du Soleil

Ce sous bassin représente une superficie totale de 43 292 km².

Rade de Toulon

Le sous bassin identifié comme « Rade de Toulon » représente une superficie totale de 20 570 km².

Maravenne

Plus petit des 5 sous-bassins versants, il représente une superficie totale de 11 551 km². Sur la commune d'Hyères-les-Palmiers, il ne représente que 6% du territoire, avec 7,33 km

B I DES ESPACES DE BIODIVERSITE A ENJEUX

B.1 I De multiples espaces d'intérêt écologique

La commune de Hyères dispose de différents périmètres de protection écologique :

- Les Cœurs de parc et réserve intégrale;
- **1 zone de protection de biotope** (Mataffe, 3,5 ha), initiée à titre de mesure compensatoire, dans laquelle toute urbanisation est impossible ;
- **4 sites du réseau Natura 2000 ;**

Les protections foncières liées à la biodiversité :

- Sites du conservatoire du littoral ;
- **2 Espaces Naturels Sensibles** appartenant au Conseil Général du Var ;

La commune de Hyères est également concernée par plusieurs périmètres d'inventaire écologique :

- **40 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** (terrestres de type I et II, marines de type I et II et géologiques) ;

D'autres protections sont aussi en vigueur :

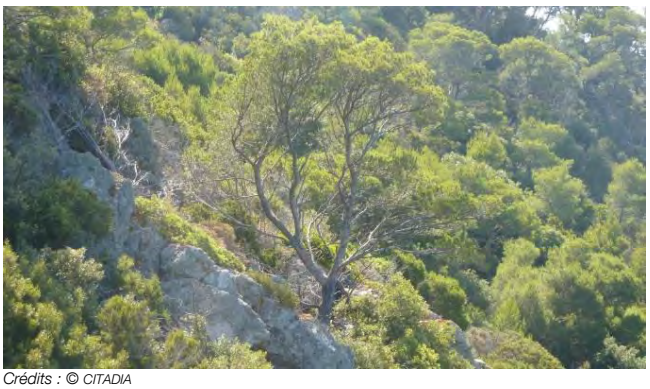
- Sanctuaire Pelagos ;
- Zones humides Ramsar.

Ces espaces ne bénéficient pas obligatoirement de mesures de protection règlementaire directe mais doivent être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Ces différents périmètres caractérisent et protègent **deux grandes entités naturelles qui enserrent la plaine alluviale de Hyères** :

- Au Nord, les massifs boisés correspondent aux piémonts du massif des Maures. Il s'agit d'un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique : c'est l'écrin naturel de la commune.
- Au Sud, les milieux naturels sont liés aux zones humides et à la mer (Salins et littoral). Composé de différents milieux, cet ensemble favorise les haltes migratoires, l'hivernage et la reproduction de nombreuses espèces d'oiseaux.

Crédits : © Conservatoire du littoral

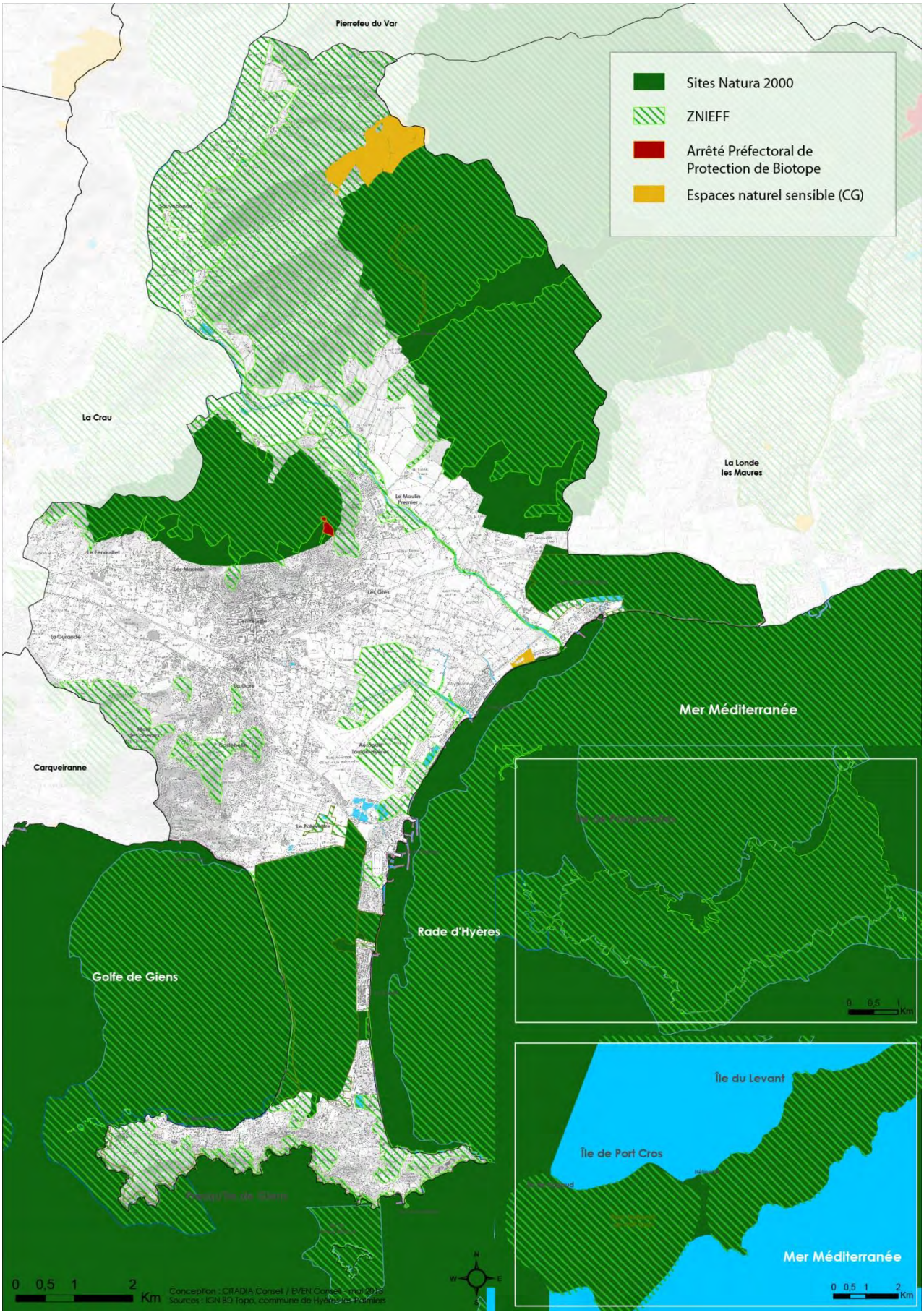


Crédits : © CITADIA

Crédits : © Conservatoire du littoral

Crédits : © CITADIA

LES ESPACES RECONNUS POUR LA BIODIVERSITE



1 zone de protection de biotope

Dénommée « Mataffe », la zone de protection classée le 17 avril 2014 sur une superficie de 3,5 ha fait partie des mesures compensatoires que la commune de Hyères s'est engagée à mettre à œuvre dans le cadre des travaux de réalisation de la piste DFCI La Garde–Hyères et de l'intégration d'une liaison électrique souterraine de 225kV.

Les parcelles concernées sont localisées à l'est du massif des Maurettes. Elles concernent une superficie de
3,5 ha et appartiennent à la commune de Hyères.
L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope doit permettre de contribuer à garantir le maintien des stations de **Genêt à feuilles de lins**

Genêt à feuille de lin

Les parcelles feront l'objet d'une gestion écologique, effectuée par le Parc National de Port-Cros et adaptée à l'espèce et à ses habitats. La gestion prévoit la mise en place d'un plan de gestion et l'implantation de panneaux de signalisation permettront de faire respecter la réglementation de l'APPB et d'améliorer l'état de conservation des espèces protégées présentes sur le site.

Périmètre de l'APPB

40 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement national établit à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Cet outil de connaissance du patrimoine naturel de la France, identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels.
L'inventaire des ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe mais doit être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame verte et Bleue et de la définition des espaces remarquables de la loi littoral.

Huit ZNIEFF terrestres de type 1 (1694,25 ha)

- Pinède de la Capte (pinède des Pesquiers) – 18,89 ha
- Vieux Salins de Hyères – 369,76 ha
- Ile de Port-Cros – 688,66 ha
- Marais des Estagnets – 10,69 ha
- Etangs et salins des Pesquiers – 541,97 ha
- Marais Redon – marais du Palyvestre – 24,63 ha
- Côtes de la presqu'île de Giens – 26,66 ha
- Vallon de l'Estelle – 12,99 ha

Quatorze ZNIEFF terrestres de type 2 (81214,12 ha)

- Maurettes - le Fenouillet - le Mont-Redon – 1014,95 ha
- Mont des Oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiagne – 284,48 ha
- Mare de la Riviera Résidence – 3,29 ha
- Friches et bois au nord de Giens - 28,11 ha
- Hippodrome de la Capte 7,38 ha
- Dunes de la Bergerie 4,13 ha
- Tombolo occidental de Giens – 17,18 ha
- Presqu'île de Giens - 277,46 ha
- Île de Porquerolles - 1259,57 ha
- Île du Levant – 934,48 ha
- Plaine du Ceinturon et de Macany – 250 ha
- Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin
- Île du Grand Ribaud – 18,46 ha
- Maures - 75425,57 ha

Neuf ZNIEFF marines de type 1 (3257,25 ha)

- Pointe escampobariou (presqu'île de Giens ouest) – 260,93 ha
- Ilots et sèche des fourmigues (Giens) – 70,59 ha
- Parc national de Port-Cros – 2655,91 ha
- Ouest de Porquerolles-Grand Langoustier – 140 ha
- Sèche des Saraniers – 19,37 ha
- Sèche du Titan – 25,79 ha
- Pointe du Castellas – 7,79 ha
- Île de l'Esquillade – 33,75 ha
- Presqu'île de Giens-Récif barrière – 43,12 ha

Huit ZNIEFF marines de type 2 (15411 ha)

- Presqu'île de Giens – 1421,86 ha
- Îles du grand et du petit Ribaud – 187,22
- Sud et Ouest de Porquerolles – 567,49 ha
- Îlots des Saraniers – 459,31 ha
- Rade de Hyères – 8795,79 ha
- Banc du Magaud – 3946,97 ha Cap des Medes – 33 ha

Une ZNIEFF géologiques (8,93 ha)

- Carrière Verdino – 8,93 ha

LES ZNIEFF

ZNIEFF Géologique
ZNIEFF Terrestre de Type 1
ZNIEFF Terrestre de Type 2
ZNIEFF Marine de Type 1
ZNIEFF Marine de Type 2
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port Cros
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mai 2015
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers

4 sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Sa création doit contribuer en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en Juin 1992.
Les espaces du réseau Natura 2000 ne bénéficient pas de mesures de protection juridique directe mais doivent être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame verte et Bleue. Tout projet situé en zone Natura 2000 doit faire l'objet d'une étude d'impact.

La commune de Hyères est concernée par

- Deux sites liés à la Directive habitats (Zones Spéciales de Conservation)
  - Le site Natura 2000 **« Rade de Hyères »** (ZSC) arrêté le 26 juin 2014 s'étend sur 48867 ha. Cet important espace maritime et terrestre présente une diversité biologique exceptionnelle : diversité d'habitat (groupement végétaux marins d'une qualité exceptionnelle, ceintures de végétation halophile et 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 Natura 2000 **« La Plaine et le massif des Maures »** arrêté le 21 janvier 2014 s'étend sur 34264 ha. Cette zone cristalline est très diversifiée en biotopes et est bien préservés. Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La plaine des Maures comporte une palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux (paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, maquis, pelouses, mares temporaires) permettent le maintien d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

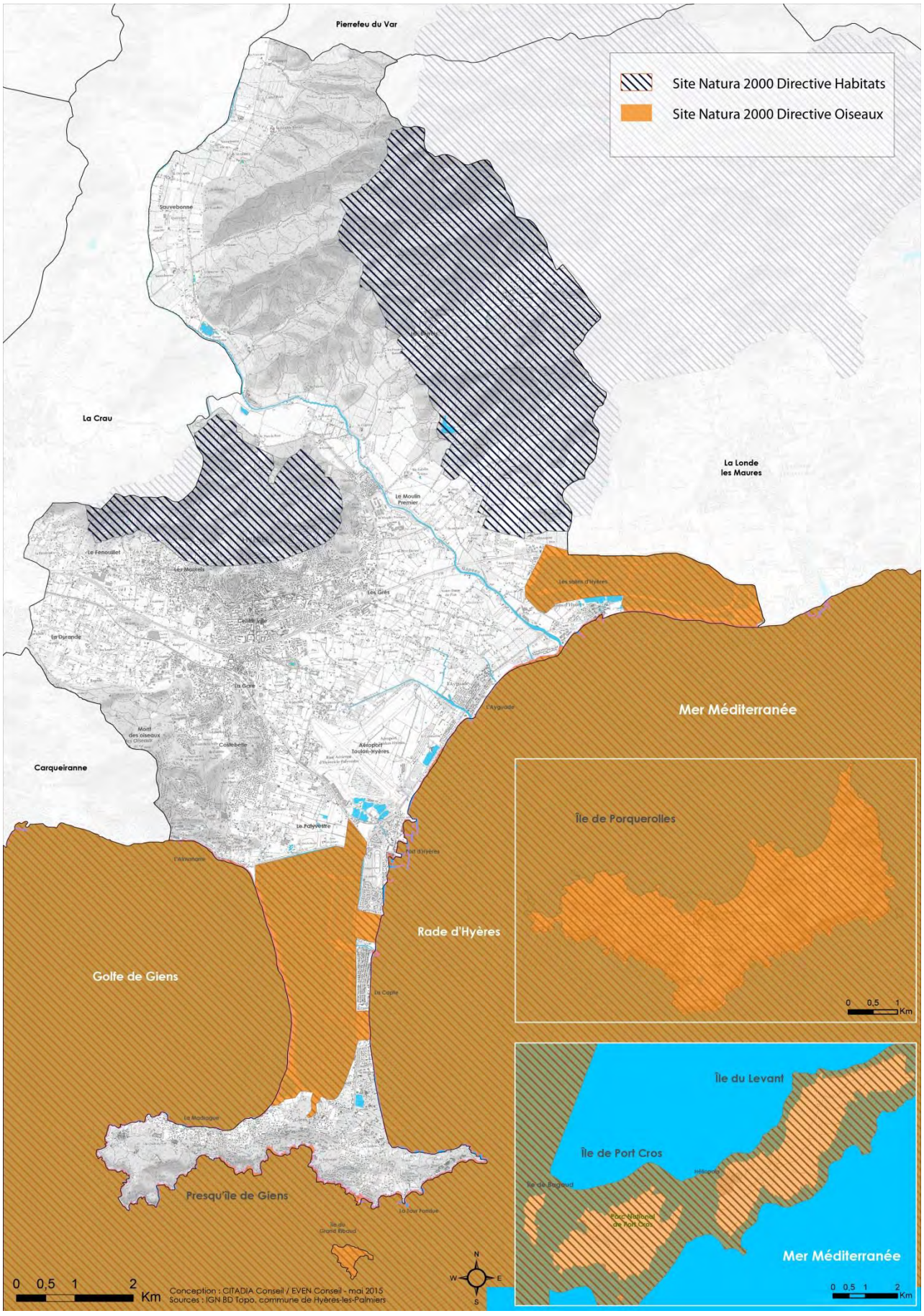
- Deux sites liés à la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale)
  - Le site Natura 2000 **« Îles de Hyères »** (ZPS) arrêté le 30 octobre 2002 s'étend sur 48014 ha. Vaste site marin ceinturant les îles de Hyères, il se compose d'un archipel de trois îles principales (Port-Cros, Porquerolles, Levant) et de divers îlots.
  - Le site Natura 2000 **« Salins de Hyères et des Pesquiers »** (ZPS) arrêté le 27 août 2003 s'étend sur 959 ha. Composé de différents milieux, cet ensemble favorise les haltes migratoires, l'hivernage et la reproduction de nombreuses espèces. Cette zone humide d'importance internationale répond aux critères de la convention RAMSAR, notamment pour le Flamant rose.

Crédits : tpm-agglo

Crédits : tpm-agglo

Crédits : Citadia

LES SITES NATURA 2000



1 Plan National d'Action

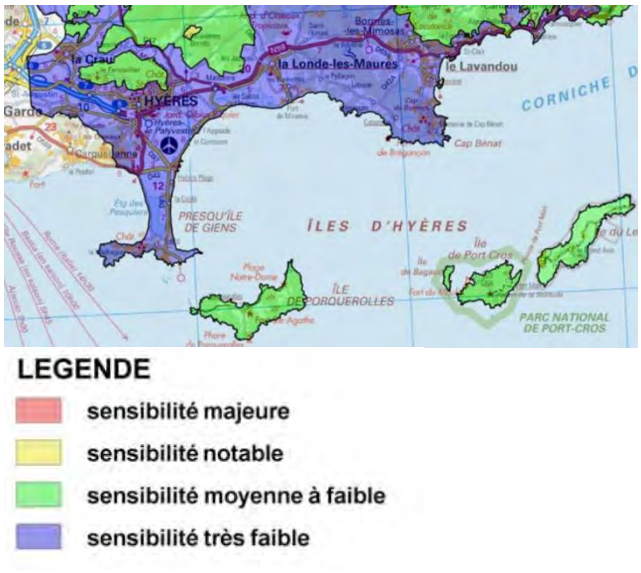
La Tortue d'Hermann est actuellement un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. Son déclin devient de plus en plus préoccupant. La France a une responsabilité particulière dans la protection de cette espèce, pour laquelle elle s'est engagée au niveau international. En France, elle ne subsiste désormais plus qu'en effectifs réduits dans le Var et en Corse.

La tortue d'Hermann est inscrite à l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection.

Les mesures mises en œuvre pour préserver l'espèce depuis une vingtaine d'années n'ont pas permis d'enrayer le processus de déclin qui est dû à des causes multiples : urbanisation et aménagement du littoral méditerranéen, incendies de forêts, travaux forestiers, collecte illicite d'individus, abandon des pratiques agropastorales traditionnelles.

Ainsi, un Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann a été établi pour la période 2009 – 2014. Il a permis d'établir une carte de sensibilité qui hiérarchise les enjeux relatifs à cette espèce au sein de son aire de répartition varoise, selon quatre types de sensibilité. Cette carte est un outil de porter à connaissance et d'aide à la décision qui a vocation de servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce.

L'espace urbain de Hyères est en zone de sensibilité très faible. Des zones de sensibilité moyenne à faible se situent sur les massifs et sur les Iles.



Carte de sensibilité, PNA en faveur de la tortue d'Hermann

1 Inventaire départemental des zones humides

Le Conseil Départemental a mené en 2004 un inventaire sur les zones humides du Var.

Longtemps considérées comme des milieux insalubres ne présentant aucun intérêt, les zones humides ont subi une très forte régression au cours des siècles.
Aujourd'hui, la richesse écologique exceptionnelle de ces zones, ainsi que leur intérêt fonctionnel et économique, n'est plus à démontrer.
En effet, les zones humides assurent de nombreuses fonctions :

- Régulation des régimes hydrologiques : les zones humides retardent le ruissellement des eaux de pluies et le transfert des eaux superficielles vers l'aval du bassin versant. De plus, elles « absorbent » momentanément l'excès d'eau puis le restituent lors des périodes de sécheresse ;
- Auto-épuration : elles favorisent le dépôt de sédiments et sont le siège de dégradations biochimiques, de désinfection, d'absorption et de dégradation par les végétaux des éléments nutritifs issus du bassin versant ;
- Réservoirs biologiques : elles assurent des fonctions d'habitats permanents, d'alimentation, de reproduction mais aussi de refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. De plus, de nombreuses espèces remarquables et menacées vivent dans les zones humides ;
- Production de ressources naturelles : les zones humides sont utilisées en agriculture, aquaculture et pêche extensive;
- Espaces de loisirs et paysages de qualité : elles sont le support de nombreuses activités touristiques et ludiques représentant un enjeu économique important : loisirs liés à l'eau, pêche, observation de la nature...

En 2004 les zones humides sont :

83069	HYERES	2 Marais du Pousset	03 Marais côtiers
83069	HYERES	3 Les Estagnets	03 Marais côtiers
83069	HYERES	15 Plan d'eau la Jeannette	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES	24 Etangs de Sauvebonne	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES	25 Etang le Plan du Pont	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES	28 Le Fenouillet	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES	35 Marais de la Chapelle	03 Marais côtiers 06 Plaine alluviale
83069	HYERES	36 Le Palyvestre	06 Prairies inondables
83069	HYERES	38 Etang et salins des Pesquiers	04 Marais aménagé
83069	HYERES	41 Les Cabanes du Gapeau	06 Prairies humides
83069	HYERES	42 Etang Le Ceinturon	08 Etang 06 Prairies humides
83069	HYERES	43 Les Vieux Salins d'Hyères et Etang de l'Anglais	04 Marais aménagé 03 Marais côtiers
83069	HYERES	995 Base Aérienne d'Hyères - Macany	05 Plaine alluviale
83069	HYERES	1079 Hippodrome des Pesquiers	11 Zone humide temporaire
83069	HYERES	1080 La Crau Camerone	06 Plaine alluviale
83069	HYERES	1105 Ripisylves à Lauriers rose ou Massif des Maures	05 Bords de cours d'eau
83069	HYERES	1108 Vallons des Maures littorales	11 Zones humides temporaires
83069	HYERES	1109 Vallons des Maures internes	11 Zones humides temporaires
83069	HYERES (Le Levant)	495 Barrage du Serpent-levant	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES (Le Levant)	497 Etang du Haut	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES (Le Levant)	1059 Anse de Liserol-Levant	06 Plaine alluviale
83069	HYERES (Le Levant)	1060 Grand Cap-Levant	11 Zones humides ponctuelles - ruisseaux temporaires
83069	HYERES (Porquerolles)	9 Plage de la Courtade	06 Prairies humides
83069	HYERES (Porquerolles)	1088 Bassins lagunaires	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES (Port Cros)	494 Barrage Vallon de la solitude	13 Zone humide artificielle
83069	HYERES (Port Cros)	1061 Port Man- Port Cros	06 Plaine alluviale
83069	HYERES (Port Cros)	1062 Rade de Port Cros	06 Plaine alluviale
83069	HYERES (Port Cros)	1063 Anse de la Palud	06 Plaine alluviale
83069	HYERES (Port Cros)	1064 Vallons temporaires de Port Cros	11 Zones humides ponctuelles - ruisseaux

Le conseil départemental est en cours d'actualisation de l'inventaire des zones humides.

B.2 I Une trame verte et bleue dense et sous-contrainte

Rappels réglementaires et principes

Article L371-1 du Code de l'Environnement - Loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 – art. 121

« I –La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

À cette fin, ces trames contribuent à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques
- Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
- Améliorer la qualité des paysages »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame Verte et Bleue (TVB) est ainsi constituée de réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La définition de la trame verte et bleue peut être envisagée de deux manières différentes :

- Evaluation par fragmentation des activités anthropiques dans le milieu naturel : considère les éléments naturels comme un tout, perturbé par des éléments anthropiques (bâtis, infrastructures de transports …)
- Evaluation des potentialités écologiques : consiste à faire l'analyse du territoire par les types de milieux présents, leur qualité et leurs continuités

La méthodologie d'évaluation de la trame verte et bleue réalisée pour cette étude confronte les potentialités écologiques des milieux présents sur le territoire communal et leur fragmentation par les activités anthropiques.
Ceci permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

B.3 I Définition de la TVB de Hyères

Méthodologie générale et démarche mise en œuvre

Pour rappel, la SRCE définit les lignes directrices de la TVB régionale. Ainsi, à partir d'une étude sur des espèces cibles, une cartographie régionale a été proposée. Néanmoins, le programme d'action impose une définition plus fine à l'échelle communale de la TVB et la retranscription des objectifs de préservation et de remise en état.

Ainsi, l'étude qui suit s'attache, à partir du cadre du SRCE, à définir plus précisément la TVB communale de Hyères *(cf.* **:** *fiche n°2 : SRCE : comment l'intégrer dans mon document d'urbanisme).*

Le SRCE laisse à la commune le choix d'appliquer sa méthodologie pour la définition de la TVB.
La définition de la TVB de Hyères se fait à partir de l'occupation du sol et de la connaissance des milieux et habitats. La méthodologie « espèces cibles » n'a pas été retenue. Les zonages N2000, ZNIEFF et sites Classés ont été pris en compte en tant qu'indicateurs mais les zones urbanisées compris dans ces périmètres ont été retirées. Néanmoins pour rappel, la liste d'espèces sensibles à la fragmentation dont la préservation est un enjeu pour la cohérence nationale de la Trame verte et bleue en PACA est :

- Odonates : Agrion blanchâtre (*Platycnemis latipes*), Agrion bleuissant (*Coenagrion caerulescens*), Agrion à fer de lance (*Coenagrion hastulatum*), Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), Caloptéryx hémorroïdal (*Calopteryx haemorrhoidalis*), Cordulégastre bidenté (*Cordulegaster bidentata*), Cordulégastre à front jaune (*Cordulegaster boltonii immaculifrons*), Cordulie alpestre (*Somatochlora alpestris*), Leste à grands ptérostigmas (*Lestes macrostigma*)
- Orthoptères : Arcyptère bariolée (*Arcyptera fusca*), Barbitiste ventru (*Polysarcus denticauda*), Courtilière provençale (Gryllo*talpa septemde cimchromosomica*), Criquet des adrets (*Chorthippus apricarius apricarius*), Criquet des dunes (*Calephorus compressicornis*), Criquet des grouettes (*Omocestus petraeus*), Criquet jacasseur (*Chorthippus scalaris*), Criquet des torrents (*Epacromius tergestinus ponticus*), Criquet tricolore (*Paracinema tricolor bisignata*), Decticelle des ruisseaux (*Metrioptera fedtschenkoi azami*), Decticelle des sables (*Platycleis sabulosa*), Decticelle à serpe (*Platycleis falx laticauda*), Magicienne dentelée (*Saga pedo*), Grillon écailleux (*Mogoplistes brunneus*), Grillon maritime (*Pseudomogoplistes squamiger*), Oedipode framboisine (*Acrotylus fischeri*), Oedipode occitane (*Oedipoda charpentieri)*, Oedipode stridulante (*Psophus stridulus stridulus*), Sténobothre alpin (*Stenobothrus rubicundulus*), Sténobothre bourdonneur (*Stenobothrus nigromaculatus nigromaculatus*), Tridactyle panaché (*Xya variegata*), Truxale méditerranéenne (*Acrida ungarica mediterranea*).
- Rhopalocères : Azuré du Baguenaudier (*Iolana iolas)*, Azuré des Mouillères (*Maculinea alcon*),

Azuré de la Sanguisorbe (*Maculinea teleius*), Azuré du Serpolet (*Maculinea arion*), Damier du Chèvrefeuille (*Euphydryas intermedia wolfensbergeri*), Diane (*Zerynthia polyxena*), Hespérie de la Ballote (*Carcharodus baeticus*), Faux-Cuivré smaragdin (*Tomares ballus*), Nacré des Balkans (*Boloria graeca tendensis*), Nacré de la Filipendule (*Brenthis hecate*), Sablé de la Luzerne (*Polyommatus dolus dolus*), Sablé provençal (*Polyommatus ripartii*), Semi-Apollon (*Parnassius mnemosyne mnemosyne*)

- Amphibiens : Crapaud calamite (*Bufo calamita*), Pélobate cultripède (*Pelobates cultripes*), Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*), Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*)
- Mammifères : Bouqetin des Alpes (Capra ibex), Castor d'Europe (Castor fiber), Cerf élaphe (Cervus elaphe), Chamois (Rupicapra rupicapra), Crossope de Miller (Neomys anomalus), Grand rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum), Lièvre variable (Lepus timidus), Lynx boreal (Lynx lynx), Marmotte des Alpes (Marmota marmota), Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii), Murin de Bechstein (Myotis bechsteinii), Murin de Capaccini (Myotis capaccinii), Petit rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)
- Oiseaux : Alouette calandre (Melanocorypha calandra), Alouette calandrelle (Calandrella brachydactyla), Alouette lulu (Lullula arobrea), Bruant ortolan (Emberiza hortulana), Bruant des roseaux wytherbyi (Emberiza schoeniclus wytherbyi), Chevêche d'Athéna (Athene noctua), Chouette chevêchette (Glaucidium passerinum), Chouette de Tengmalm (Aegolius, funereus), Cisticole des joncs (Cisticola juncidis), Crave à bec rouge (Pyrrhocorax pyrrhocorax), Fauvette à lunettes (Sylvia conspicillata), Fauvette orphée (Sylvia hortensis), Fauvette passerinette (Sylvia cantillans), Fauvette pitchou (Sylvia undata), Gélinotte des bois (Tetrastes bonasia), Lagopède alpin ssp helveticus (Lagopus muta helveticus), Lusciniole à moustaches (Acrocephalus melanopogon), Moineau soulcie (Petronia petronia), Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio), Pie-grièche méridionale (Lanius meridionalis), Pie-grièche à poitrine rose (Lanius minor), Pipit rousseline (Anthus campestris), Tarier des prés (Saxicola rubetra), Tétras lyre (Lyurus tetrix), Traquet motteux (Oenanthe oenanthe), Traquet oreillard (Oenanthe hispanica), Venturon montagnard (Carduelis citrinella)
- Reptiles : Cistude d'Europe (Emys orbicularis), Couleuvre d'Esculape (Zamenis longissimus), Couleuvre vipérine (Natrix maura), Lézard ocellé (Timon lepidus), Psammodrome d'Edwards (Psammodromus hispanicus), Seps strié (Chalcides striatus).

Sur la commune de Hyères et particulièrement sur le parc National de Port-cros des espèces emblématiques sont présentes comme : Le Puffin Yelkouan et cendré, le phyllodactyle d'Europe, le discoglosse Sarde, le murin à oreilles échancrées. La préservation de la TVB de Hyères permettra notamment d'assurer la pérennité de la circulation de ces espèces.

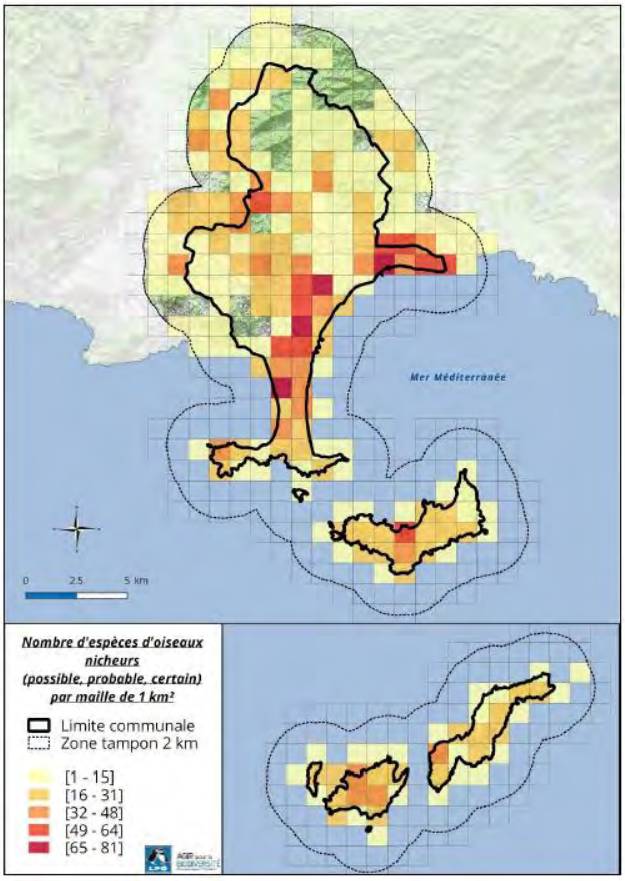
Par ailleurs, en phase état initial de l'environnement, il s'agit de faire un état des lieux de la fonctionnalité du territoire (réservoirs/corridors) afin, en phase zonage/règlement, de mettre en œuvre des mesures de protection de la trame verte et bleue ces mesures de protection seront appliquées à l'échelle de la parcelle et intégrées dans le zonage et le règlement du PLU (Zonage N,A, EBC, EVP, recul…).
En outre, sur les secteurs de projet, une étude spécifique de la sensibilité écologique a été menée afin de guider les choix politiques et de préserver les éléments importants pour le maintien de la biodiversité.

Richesses faunistiques par Taxon sur la commune [étude issue de la contribution de la LPO PACA à l'élaboration du PLU de Hyères]

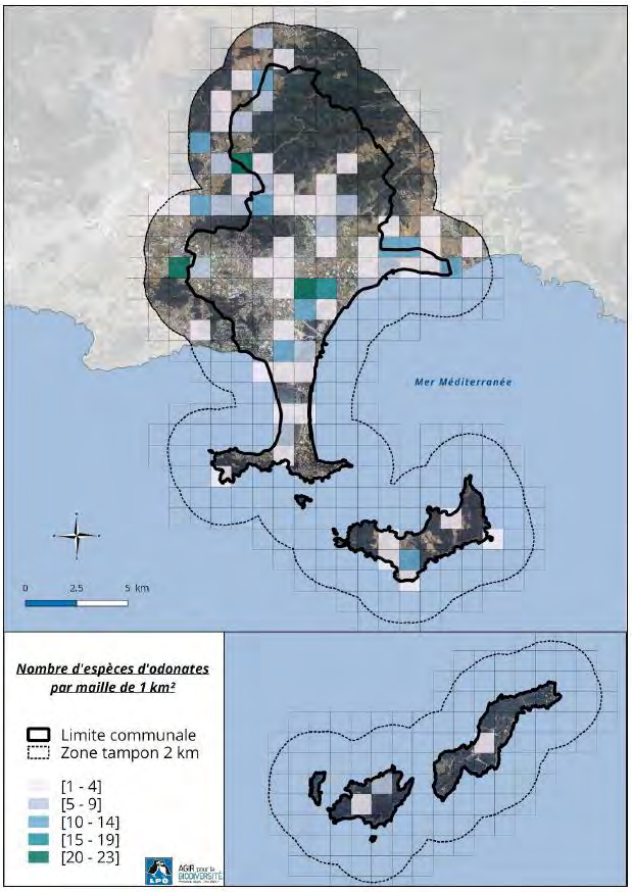
Le tableau ci-dessous résume le nombre de données et le nombre d'espèces connues par groupe taxonomique.

Taxon		Nombre de données naturalistes		
Oiseaux		203 264 Données brutes	35 537 Données Oiseaux nicheurs	346
Rhopalocères		1456		
Odonates		853		
Mammifères (hors chiroptères)		1226		
Reptiles		1664		
Amphibiens		503		
Données insuffisantes Taxons peu renseignés	*Orthoptères*	*152*		
	Mammifères marins	*11*		
	Mantes	*6*		
	Araignées	*4*		
	Coléoptères	*2*		
	Hyménoptères	*2*		
	Chauves-souris	*1*		
	Scorpions	*1*		

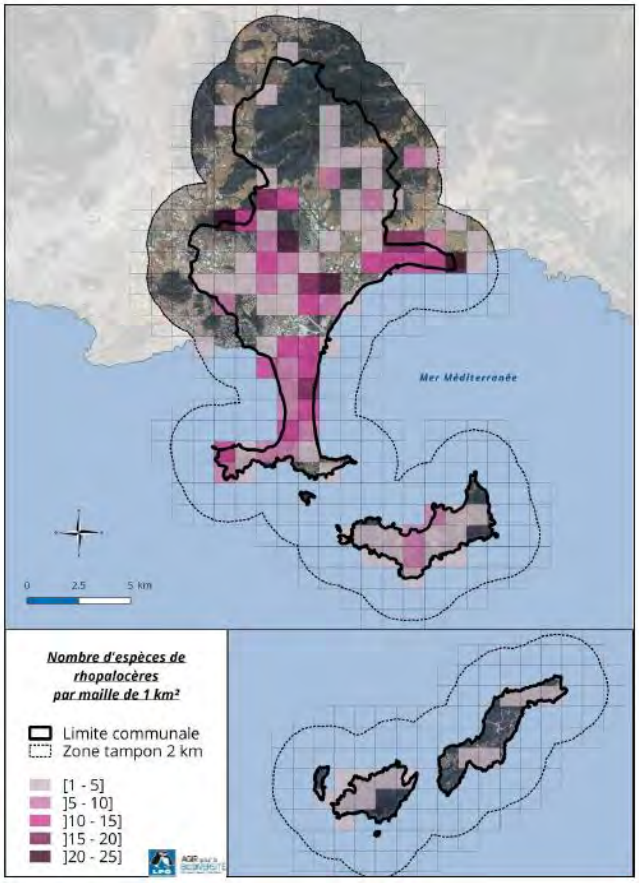
Des mailles peu colorées ne mettent pas forcément en avant une richesse écologique moindre mais reflètent la pression d'observation. Certaines zones moins connues, mais certainement riches, comme le Massif des Maures et les collines littorales, mériteraient de faire l'objet d'inventaires spécifiques.
Paradoxalement à ce que leur nombre laisserait penser, les données naturalistes collectées peuvent montrer des lacunes de connaissances liées à des zones sous-prospectées (zones difficiles d'accès, privées, peu attractives pour les naturalistes, etc.).



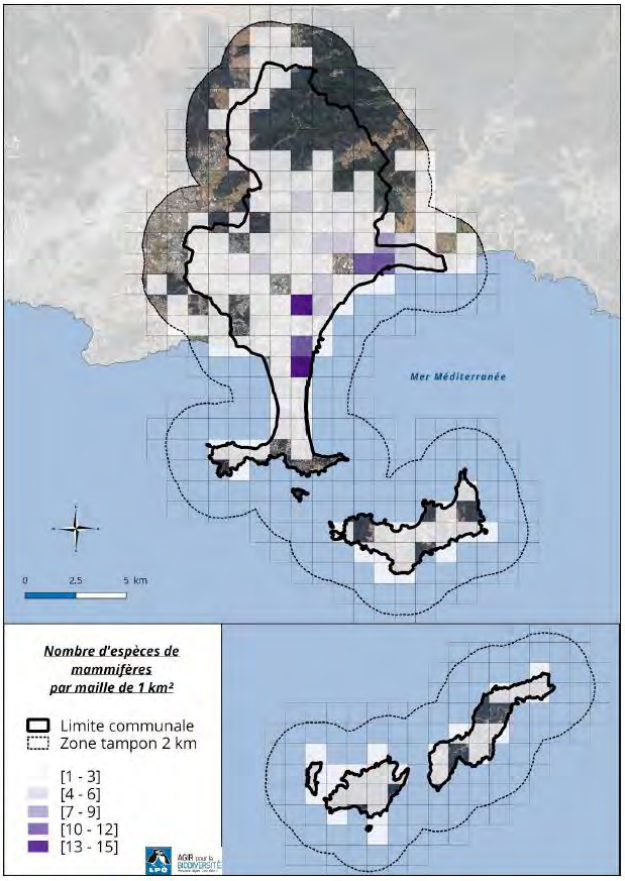
Nombre d'espèces d'oiseaux nicheurs par maille de 1 km²



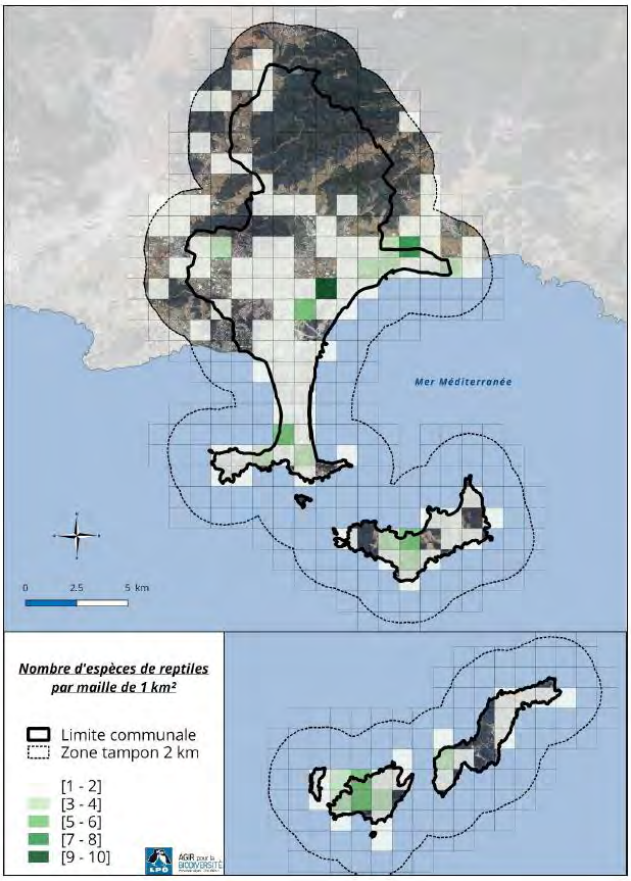
Nombre d'espèces d'odonates par maille de 1 km²



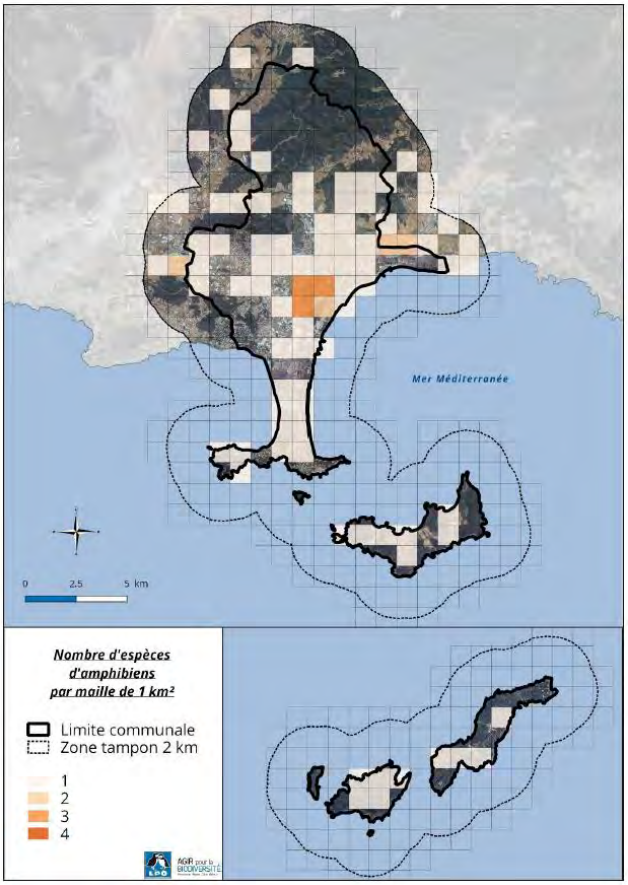
Nombre d'espèces de rhopalocères par maille de 1 km²



Nombre d'espèces de mammifères par maille de 1 km²



Nombre d'espèces de reptiles par maille de 1 km²



Nombre d'espèces d'amphibiens par maille de 1 km²

La présence d'espèces de plusieurs groupes taxonomiques a permis d'identifier, par l'analyse de leurs répartitions, les secteurs à enjeux sur la commune.
Ces espèces sont reconnues pour :

- leur intérêt patrimonial : espèces rares à l'échelle de la région PACA, du département et de la commune qui ont une responsabilité vis-à-vis de leur conservation régionale et nationale ;
- la disponibilité des données : espèces dont les distributions sont suffisamment connues.

Les réservoirs de biodiversité

Méthodologie

Les réservoirs identifiés résultent, conformément au document-cadre « Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologique» de la superposition :

- des sites d'intérêts écologiques reconnus (APB, Natura 2000, Cœur de Parc, ZNIEFF, sites classés) ceux-ci ont tout de même été retravaillés à la marge pour en exclure les zones urbaines (centre urbain de Porquerolles) ;
- d'une méthodologie de qualification des espaces naturels et agricoles non reconnue par les périmètres d'inventaires et de protection et qui pour autant participent pleinement à la TVB communale ;
- à titre indicatif de la base de données SILENE flore protégée pour affiner l'analyse ;
- du résultat de prospections ciblées sur certains secteurs à enjeux urbains.

Trois grandes familles de réservoirs sont à distinguées :

- Les réservoirs des milieux forestiers
- Les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts
- Les réservoirs des milieux humides

L'étude et la localisation des réservoirs (autres que les périmètres d'inventaires et de protections) consistent à sélectionner les parcelles significatives.
Ainsi, les parcelles de plus de 100 ha sont conservées pour les milieux boisés, de plus de 50 ha pour les milieux semi-ouverts, de plus de 10 ha pour les milieux ouverts et l'ensemble des zones humides (qui ont une importance toute particulière sur la commune de Hyères). Ces valeurs ont été fixées au vue du potentiel écologique théorique de chaque milieu et de la surface des parcelles.
Les parcelles de moindre importance sont quant à elles traitées en tant que corridor potentiel.

Les réservoirs forestiers identifiés

Ces milieux, réservoirs de biodiversité importants, concentrent des essences méditerranéennes emblématiques et abritent un cortège faunistique et floristique remarquable, particulièrement riche notamment sur les Iles.
Outre leur richesse écologique, ces milieux remplissent des fonctions importantes pour la limitation de l'érosion des sols et la régulation des écoulements hydriques depuis les collines. Ils sont également le support d'activités sportives de loisirs.

Enjeux : Les espaces forestiers sont exposés à un risque de feux de forêts et, par voie de conséquence, à des aménagements parfois radicaux, pour prévenir ce risque. Ils sont aussi exposés au dérangement par des pratiques de loisirs insuffisamment maîtrisées, à la prolifération d'espèces exotiques envahissantes, au morcellement par les voies de circulation et à l'expansion du bâti diffus.

Les réservoirs ouverts et semi-ouverts

Les milieux ouverts et semi-ouverts contribuent à la diversité des milieux, tout en composant des corridors favorables au déplacement des espèces. Ils présentent des espèces végétales photophiles, et des espèces de l'entomofaune. Ils résultent pour une large part de la pérennité d'une agriculture de forme traditionnelle.

Enjeux : Le maintien de la surface et de la diversité des espaces agricoles représente en conséquence un enjeu important pour la pérennité de la biodiversité locale. Ce pari majeur passe par le maintien d'une agriculture environnementalement, mais aussi économiquement, performante.

Néanmoins, Il ne s'agit pas de sanctuariser les espaces : certaines zones situées dans la plaine aujourd'hui en friche pourront faire l'objet d'un potentiel développement urbain. Sur ces secteurs une attention particulière sera donnée dans le cadre du PLU avec l'évaluation de la sensibilité environnementale du site et le choix de secteur « à moindre impact ». Par ailleurs des espaces ont été retirés des réservoirs car, après étude de terrain, ces zones sont apparues à moindres enjeux.

Les réservoirs humides

Les deux principales zones humides sont : le Salin des Pesquiers sur toute la longueur du tombolo et les Vieux Salins en limite communale Est.
Le réseau de zones humides est complété par d'autres de moins grande superficie mais tout aussi importante du point de vue écologique. Les Roselières (espaces cultivés) et les Cannes de Provence (invasives) ont été retirées des zones de réservoirs.

Ces espaces sont d'une exceptionnelle richesse écologique développant une faune et une flore spécifique d'une grande diversité, dont plusieurs espèces sont protégées au plan national. Les zones humides apparaissent comme de véritables espaces naturels.

Enjeux : les milieux humides nécessitent un entretien minimal et doivent faire l'objet d'une sensibilisation combinée à leur fréquentation, afin d'éviter les dépôts inertes que l'on peut y rencontrer.
L'intérêt environnemental des zones humides réside également dans leurs fonctions hydrauliques en régulant les crues et en participant à l'épuration de l'eau.
Le principe dans le PLU est de protéger strictement ces zones.

Les réservoirs liés au littoral et à la mer

NB : ces réservoirs concerne l'ensemble du littoral de la commune ils n'ont donc pas été cartographiés

Les habitats littoraux

Les habitats littoraux sont composés d'une mosaïque d'habitats méditerranéens thermophiles. Ils se caractérisent par l'alternance de falaises côtières telles que, sur les îles de Hyères, la presqu'île de Giens et de systèmes dunaires remarquables comme ceux des tombolos de Giens, des plages Nord de Porquerolles.

Les milieux sableux abritent des espèces psamophiles de grande valeur patrimoniale et une végétation caractéristique des laisses de mer. Les littoraux rocheux hébergent une végétation remarquable d'espèces halophiles. Sur les promontoires et falaises, on rencontre Phryganes à Barbe de Jupiter, formations à Euphorbe arborescente, fourrés à oliviers et lentisques.

Les îles d'Or hébergent des espèces remarquables comme le Molosse de Cestoni ou le Martinet pâle, ainsi que deux geckos très rares et protégés sur le territoire français, le Phyllodactyle et l'Hémidactyle.

Enjeux : L'interface terre-mer est un espace clé du fait de son importance écologique, paysagère et économique. Il doit être l'objet d'une attention toute particulière pour pallier les impacts conjugués de l'intensité des pratiques balnéaires et des loisirs sportifs, du développement d'espèces exotiques envahissantes, de l'érosion et des risques de submersion marine, d'effondrement et d'éboulement, des aménagements et du nettoyage mécanisé des plages.

Les milieux marins

La juxtaposition entre milieux profonds et milieux de faible profondeur présente sur littoral de Hyères conditionne la présence d'un nombre important d'espèces de mammifères marins et de poissons d'intérêt commercial, qui bénéficient aux secteurs du tourisme, des loisirs et de la pêche professionnelle.

Les fonds marins des rades de Hyères sont particulièrement riches avec notamment des herbiers de Posidonie parmi les plus remarquables du littoral français, et des espèces menacées comme la grande nacre, le mérou brun…L'herbier de Posidonie détient un rôle écologique important : véritable forêt sous-marine, il est un habitat, une source de nourriture et d'oxygène, ainsi qu'une zone de reproduction et de nurserie pour de nombreuses espèces. De plus, il stabilise les fonds et diminue l'érosion des plages.

La pêche, la chasse sous-marine, la baignade, la plaisance et le mouillage exploitent le milieu marin.

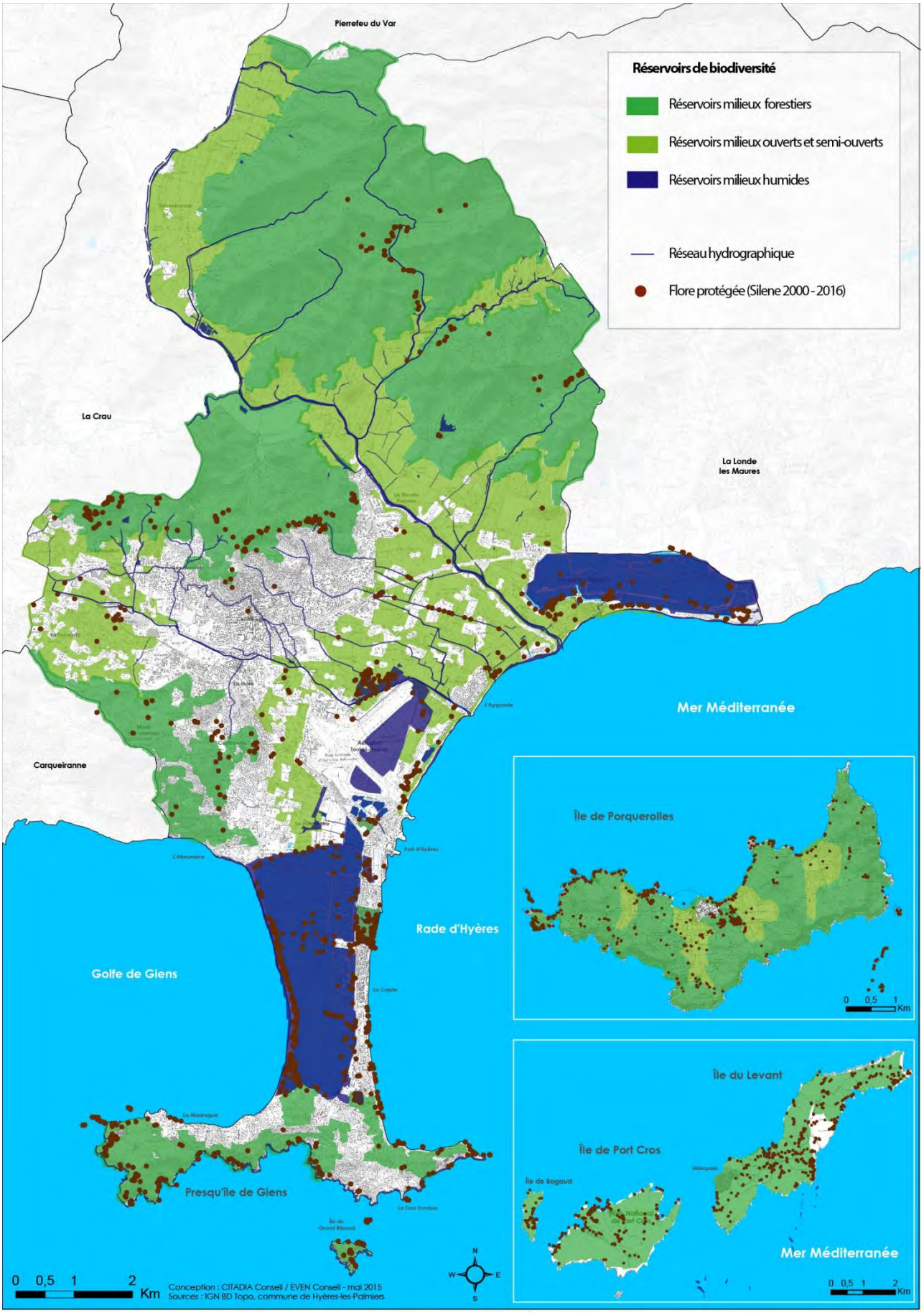
Par ailleurs, un sanctuaire pour les mammifères marins en Méditerranée, dénommé « Sanctuaire Pelagos » a été créé entre la presqu'île de Giens et la lagune de Burano en Toscane méridionale, englobant notamment la Corse et les îles de Hyères. Cet espace maritime de 87 500 km² fait l'objet d'un accord entre l'Italie, Monaco et la France pour la protection des mammifères marins qui le fréquentent.

Enjeux : la préservation et la valorisation de la biodiversité marine et dépendante de la gestion des sols et des eaux. L'enjeu principal est la limitation de la pollution de l'eau et l'encadrement des activités balnéaires.

ENJEUX :

- Préserver les valeurs écologiques majeures
- Protéger et valoriser les espaces naturels
- Ménager les sensibilités écologiques sur les secteurs de projets
- Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique (chemin du littoral…)

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



La fragmentation anthropique

Méthodologie

Les éléments anthropiques fragmentant le territoire sont pris en compte.

Pour cela, chaque élément fragmentant le territoire est classé en 4 catégories :

- **Fragmentation primaire** : autoroute, tissu urbain continu
- **Fragmentation secondaire** : routes nationales, voies ferrées doubles, tissu urbain discontinu, emprises publiques (industries, commerces,…)
- **Fragmentation tertiaire** : route départementale, voies ferrées simples, bâtis diffus
- **Fragmentation quaternaire** : équipements sportifs, piste aérodrome, lignes électriques

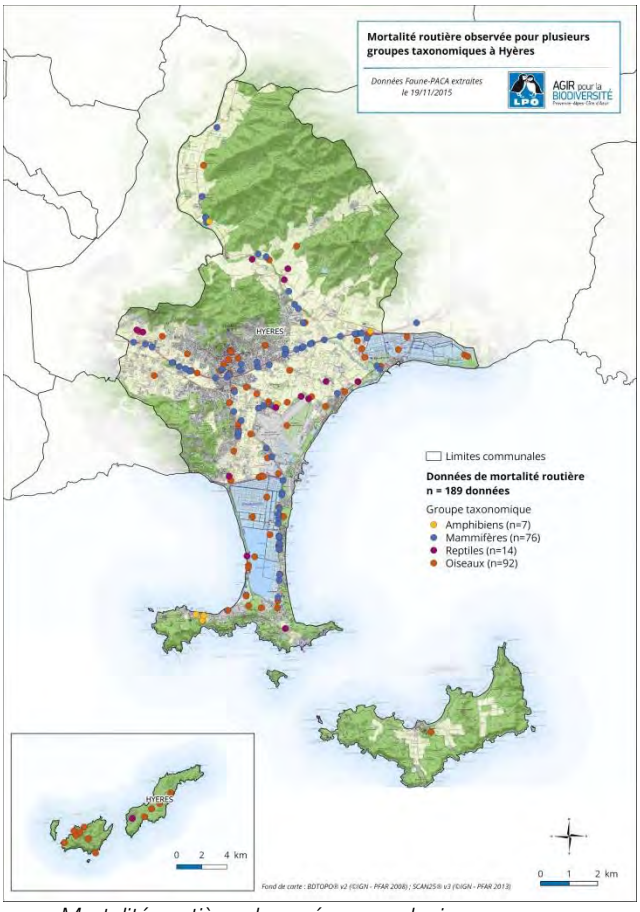
Une distance tampon est ensuite appliquée autour de chaque niveau de fragmentation selon l'importance de la perturbation écologique. Cela permet de hiérarchiser les éléments fragmentant sur la commune de Hyères sont à l'origine de perturbations écologiques plus ou moins forte (bruit, nuisances lumineuses, pression anthropique).

Evaluation de la fragmentation

La commune est coupée horizontalement en deux par la départementale D98 qui est en continuité de l'autoroute A 570. La départementale D12 traverse toute la partie Nord du territoire et la départementale D559 relie la zone urbaine au tombolo.

La cartographie ci-après réalisée par la LPO PACA montre clairement l'incidence des infrastructures routières sur le fractionnement de la trame verte et donc sur la mortalité des espèces.

Le tissu urbain est majoritairement continu sur la commune. Le bâti diffus, segmente le territoire agraire de la ville au sud et forestier sur les première pentes du Fenouillet.

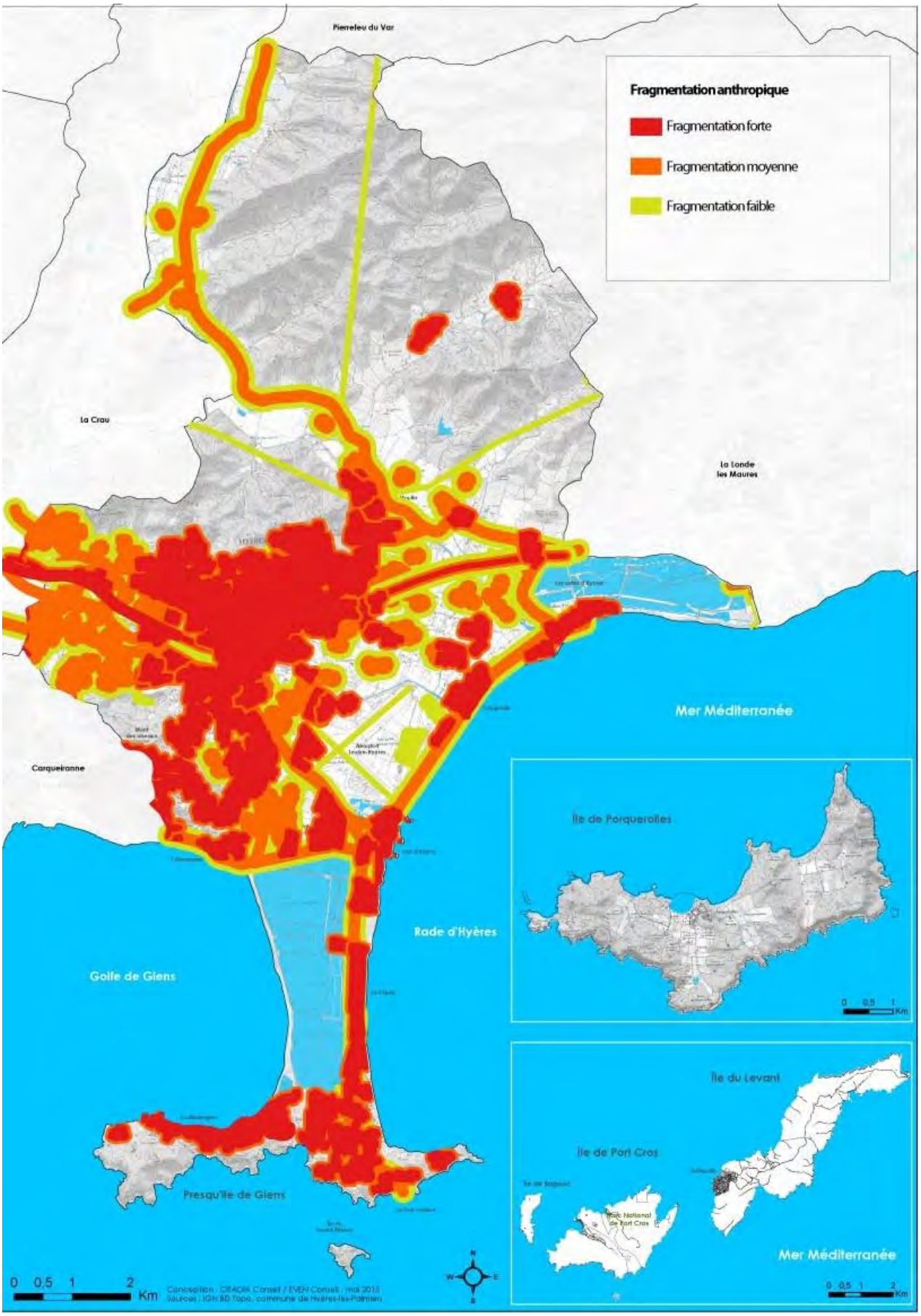


Mortalité routière observée pour plusieurs groupes taxonomiques à Hyères, LPO PACA

ENJEUX :

- Limiter les conséquences de la fragmentation sur les milieux naturels (notamment sur le secteur sensible du tombolo et de la presqu'ile de Giens) ;
- Réduire l'impact des infrastructures routières sur le déplacement des espèces

LA FRAGMENTATION



Les corridors écologiques

Méthodologie

Pour établir les corridors écologiques la méthode de la dilatation érosion est utilisée. Elle permet de répertorier les potentielles connections entre les milieux. Seules les zones exclus dans la prise en compte des réservoirs sont retenus.

Il s'agit d'une part de considérer une zone tampon de 500 m entre les espaces afin de réduire les fragmentations via les créations de corridors. D'autre part, il s'agit de considérer les petits îlots de nature qui n'ont pas été pris en compte lors de la première étape (les ilots inférieurs à 100ha, 50ha, 10ha et 2ha en fonction du type de milieux). Ces îlots sont considérés comme des éléments de corridors potentiels. Des zooms ont été effectués afin de repérer plus précisément les éléments paysagers support de corridors et de trame verte en ville.

L'étude distingue ainsi 2 types de corridors :

- Les corridors existants à préserver dans le cadre du PLU ;
- Les corridors à restaurer : des espaces de continuités potentielles aujourd'hui menacées en zones urbaines dans lesquels le PLU pourra mettre en œuvre la gestion d'une *trame verte et bleue urbaine.*

Nb : les problématiques de solidarité écologique en milieux marin n'ont été traitées dans ce document, en effet le PLU n'a qu'une influence indirecte sur leur fonctionnement.

Les corridors aquatiques

Cette catégorie regroupe les espaces dont le fonctionnement hydrologique conditionne le bon état de conservation et la valeur patrimoniale d'une zone d'intérêt patrimonial : cours d'eau, bassins versants, zones humides et embouchures en mer. Ces zones présentent aussi un intérêt en tant que corridors « terre-mer ».

Il apparait très clairement que les cours d'eau parcourant la commune constituent des corridors importants connectant les différents réservoirs entre eux. Les réservoirs de forêts et de milieux ouverts et semi ouverts situés au Nord de la commune sont ainsi connectés entre eux par le Gapeau, le Réal Martin, le Vallon des Borrels, le Vallon du Viet et le Vallon de Valbonne. Ces espaces sont à préserver.

Le Roubaud connecte quant à lui les réservoirs situés à L'Est de la zone urbaine les corridors terrestres situés à l'Ouest de la zone. Ce corridors est localement dégradé il a donc été classé en corridors à restaurer.

L'ensemble des canaux participent à la perméabilité des espaces ruraux ou urbains, une protection particulière pourra être mise en œuvre.

Les corridors terrestres

Ils concernent les déplacements quotidiens ou saisonniers de la faune vertébrée volante (oiseaux et chiroptères) ou non, entre les sites de nidification ou de reproduction, les territoires de chasse ou d'alimentation, les zones refuges ou de repos.

Un corridor principal relie le tombolo aux réservoirs ouverts/semi-ouverts localisé au centre Est de la commune. Il permet aussi de faire des connections au sein même du réservoir milieux ouverts/semi-ouverts secondaire affecté par la fragmentation anthropique.

Un corridor se dessine dans le massif forestier au Nord-Ouest de la zone urbaine. Il permet faire des connexions au sein même de ce massif fortement fragmenté par le bâti diffus et les terres agricoles.
Ces secteurs, soumis à une forte pression anthropique, doivent être préservés. Les corridors sont à restaurer dans cette zone.

Un dernier corridor se devine sur la presqu'île de la commune. La partie la plus à l'Ouest, constitué de parcelles importante permet de lier le réservoir forestier Ouest interrompu par les habitations. Ce corridor connecte ce dernier au massif Est via de petites parcelles qu'il est indispensable de préserver.
Ce corridor permet à la biodiversité de circuler d'Est en Ouest sur la presqu'île est de faire le lien entre le milieu terrestre et le milieu marin.

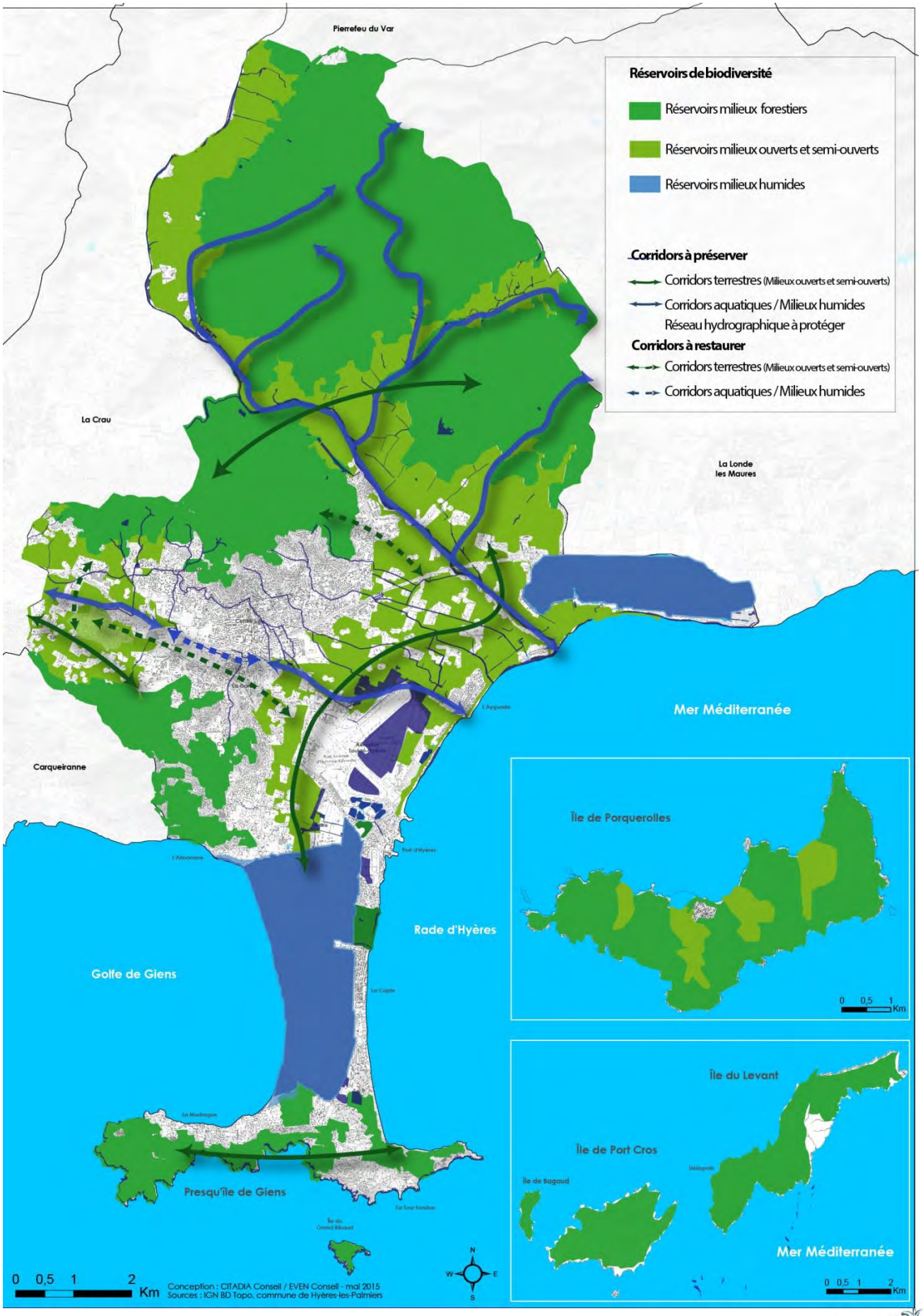
Des zooms permettent de définir d'autres corridors plus discrets et qui intégrent les problématiques de nature en ville et de perméabilité du milieu urbain. Les éléments paysagers permettant d'assurer cette continuité sont symbolisés par des flèches. Les éléments de corridors (canaux, ripisylves, alignements…) feront l'objet d'une cartographie spécifique en « phase zonage ». Le choix des zooms a été fait au regard des secteurs de développement urbain pressentis afin de définir leur fonctionnalité au sein du réseau. Les secteurs de développement seront étudiés plus finement dans la partie « sites susceptibles d'être touchés ».

Les îles de la commune ne sont volontairement pas traitées dans cette étude. N'étant pas connectées entre elles, peu urbanisées et bénéficiant d'une ou de plusieurs protections naturelles sur l'ensemble de leurs surfaces, elles ont été considérées comme des réservoirs de biodiversité à part entière.

ENJEUX :

- Mettre en œuvre la préservation des corridors écologiques existants afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune ;
- Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains et notamment en les couplant aux enjeux de qualité de cadre de vie.

TRAME VERTE ET BLEUE (HORS ESPACES MARINS)



Zoom secteur Roubaud/ Les Loubes

Zoom Costebelle

Zoom Rougieres

Zoom Bayorre

C I UN PAYSAGE PLURIEL ET EMBLEMATIQUE

C.1 I Les sites classés ou inscrits

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) :

- en site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;
- en « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL.

La ville de Hyères est concernée par **trois sites classés** :

- **L'île de Port-Cros** ; longue de 4 km et large de 2,5 km, culmine à 197 m au mont Vinaigre sur la côte sud. Au nord, le fort du Moulin, construit par François Ier domine le port. L'île est érigée en Parc National en 1963.

Crédits : Citadia

- **L'île de Porquerolles et ses îlots** ; s'étend sur 1260 ha. Fortement perçue depuis le continent et notamment à partir du Sud de la Presqu'île de Giens à 2,5 km environ. Un petit village regroupe l'église, la place d'Armes, la mairie annexe, des commerces et des hôtels-restaurants. La majeure partie du territoire est occupé par des exploitations agricoles. Elle est jalonnée d'anciens forts militaires.

- **La presqu'île de Giens, l'étang et les salins des Pesquiers** (concerne également la commune de La Londe-les-Maures). Le site s'étend sur la Presqu'île de Giens et son Tombolo exceptionnel qui enserre ses deux cordons dunaires de 4km à l'Ouest et 7 km à l'Est. Il comprend également plus à l'Est, au fond de la rade de Hyères, les Vieux Salins. Les pressions de la fréquentation estivale et le développement de l'urbanisation ont motivé la demande de protection.

La commune comporte également **quatre sites inscrits** :

- **Colline du vieux château à Hyères** ; La colline du Castéou (198m) est un des sommets des Maurettes qui domine la ville de Hyères. Un château médiéval en ruine se situe au sommet.

- **Île de Bagaud** ; est situé au cœur du Parc national de Port-Cros. Elle s'étend sur 45 hectares et correspond à la plus petite des îles de Hyères. Elle est inhabitée et interdite d'accès.

- **Presqu'île de Giens** ; La presqu'île de Giens est rattachée au continent par 2 cordons d'alluvions de 4 km de longueur, le double tombolo. Entre ces 2 bras sableux, une vaste zone de marais aménagés en salines constitue un refuge et une étape pour les oiseaux migrateurs. Le site inscrit reprend les zones urbaines non incluses dans le site classé.

- **l'île de Porquerolles** est la plus grande des trois îles avec ses 1254 ha de superficie. Elle forme un arc orienté Est – Ouest, aux bords découpés, de 7.5 km de long sur 3 km de large. Elle offre de superbes points de vue le long des falaises du sud dominant la mer. Le site inscrit, contrairement au site classé comprend toute l'île y compris le village.

Crédits : Citadia

C.2 I Monuments Historiques classés ou inscrits

Un monument historique est un édifice, un espace qui a été classé ou inscrit afin de le protéger du fait de son intérêt historique ou artistique.
La législation distingue deux types de monuments historiques :

- Sont classés parmi les monuments historiques « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ».
- Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

La commune possède 34 bâtiments ou espaces classés. 26 sont inscrits, 8 sont classés.

Batterie du Pradeau, dite aussi la Tour Fondue, inscription par arrêté du 21 juillet 1989

Chapelle Saint-Blaise dite "Tour des Templiers", classement par arrêté du 30 mars 1987
Château de Hyères, inscription par arrêté du 27 janvier 1926 (voir ci-dessous)

Crédits : commune

Cité gréco-romaine d'Olbia-Pomponiana, Les fragments des remparts grecs situés dans la propriété de M. Teisseire : inscription par arrêté du 31 mars 1926 - Les vestiges situés dans le quartier Saint-Pierre-d'Almanarre (cad. K 553p, 555, 556, 558, 559, 567) : classement par arrêté du 23 septembre 1947 - Les vestiges du rempart grec, dans le quartier Saint-Pierre-d'Almanarre (cad. K 549 à 551) : classement par arrêté du 10 décembre 1951

Domaine de San Salvadour, inscription par arrêté du 23 août 1990

Eglise Saint-Louis, classement par liste de 1840

Eglise Saint-Paul, classement par arrêté du 12 juin 1992 (voir ci-dessous)

Crédits : commune

Eglise Saint-Pierre-de-l'Almanarre et fragments des remparts voisins, inscription par arrêté du 31 mars 1926

Crédits : commune

Immeuble *(3 Rue du Portalet)* Le rez-de-chaussée de la façade et l'escalier : inscription par arrêté du 23 novembre 1946

Maison romane, classement par arrêté du 26 septembre 1926

Oppidum de Costebelle (ancien), classement par arrêté du 29 septembre 1958

Porte de Baruc, inscription par arrêté du 27 janvier 1926

Porte de Fenouillet, inscription par arrêté du 27 janvier 1926

Porte de la Rade ou Porte Massillon, inscription par arrêté du 27 janvier 1926

Porte Saint-Paul, classement par arrêté du 2 octobre

Propriété dite Le Plantier de Costebelle, inscription par arrêté du 26 décembre 1976

Villa Marie-Laure-de-Noailles ou château Saint-Bernard Restes de l'enceinte de l'ancien château : inscription par arrêté du 29 octobre 1975 - Villa et ses jardins (cad. B 801, 802, 804, 805, 825) : inscription par arrêté du 9 décembre 1987.

Villa Tholozon ou Albert, inscription par arrêté du 29 octobre 1975

Fortins *(sur l'île de Bagaud)*, inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Batterie du Bon Renaud (ancienne), *(sur l'île de Porquerolles)*, inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Batterie du Lequin (ancienne), *(sur l'île de Porquerolles)* inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Batterie des Mèdes (ancienne), *(sur l'île de Porquerolles)* Batterie (cad. J 309) : inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Château Sainte-Agathe, (*sur l'île de Porquerolles)* Château Sainte-Agathe : inscription par arrêté du 14 décembre 1927

Fort du Grand Langoustier *(Sur l'île de Porquerolles),* inscription par arrêté du 20 janvier 1989 (voir ci-dessous)

Crédits : commune

Fort du Petit Langoustier *(Sur l'île de Porquerolles),* inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Fort de la Repentance *(Sur l'île de Porquerolles),* inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Fortin de l'Alicastre *(Sur l'île de Porquerolles),* inscription par arrêté du 14 décembre 1927 (voir ci-dessous)

Ouvrage de Galéasson *(Sur l'île de Porquerolles)* Ouvrage de Galéasson, inscription par arrêté du 20 janvier 1989

Fort de Port Man anciennement appelé batterie de Port Man *(sur l'île de Port-Cros)*, inscription par arrêté du 12 février 1947

Château dit Fort du Moulin et les terrains attenants d'une surface de 16a 25ca *(Sur l'ile de Port-Cros),* classement par arrêté du 2 mars 1954

Fort de l'Eminence *(Sur l'île de Port-Cros),* inscription par arrêté du 20 janvier 1989

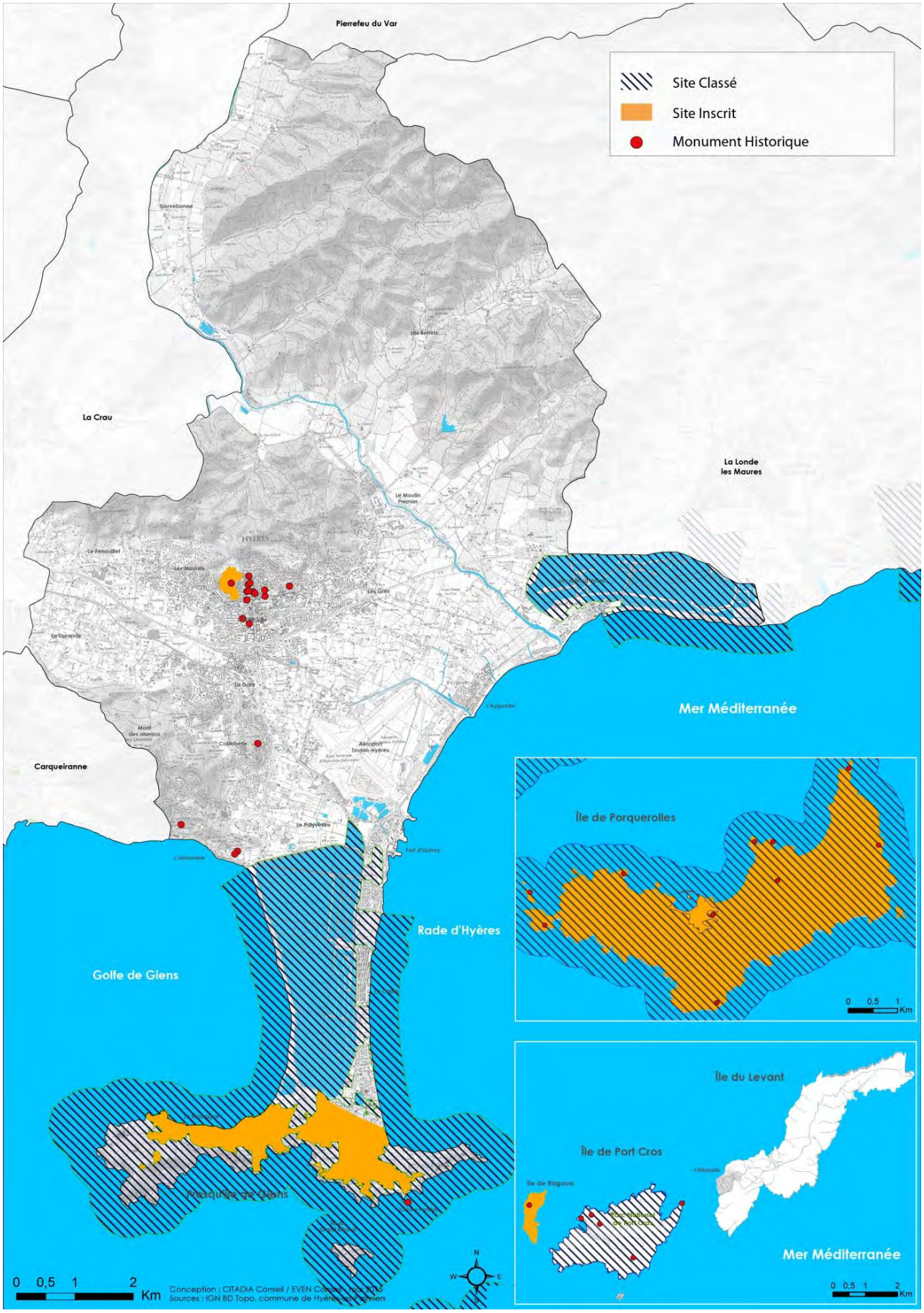
Fort de l'Estissac *(Sur l'île de Port-Cros),* inscription par arrêté du 12 février 1947

Fortin de la Vigie *(Sur l'île de Port-Cros),* inscription par arrêté du 12 février 1947

Villa Tunisienne *(1 avenue Andrée-de-David-Beauregard)* Façades, toitures et clôture sur rue inscription par arrêté du 1er septembre 1999 (voir ci-dessous)

Crédits : commune

SITES INSCRIT, SITES CLASSES ET MONUMENTS HISTORIQUES



C.3 I Le Patrimoine communal

Le patrimoine Hyèrois non reconnu aujourd'hui a été répertorié va faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Alignement d'arbre - Avenue Alfred Decugis : Alignement arboré uniquement composé de pins, situé le long de l'avenue Alfred Decugis.	*Macany-Ayguade Avenue Alfred Decugis , 83400 HYERES*	
Alignement d'arbre de la Décapris : Alignement d'arbres situé le long de la route La Décapris .	*Lieu-dit : La Décapris*	
Alignement d'arbre de la Grande Bastide : Alignement arboré, composé uniquement de pins, menant à l'ensemble agricole de la grande Bastide.	*Lieu-dit : la Grande Bastide*	
Arbre (séquoia)	*Sauvebonne*	
Bâtiments du Tympan	*Les salins*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Batterie basse des Mèdes : Envisagée dès 1757, la batterie n'est construite qu'en 1794 lors de la réorganisation qui suit l'évacuation de Toulon par les Anglais. L'enceinte de la batterie est constituée d'une escarpe en maçonnerie, légèrement tenaillée. Une échauguette se situe au saillant nord. L'enceinte face à la terre comporte un bastionnet.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, les Mèdes Adresse : 1ère batterie*	
Canal de ceinture des Vieux Salins Le canal de ceinture des Vieux Salins est, à la base, le passage qui fait la jonction entre la mer Méditerranée et le site des Vieux Salins.	*Les salins*	
Canal de ceinture du salin des Pesquiers : L'étang des Pesquiers appartenait à la communauté d'Hyères depuis 1438. Comme son nom l'indique, c'était un lieu de pêche, affermé à la fin du XVIIe siècle et dont Emile Gérard, industriel toulonnais déjà propriétaire d'une partie des Vieux Salins se porte acquéreur en 1847 dans le but de continuer l'exploitation des pêcheries.	*Pesquiers - Almanarre*	
Chapelle Saint Lambert : La chapelle Saint-Lambert située dans le cadre typiquement provençal possède une magnifique fresque du peintre Giolo VITTINI montrant l'évêque Saint-Lambert transformant l'eau en vin.	*Lieu-dit : Deuxième Borrel*	
Château de Giens	*Village de Giens*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
CITE Simone Berriau Plage : Au début des années 1960 Simone Berriau met en projet la réalisation d'un ensemble résidentiel dont les différents copropriétaires seraient des personnalités du spectacle qu'elle se fait fort de convaincre. Réalisé dès 1962, le complexe immobilier se situe près des Salins d'Hyères, sur un ancien terrain militaire à l'embouchure du Gapeau.	*Lieu-dit : Berriau-Plage*	
Ecole Primaire Edifiée vraisemblablement dans le 4e quart du 19e siècle, l'école primaire est située sur les plateaux de la ville d'Hyères.	*Lieu-dit : Deuxième Borrel*	
Ensemble agricole dit la Grande Bastide : La Grande Bastide est l'un des plus grands ensembles agricoles de la vallée de Sauvebonne. Il a été aménagé à partir du milieu du 18e siècle, sur un site où avait existé une villa romaine. La bastide est de plan rectangulaire avec deux petits avant-corps latéraux encadrant la porte d'entrée surélevée par six marches sur la façade sud-est. L'entrée est précédée d'une terrasse en terre-plein carrelée.	*Lieu-dit : la Grande Bastide*	
Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet) : Le domaine du Mont-Fenouillet était à l'origine un domaine viticole de 14 hectares datant vraisemblablement du 19e siècle.	*Lieu-dit : le Fenouillet* *Adresse : 598 route de Toulon*	

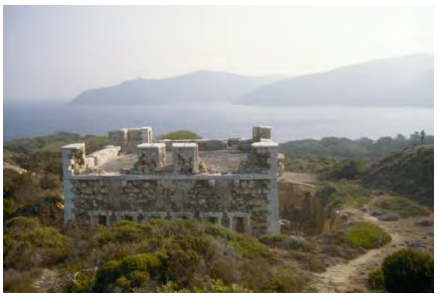
Monuments	*Localisation*	Illustrations
Ferme du Viet Ce corps de ferme a été construit entre le 19e et le 20e siècle, dans le domaine dit Le Viet.	*Lieu-dit : le Viet*	
Fort / Batterie de Galéasson : La batterie est construite en 1811 sur un site vierge, destinée à battre la Grande Passe. En 1841, la commission mixte d'armement des côtes décide de la réorganiser et de la doter d'une tour en guise de réduit.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, la Galère*	
Fort / Batterie du Bon Renaud : Envisagée dès 1796, la batterie n'est construite qu'en 1810 et terminée en 1811. La commission mixte d'armement des côtes de 1841 envisage de la doter d'un corps de garde défensif. Les travaux sont terminés en 1849. En 1875, la réorganisation de la défense des côtes par une nouvelle commission entraîne son déclassement.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, le Bon Renaud*	
Fort / Batterie du Lequin La première batterie est établie en 1794, réorganisée en 1810. En 1841, la commission mixte d'armement des côtes propose une nouvelle réorganisation. Les travaux sont exécutés en 1847. Un corps de garde défensif est construit. En 1884, la batterie est prévue pour être déclassée.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, l'Alycastre*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Fort / Batterie du Pradeau dite "Tour Fondue" : Vraisemblablement construit en 1635, cet ouvrage a été remanié au XVIIe et au XIXe siècle. Située à la pointe sud de Giens, la Tour Fondue permettait de surveiller la passe entre Giens et Porquerolles. Cette batterie est dotée d'un casernement et d'un magasin à poudre.	*Presqu'île de Giens Giens 83400 Hyères*	
Fort de la Repentance : Après 1874, la commission de défense des côtes propose la construction d'un fort de Repentance pour battre la rade de Porquerolles et permettre le déclassement de toutes les batteries antérieures.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, la Repentance*	
Fort de l'Eminence Le site de l'Eminence est occupé par un fortin, composé d'une tour à canon cylindro-conique entourée d'une enceinte. Construit vers 1635-1640, il est endommagé en 1793 et démoli en 1812. Cette même année voit les débuts des travaux du nouveau fort casematé. La chute de l'Empire, en 1814, entraîne l'arrêt du chantier. Les projets reprennent en 1847. L'ouvrage est à peu près terminé en 1872. En 1914-1915, il est dépouillé de son matériel. En août 1944, il est bombardé	*Lieu-dit : Ile de Port-Cros Adresse : 2e fort*	
Fort de l'Estanci	*Estanci*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Fort de l'Estissac La construction de l'ouvrage est attribuée à Richelieu, entre 1635 et 1640. L'ouvrage est représenté dans l'atlas de Louis XIII. Lors de leur évacuation, en 1793.Le fort de l'Estissac comprend une tour à canon, une enceinte et quelques bâtiments. Le fort de l'Estissac comprend une tour à canon, une enceinte et quelques bâtiments. La tour est construite sur plan carré greffé sur un demi-cylindre.	*Lieu-dit : Ile de Port-Cros*	
Maison (de villégiature), Etablissement vinicole : Château de Mauvanne : En 1934, Simone Berriau achète un domaine. viticole, Mauvanne, sur lequel se trouvait un château du 19e siècle qui avait appartenu à Casimir Valéran. La maison surélevée domine la piscine et le jardin mixte qui se développe au sud. On y accède par un escalier extérieur qui monte à un perron formant un portique couvert d'une terrasse d'agrément. La façade antérieure et la façade d'agrément sont confondues et sont orientées au sud. La partie centrale du deuxième niveau est percée d'une loggia. Le plan de masse et les volumes sont symétriques. Le soubassement est en pierre de taille ainsi que les colonnes du portique. Le pigeonnier est entièrement construit en brique.	*Lieu-dit : Mauvanne*	
Fort de PortMan : L'ouvrage de Port Man est constitué d'une tour à canon, d'un ouvrage en forme de queue d'hirondelle, reliés par deux éléments de courtine parallèles incluant un bâtiment et constituant le corps central de l'ouvrage. La tour, de forme cylindro-tronconique, est élevée sur trois niveaux : un rez-de-chaussée voûtée en coupole, un premier étage voûté et une plate-forme à ciel ouvert.	*F Lieu-dit : Ile de Port-Cros Adresse : 3e fort*	

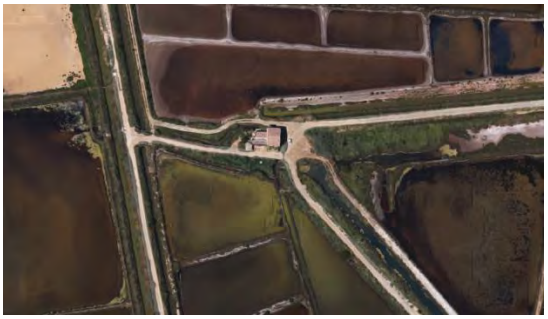
Monuments	*Localisation*	Illustrations
Fort des Arbousiers : La batterie des Arbousiers fait partie des nouveaux ouvrages construits à partir de 1794 et améliorés sous l'Empire. Elle a été réaménagée en villa dans la 2e moitié du 20e siècle.	*Lieu-dit : Ile du Levant, Héliopolis* *Adresse : corniche du Fort-Napoléon*	
Fort du Grand Langoustier : L'ouvrage est composé d'une tour d'artillerie, d'une enceinte polygonale, et d'une batterie côtière. La tour, de forme pyramidale, a une base rectangulaire. Elle est élevée sur trois niveaux.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, le Grand Langoustier* *Adresse : 2e fort*	
Fort du Moulin : L'ouvrage est composé d'un corps central et d'une enceinte extérieure. Le corps central consiste en trois bâtiments : une caserne à deux niveaux, couverte d'un appentis de tuiles, et deux petits bâtiments couverts d'un toit de tuiles à deux pans. Au sous-sol se trouvent des salles voûtées en berceau surbaissé. Ce corps est protégé, au nord-ouest, par un masque hémicylindrique.	*Lieu-dit : Ile de Port-Cros* *Adresse : 4e fort*	
Fort du Petit Langoustier : L'ouvrage est constitué d'une tour à canon centrale, d'une enceinte périphérique et de quelques bâtiments. La tour est cylindrique à base tronconique. Le rez-de-chaussée est voûté en coupole sphérique. L'étage est à ciel ouvert et constitue la batterie. Un chemin de ronde couronne le tout. L'accès se fait par une volée d'escalier courbe. L'enceinte est constituée par un simple mur maçonné	*Lieu-dit : Ile du Petit Langoustier*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Fortin de la Vigie : L'ouvrage est construit de 1812 à 1813. Il renferme un mât à signaux, antenne avancée du système de transmission de défense des côtes mis en place à l'époque. En 1875, lors de la révision de la défense des côtes, il est désigné pour être conservé. Un magasin à poudre y est installé. Le plan de l'ouvrage s'inscrit dans un trapèze isocèle, avec un redan saillant au milieu de chaque face, et relève donc du système tenaillé. Un fossé précède l'escarpe de l'enceinte. Les casernements consistent en deux bâtiments en rez-de-chaussée adossés à l'escarpe.	*Lieu-dit : Ile de Port-Cros* *Adresse : 1er fort*	
Fortin de L'Alycastre La construction de l'ouvrage est attribuée à Richelieu, entre 1635 et 1640. L'ouvrage se compose d'une tour à canon, d'une enceinte et d'un simple bâtiment rectangulaire à usage de corps de garde. La tour est un ouvrage pyramidal, à base carré, élevé sur trois niveaux.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles, l'Alycastre*	
Fortins Est de l'ile de Bagaud : L'ouvrage consiste en une plate-forme soutenue par une escarpe en moellons. Le réduit correspond à un bâtiment carré en rez-de-chaussée, construit en moellons, les encadrements en pierres de taille, les bretèches saillantes, et surmonté des vestiges d'un édifice à génoise sur la terrasse. On accède à cette dernière par un escalier droit en charpente	*Lieu-dit : Ile de Bagaud* *Adresse : 1ère batterie*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Fortins Nord de l'ile de Bagaud : Une première batterie est construite en 1811. En 1856, on décide de la moderniser, conformément aux propositions de la commission mixte d'armement des côtes en 1841. La tour-réduit crénelée est constuite en 1860-1861. En 1875, elle est désignée pour être déclassée. Le réduit consiste en une tour crénelée, en moellons, en rez-de-chaussée, et terrassée à l'étage.	*Lieu-dit : Ile de Bagaud Adresse : 3e batterie*	
Fortins Sud de l'ile de Bagaud : La batterie est constituée par une banquette d'artillerie coupée par une traverse-abri terrassée. A la gorge de l'ensemble se situe le réduit, tour crénelée, en rez-de-chaussée et à terrasse, bâtie en moellons, avec des bretèches saillantes et des chaînes d'angle harpées.	*Lieu-dit : Ile de Bagaud Adresse : 4e batterie*	
Hameau de la Pinède des Pesquiers	*Roubaud*	
Hameau du Salin des Pesquiers	*Pesquiers*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Le domaine de la Courtade	*Porquerolles*	
Le Manoir : Le Manoir est l'une des demeures les plus anciennes de Port-Cros. Elle a été édifiée vers 1830 par le duc de Vicence alors propriétaire de l'île. L'architecture s'inspire de celle des bastides provençales des 16e et 17e siècles. Le parc d'eucalyptus, de lauriers-roses, de phoenix et de prairies alentour couvre deux hectares en bordure de mer au creux de la rade de Port-Cros. Le plan de masse et les volumes de la maison sont réguliers ; il s'agit d'un parallélépipède cantonné de quatre tours aux angles. Les deux façades principales sont orientées sud-ouest et nord-ouest.	*Lieu-dit : Ile de Port-Cros, le Manoir*	
Le cimetière : Le cimetière de Giens date vraisemblablement du 4e quart du 19e siècle. Le monument aux morts, à la mémoire des soldats et marins morts au service de la patrie est daté de 1894. Le cimetière comporte un carré destiné à l'hôpital Renée-Sabran. On y trouve également des tombes de guerre du Commonwealth.	*Lieu-dit : Presqu'île de Giens, la Réserve Adresse : chemin de la Plage*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Le phare (de Porquerolles à Hyères) : Le phare de Porquerolles est daté 1823. Il a été équipé en 1906 d'une lentille de Fresnel qui en fait l'un des plus puissants de la Méditerranée. Le phare est constitué d'un premier niveau de plan carré surmonté d'un deuxième niveau, également de plan carré mais de côté plus petit. les deux niveaux sont couronnés par une corniche. L'ensemble est surmonté de la lanterne qui a une portée d'environ 54 kilomètres. Les accès se font au nord et au sud (vers la mer), de façon symétrique par l'intermédiaire de 6 marches. Le vestibule est voûté d'arêtes.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles Phare de Porquerolles*	
L'oustaou de Diéu : Datant vraisemblablement du 3e quart du 19e siècle. Cette Ferme constituée de deux logements et d'une remise accolés, en moellons recouverts d'un enduit lisse ocre jaune. Une cheminée au rez-de-chaussée. Deux pièces à l'étage.	*Lieu-dit : Ile de Porquerolles l' Oustau de Diéu*	
Maison (de villégiature) : Construit entre le 19e et le 20 e siècle, cette maison de villégiature se compose de volumes réguliers, aux angles arrondis. Façade antérieure orientée à l'est, façade d'agrément orientée au sud. Linteaux des fenêtres en métal.	*Lieu-dit : le Fenouillet*	
Maison de la remise	*Les salins*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Maison de Saint-Isodore : Une petite bastide existait en ce lieu et appartenait à Blaise Aurran. Elle a été remaniée à partir de 1846 et a pris l'aspect de la maison actuelle.	*Lieu-dit : la Bastidette*	
Maison dite Castel Roux	*Castel Roux*	
Maison dite La Décapris : Le jardin paysager, plat, s'étend au nord de la maison. S'y mêlent une couverture arborée (séquoia, platanes, chênes, cèdre du Liban, arbres tropicaux, palmiers, ginkgo biloba, magnolias), des haies et des taillis et une bambouseraie. On y trouve un étang et une serre. A l'ouest, une allée de platanes conduit à un pont sur le Réal-Martin. Le plan de masse et les volumes de la maison sont réguliers. Ils sont cantonnés par quatre tours d'angle. Celles du nord sont en pierre de taille, celles du sud sont en brique et pierre.	*Lieu-dit : la Décapris*	
Maison Rouet de Saint Nicolas	*Les salins de hyères*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Maison, dite Château Roubaud : Ensemble situé au milieu de champs cultivés, comprenant une maison de maître, un logement de fermier et des annexes agricoles. Les différents corps de bâtiment s'organisent autour d'une cour (où l'on accède par un escalier) à laquelle on a donné une allure de cloître avec une galerie à arcature (à présent fermée) .	*Lieu-dit : Roubaud*	
Maison, dite domaine du Gapeau : L'ensemble se compose de la maison de maître au sud-est scindée en deux parties : un rez-de-chaussée surélevé couvert d'un toit à longs pans, à croupes sur quatre travées et une partie haute d'un étage couverte en pavillon sur deux travées. Un autre corps de bâtiment plus bas est en retour d'équerre, au nord-ouest. Il est couvert d'un toit à longs pans.	*Lieu-dit : Gapeau Adresse : chemin des Cabanes-du-Gapeau*	
Maison, Ensemble agricole dits La Clapière : Maison du 19e siècle, remaniée dans les années 1930, en particulier par l'ajout d'une véranda. Cuvage daté 1900. On accède à l'ensemble agricole par une allée de palmier. Il se compose d'une maison de maître de six travées irrégulières, de deux maisons secondaires d'un étage et de parties agricoles dont un cuvage.	*Lieu-dit : la Clapière*	
Maison, Ferme dite Domaine de la ferme : La bastide daterait des années 1710 mais elle a été remaniée au cours du 19e siècle. Les décors de sgraffite de la façade nord sont datés 1913. La façade d'agrément de la bastide est au sud. Elle donne sur une terrasse en terre-plein séparée par un muret d'une allée régulière bordée de platanes. L'encadrement de la porte est en pierre de taille calcaire blanche. Isolés de la maison de maître, à l'entrée du chemin d'accès, se trouvent les bâtiments de la ferme, du haras et de l'étable à vaches.	*Lieu-dit : la Ferme*	

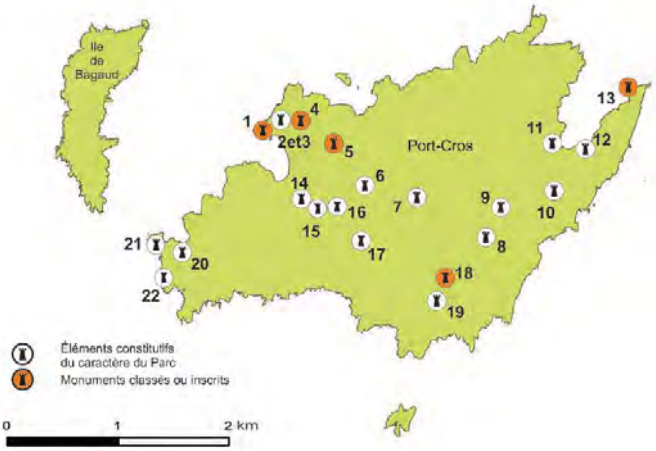
Monuments	*Localisation*	Illustrations
Maison, Ferme dite Sauvebonne : L'ensemble se compose de trois corps de bâtiment organisés selon un plan en U autour d'une cour en terre battue. Ce sont, à l'ouest, la maison de maître, au nord, des communs (logements d'ouvriers agricoles et étables à chevaux) , à l'est, des logements, dont celui du contremaître, des remises agricoles et la chapelle. Au centre de la cour se trouvent des abreuvoirs.	*Lieu-dit : Sauvebonne*	
Notre Dame de Consolation : L'ensemble se compose de la chapelle à gauche et d'un logement à droite, ces deux parties étant reliées par le clocher qui s'appuie au sol. Ce dernier comporte 16 cloches dont 4 seulement en fonctionnement.	*Lieu-dit : Notre-Dame*	
Phare du Titan : Le phare a été construit en 1835, démoli puis reconstruit en 1897. La maison de gardiennage est accolée à sa tour cylindrique. En 1944, sa lanterne fut mitraillée et en garde toujours les traces. Il se trouve désormais dans la zone militaire du Centre d'essais de la Méditerranée, pour les lancements de missiles pour le compte de la Direction générale de l'Armement.	*Ile du Levant*	
Phare Escampobariou	*Escampobariou*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Plantation d'arbres - Domaine du Viet Alignement arboré situé près du corps de ferme de Viet, il est composé uniquement de ….	*Lieu-dit : le Viet*	
Poste du Quenest et du Pin	*Vieux Salins*	
Renée Sabran La création du sanatorium Renée-Sabran s'inscrit dans le contexte de la découverte de l'efficacité des traitements en milieu marin pour soigner la tuberculose, à la fin du 19e siècle. Le sanatorium d'origine est constitué de trois corps de bâtiment allongés, en moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit, orientés au sud-ouest. Les toits sont couverts de tuile plate mécanique. Le pavillon central présente sur sa façade antérieure sud ordonnancée, un avant-corps central en saillie et deux ailes latérales en retour d'équerre. Il comporte un étage de soubassement, un rez-de-chaussée surélevé et un étage carré couverts d'un toit à longs pans à croupe.	*Lieu-dit : Presqu'île de Giens, Hospices Renée-Sabran* *Adresse : boulevard Edouard-Herriot*	
Salin des Pesquiers, Patrimoine industriel : Aujourd'hui, le Salin des Pesquiers est une unité écologique d'environ 550 ha constituée d'une mosaïque de plans d'eau de profondeur, de surface et de salinité variables, de laquelle découle une grande diversité d'habitats naturels réceptacles d'une biodiversité exceptionnelle.	*Pesquiers - Almanarre*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Sanatorium, Institut Hélio-Marin de la côte d'azur : Le sanatorium a été créé en 1904 par l'industriel Pechiney pour accueillir les enfants du personnel atteints de tuberculoses extra-pulmonaires. C'est un bâtiment en bord de mer, de plan en H, flanqué de deux tours au sud-ouest	*Lieu-dit : la Plage* *Adresse : 18 boulevard de la Marin*	
Site archéologique terrestre et marin d'Olbia : Située au bord du golf de Giens, à Hyères, sur la route des comptoirs entre Nice et Marseille, Olbia. La cité gréco-romaine d'Olbia-Pomponiana a été classée monument historique en 194. Située sur un léger promontoire en bord de mer, Olbia est l'unique site de ce type conservé sur le littoral méditerranéen. Fondée par les Grecs au IVe siècle avant notre ère, la ville fortifiée d'Olbia, qui signifie « la bienheureuse », fut un comptoir maritime.	*L'Almanarre*	
Sanctuaire d'Aristée : Situé à terre mais donnant sur la rade de la Badine (Hyères): le sanctuaire d'Aristée. Ce lieu d'offrandes et de cultes, le seul connu jusqu'à présent en Méditerranée, a été édifié par les Grecs.	*Giens*	
Fort de Saint-Agathe : Au sommet d'une butte dominant le petit bourg et le port, l'édifice occupe la place conventionnelle d'un ouvrage de protection. De la terrasse de la tour, on dispose d'excellentes vues aussi bien sur la baie de Porquerolles et la rade d'Hyères, que sur l'intérieur de l'île.	*Porquerolles*	

Monuments	*Localisation*	Illustrations
Villa Fournier	*Porquerolles*	
Villa Gandarillas	*Château Saint-Bernard*	
Villa Noailles : Construit de 1923 à 1925 à Hyères, est l'œuvre de l'architecte Robert Mallet-Stevens, avec la collaboration de l'architecte local Léon David, notamment pour les extensions et annexes réalisées jusqu'en 1933.	*Château Saint-Bernard Forum du Casino 83400 HYERES*	

Le Parc National de Port-Cros identifie des éléments du patrimoine bâti constitutif du caractère des cœurs et les éléments du patrimoine historique ou culturel.



Éléments du patrimoine bâti constitutif du caractère du parc

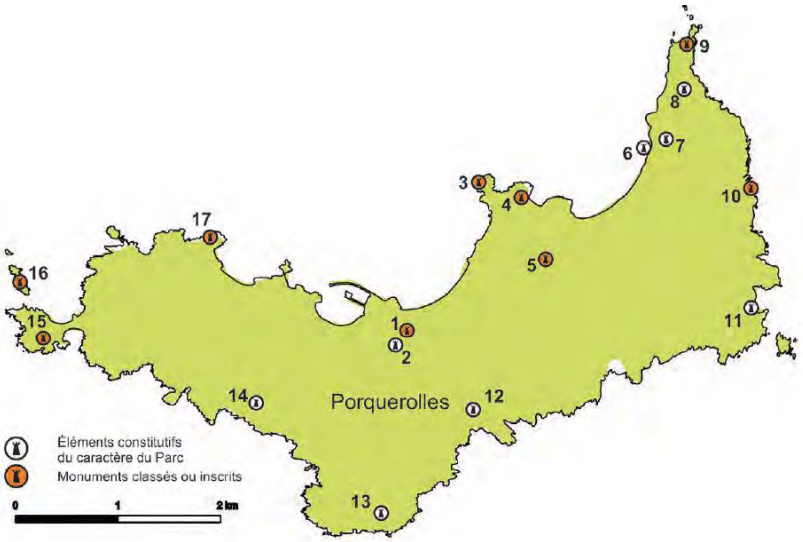
2	Cimetière
3	Maison des Chèvres
9	Ruines
10	Aqueduc romain
11	La Fortune de mer
12	Fabrique de soude
14	Ruine des usines à pipe et à lauze
16	Ferme des Restanques
17	Puits aux fées
19	Ruine de l'usine électrique
20	Puits du Sud
22	Antinea (Batterie militaire)

Ne sont pas localisés sur la carte ci-dessus mais font également partie des éléments constitutifs du caractère du parc :
- les ouvrages liés au bâti (muret, citernes, four, etc.)
- ouvrages hydrauliques (puits, aqueduc, etc.)
- les ouvrages agricoles
- les murets de soutènement

Eléments du patrimoine historique ou culturel

Les éléments du patrimoine historiques ou culturel sont constitués, pour les plus importants, des éléments cartographiés et listés ci-dessous.

1	Fort du Moulin
4	Fort de l'Estissac
5	Fort de l'Éminence
6	Relais optique
7	Ménage Notre-Dame
8	La Sardinière (ancienne ferme)
13	Fort de Port-Man
15	Maison aux Vaches
18	Fortin de la Vigie
21	Maison du Sud



Éléments du patrimoine bâti constitutif du caractère du parc

2 Moulin du Bonheur
7 Ancien Barrage
11 Vestiges grecs de La Galère
14 Ruine de la Vigie

Ne sont pas localisés sur la carte ci-dessus mais font également partie des éléments constitutifs du caractère du parc :

- les ouvrages liés au bâti (muret, citernes, four, etc.)
- les ouvrages hydrauliques (puits, aqueduc, etc.)
- les ouvrages agricoles
- les murets de soutènement

Eléments du patrimoine historique ou culturel

Les éléments du patrimoine historiques ou culturel sont constitués, pour les plus importants, des éléments cartographiés et listés ci-dessous.

1 Fort Sainte-Agathe
3 Batterie de Lequin
4 Fort de l'Alycastre
5 Fort de la Repentance
6 Maison de la Treille
8 Batterie haute des Mèdes
9 Batterie basse des Mèdes
10 Batteries du Galéasson
12 Ferme de l'Oustaou
13 Le Phare
15 Fort du Grand Langoustier
16 Fort du Petit Langoustier
17 Fort du Bon Renaud

C.4 I Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

La Commune disposait de deux ZPPAUP sur son territoire. La révision de ces ZPPAUP vient d'être initiée afin de créer une AVAP multi-site. Cette révision va permettre à la commune d'actualiser les protections édictées en vue de préserver le patrimoine bâti et architectural de la commune. Le PLU, dans ses outils règlementaires, devra veiller à développer des formes urbaines respectueuses des prescriptions édictées dans la futur AVAP.
La ZPPAUP du centre-ville, créée par Arrêté du Maire en date du 13 avril 2011.La zone de protection s'étend ainsi sur 991 ha et sur 5 secteurs, des collines du Fenouillet jusqu'au site archéologique d'Olbia.

Objectifs du Secteur S1, centre médiéval :

- assurer le **respect du parcellaire**, gage du maintien de l'histoire des lieux
- favoriser les conditions d'harmonisation des bâtiments entre eux, par une unité d'aspect, une simplicité des volumes, une échelle de leurs percements et par une coloration harmonieuse
- faire respecter le **caractère historique** des édifices
- permettre des réhabilitations qui ne dénaturent pas le caractère des édifices

Sous-secteur S1A

- préserver l'équilibre des lieux, équilibre entre jardins et ruines;
- veiller à la préservation et à la mise en valeur des vestiges isolés de patrimoine;
- procéder aux fouilles archéologiques identifiées.

Sous-secteur S1B

- - assurer le respect du tissu urbain existant, y compris les espaces libres, privés et publics
- - veiller à la mise en évidence des éléments du patrimoine bâti et urbain
- - traiter les espaces publics dans une sobre homogénéité

Crédits : Commune

Objectifs du Secteur S2, ville « climatique »

- conserver le **mode d'occupation actuel** de chacun de ces quartiers
- respecter l'**identité** de ces **paysages urbains** dans leurs perspectives
- respecter le **tissu urbain existant** (alignements, emprise au sol…), avec ses tracés parcellaires
- veiller au respect de la **trame parcellaire**, lors de l'implantation de bâti, de ses annexes et des clôtures
- inscrire le bâti dans le vélum général des toitures
- maintenir les immeubles dans un **gabarit cohérent** avec l'ensemble de la voie
- respecter les fronts bâtis et soutenir la **typologie de fronts urbains**
- respecter la typologie des bâtiments
- favoriser les conditions d'harmonisation des bâtiments entre eux, par une unité d'aspect, une simplicité des volumes, une échelle de leurs percements et une coloration harmonieuse
- préserver les **espaces plantés**, tant publics que privés
- prendre des dispositions conservatoires sur les documents du Plan Local d'Urbanisme sur la présence des **alignements d'arbres**: ceux-ci participent à la **qualité de l'espace urbain** et correspondent aux **compositions** du XIX° et du début du XX° siècles
- préserver et rendre plus perceptible dans sa **cohérence le système viaire**, en améliorant sa **lisibilité** et sa **hiérarchie**, notamment par un traitement homogène et continu du sol des **espaces piétons**

Crédits : Commune

Objectifs du Secteur S3, quartiers en accompagnement

- **protéger les espaces libres ou naturels des flancs de collines** pour préserver l'aspect général, le seuil de saturation étant atteint, en particulier en régulant la volumétrie, la densité bâtie,
- proscrire les obstacles visuels aux perspectives urbaines,
- limiter l'impact paysager des nouvelles opérations sur la qualité patrimoniale,
- **conserver la voie Ritondale en boulevard urbain**, tant sur le plan paysager que fonctionnel, en mettant l'accent sur **l'importance du végétal** et en traitant la continuité paysagée et bâtie des avenues Godillot et Gambetta qui croisent l'avenue Ritondale,
- mettre en scène les perspectives et les points de vue sur le Grand Paysage.

Crédits : Commune

Objectifs du Secteur S4, quartiers périurbains de l'époque « climatique »

- protéger ces secteurs du **risque d'effacement** de leurs caractéristiques, risque encouru face au développement de l'urbanisation;
- respecter la typologie des édifices identifiés

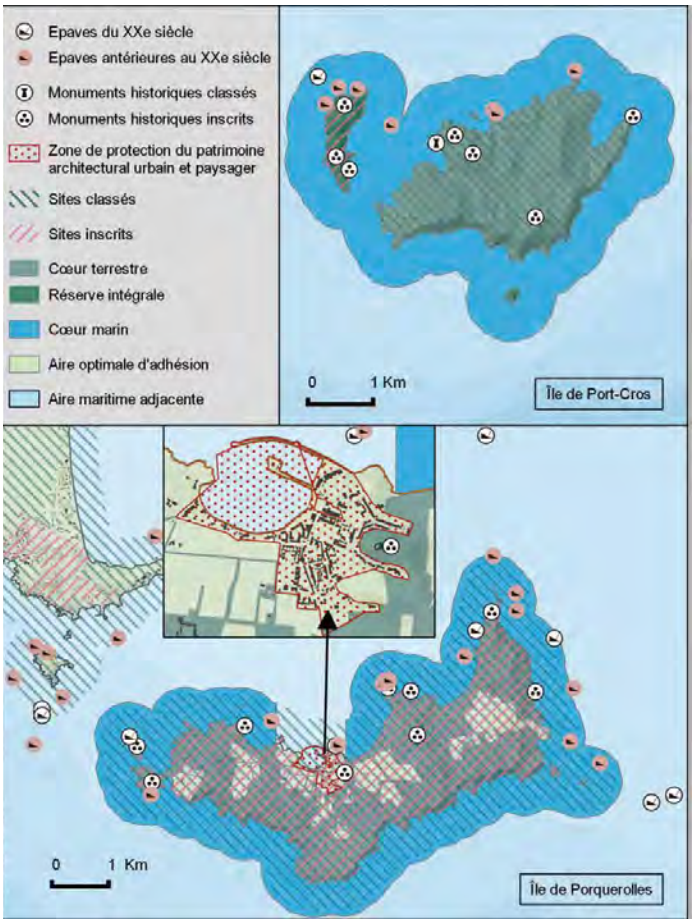
Crédits : Commune

Secteur S5, cadre paysager et naturel

- protéger le **site naturel des crêtes qui dominent la ville**, qui doit rester à dominante naturelle;
- assurer la **protection pérenne** de cet ensemble "naturel", par des prescriptions adaptées.

Crédits : Commune

La ZPPAUP de Porquerolles créée par Arrêté du Préfet de Région en 1995. Par délibération en date du 26 avril 2012, le Conseil Municipal a approuvé sa mise en révision en vue de la création d'une AVAP.



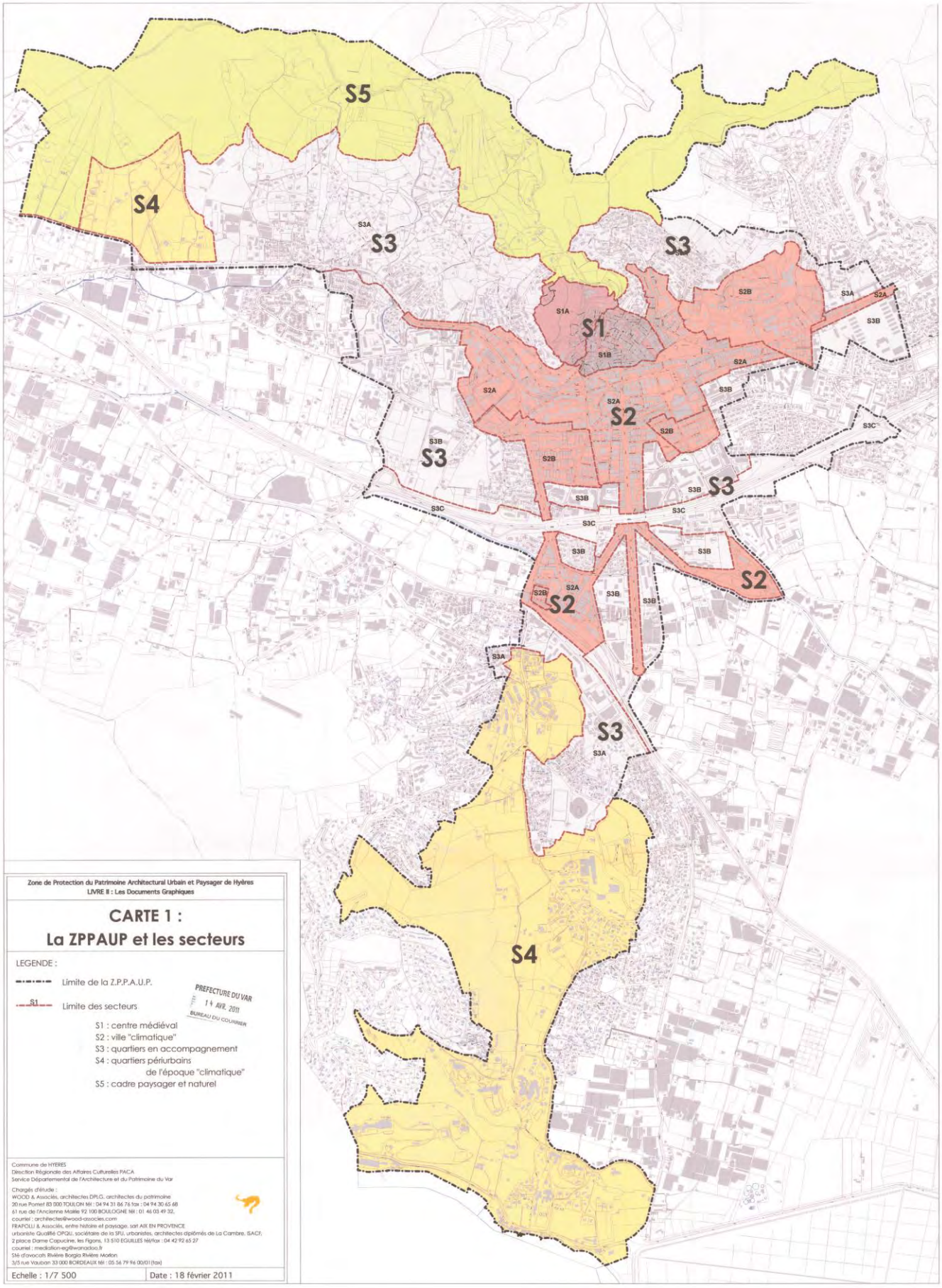
C.5 I Une commune labélisée Ville d'art et d'histoire

Le label Ville d'art et d'histoire attribué en 2014 à a ville la qualifie comme commune consciente des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants. Elle s'engage ainsi dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien et à la qualité du cadre architecturale et du cadre de vie.

Dans le cadre de la convention Ville d'art et d'histoire signée en 2014 avec l'Etat – Ministère de la Culture, la commune prévoit la création d'un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine dont les fonctions sont les suivantes :

- pour la collectivité territoriale, un lieu d'information et de présentation des enjeux de l'évolution architecturale, urbaine et paysagère de Hyères ;
- pour les habitants, un lieu de rencontre et d'information sur les activités de valorisation du patrimoine et les projets urbains et paysagers ;
- pour les touristes un espace d'information donnant les clés de lecture de Hyères ;
- pour les jeunes, un support pédagogique dans le cadre des ateliers d'architecture et du patrimoine.

ZONAGE DE LA ZPPAUP CONTINENTALE



C.6 I Les grandes unités Paysagères du territoire hyérois

Des massifs boisés à la plaine côtière, le territoire hyérois se décline en une multitude de paysages et de milieux hétéroclites :

- **Les reliefs et massifs boisés,** apparaissent comme les poumons verts du territoire communal. Fermant le territoire et surplombant la mer, la ville et la plaine, ils sont plus ou moins gagnés par le développement de l'urbanisation. Au Nord, les Maurettes et le Fenouillet s'imposent avec force dans le paysage. A l'Ouest, le Mont des Oiseaux au relief plus doux semble écrasés sous le poids de l'urbanisation pavillonnaire diffuse.
- **Les espaces urbanisés** s'organisent tel un hémicycle : accrochée sur les piémonts des Maurettes, l'urbanisation a progressivement glissée à l'Est en direction du mont Paradis et Mont soleil et à l'Ouest vers le Mont Fenouillet et la plaine.
- **La plaine côtière**, véritable espace ouvert apparaît comme l'élément fédérateur entre terre et mer. Elle se compose d'une mosaïque de milieux agricoles et naturels et offre de vastes ouvertures visuelles vers la ville, la mer, les îles ou l'Est du territoire voisin.
- **La frange côtière** est une étroite bande qui alternent espaces naturels boisés (pinède) en arrière des plages et fractions urbaines (port, lotissements communaux), marquant la transition entre la terre et la mer.
- gagnées sur la mer, **les zones humides** des Salins et des Pesquiers, encadrent la plaine à l'Ouest comme à l'Est. Associées à la formation originale du double tombolo qui rattache la presqu'île au continent, elles offrent de nombreuses échappées visuelles sur la rade et renforcent cette ouverture du territoire sur la mer.
- **La presqu'île de Giens**, située à l'extrémité sud du territoire communal et du continent, marque le point de départ de l'archipel insulaire. Ainsi, en regard de la plaine et fermant la rade, **l'archipel des îles d'Or** s'étend d'Ouest en Est sur 22 km et se compose de l'île du Grand Ribaud, de Porquerolles, de Bagaud, de Port-Cros et de l'île du Levant.

Véritables liens entre ces différentes entités, **deux fleuves côtiers** rattachent les reliefs de l'arrière-pays et les reliefs collinaires Sud-Ouest au littoral, débouchant dans la rade :

- **le Gapeau** : fleuve côtier de 40 km de long prend sa source dans la plaine de Signes. Alimenté par de nombreux affluents, dont le vallon des Borrels et le Réal Martin qui forment la vallée de Sauvebonne dans la partie Nord de la commune, il draine un important bassin versant d'environ 560 km^2. Seule une petite portion traverse le territoire de Hyères entre le massif des Borrels et les Maurettes.
- **le Roubaud** : ce cours d'eau de moindre importance draine un bassin versant de 20 km^2. Avec un tracé rectifié depuis de nombreuses années, contrairement au Gapeau, le Roubaud passe au milieu de zones urbaines, entre les Maurettes et le Mont des Oiseaux et longe la partie Nord-Est de la base aérienne de Hyères-La Palyvestre avant de se jeter dans la rade.

Plusieurs ruisseaux, dont le Mataffe, la Ritorte, la Roubaudine et la Sauvette descendent également des reliefs communaux vers la mer, quadrillant la plaine.

Les massifs collinaires, des écrins boisés pour la ville

Le couvert végétal communal est situé majoritairement sur les reliefs plus ou moins vigoureux du territoire. La perception des reliefs intérieurs littoraux et de l'arrière-pays est très distincte.

Des reliefs contrastés de part et d'autre des vallées du Roubaud et du Gapeau

- **Les Maurettes et le Fenouillet** s'imposent avec force dans le paysage par leurs formes saillantes et un couvert végétal dense mais aussi en portant la ville « active ». La ville de Hyères s'accroche en effet sur les piémonts des Maurettes avec des tentacules qui ont progressivement gagné L'Est (*Mont Paradis, Mont Soleil*) l'Ouest (*Fenouillet*) et la plaine. Une vision d'ensemble de l'urbanisation hyéroise est disponible depuis les hauteurs avec la vieille ville, dont quelques éléments patrimoniaux sont très perceptibles (château, église Saint-Paul, villa Noailles), et la ville contemporaine avec les Tours des Rougières et un habitat pavillonnaire plus ou moins diffus. Relativement préservés de par leur morphologie, ces deux massifs sont des éléments identitaires forts du territoire.
- A l'inverse les reliefs plus doux du **Mont des Oiseaux et le Paradis** sont « écrasés » sous le poids d'une urbanisation pavillonnaire diffuse, de volume relativement imposant qui s'est développée sur les piémonts mais aussi la partie sommitale, « dépeuplant » quelque peu le couvert forestier.

La perception réciproque de ces deux ensembles orographiques permet de lire un paysage mouvementé, avec les différentes composantes de la ville (habitat, activités), et structuré (trame viaire rayonnante de la ville de villégiature).

Ce paysage s'oppose aux reliefs de l'arrière-pays, poumon vert du territoire, simplement animés par l'écoulement naturel du Gapeau, les étendues viticoles et arboricoles et quelques hameaux.

- La force des reliefs de l'arrière-pays réside dans leur étendue et leur préservation d'une urbanisation « massive ». Aux formes vallonnées, ces étendues naturelles sauvegardées s'harmonisent avec quelques hameaux dispersés et des espaces cultivés d'un fort cachet paysager.

La disposition des massifs collinaires sur le territoire forme ainsi une limite à l'urbanisation et donne à la ville cette configuration si particulière d'amphithéâtre naturel orienté vers la mer.

La pinède, composée de pins parasols et de pins d'Alep constitue l'élément végétal identitaire du littoral, sur toute la rive orientale du tombolo, en arrière des plages et sur les Salins.

Très perceptible, quelle que soit l'échelle de lecture –proche ou éloignée), ce cordon boisé formalise l'espace lagunaire.

Son développement longiligne et continu participe à l'individualisation et au retrait du littoral par rapport à la plaine. Elle se retrouve en milieu urbain, intimement mêlée au bâti créant des ambiances « confidentielles » ou à l'état plus naturel (pinèdes des Pesquiers, de l'hippodrome, de l'aéroport et des vieux salins).

Une agriculture structurant fortement le paysage local

La personnalité de la Commune de Hyères-Les-Palmiers résulte tant de sa forme originale que de ses nombreux atouts naturels, dont l'exploitation a façonné le territoire. De l'appropriation de ses richesses, le territoire garde l'empreinte et la présence de plusieurs acteurs qui se sont succédés, transformés ou maintenus dans le temps.
L'identité rurale de la commune s'est maintenue et reste présente sur l'ensemble du territoire par l'activité agricole proprement dite.

On distingue deux unités agricoles, distinctes dans leur positionnement géographique et dans leurs cultures, occupant le territoire du Nord au Sud et affirmant la richesse paysagère de cette occupation économique :

- Les paysages plats de la plaine côtière et de la vallée du Roubaud composés de serres, de maraîchage au contact de l'urbanisation.
- Les paysages de coteaux, quelques fois vallonnés (Borrels) au Nord aux pieds des Maurettes, composés de vignes et de vergers dans un contexte plus naturels.
- L'agriculture de Porquerolles, comme les différentes composantes de Porquerolles, est parfaitement insérée au couvert forestier. Ces poches agricoles d'orientation Nord-Sud se succèdent sur toute la longueur de l'île rythmant et « échancrant » les mamelons boisés. La plaine centrale, en arrière du village, compose le paysage agricole le plus diversifié entre viticulture et arboriculture, le reste des poches agricoles se consacrent en effet fortement à la vigne.

Crédits : CITADIA

Zones humides, cours d'eau et ripisylves, des milieux riches et variés

Une autre des particularités et des richesses du territoire hyérois : les zones humides. Anciennes zones marécageuses transformées en salins, ces espaces sont aujourd'hui retournés à l'état naturel avec la cessation d'exploitation du sel.

La particularité paysagère de ces espaces humides tient dans leurs vastes étendues planes, aux composantes et couleurs variées, renforçant l'ouverture du territoire sur la mer, mais aussi dans la rupture qu'ils créent avec la ville. Les zones humides se sont en effet comme apparentées le territoire, laissant toute présence humaine en dehors.
Malgré l'éloignement de la ville, les zones humides constituent une composante paysagère hyéroise identitaire dont les surfaces quadrillées, entre terre et mer, restent très perceptibles.

Les zones humides apparaissent comme de véritables espaces naturels. Cependant ces milieux nécessitent un entretien minimal (circulation d'eau dans les bassins) et doivent faire l'objet d'une sensibilisation combinée à leur fréquentation afin d'éviter les dépôts inertes que l'on peut y rencontrer.
La nouvelle gestion hydraulique de ces milieux prévoit des circuits d'eau plus courts et un renouvellement plus important (écoulement continu) assurant une biodiversité croissante (pour les salins mais pas pour la Lieurette).

De nombreuses ZNIEFF recouvrent ces espaces et témoignent de leur grande richesse faunistique et floristique. Les Salins sont également concernés par des sites Natura 2000. En outre, ces milieux humides bénéficient de la protection de la loi littoral et de la loi sur l'eau. Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée reconnaît les salins et le tombolo comme des milieux aquatiques remarquables à préserver.

Le Conservatoire du Littoral est très présent sur ces espaces avec un recensement de 110 ha acquis au 1er janvier 1995 et l'acquisition (en 2001) des Salins des Pesquiers (550ha) et des Vieux Salins (350 ha).

Les Cours d'eau et ripisylves

Une banalisation de la richesse environnementale et paysagère des cours d'eau.
Deux types de paysage caractérisent les cours d'eau et les ripisylves du fait d'une action anthropique plus ou moins forte sur leur écoulement.

On découvre ainsi un paysage naturel « mouvementé » dans la vallée de Sauvebonne lié à un écoulement naturel et tumultueux du Gapeau au contact duquel a pu se développer une ripisylve de qualité. Expression naturelle variée et animée de la végétation, la ripisylve constitue un élément linéaire structurant du paysage très perceptible, en contraste avec les alignements d'arbres monospécifiques en milieu urbain (platanes, palmiers) ou les haies agricoles (cyprès, cannes de Provence).
Le Roubaud, du fait de son endiguement dans la plaine offre un paysage artificialisé « immobile ». La canalisation et la minéralisation de son lit a entraîné la disparition de sa ripisylve, remplacée par une trame linéaire « stricte » que sont les alignements de platanes ou de bateaux.

De nombreux petits canaux s'écoulent dans la vallée du Roubaud, constituant une trame verte quadrillant les espaces agricoles.

Sa ripisylve se compose de frênes, charmes, trembles et saules. Ce biotope abrite une faune intéressante avec notamment la cistude d'Europe.
Elle intervient également dans la régulation des crues.

Des unités urbaines complémentaires

Différentes unités urbaines se distinguent à la fois dans l'espace par leur individualisation, mais aussi dans les formes urbaines et l'habitat qui les caractérisent.

Un centre urbain : deux époques / deux visages

Schématiquement, on distingue aujourd'hui le noyau originel constitué par la ville médiévale, au bâti très dense, inscrit le long de ruelles étroites et pentues.
Le centre-ville, positionné sur tout son pourtour sud, même s'il fonctionne assez bien avec la ville médiévale, reste très distinct de celle-ci. Correspondant à l'explosion de la ville hors des remparts, il marque, en effet, un tournant dans l'histoire et dans les formes urbaines dédiées à la villégiature hivernale. Les ruelles étroites, sinueuses et abruptes de la vieille ville font place aux larges avenues rayonnantes en perspective. Bordées d'anciens hôtels au bâti très travaillé et dans des volumes plus imposants, et de villas éclectiques, ces avenues accueillent une fréquentation automobile non négligeable…

La Gare, une ville dans la ville

Malgré cette proximité immédiate au centre-ville, ce dernier fonctionne aujourd'hui de manière indépendante, enclavé et coupé du centre-ville par le passage de l'avenue.
Quartier très dynamique (commerces et services…), il s'est fortement développé à l'est et à l'ouest de la gare et structuré par le prolongement des axes rayonnants du centre-ville. Le quartier de la gare tend aujourd'hui à se rapprocher des quartiers des Rougières et d'Olbius Riquier, des immeubles de standing, des équipements structurants (collège, piscine…) et des terres agricoles.

Les « faubourgs » en extension Est et Ouest du centre-ville

Deux entités urbaines distinctes composent les extensions orientale et occidentale du centre-ville. Leur spécificité tient dans la juxtaposition de formes urbaines à la fois pavillonnaire et collective qui marque la succession de différentes opérations d'urbanisme.
Si le schéma urbain reste le même pour ces deux unités (« imbroglio » de formes urbaines de différentes époques), les constructions de la partie occidentale retracent moins l'histoire urbaine du 20ème siècle, étant beaucoup plus récentes (années 1980).
En revanche à l'est, il s'agit du véritable faubourg avec ses maisons de ville dans le prolongement du centre-ville, auxquelles se sont greffés lotissements pavillonnaires et ensembles collectifs des années 1960 et plus.

Les fractions rurales et littorales

Héritage du passé, les fractions se succèdent sur le littoral et dans les vallons de l'arrière-pays hyérois. Ces hameaux de taille diverse constituent de véritables petits villages, regroupant les équipements publics nécessaires (mairie, écoles, église…). Se succèdent ainsi sur le littoral, l'Ayguade, le Ceinturon, Le Port-La Plage, la Capte jusqu'à la Bergerie, mais aussi les Salins.
Sur l'arrière, les fractions sont moins nombreuses et moins étendues (Sauvebonne, les Borrels), mais on compte une multitude de hameaux et corps de ferme. Ce sont la Jeannette, Sainte Eulalie, Mauvanne, la Grande Bastide…

L'insularité

La presqu'île de Giens, déconnectée des fractions littorales de la côte est du tombolo, ainsi que les îles, constituent des unités urbaines bien individualisées et autonomes, malgré une forte saisonnalité.
Sur Giens, l'urbanisation s'est développée en tout point différenciant le village central, la Madrague, la Badine, la Tour Fondue.
Sur les îles, le bâti reste peu présent et intimement mêlé à une végétation riche qui semble le dominer.
Les collines occidentales du littoral : une identité résidentielle.
Surplombant la ville, la mer et la plaine, les quartiers des collines littorales ont développé un habitat essentiellement pavillonnaire qui, sur le Mont des Oiseaux, l'Almanarre et la Font des Horts, a conservé la « vocation luxueuse » donnée par la villégiature.

Un paysage littoral et maritime atypique

Le littoral du territoire hyérois se partage entre plages de sable (à l'Est et à l'Ouest du tombolo) et côte rocheuse (au Sud du tombolo), deux atouts touristiques et deux types de paysages en alternance qui rythment le rivage.
Avec 17 km de plages, Hyères possèdent un long linéaire de sable fin, intimement lié à la pinède en arrière plage, offrant un paysage plat et « calme » en opposition avec un paysage plus mouvementé sur la côte rocheuse, lié à son fonctionnement et la diversité de ses composantes. La côte rocheuse constitue en effet une grande richesse paysagère, lorsqu'elle a su conserver une dominante sauvage, grâce à l'imbrication de trois composantes naturelles : mer, roche et pinède dont les pins adoptent des silhouettes déversées spécifiques.
Les plages des îles diffèrent quelque peu du continent. En anse, elles sont plus refermées et plus « confidentielles ». Cependant, en été cette «confidentialité » tend à disparaître avec le mouillage des bateaux, très nombreux et très proches du rivage.
La richesse paysagère et écologique de ces milieux tient d'autre part dans la formation originale du double tombolo qui abrite des vastes étendues d'eaux douces et saumâtres, les anciens Salins des Pesquiers.

Des milieux sous pressions

Une pression paysagère (banalisation du paysage) et environnementale (dégradation des milieux) contraint fortement ces espaces.
Plages et côte rocheuse sont en effet soumises, du fait de leur potentiel touristique, à de fortes contraintes issues d'une artificialisation croissante s'ajoutant à une érosion naturelle du littoral sableux.
L'aménagement des plages en été avec l'enlèvement des Posidonies, l'installation des plages privées, des chalets mais aussi la sur-fréquentation sur quelques mois de l'année (piétinement) fragilisent la stabilité du cordon sableux.
Les impacts paysagers issus des divers aménagements sont nombreux. Au-delà des paillotes de qualité esthétique « discutable » mangeant les plages, il y a l'aménagement des espaces alentours de qualité moyenne voire médiocre, parce que saisonniers. Ce sont les vastes parkings dénudés et peu soignés, l'implantation d'un habitat occasionnel de loisirs et de manière plus durable une urbanisation proche prégnante.
Le port Saint-Pierre en est un exemple, très perceptible sur le littoral, mais aussi l'évolution résidentielle des lotissements de

la pinède (La Capte, La Plage) dont le bâti devient plus imposant vers le bord de mer.
Cette dégradation saisonnière du littoral est également liée à un certain « manque de civisme » de la population estivale avec des rejets divers dans la nature aussi bien sur le continent qu'en mer.
La côte rocheuse représente comme les zones humides une étape pour l'avifaune migratrice, un lieu de nidification et d'hivernage (dans les falaises maritimes) et abrite une mosaïque végétale très riche qu'il convient de préserver.

Les îles d'or un patrimoine naturel d'exception

Le paysages des îles est marqué par une composante sauvage, qui semble dominer le reste des éléments, et est rythmé par des vestiges de l'histoire (forts, tours…) qui ressortent de cet écrin vert ainsi que par les nombreux mâts des ports.

Une composante boisée omniprésente : élément fédérateur entre les différents milieux

Cette composante naturelle est à la fois sauvage avec des espèces de la forêt méditerranéenne littorale, dont les essences atteignent des dimensions exceptionnelles, mais également exotique gagnant le village.
Elle est le lien entre les différents éléments de l'île :

- Les poches agricoles sont dissimulées dans le couvert forestier
- La pinède descend jusque sur les plages
- Les villages sont gagnés par les différentes espèces végétales (palmiers, eucalyptus, pins)
- Le patrimoine historique « s'échappe » de la forêt

Il convient de maintenir cet équilibre.

Une empreinte urbaine assez discrète

Le bâti des îles reste aujourd'hui peu développé, et de façon encore plus réduite sur les îles du Levant et de Port-Cros.
Comme contraint par la masse forestière, le bâti n'occupe qu'une place restreinte et s'en trouve bien inséré (même si d'autres contraintes s'y ajoutent).
L'empreinte urbaine la plus prégnante se retrouve sur le paysage portuaire marqué par une trame verticale constituée par les mâts des bateaux qui se juxtaposent aux lampadaires de l'éclairage public, aux commerces, au bâti du Pré des Palmiers… L'espace du port contraste en effet avec le reste de l'île naturel.

Un patrimoine naturel et agricole parmi les plus protégés du territoire hyérois

Le parc National de Port-Cros, le Conservatoire Botanique et le Conservatoire du Littoral garantissent une protection exemplaire des îles de Porquerolles et de Port-Cros tout en assurant l'accueil des visiteurs et le respect des milieux. Il reste toutefois une certaine insuffisance pour l'encadrement et la sensibilisation à la fragilité des milieux insulaires de la population touristique.
Sur le Levant, la maîtrise foncière est presque totalement militaire.
La richesse environnementale des lieux est renforcée par le caractère insulaire et de ce fait par la présence d'espèces endémiques.
En plus des différents périmètres de protection et de recensement (ZNIEFF, ZPS…), le Conservatoire Botanique :

- a localisé les espèces végétales rares, remarquables ou protégées sur le plan national
- réalise une conservation ex-situ de la flore sauvage (banque de graines). Il mène d'autre part de nombreuses actions avec des partenaires variés (ONF, PNR de Corse, communes de Ramatuelle (Pampelonne) et de Hyères…

L'importance des terres agricoles sur Porquerolles, élément marquant du paysage de l'île, justifiait la mise en place d'une gestion originale de ces espaces.
Le Parc qui s'était jusqu'alors consacré à la gestion des espaces plus "naturels" participe ainsi, à travers le Conservatoire Botanique, à la diversité des arbres fruitiers avec une action spécifique sur la ressource génétique végétale.

Une pression touristique forte sur l'île et la mer

Comme sur le continent, la fréquentation touristique des îles entraîne une érosion du sol (piétinement) et une dégradation des milieux (pénétration des massifs).
Cet apport estival intervient d'autre part une multiplication du risque incendie et sur un conflit d'usage entre bateaux et baigneurs.

C.7 I Perceptions et points de vue

Les points de vue sont les secteurs d'où est visible le territoire et où les enjeux d'intégration paysagère des futurs aménagements sont prioritaires.
On distingue les sites de points de vue (belvédères, points hauts, points de visibilité) et les secteurs perçus depuis ces points.

Les points de vue

Les points de vue à Hyères sont essentiellement situés sur les reliefs collinaires :

- **Le Fenouillet**, qui offre un large panorama sur la vallée du Roubaud, le Mont des Oiseaux et sur une grande partie de l'espace côtier.
- **Le village médiéval,** qui surplombe le centre-ville et offre une vue dégagée sur l'ensemble de la partie sud de la commune. Il est possible de voir les Iles de Hyères.

Crédits : © CITADIA

- **Le château,** situé au sommet du Castéou, domine l'espace urbanisé de Hyères et permet d'apprécier l'ensemble du paysage Hyérois jusqu'aux iles d'or dans un contexte de ruines médiévales.

- **Les versants des Mont Paradis et Mont Soleil,** qui permettent une vision panoramique des toits de la ville et également de la plaine Côtière et de la Rade de Hyères.

Crédits : © CITADIA

- **Le Mont des Oiseaux,** d'où l'on peut admirer la plaine côtière et l'ensemble Est du territoire et d'où l'on perçoit également les salins des Pesquiers et l'étendue maritime jusqu'aux îles d'or.

Crédits : citadia

- **La Presqu'île de Giens,** offre des ouvertures de part et d'autre de la Presqu'île. A la fois sur la partie insulaire et maritime au Sud-Est et également sur les Salins, la partie littorale et continentale de la ville au Nord.

D'autres échappées visuelles situées sur des points hauts laissent parfois entrevoir des éléments du grand paysage. Depuis Costebelle, il est par ailleurs possible de distinguer le centre urbain et les massifs collinaires de l'arrière-pays.

Crédits : © CITADIA

De nombreuses ouvertures visuelles sur les plaines agricoles ou les massifs montagneux de l'arrière-pays sont possibles depuis les vallées du Roubaud.

Crédits : © CITADIA

En opposition aux reliefs qui ferment le territoire, la plaine du Gapeau ouvre le territoire sur la mer et les communes du littoral Est. Sa position, son étendue et sa forme en croissant permet des ouvertures visuelles sur les espaces urbains, les zones humides, la mer et les massifs environnants.

Les points de repères

Au nord, **Le Fenouillet**, la ligne de crête du massif des **Maurettes** et les premiers contreforts du massif des Maures sont des composantes paysagères fortes du territoire, véritables identités locales et visibles quasiment de partout. Leur présence en arrière-plan forme une sorte d'amphithéâtre naturel. De ce fait, la préservation de l'identité paysagère des versants constitue un enjeu fort du territoire, principaux secteurs de sensibilité visuelle.

Au sud-ouest, le **Mont des Oiseaux** marque la limite physique à l'est du territoire. Il est également une limite visuelle. Gagné par l'urbanisation, sa préservation est un enjeu paysager majeur.
En dehors de ces éléments naturels remarquables, d'autres éléments participent à la lecture du paysage hyérois.

L'avenue Ritondale, traverse la ville d'est en ouest et coupe le territoire en deux. Sa dimension importante entraine des impacts paysagers conséquents et est perceptible de nombreux endroits. Sa configuration offre cependant, lorsqu'on l'emprunte, de vastes ouvertures visuelles.
Dans la plaine, les masses bâties de **l'aéroport** et celles de la zone d'activité du Palyvestre modifient le paysage et créent un point d'appel visuel.

Le port, par ses hauteurs imposantes et sa position en bord de mer constitue le repère urbain du littoral. Il est très perceptible depuis la mer comme la terre.

Au-dessus du centre ancien de Hyères, se dresse **le château** à partir duquel l'urbanisation de la commune s'est développée depuis l'époque médiévale.

Les points noirs paysagers

Les surfaces commerciales implantées aux abords des grands axes de transports, en entrée de ville, sont fortement visibles. Certaines sont bien intégrées et présentent un traitement paysager qualitatif (Centr'azur). D'autres constituent un impact visuel négatif (Saint-Gervais). Outre les constructions, les panneaux publicitaires viennent dégrader les perceptions paysagères le long des voies.

L'urbanisation des collines est une problématique paysagère majeure puisqu'elle est au détriment du couvert végétal.

Les **serres d'exploitations** sont à de nombreux endroits en mauvais état. Situées le long des axes routiers elles ne mettent pas en valeur le paysage agricole, notamment sur la D197 « Avenue de l'Aéroport ».

Crédits : © CITADIA

Les activités de loisirs implantées en bordures des salins de Pesquiers rompent avec la qualité des paysages alentours et avec l'ambiance naturelle des lieux. L'exemple majeur étant **le Parc d'attractions « Magic World »**

Crédits : © CITADIA

Certains **campings,** crée une impression de « désordre » au regard de l'organisation des lotissements voisins.

Les **vastes parkings** dédiés aux utilisateurs des plages sont pour la plupart non aménagés et n'ont pas fait office de traitement paysager (Almanarre, Salins).

Les limites et coupures visuelles majeures

Si les massifs des **Maurettes** et du **Fenouillet** sont une limite physique naturelle au nord de la ville, la ligne de crête qui les relie fait également office de limite visuelle importante dans le paysage hyérois.
À l'ouest, le relief **du Mont des Oiseaux** empêche la vision sur le littoral du golfe de Giens depuis la vallée du Roubaud et ferme le panorama disponible depuis la plaine côtière.
Le tissu urbain relativement dense qui relie le centre historique d'Hyères et la gare sur un axe nord-sud jusqu'à la montée de Costebelle forme une barrière visuelle importante entre la plaine du Roubaud à l'ouest et la Plaine côtière à l'est.

Territoire d'attraction, la commune d'Hyères et ses milieux d'exceptions font l'objet de pressions importantes liées à l'urbanisme et au tourisme.
La question des limites franches de l'urbanisation doit être posée tout comme celle des coutures urbaines à mettre en œuvre pour redonner une véritable identité aux tissus urbains.

La problématique du mitage urbain et agricole risque à terme de dénaturer le paysage et les perceptions.
L'agriculture a façonné l'histoire du territoire et a largement contribué à affirmer la qualité de vie de la commune, sa préservation est essentielle.

Certaines « ruptures » dans le fonctionnement du territoire doivent faire l'objet d'une attention particulière (voie Ritondale, notamment) afin de valoriser les liens entre les unités urbaines mitoyennes (centre-ville et quartier de la Gare, par exemple).

C.8 I Les entrées de ville

Le territoire de Hyères bénéficie d'un environnement remarquable. Située au contact immédiat de la mer, entre Toulon et St-Tropez, la commune est prisée par les touristes mais est également un territoire de passage lorsqu'on longe le littoral d'Est en Ouest.
Des disparités dans le traitement des entrées de ville
- L'autoroute A570, véritable corridor routier en provenance de Toulon, perfore l'Ouest communal, traverse la vallée du Roubaud et se termine par le rond-point Henri-Petit dans le centre urbain de Hyères. Si l'emprise importante des voies autoroutières dénature le paysage, les abords sont de qualités. Prairies, alignements de cyprès, haies végétales rythment l'entrée sur le territoire.

Crédits : © CITADIA

- Le rond-point Henri-Petit marque l'entrée Ouest de Hyères. Cet espace a bénéficié d'un traitement végétal et minéral de qualité. Des haies arbustives et des palmiers sont plantés de part et d'autre des voies. Le terre-plein central est recouvert par des galets et des fleurs limitant le développement des adventices.

Crédits : google sreet view

- La voie Ritondale (2X3 voies), située dans le prolongement de l'autoroute A570 et après le rond-point Henri-Petit, traverse successivement le secteur urbain et la plaine du Gapeau en direction de l'Est et de La Londe-les-Maures. Ce paysage viaire a bénéficié d'un traitement qualitatif en plusieurs séquences. La qualité des bords de chaussées est due aux nombreuses plantations en alignement, où l'on retrouve une forte présence de palmiers, qui créent un couvert végétal dense sur toute la voie. D'une manière générale la ville est peu perceptible, cachée par cet écran végétal.
Par ailleurs, si le traitement paysager est réussi, il en résulte un certain impact sur la limitation de vitesse dans le sens où la ville « est oubliée ».

Crédits : google eath

Crédits : google eath

- A l'Est, l'entrée de villes située à St-Nicolas ne bénéficie pas de véritable aménagement paysager, si bien qu'on ne sait pas à quel endroit elle est positionnée. Les abords sont toutefois plantés et engazonnés. Une fois la passerelle « route de Nice » franchie, la voie est bordée sur sa droite par un talus végétalisé. De l'autre côté, des enseignes commerciales sont très perceptibles et ne bénéficie pas d'une intégration paysagère. La perspective sur le massif des Maurettes peut être exploitée.

Crédits : © CITADIA

- La **RD12 (Route de Pierrefeu),** en provenance du **Nord** et de Pierrefeu-du-Var, traverse la commune depuis « Le Maupas » et longe le Réal Martin puis le Gapeau jusqu'à la sortie Est du territoire à St-Nicolas. Les espaces environnants (boisements, ripisylves, plaines agricoles) contribuent à la qualité de l'entrée de ville. Constitué d'une voirie simple à double sens, elle ne bouleverse pas la végétation sauvage à proximité. De plus, cet axe viaire offre une vue dégagée sur le massifs des Maures.

Crédits : © CITADIA

-La D559 (Route de l'Almanarre) marque l'entrée Sud de Hyères et de la ville balnéaire.
De nombreux éléments identitaires et repères visuels sont perceptibles lorsque l'on longe cet axe, permettant une approche de la ville au-delà de sa vocation balnéaire.

Le Mont des Oiseaux et son bâti résidentiel, la baie et la presqu'île de Giens, les hôpitaux San Salvadour et Léon Bérard, Notre Dame de Consolation, les serres composent le paysage qui se déroule, conférant une ouverture du territoire et soulignant par ailleurs l'étroite imbrication de ces différentes composantes.
Le site archéologique d'Olbia reste en revanche très peu identifiable.
Cette ouverture doit cependant composer avec des séquences plus fermées liés aux murs écrans qui s'étendent sur plusieurs mètres de part et d'autre de l'axe.

Crédits : © CITADIA

L'arrivée sur les plages, marquée par l'ouverture visuelle sur la baie de Giens fait place à une séquence urbaine plus empreinte, dictée par un stationnement conséquent (en période estivale) et la succession de concessions saisonnières.

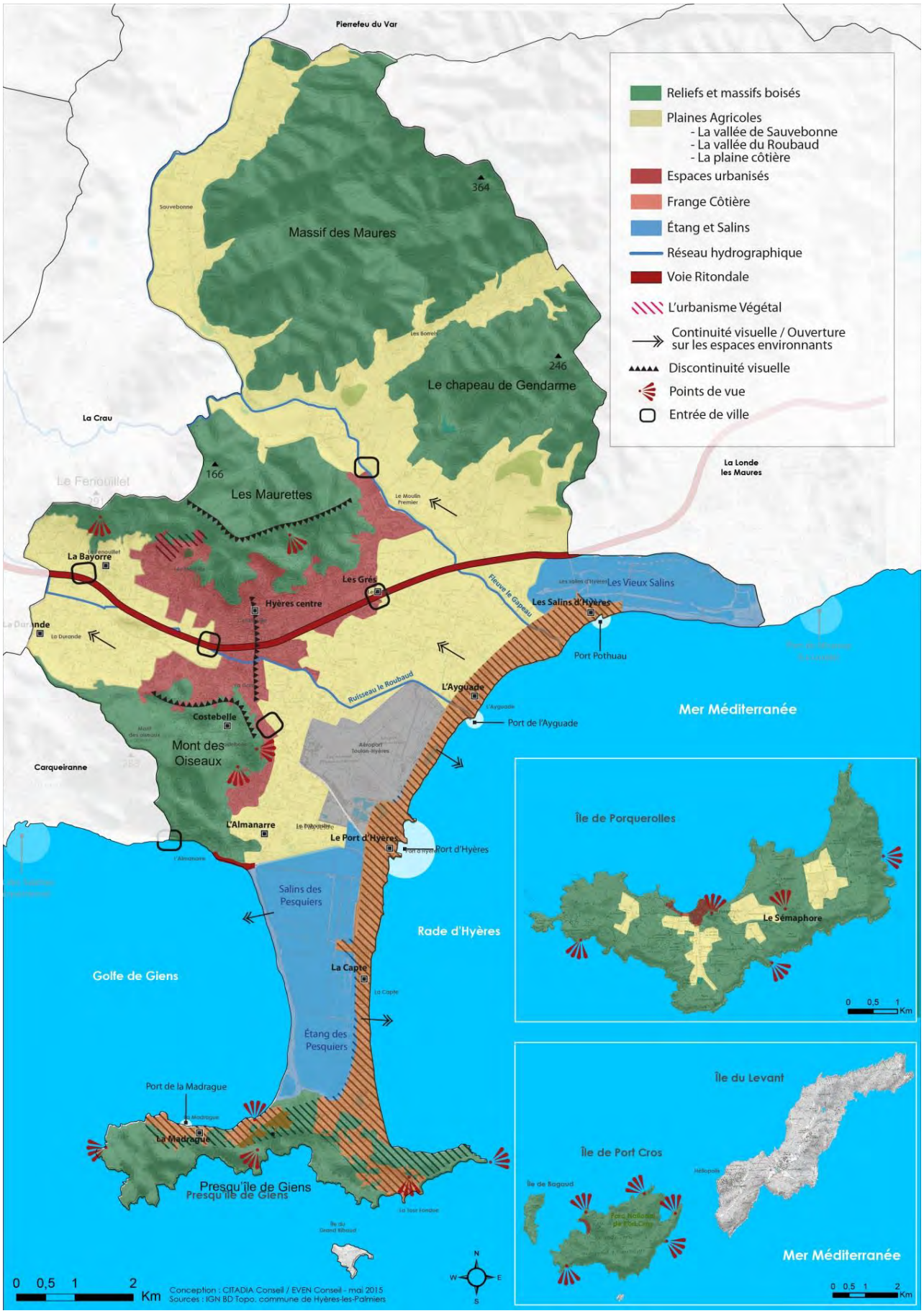
Crédits : © CITADIA

Une trame végétale bien définie s'amorce ensuite en arrivant sur le giratoire, entre la D559 et la route du Sel.

ENJEUX :

- Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)
- Affirmer la coupure verte du territoire
- Limiter l'abattage et le débroussaillement des collines
- Préserver le caractère rural et la diversité du paysage agricole hyérois en limitant l'extension de l'habitat diffus
- Préserver les structures agricoles anciennes
- Favoriser la reconversion des friches
- Préserver les poches agricoles sur Porquerolles, imbriquées dans les massifs boisés
- Préservation de l'écrin boisé de la commune
- Affirmation des coupures d'urbanisation
- Limitation de la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels
- Adaptation des projets aux contraintes paysagères
- Limiter la pression de l'urbanisation
- Valoriser l'intérêt écologique et paysager des zones humides à travers une sensibilisation et ouverture maîtrisée au public
- Améliorer la qualité des cours d'eau
- Assurer la gestion et la protection des ripisylves
- Limiter le déboisement de la pinède en cordon d'arrière plage
- Développer d'avantage le sentier littoral
- Soigner l'aménagement des parkings
- Sensibiliser les visiteurs aux richesses et fragilités des milieux insulaires
- Pérenniser la protection de l'archipel insulaire
- Préserver les cônes de vue et les ouvertures paysagères sur le territoire
- Travailler l'insertion paysagère des activités en bordures de voies
- Limiter la succession des enseignes commerciales
- Marquer l'entrée Est de la commune et poursuivre le traitement paysager des axes routiers

LES COMPOSANTES PAYSAGERES



D I UN TERRITOIRE TRES CONTRAINT PAR LES RISQUES

D.1 I Le risque inondation, un enjeu majeur pour la commune

La commune, excepté les îles, est exposée aux inondations au travers de deux fleuves côtiers : le Gapeau, son affluent le Réal Martin, le Roubaud.
Le risque inondation a fait l'objet de trois études cartographiques : Atlas des Zones Inondables AZI, Plan de Prévention des Risques Inondations PPRi portant sur le Gapeau (le premier a été annulé, mais le second a été rendu opposable par anticipation par arrêté préfectoral en date du 30/05/2016 – il est annexé au PLU) et étude relatives au Territoire à Risque Important d'inondation TRI Toulon-Hyères.
Le PPRi a une portée règlementaire directe sur les constructions : ce sont les règles du PLU, augmentées de celles du PPRi qui s'appliquent (les plus strictes).

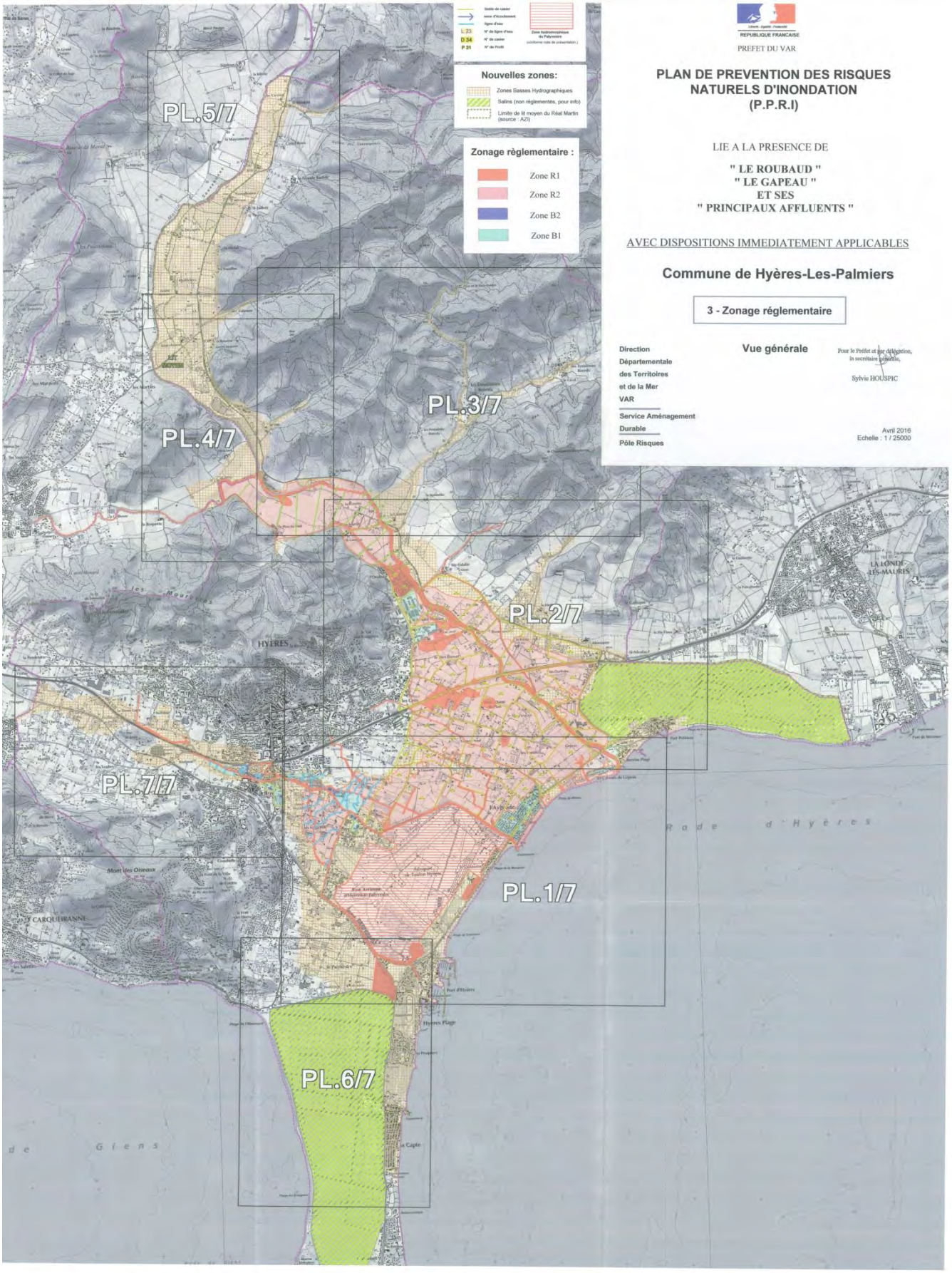
Concernant le Gapeau, l'étude de la société HGM Environnement a découvert que le bassin versant du Gapeau a subi plusieurs modifications au cours de ces dernières années, en raison des incendies et de l'urbanisation dans les différentes communes du bassin.
Généralement, ces modifications ont tendance à aggraver le phénomène de crues en augmentant le volume d'eau de ruissellement.
Néanmoins, cette étude précise que l'urbanisation future du bassin aura un impact limité sur l'augmentation des pointes de crue du Gapeau à l'entrée de la Commune de Hyères.
Les secteurs les plus exposés aux inondations du Gapeau sont localisés sur sa rive droite : Plan du Pont, Oratoire, Moulin Premier. Afin de limiter les dégâts, un capteur a été installé sur le déversoir du Gapeau et permet d'avertir les habitants de ses rives en cas de crues.

Concernant le Roubaud, la société Ipseau a analysé le cours d'eau, depuis le quartier de la Demi-Lune à l'Ouest, jusqu'à son embouchure au niveau du Port.
Cette étude a permis de déterminer une cartographie des zones d'aléas inondations.
Une zone de fort aléa a été définie le long du cours d'eau sur un périmètre restreint. Seul le secteur du Parc Olbius Riquier présente un périmètre de fort aléa sur un périmètre plus étendu.
La zone d'aléa faible recouvre l'aval du Roubaud entre l'aérodrome Toulon-Hyères et le Nord de l'Ayguade.

La commune est également exposée aux inondations de par les ruisseaux urbains (Ritorte, Mataffe et Pyanet) qui la sillonnent. Ceux-ci traversent une zone urbanisée puis une zone agricole : depuis le Mont Soleil et le Val des Rougières en direction de l'Ayguade au Jas du Gapeau. Selon l'étude de la société BCEOM, il existe plusieurs secteurs vulnérables lors des inondations liées à ces trois ruisseaux.
Il existe un schéma directeur, faisant la synthèse de toutes les études existantes, ainsi qu'un programme pluriannuel de travaux, visant à contrôler le risque. La collectivité envisage la création d'un zonage ainsi que d'un règlement pluvial.

Le Syndicat mixte du bassin versant du Gapeau élabore une étude pour la définition d'une stratégie de réduction de l'aléa inondation et détermination des zones naturelles d'expansion des crues. Cette étude est réalisé afin de trouver une cohérence dans la gestion du risque et de limiter les travaux de recalibrage ou l'édification de digues qui peuvent s'avérer néfaste en aval. Les zones d'expansion de crue apparait comme une démarche intéressante car permettant d'établir les possibilités et conditions de ralentissement des crues en amont des zones à enjeux.
Le rôle majeur de « ralentissement dynamique » des Zones d'Expansion des Crues (ZEC) du bassin versant du Gapeau a été démontré aussi bien à l'échelle locale que globale, en s'appuyant sur un inventaire détaillé suivi d'une analyse hydrologique et hydraulique complémentaire. Définir une stratégie de réduction de l'aléa inondation a donc été une priorité dans une région soumise à de fortes crues menaçant de nombreux enjeux humains.
La connaissance du fonctionnement hydraulique et hydrologique des différents sous-bassins et des cours d'eau a permis de rassembler les éléments nécessaires à l'élaboration d'actions de préservation et/ou d'optimisation sur les ZEC actuellement caractérisées.
Cette étude est en cours de finalisation, les résultats seront prochainement rendus publics.

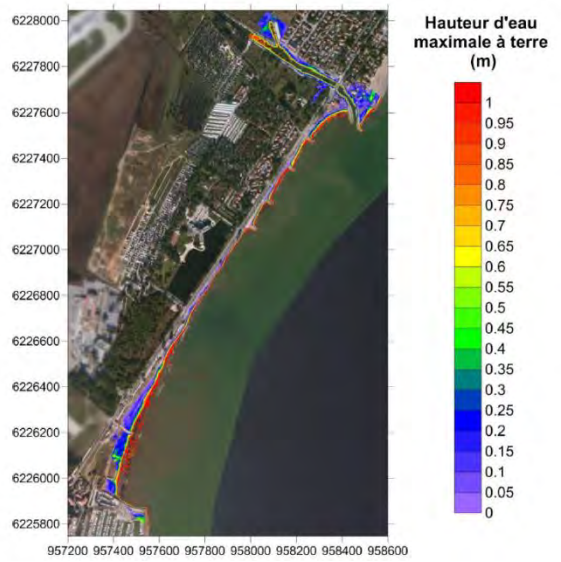
ZONAGE DU PPRI RENDU OPPOSABLE PAR ANTICIPATION



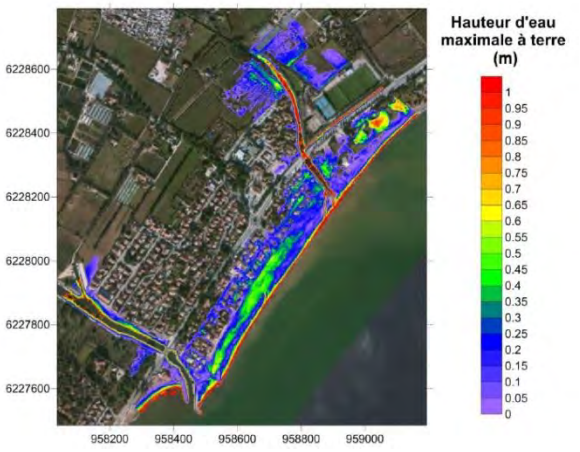
D.2 I Un risque submersion qui affecte tout le littoral

Les études de risque de submersion menée dans le cadre du TRI montre que ce risque affecte la commune sur la totalité du double tombolos et remonte dans la plaine agricole sur près de deux kilomètres. Ces études n'ont pas de valeur réglementaire directe, mais ne peuvent être ignorées dans le cadre du PLU.
Des simulations plus précises dans la Plaine du Ceinturon ont toutefois démontré que son impact était bien moins important que prévu, la route côtière faisant office de digue.

Extraits de l'étude BRGM portant sur la Modélisation de la submersion marine sur la Plaine du Ceinturon

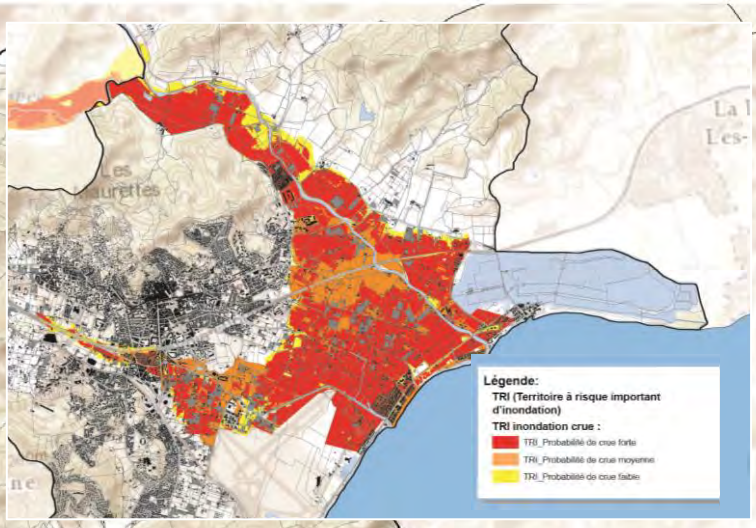


Scénario trentennal à échéance 2030 : Hauteurs d'eau maximales simulées à terre au niveau de la route littorale (résolution 1 m cross-shore par 5 m long-shore)

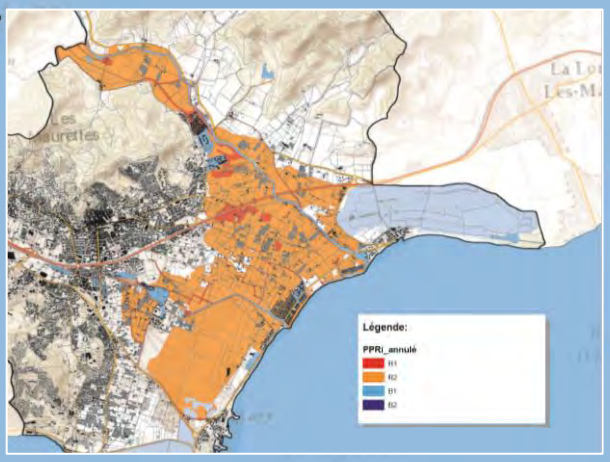


Scénario trentennal à échéance 2030 : Hauteurs d'eau maximales simulées à terre à l'Ayguade (résolution 1 m)

LE RISQUE INONDATION

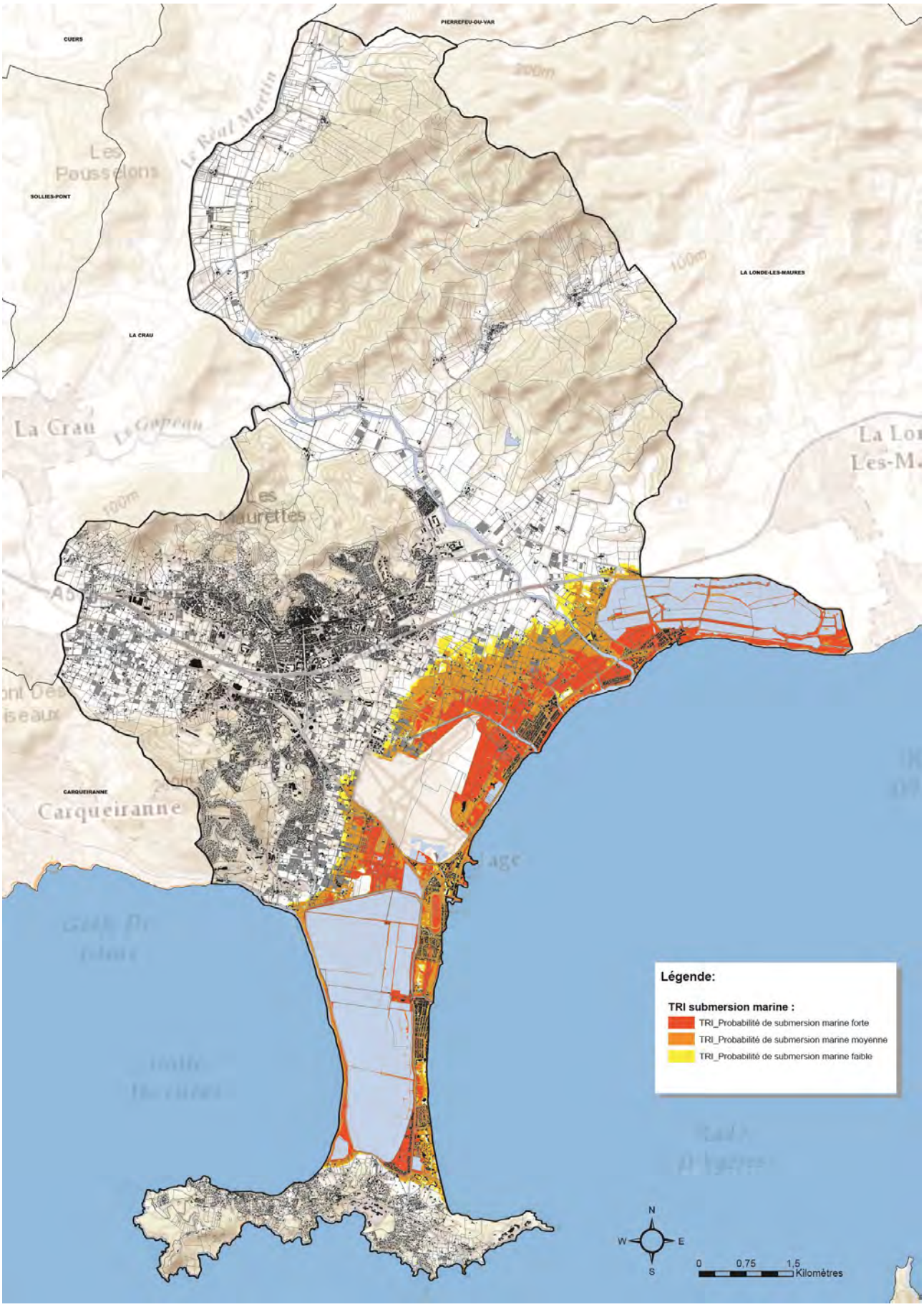


Extrait de la carte du risque inondation du TRI



Extrait de la carte du risque inondation du PPRi annulé

RISQUE DE SUBMERSION MARINE (TRI)



D.3 I Les autres risques

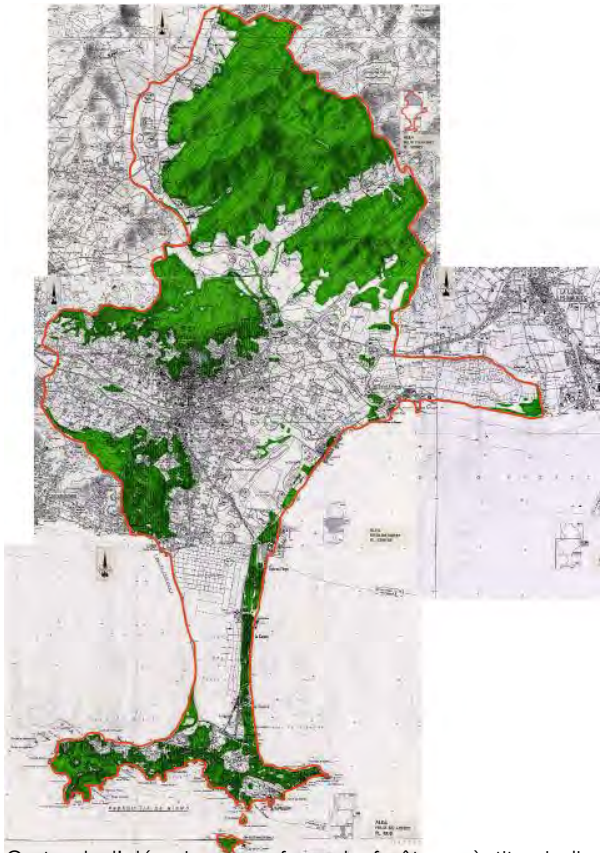
Un risque de feux de forêts important

Avec près de 4 000 hectares d'espaces boisés, soit plus du tiers de sa surface, la commune de Hyères est soumise à un risque important d'incendies de forêt, notamment au Nord-Est en raison de la présence du massif des Maures.
Les ensembles forestiers situés sur les reliefs entourant la ville : Mont des Oiseaux et Costebelle, Fenouillet et Maurettes, sont également des zones sensibles à protéger.
A ces massifs forestiers, s'ajoutent les pinèdes des Salins et de Giens, et le couvert forestier des îles de Porquerolles, de Port-Cros et du Levant.

Les principaux incendies de forêt ont eu lieu :
- en 1986 au Nord, secteur Les Borrels (4 000 ha)
- en 1989 au Nord-est, secteur du Fenouillet (1 000 ha)
- en 1989 au Nord-est, secteur du Fenouillet (400 ha)
- en 1998 sur l'île de Porquerolles (2 ha)

Les points sensibles découlent de l'implantation urbaine et périurbaine de la forêt.

Afin de limiter les dégâts la commune a pris ses précautions en sensibilisant et informant la population sur les sources de feux de forêts (feux de camp, cigarettes, barbecues,…), en aménageant la forêt (pistes d'accès pompiers, pare-feu, débroussaillage, point d'eau…) et en renforçant la surveillance durant les périodes estivales (patrouilles terrestres et aérienne, tours de guet…),… Elle a de plus mis en place des plans de secours et d'actions rapides.



Carte de l'aléa risques « feux de forêts » à titre indicatif
Source : SIG Var

Le risque de mouvement de terrain

La commune ne présente pas de risques sismiques particuliers. En revanche, les risques de mouvements de terrains sont quant à eux présents et de différentes natures :

– Affaissement et effondrements instantanés de cavités souterraines
– Chute de blocs et écroulements
– Erosion marine
– Retrait gonflement du sol argileux

Les terrains présentant des risques de mouvement du sol sont les terrains alluvionnaires de plaines et de fond de vallées, ainsi que les roches métamorphiques des Maures et des Maurettes.
Des mouvements apparaissent également dans les vallons de Sauvebonne, des Borrels et du Viet.

Par ailleurs, les îles de Porquerolles, Port-Cros, et le Levant sont soumises au risque d'érosion marine pouvant entraîner des chutes de pierres et de blocs se détachant des falaises.

Erosion du trait de côte (Source Observatoire de la Mer et du littoral)

Le trait de côte est une courbe/ligne représentant l'intersection de la terre et de la mer dans le cas d'une marée haute astronomique de coefficient 120 et dans des conditions météorologiques normales. Par extension c'est la limite entre la terre et la mer, c'est à dire la côte.

L'érosion est un phénomène naturel, qui touche toutes les façades maritimes avec parfois des effets positifs sur les milieux et les écosystèmes. Toutefois, elle peut constituer un risque pour les populations, et implique alors la mise en place de techniques de défense contre la mer. Deux systèmes sont alors envisagés : les techniques dites souples avec une approche plus environnementale, et les techniques dites dures qui ont la caractéristique de figer le trait de côte.

Les techniques dites souples

Depuis les années 1980, les techniques souples se sont développées en France. Elles sont conçues pour travailler avec la nature en intégrant la dynamique naturelle du littoral et la mobilité du trait de côte. Les rechargements de plage ou d'avant-plage, techniques très largement utilisées aujourd'hui, ont ainsi pour objectif de compenser le déséquilibre du littoral résultant d'une érosion naturelle ou d'une action humaine (ouvrages rigides de protection fixant le trait de côte, construction d'ouvrages portuaires qui bloquent le transit littoral ou d'ouvrages fluviaux qui limitent l'apport sédimentaire). Ces opérations impliquent l'extraction de sable au large des côtes et des impacts sur les écosystèmes. De plus elles n'offrent généralement pas de solution permanente aux pertes de sédiments. Il est donc nécessaire de connaître les zones à recharger et le profil d'équilibre de chaque plage pour permettre un rechargement optimal.
Les dunes peuvent aussi être fragilisées et des actions de stabilisation permettent non pas de les fixer mais d'en assurer une gestion souple en conservant un certain degré de mobilité. Le principe de base est la modération de l'érosion éolienne par réduction de la vitesse du vent grâce à

la plantation de végétaux, la pose de rideaux brise-vent, le recouvrement par des branchages végétaux.
De plus la fréquentation sur les dunes est contrôlée. Ces deux techniques, sont souvent affiliées pour reconstituer les cordons dunaires.

En outre pour les côtes à falaises, instables en raison de la combinaison de nombreux facteurs (érosion marine en pied de falaise, glissements de terrains, écroulement, effondrement), plusieurs techniques sont souvent combinées. Elles consistent à protéger le pied de la falaise, à la reprofiler par des terrassements, à éliminer les ruissellements et les infiltrations, et à la protéger contre l'érosion de surface. Cependant ces techniques s'opposant au comportement naturel des falaises qui est de reculer, elles engendrent parfois la réduction du stock sédimentaire à leurs pieds et favorisent l'érosion due aux vagues. Ces mesures nécessitent du temps et ne permettent pas d'arrêter l'érosion des côtes sableuses et des côtes à falaises.

D'autres méthodes sont aussi utilisées pour limiter l'évolution du trait de côte. Le by-passing (c'est à dire le rétablissement du transit littoral) consiste ainsi à déplacer les matériaux des zones en accrétion vers les zones érodées. Une bonne compréhension de la dynamique sédimentaire du site est alors primordiale. Des plus les coûts étant relativement importants en terme de maintenance, de besoins en personnel ou de complexité des systèmes, les sédiments réintroduits dans le système ne doivent pas être pollués et les volumes doivent être parfaitement estimés.

Les récifs artificiels, les atténuateurs de courant à base d'éléments filiformes disposés en épis, ainsi que les pieux hydrauliques sont aussi utilisés pour permettre la dispersion de la houle et limiter l'érosion.

Les techniques dites dures

Les techniques dites dures sont affiliées à celles impliquant la construction ou la mise en place d'ouvrages solides dont l'action est de maintenir le trait de côte ou de modifier l'évolution de sa configuration géométrique. Ces techniques de protection regroupent les ouvrages uniquement longitudinaux, qui visent à fixer le trait de côte, mais aussi transversaux, qui favorisent la retenue des sédiments.

La première catégorie d'ouvrages (uniquement longitudinaux) sont disposés le long du trait de côte directement à l'interface terre-mer, et constitués le plus souvent de pierres maçonnées et d'enrochement. Ces ouvrages sont conçus pour faire face à l'action des vagues et à l'assaut des tempêtes, et permettre une faible érosion. Lorsque les sites sont très exposés, des murs et des digues sont les plus adaptés. Toutefois ils engendrent une perte importante dans le bilan sédimentaire le long des côtes adjacentes de la cellule sédimentaire, et la disparition de matériaux au pied de l'ouvrage.

La seconde catégorie regroupent les ouvrages qui maintiennent les sédiments et permettent l'accumulation de sable tels que les épis et les structures en géotextiles. Les épis n'arrêtent pas totalement le transport longitudinal mais retiennent une couche de matériaux qui protège la plage et évite que le sable de la zone à protéger ne soit entraîné par la dérive littorale (flux de sédiments sensiblement parallèle au rivage). Cette protection est uniquement locale et dépend de la connaissance de base de la dynamique sédimentaire du site concerné. En outre ces ouvrages ont parfois des aspects environnementaux défavorables tels qu'une baisse de la qualité des eaux.

De manière analogue aux ouvrages transversaux de maintien du sable, les brise-lames sont des ouvrages partiellement ou totalement immergés, établis en avant de la côte, qui retiennent les sédiments. Le principe de fonctionnement consiste à créer un déferlement de la houle et une perte d'énergie par absorption et réflexion.

Ces ouvrages, comme pour les techniques dites souples, sont souvent combinés pour optimiser les résultats.

Les risques technologiques

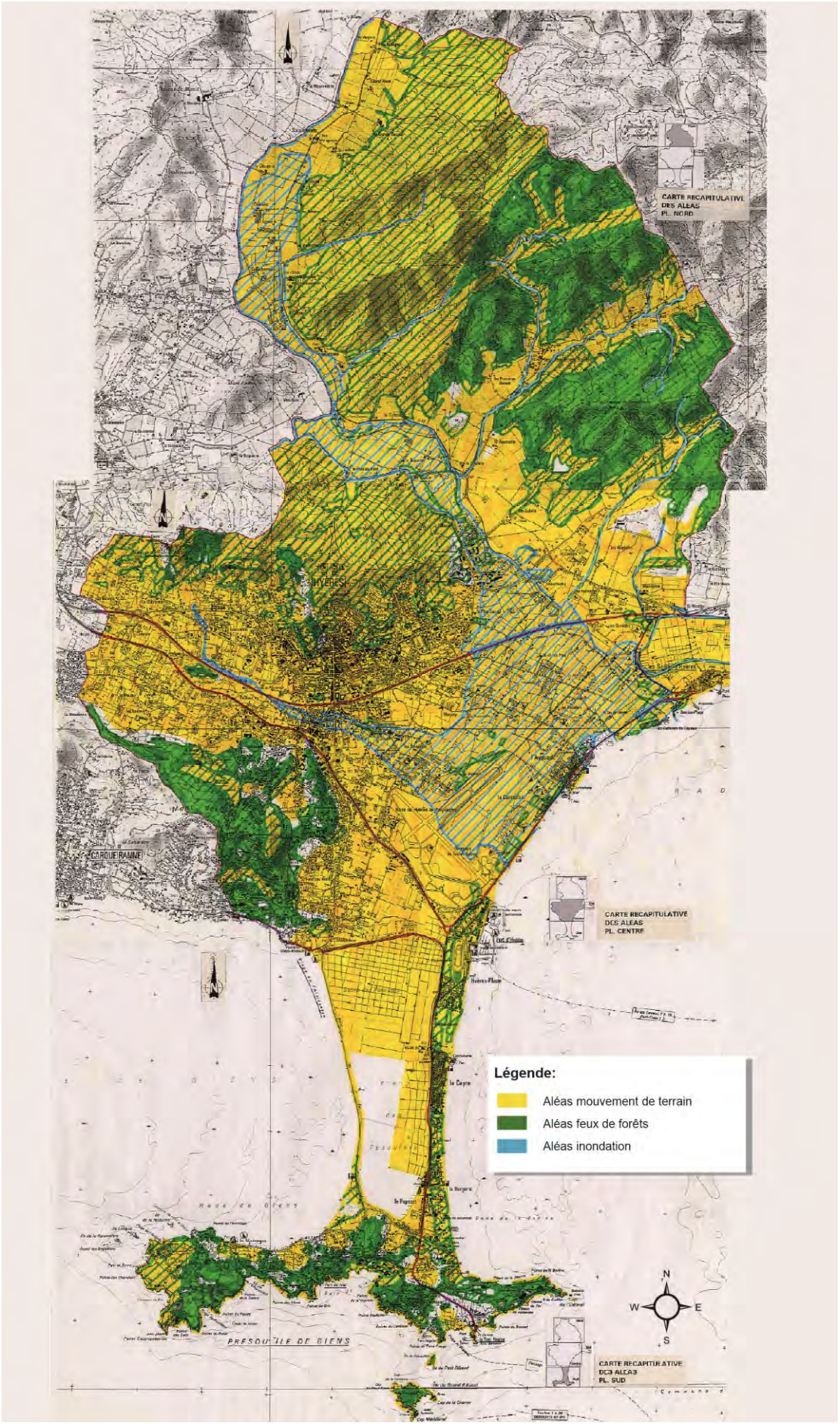
Les risques technologiques correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses. Ce risque est généré par la ligne SNCF de Toulon jusqu'à la gare, et par une portion de l'autoroute A 570 qui se prolonge avec la RN 98.
Sont également concernés la RD 42, l'Aéroport et le 54ème Régiment d'Artillerie.

Concernant les risques et afin de s'assurer la bonne information du public, la commune a rédigé un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM), sur la base du Dossier Communal Synthétique des risques majeurs (DCS), élaboré par l'Etat.

Ces risques n'ont pas de dispositions règlementaires spécifique mais doivent être pris en compte dans le cadre du PLU.

ENJEUX :
Composer avec les risques :
- limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- gérer des eaux pluviales

AUTRES RISQUES



E I DES RESSOURCES NATURELLES EN EAU MENACEES

E.1 I Alimentation en eau potable

La gestion du réseau d'eau potable de la commune est assurée depuis juillet 2011 par la Société d'Equipement et d'Entretien des Réseaux Communaux (SEERC). Le contrat de type « affermage » est fixé pour une durée de 12 ans et 3 mois.

L'eau de la partie continentale de la commune provient de la nappe alluviale du Bas-Gapeau, classée comme étant un milieu aquatique remarquable à forte valeur patrimoniale. Elle alimente le champ captant le Père Eternel ainsi que les forages du golf Hôtel. Cette eau est traitée par l'usine du Père Eternel.
Cette ressource n'étant pas suffisante, la commune de Hyères se voit dans l'obligation d'acheter l'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau (SIAE) des communes de la région Est de Toulon. Dans ce cas, elle provient de :

- La retenue d'eau de Carcès (traitée à l'usine de potabilisation de Carnoules)
- La retenue d'eau de Trapan (traitée à l'usine de potabilisation de Trapan)
- Le réseau de la Société du Canal de Provence (traitée à l'usine de potabilisation des Maurettes).

De la même façon que la commune de Hyères dépend de plus en plus de l'eau du SIAE, ce dernier dépend de plus en plus du Canal de Provence, qui puise son eau dans le Verdon.

La commune dispose de 26 réservoirs de stockage d'une capacité totale de 27 948 m³ soit deux jours environ de consommation moyenne. Le réservoir le plus important est celui du Paradis avec une capacité de 12 000 m³. Le réseau de canalisations est suffisant pour assurer la distribution continentale d'eau potable.

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 la proximité de la mer. Depuis une dizaine d'année, elle est confronté une contamination par le sel, notamment en cas de forte période d'étiage. Ceci met en péril l'ensemble des usages liés à l'eau.
Pour éviter une remontée saline trop importante, le Gapeau et le Roubaud sont équipés de barrages anti-sel. Bien que présentant des teneurs de nitrates et chlorures élevées, l'eau captée est conforme aux normes bactériologiques et physico-chimiques de potabilité.

Les îles de Porquerolles et de Port-Gros sont alimentées en eaux de forage. Elles sont respectivement amenées aux usines de potabilisation de Ste Agathe et d'Eminence. Ces îles ne sont pas autonomes, leur production en eau est insuffisante et de mauvaise qualité. Il est nécessaire d'y acheminer de l'eau par bateaux.

E.2 I Le réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement à Hyères est assuré de manière collective. C'est-à-dire que la collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par une structure pour le compte des habitants. Les eaux sont ainsi gérées par la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM). Cette communauté rassemble à ce jour 12 communes : Carqueiranne, La Crau, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer, Toulon et La Vallette-du-Var.

Sur le continent, l'assainissement est assuré par un réseau de type séparatif, d'une longueur de 145 kilomètres. Le réseau collectif couvre la majeure partie de la commune.
La sécurisation de la chaîne de transfert des eaux usées sur le littoral entre les Salins et l'Hippodrome est programmée dans le SDA.
Le dimensionnement du réseau est totalement suffisant pour le transport des eaux usées jusqu'à la station d'épuration par temps sec ou par faible et moyenne pluie.
Toutefois lors des épisodes pluvieux très intenses de fin 2014 et de début 2015, des débordements ont été observés sur les quartiers sur le front de mer en aval des postes de refoulement, les réseaux gravitaires n'arrivant pas à absorber le flux, y compris pendant les périodes de ressuyage. L'opération prévue au schéma directeur préconise la reprise des dispositifs de pompages et des canalisations de refoulement pour soulager les cumuls d'effluents de cette chaine de transfert. La création de surverses fonctionnant par temps de pluie reste nécessaire pour connaître les volumes déversés à maîtriser d'une part, et réduire les conséquences sur la population d'autre part.

Près de 1 500 installations d'assainissement autonome ont été recensées, notamment dans les secteurs des trois Borrels, la Vallée de Sauvebonne et le Mont des Oiseaux qui devrait être raccordé au réseau collectif.

Le traitement des eaux usées collectées sur la commune est assuré par TPM qui gère aujourd'hui 3 stations d'épurations :

- Hyères-Carqueiranne-Almanarre (121667 Equivalent Habitants)
- Port-Cros (1300 Equivalent Habitants)
- Hyères-Porquerolles (4300 Equivalent Habitants)

Ces stations sont toutes trois conformes en performance et en équipement selon le portail d'information sur l'assainissement communal.
En 2015 : 61 000 EH raccordés sur la STEP, pour une capacité nominale de 121 000 EH. Petite précision, ces chiffres concernent l'ensemble du bassin de collecte de la STEP, c'est-à-dire HYERES, CARQUEIRANNE.

Les principales conclusions du Schéma directeur d'assainissement en cours :
Travaux d'amélioration du réseau sur les secteurs suivants :

- **secteur du Palyvestre** : remise en service du collecteur Ø800, création de dessableurs et d'un poste de refoulement à l'amont du siphon sous l'avenue de l'aéroport SDA fiche action n°5.1.6 : montant estimé de l'opération 2.500.000 € HT

- **assainissement de hameaux 2è et 3è Borrels** : passage en zonage d'assainissement collectif, création de réseaux de collecte et d'une station de traitement SDA fiches actions n°5.1.7 & 8.6 : 1.035.000 € HT
- **secteur littoral entre les Salins et l'Hippodrome** : sécurisation de la chaîne de transfert par temps de pluie avec restructuration du réseau et des postes de relevage, et mise en place de groupes électrogènes et d'unités de traitement des sulfures SDA fiches actions n°5.2.16 à 5.2.19 : 2.000.000 € HT

Recherche et élimination des intrusions d'eaux claires parasites

- investigations sur les secteurs sensibles : diagnostic permanent, diagnostics vidéo, fumigation,
- travaux de renouvellement ou réhabilitation des collecteurs SDA fiches actions n°1.1 et 1.3 : opération globale sur tout le territoire TPM de 4.500.000 € HT / an

Travaux sur les stations d'épuration :

- **Almanarre** : création d'un bassin de stockage en tête de station, pour stockage tampon par temps de pluie : SDA fiche action n°8.3 : montant 750.000 € HT
- **Porquerolles** : nouvelle STEP : SDA fiche action n°8.1 : montant 3.000.000 € HT
- **Port Cros** : travaux d'aménagement sur la STEP (extraction d'air, isolation) SDA fiche action n°8.2 : montant 100.000 € HT

Le schéma directeur prend en compte les hypothèses suivantes.

Commune	Estimation population horizon 2020	Estimation population raccordée horizon 2020	Projection population raccordée 2028 (1)
HYERES	60 600	57 000	64 200
CARQUEIRANNE	12 000	10 000	11 300
TOTAL	72 600	67 000	75 500

(1) Population raccordée 2020 + croissance globale 2020/2030 sur la base de +1,5%/an

E.3 I Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales du secteur du centre-ville est facilitée par la déclivité du terrain, et ne pose aucun problème majeur. Il n'en est pas de même pour la plaine de Hyères qui reste sous les effets du Gapeau et du Roubaud, dont les capacités sont insuffisantes en cas de crues.
Pour pallier ce problème, plusieurs bassins de rétention des eaux de pluies ont été aménagés :

- Sur le Gapeau : 93 ha au lieu-dit le Plan du Pont
- Sur le Roubaud : 15.9 ha sur le Chemin de la Garde, 29.8 ha sur le Chemin de la Demi-Lune, 30.3 ha sur la Zone du Roubaud et enfin 54.5 ha au lieu-dit le Rougières
- Au lieu-dit du Père Eternel : 46.4 ha
- Au lieu-dit Saint Nicolas : 53.8 ha

Ils stockent des volumes d'eau et les restituent à un débit constant.

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales expose les solutions envisagées pour limiter les risques :

- Entretenir les canaux
- Etoffer et améliorer le réseau de collecte des eaux
- Reconnecter les exutoires naturels (relié l'étang des Pesquiers avec l'étang du Pousset)
- Maintenir les zones humides qui favorisent l'absorption des eaux pluviales

E.4 I Qualité des eaux

La qualité des eaux et des milieux aquatiques est contrastée sur le territoire hyérois. En 2009, le Gapeau présente une mauvaise qualité des eaux, et le Réal Martin présente globalement une bonne qualité des eaux. Les masses d'eaux souterraines présentent également un mauvais état en 2009 en raison de pollutions aux pesticides et aux nitrates.

En revanche, la qualité des eaux de baignades est conforme aux normes européennes et ne présente pas de perturbation.

ENJEUX :

- Préserver la nappe du Gapeau : projet « Aqua Renova » en cours (dispositif de réalimentation de nappe phréatique en eau douce)
- Calibrer l'accueil de la population à la disponibilité de la ressource en eau
- Garantir la sécurité de l'approvisionnement en eau du continent et des îles

F I DES NUISANCES LOCALES A PRENDRE EN COMPTE

F.1 I Des nuisances sonores importantes

Le territoire communal est soumis à des nuisances sonores du fait de l'existence de plusieurs infrastructures et superstructures.

Les axes routiers

En matière de nuisances sonores, la commune est concernée par le classement des voies bruyantes réalisé par la préfecture du Var. Trois arrêtés préfectoraux sont en vigueur :

- 27/03/13 pour les autoroutes
- 01/08/14 pour les routes départementales
- 08/12/15 pour les voies communales

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- en catégorie 1 : 300 m.
- en catégorie 2 : 250 m.
- en catégorie 3 : 100 m.
- en catégorie 4 : 30 m.
- en catégorie 5 : 10 m.

L'autoroute A570 qui traverse l'ouest de la commune avant de déboucher sur la RD98 est classée comme voie bruyante de catégorie 1. La RD98 qui prolonge l'A570 et traverse l'Est de la commune en direction de La Londe-les-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, D554B, D559A, D12, D276, D559, D42 et D197 sont également classés sur certains tronçons en voies bruyantes de catégorie 4.

Ce classement des voies n'est pas contraignant en termes d'aménagement. Cependant, les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée dans les secteurs affectés par le bruit.

L'aéroport

L'aéroport international de Hyères est concerné par la mise en œuvre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Le PEB est destiné à maîtriser l'urbanisation autour de l'aérodrome en limitant les l'exposition de nouvelles populations au bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée dans les zones de bruit.

Les zones de bruit des aérodromes sont classées en fonction des niveaux sonores auxquels elles sont exposées: zone A et zone B pour un bruit fort, zone C et le cas échéant D pour un bruit modéré. Chaque zone correspond à des prescriptions, des restrictions ou des interdictions spécifiques.

Le PEB de l'aéroport de Hyères a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 avril 2015.

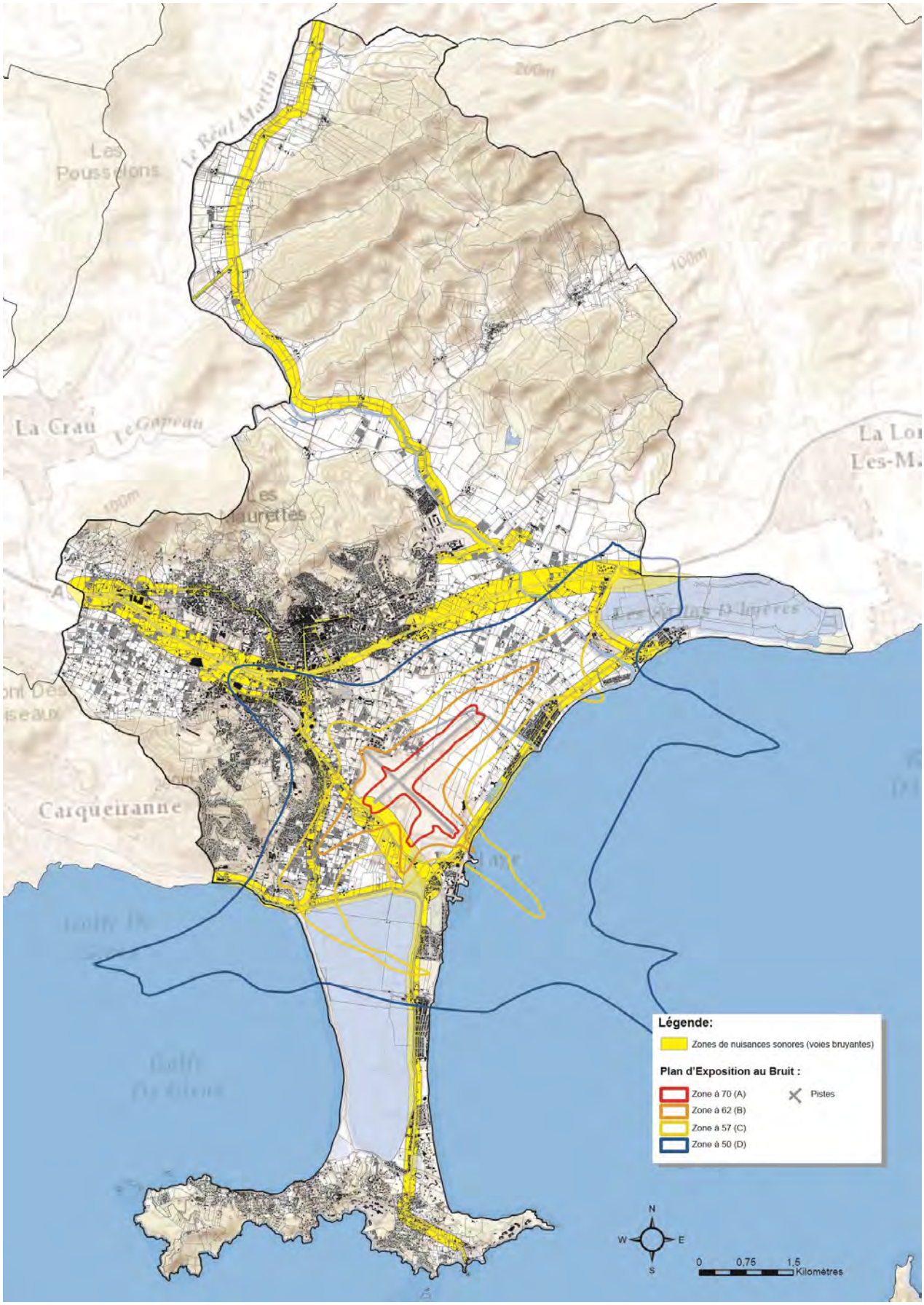
Dans les zones A et B, toute urbanisation nouvelle est interdite. Dans la zone C, l'urbanisation nouvelle est conditionnée au niveau d'urbanisation existant du secteur et dans le cadre d'un faible accroissement de la capacité d'accueil dans le secteur.

Crédits : commune

ENJEUX :

- Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances

LES NUISANCES SONORES SUR LE TERRITOIRE HYEROIS



F.2 I Une production de déchets importante

La compétence « déchets » est exercée sur le territoire communal, continental et insulaire par le Service Public d'Elimination des Déchets (SPED), au travers de deux compétences distinctes : la collecte et le traitement.

La collecte

La collecte s'exécute de façon régulière en porte-à-porte ou en point de regroupement (point propreté, déchèterie). Elle est sous la responsabilité de la commune et est assurée par les services municipaux ou un prestataire privé sous contrat (ONYX MEDITERRANNE)

La collecte concerne :

- les ordures ménagères résiduelles (26 069 tonnes en 2013) ;
- les emballages ménagers recyclables (3608 tonnes en 2013) ;
- Les déchets occasionnels des ménages : encombrants et déchets verts, piles et textiles, lampes, huiles alimentaires, batteries, gravats, pneumatiques, …
- les déchets de la collectivité (non ménagers), issus de l'entretient des parcs et jardins, du nettoiement des espaces publics, de l'entretien des bâtiments et des équipements publics ;
- les déchets banals des activités économiques (non ménagers)

De manière générale, la production d'ordures ménagères résiduelles a baissé de 7.3% par rapport à l'année 2012. **Cependant, avec notamment 26096 tonnes, soit 500kg/habitant en moyenne, la ville de Hyères se situe nettement au-dessus de la production théorique nationale estimée entre 350 et 400 kg/habitant**. Ceci peut s'expliquer par la contribution touristique saisonnière.

Il n'a pas été relevé de difficultés particulières de collecte : dans l'ensemble, l'accès aux secteurs d'habitat se fait convenablement et ne nécessite pas un redimensionnement des voies existantes. Toutefois, certains secteurs et notamment la vieille ville, desservis par des voies étroites, peuvent poser des problèmes d'accessibilité pour les véhicules de ramassage.

Par ailleurs, tous les déchets non collectés par le SPED doivent être amené à la déchèterie de la ville de Hyères (quartier l'Almanarre). Jusqu'en 2011, les quantités récupérées par cette déchèterie n'avaient cessé de croitre. L'année 2012 est marquée par une baisse conséquente de tous les tonnages traités de par les modifications d'accès à la déchèterie.

Le traitement

Les ordures ménagères résiduelles collectées sur la commune de Hyères sont dirigées vers le centre de transit de l'Almanarre, avant d'être traités par incinération par le Syndicat Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise (SITTOMAT) situé à Toulon.
La combustion produit de la vapeur et de l'électricité qui est exploitée par l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) de l'Escaillon dans le cadre d'un contrat de prestation de service par la Compagnie de Chauffage Urbain de l'Aire Toulonnaise (CCUAT). Par ailleurs, les mâchefers sont valorisés sur une plateforme de maturation à Pierrefeu-du-Var qui permet d'extraire des ferrailles et de l'aluminium.
Durant la saison estivale, période de surproduction de déchets, l'UVE rencontre des problèmes de saturation. Dans ce cas, une partie des ordures ménagères résiduelles est redirigée vers un centre d'enfouissement technique de classe II situé à Pierrefeu-du-Var.

Les déchets ménagers recyclables issus de la collecte sélective sont triés, mis en balles puis dirigés vers des filières de valorisation (papeterie d'Arles, Valorplast, verrerie du Languedoc,…).
Les déchets ménagers recyclables issus de la déchèterie sont quant à eux dirigés vers des centres de tris Véolia, des sociétés de recyclages, des plateformes de compostage, des sites d'enfouissement ainsi que dans des centres d'incinérations à revalorisation énergétique.
Enfin, les déchets non valorisables sont stockés au centre de stockage dédié aux déchets non dangereux sur la commune de Pierrefeu-du-Var.

La ville est fortement engagée dans une politique de propreté.
Depuis 2009, elle s'est dotée d''un Plan de Propreté Urbaine (PPU), dans le but d'améliorer le cadre de vie de ses citoyens, tout en maîtrisant les dépenses liées à l'élimination sauvage et anarchique des déchets.
De plus, la ville de Hyères fait partie du projet MED-3R (Rallonger la durée de vie, Réduire la production et Recycler les déchets en Méditerranée). Il a pour objectif de développer une coopération transfrontalière permettant de contribuer à la mise en place d'un système de gestion des déchets écologiquement rationnel sur l'ensemble du pourtour méditerranéen.

Les déchets agricoles

Au niveau de l'agriculture, trois types de déchets doivent être pris en charge :

- Les déchets verts généralement séchés puis brûlés sur les exploitations. Une plate-forme de compostage a été envisagée par TPM afin de proposer aux agriculteurs un compost de bonne qualité.
- Les plastiques agricoles (bâches de serres,…) sont apportées à la déchetterie pour être incinérées. La mise en place d'une filière de recyclage au sein des déchetteries du SITTOMAT est également envisagée par TPM.
- Les produits phytosanitaires non utilisables constituent un risque de pollution pour les nappes phréatiques. La société ADIVALOR (créée fin 2001) organise et prend en charge la collecte et le recyclage de ces déchets.

ENJEUX :

- Réduire à la source la quantité de déchets
- Augmenter la part de valorisation de déchets
- Diminuer la quantité des déchets dangereux
- Supprimer les « points noirs » résultant des dépôts sauvages
- Améliorer l'organisation de la déchèterie

F.3 I Une qualité de l'air contrôlée

Sur la région Provence Alpes Côte d'Azur, un Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air (PSQA) a été instauré en 2000 par Air PACA.
Il fixe 38 orientations permettant de respecter sur le long terme les objectifs de qualité de l'air et notamment :

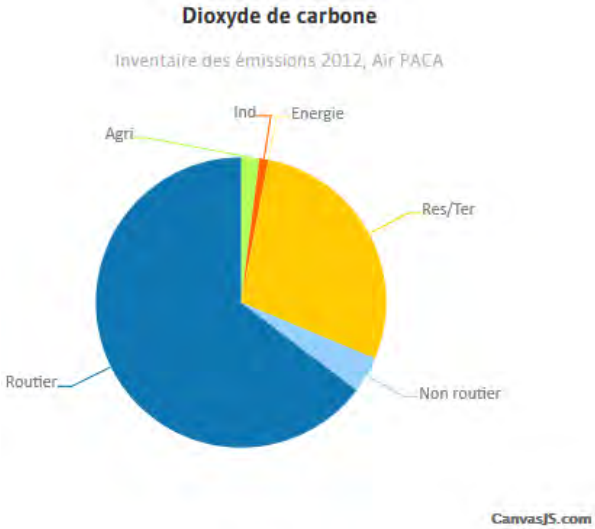
- Développer la surveillance de la qualité de l'air
- Mette en place des recommandations sanitaires et environnementales
- Informer le public
- Améliorer et préserver la qualité de l'air

Huit stations de surveillance de la qualité de l'air sont implantées sur le territoire varois, dont une située à Hyères.
L'indice journalier de la qualité de l'air, allant de 1 (très bonne qualité) à 10 (très mauvaise qualité), permet d'apprécier globalement la qualité de l'air d'une agglomération. Pour la commune de Hyères, il a été en moyenne de 4(Bon)-5(Moyen) au cours de l'année 2014.
Globalement, la qualité de l'air à Hyères est plutôt bonne.

Plusieurs éléments polluant font l'objet d'un suivi sur la commune :

Le dioxyde de carbone (CO_2)

En 2012, 207 kilos tonnes de CO_2 ont été émis à Hyères. Les sources principales de pollution sont issues en premier lieu des transports routiers (65%) et le tertiaire (30%).



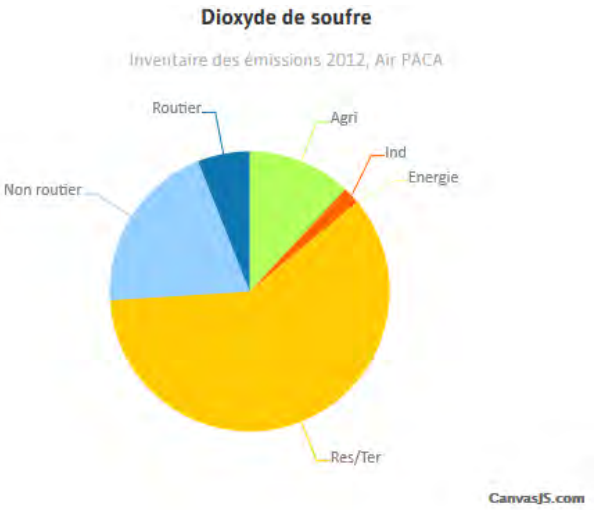
207 kt

5 % du département
0,46 % de la région

Source : aires-méditerranée

Le dioxyde de souffre (SO_2)

En 2012, 15 tonnes de SO_2 ont été émis dans la commune de Hyères. La catégorie résidentielle et tertiaire émet le plus (60%). Suit ensuite les transports non routiers (20%) et l'agriculture (12%).



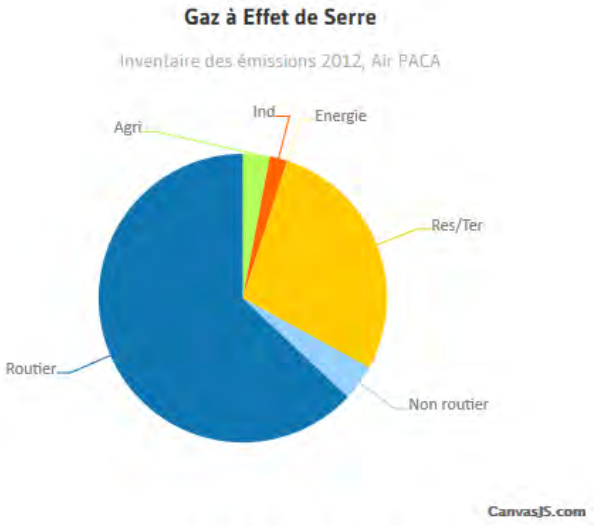
15 t

2 % du département
0,04 % de la région

Source : aires-méditerranée

Les Gaz à Effet de Serre (GES)

En 2012, 213 kilos tonnes par équivalent de CO_2 ont été émis à Hyères. Les sources principales de pollution sont issues en premier lieu des transports routiers (63%) et le tertiaire (28%).



213 kt eq.CO2

5 % du département
0,45 % de la région

Source : aires-méditerranée

L'ozone

L'ozone est souvent le polluant qui influe le plus sur l'indice de la qualité de l'air, notamment en été : l'ozone est responsable à 68% de la pollution dans l'indice quotidien de la commune.
La pollution à l'ozone est produite à partir des émissions polluantes des activités humaines, sous l'effet du

rayonnement solaire et de la chaleur, cette pollution est donc principalement présente en été.

Le seuil réglementaire d'information concernant la pollution photochimique a été dépassé une fois sur la commune en 2010 (196 µg /m3 au lieu de 180), sans cependant dépasser le seuil d'alerte.

Synthèse des mesures d'ozone sur le Var en 2010

	Station	Type	Moyenne annuelle en µg/m³	Maximum en µg/m³			Nb jours avec un max. horaire >			Nb jours avec une moy. sur 8h >	AOT40 (mai–juillet) en µg/m³
				Journalier	Sur 8h	Sur 1h	180	200	240	120	
ZAS Toulon	La Seyne sur Mer	Urbain	61	110	158	189	3	0	0	50	26 440
	Toulon Chalucet	Urbain	51	109	150	184	2	0	0	28	18 804
	Toulon Arsenal	Urbain	57	108	163	202	4	0	0	43	24 701
	La Valette du Var	Périurbain	***	106	160	185	2	0	0	38	27 576
	La Ciotat	Périurbain	****	111	170	203	2	0	0	34	24 453
	Hyères	Urbain	70	129	161	192	4	0	0	55	30 654
	Plan d'Aups-Sainte Baume	Rural	65	145	165	210	5	0	0	66	31 654
	Brignoles	Périurbain	68	124	168	202	4	0	0	78	35 705
Seuil d'information et de recommandation						180					
Seuils d'alerte		Seuil d'alerte européen				240					
		Seuils d'alerte pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence				240* 300* 360					
Valeurs cibles										25	18000**
Objectifs de qualité					120						6000**

* Sur 3 heures consécutives
** Pour la protection de la végétation
*** Le site de la Valette a été arrêté d'août à septembre pour des raisons techniques, la moyenne annuelle n'est pas exploitable.
**** le site de la Ciotat est en fonctionnement uniquement pendant la période estivale.

Source : atmopaca.org

Les particules fines (PM10, PM2,5)

En 2012, 90 tonnes de PM 2,5 et 114 tonnes de PM 10 ont été émises sur la commune.
Les sources principales de pollution sont issues en premier lieu des transports routiers, du tertiaire et de l'industrie.

Les valeurs limitent de 40µg/m3 en PM 10 et 25µg/m3 sont respectées sur la commune de Hyères.

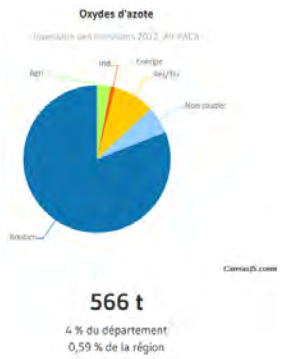
Synthèse des mesures de PM10 et de PM2,5 sur le Var en 2010

	Station PM10	Type	Moyenne annuelle en µg/m³	Percentile 90 des moyennes journalières	Maximum en µg/m³		Nb de moyennes journalières > à			
					Journalier	Sur 1H	50	80	100	125
ZAS Toulon	Toulon Foch	Trafic	35	51	87	237	39	1	0	0
	Toulon Chalucet	Urbain	26	42	59	220	8	0	0	0
	Hyères	Urbain	23	34	52	83	3	0	0	0
	Valeurs limites		40	50			35			
	Objectif de qualité		30							
	Station PM2,5									
	Toulon Chalucet	Urbain	17	31	57	101	1	0	0	0
	Valeurs limites européennes	Pour 2010	29							
		Pour 2015	25							
	Valeur cible européenne		20							

Source : atmopaca.org

Les oxydes d'azote (NOx)

En 2012, 566 tonnes de NOx ont été émis dans la commune de Hyères. Les transports routiers sont responsables à 81% de ces émissions.
En hiver, les oxydes d'azote sont souvent les polluants qui influent le plus sur l'indice de la qualité de l'air, avec les particules fines.



Source : aires-méditerranée

Globalement, sur la commune de Hyères, les polluants les plus importants sont les oxydes d'azote, le dioxyde de carbone et les particules fines. Ils sont principalement liés au transport ainsi qu'au secteur résidentiel et tertiaire.

ENJEUX :
- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maitriser les émissions de particules fines afin de ne plus dépasser les seuils réglementaires

F.4 I Sites et Sols pollues

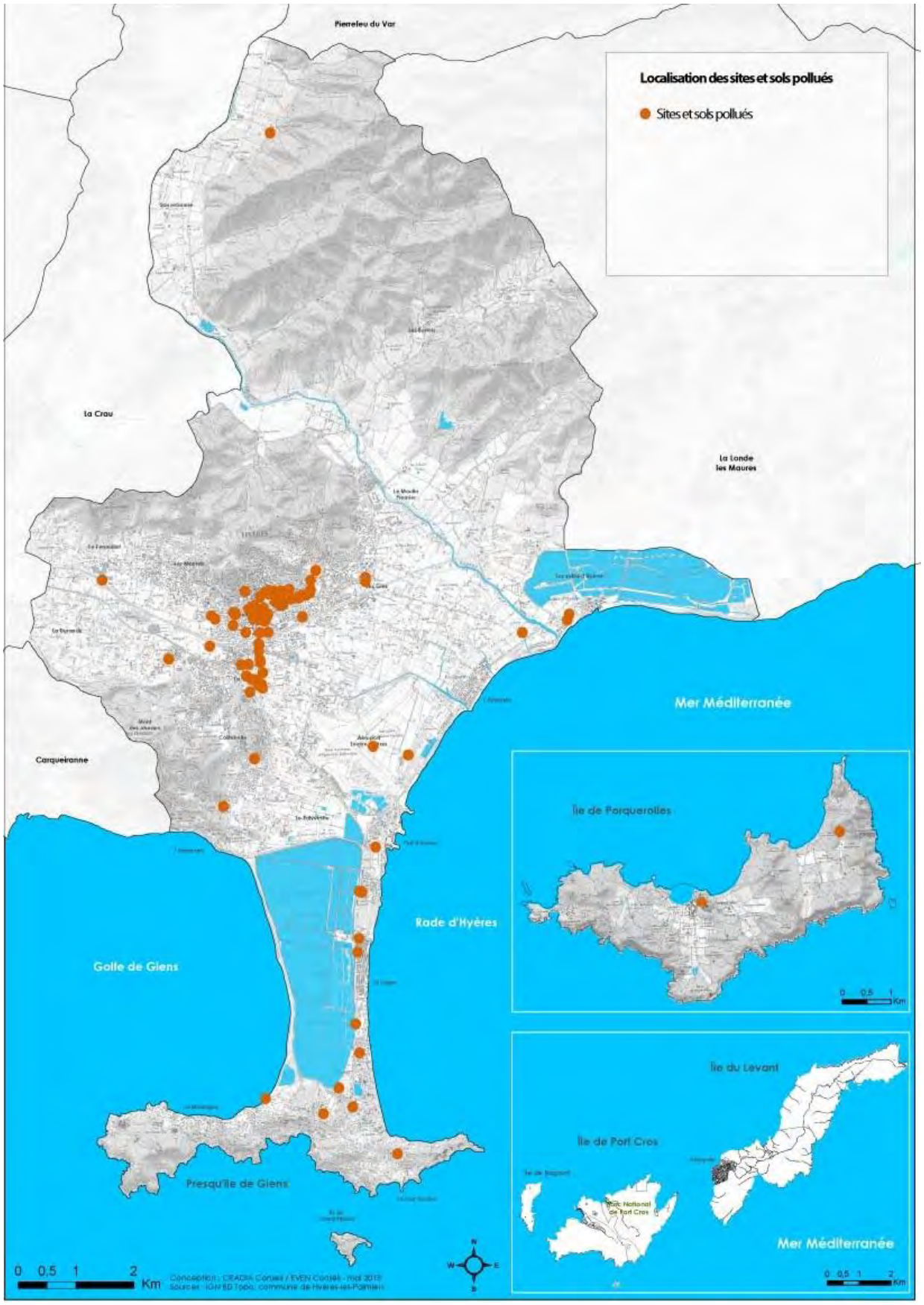
La base de données BASIAS est un inventaire de sites industriels et d'activités de services, encore en activité ou non, et potentiellement à l'origine de pollutions des sols.

Sur la commune de Hyères, 210 sites sont recensés comme présentant des risques de pollution, principalement des stations de dépôts de gaz (72%), dont l'ancienne usine à gaz (aujourd'hui occupée par les servies EDF/GDF), recensé aussi sur BASOL, qui a fait l'objet de plusieurs actions des pouvoirs publics. Concernant cette dernière, deux cuves ont été mises en évidence. Elles ont été vidangées et nettoyées. Toutes les zones souillées par le goudron et les matières épurantes ont fait l'objet de travaux. Ce site ne présente pas de risque pour la santé humaine étant suffisamment éloigné des cours d'eau. Il est aujourd'hui libre de toutes restrictions, aucune restriction n'est à apporter et sa surveillance n'est pas nécessaire.

La commune compte 6 ICPE non SEVESO :
- CCI Var (liquide inflammable)
- Hyères enrobés ;
- Parc Olbius Riquier ;
- Recup auto moto fieschi ;
- SITTOMAT (stockage et traitement d'ordures ménagères)
- Syndicat Intercommunal Hyéres-Carquéiran

ENJEUX :
- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués.

LOCALISATION DES SITES RECENSES BASOL ET BASIAS SUR LA COMMUNE DE HYERES



F.5 I Energie - Climat

Contexte climatique

La commune bénéficie d'un climat typiquement méditerranéen caractérisé par :

- Des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable (plus de 2 759 heures par an, soit environ 310 jours) et des températures agréables.
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes.
- Sur le plan pluviométrique, le nombre de jours de précipitation reste faible (moyenne de 59 jours par an, correspondant à 750 mm).
- La présence du mistral, vent dominant orienté Nord-Ouest, froid et sec, actif plus de 100 jours par an, principalement en hiver, et participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé. Si dans les terres ses effets sont atténués par les reliefs localisés au Nord de la commune, le mistral peut-être très violent sur la façade maritime.
- Des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représente un atout en terme de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

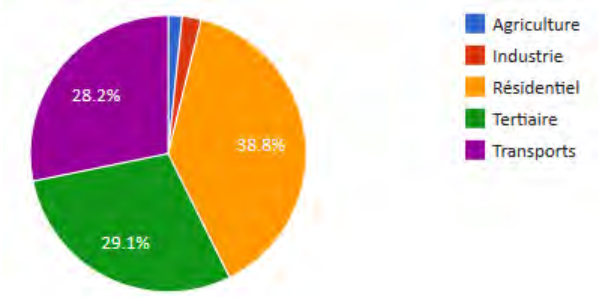
Cependant, les pluies, très violentes, peuvent entraîner des inondations sur certains secteurs de la commune, et d'autre part aggraver le risque de mouvement de terrain. Le mistral, favorise la propagation des incendies lors de la période estivale.

Contexte administratif

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adopté. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.
Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

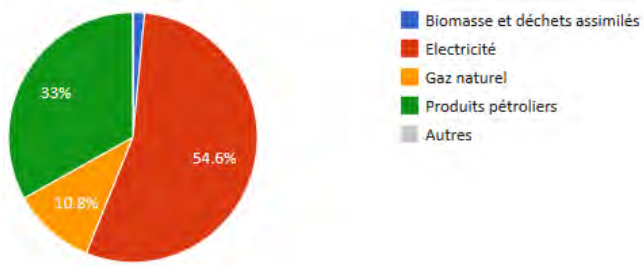
Les besoins énergétiques de Hyères

Sur la commune de Hyères, le secteur résidentiel est le plus gourmand en énergie puisqu'il regroupe à lui seul 39% des consommations énergétiques en 2010. Les consommations de ce secteur sont liées aux besoins énergétiques des habitants : chauffage, eau chaude sanitaire, électricité spécifique (appareils électriques),…
Arrivent en deuxième position les secteurs du tertiaire (29%) du transport (28%).



Source : Energ'Air PACA

L'électricité et les produits pétroliers sont les sources d'énergies les plus utilisées sur la commune consommant respectivement 73461 tep/an et 44566 tep/an.

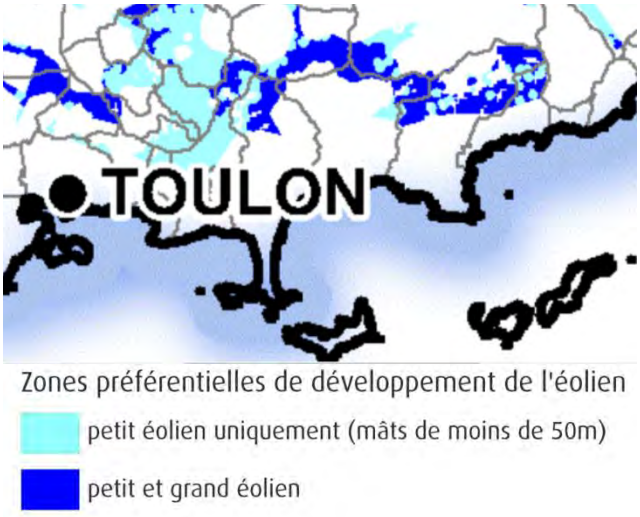


Source : Energ'Air PACA

Potentiel en énergie renouvelable

Eolien

Le potentiel éolien de la commune est plutôt bon, cependant une succession de protections maintient le caractère naturel des îles.
Le Schéma Régional Eolien, identifie des espaces mobilisables pour l'éolien en partie Nord de la commune, dans la vallée de la Sauvebonne.



Source : SRE PACA

Il est possible d'utiliser l'espace marin pour développer l'éolien offshore. Selon une étude menée par la DREAL PACA, le développement offshore devrait se faire assez en recul de la côte afin de ne pas localiser des machines entre le trait de côte et les îles d'Or.

Solaire

Hyères est l'une des villes les plus ensoleillées du Var.

La ville a fait le choix d'investir plusieurs dizaines de milliers d'euros dans la pose de panneaux solaires. L'Espace 3000 (salle de concert) a ainsi été recouverts de panneaux solaires pour un montant total de 42 000 euros. Cet investissement permet une économie de 8 000 euros par an. En moins de 6 ans l'investissement sera rentable et les années suivantes représenteront donc un gain de 8 000 euros chaque année.

Des panneaux solaires ont été installés pour la production d'eau chaude sanitaire (douches) sur 5 bâtiments municipaux destinés au sport (stades, gymnase, base nautique, etc.) ainsi que sur la déchetterie municipale. Le rendement de ces installations est très satisfaisant, puisqu'elles fournissent 60 % de l'énergie totale nécessaire.

	Unité	2009	2010	2011	2012 (au 01/10)	Progression enregistrée
Consommation électrique des bâtiments municipaux	MWh	11 095	11 693	10 803	7 245	- 7,6 %
Consommation électrique de l'éclairage public	MWh	5 640	4 973	4 795		- 3,6 %
Surface de panneaux solaires sur les bâtiments municipaux	m²	34	46	46	56	+ 21,7 %
Distance parcourue annuellement par les véhicules municipaux	Km	1 883 762	2 051 198	2 124 082		+ 3,6%

Source : Rapport d'évaluation développement durable Hyères (2012).

Géothermie

La Nord de la partie continentale de la commune et l'île de Porquerolles présentent un potentiel très favorable à favorable en nappe.

Ce potentiel n'est, pour le moment, pas exploité.

Source : géothermie perspective

La géothermie avec captage sur nappe phréatique consiste à prélever des calories, et donc de la chaleur, au niveau d'une nappe d'eau souterraine.
En général, les nappes phréatiques sont à une température constante d'environ 12°C, et se situent à une profondeur comprise entre 10 et 20m.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

La Ville d'Hyères s'est lancée en 2013 dans l'élaboration d'un bilan des émissions de gaz à effets de serre. Ce bilan fournit une évaluation du volume de gaz à effet de serre produit par le patrimoine et les services de la collectivité.

Le Bilan Carbone fait apparaître un total d'émissions de gaz à effet de serre de 9 417 tonnes d'équivalent CO2 pour l'ensemble du patrimoine et des compétences de la collectivité. Ce diagnostic permet de mieux cibler les actions à mettre en oeuvre afin de limiter l'impact du fonctionnement de la Commune (bâtiments municipaux, employés…) sur les consommations d'énergie et les émissions de GES.

En 2015, la Ville poursuit son engagement dans la lutte contre le changement climatique avec l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), en lien avec le Communauté d'Agglomération TPM chargé du volet Territorial.

Le PCAET est un projet de développement durable et de conduite du changement au sein de la collectivité et sur le territoire. Il répond à deux principaux objectifs :

- Limiter l'impact de l'activité humaine sur le climat en réduisant les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) ainsi que les consommations d'énergie.
- S'adapter au changement climatique en réduisant la vulnérabilité du territoire.

Les impacts du changement climatique ne pouvant plus être intégralement évités, des mesures doivent être prises dans de multiples domaines : urbanisme, construction, infrastructures, risques naturels, sanitaires et économiques…

Plan Bâtiment Grenelle (source plan bâtiment durable)

Lancé en janvier 2009, le Plan Bâtiment Durable fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : atteindre les objectifs d'efficacité énergétique de ce secteur.

Le Plan Bâtiment Durable encourage la collaboration entre tous les membres de la filière du bâtiment et de l'immobilier afin de pouvoir réfléchir ensemble à la transition énergétique dans le secteur de la construction et de la rénovation.

La réflexion s'organise autour des groupes de travail thématiques. Créés en fonction des besoins constatés, ils sont composés de personnalités aux compétences complémentaires qui émettent des propositions de nature à favoriser la mise en œuvre des objectifs de la transition énergétique. Plus d'une vingtaine de chantier ont ainsi été mis en place, avec entre autre les financements innovants, la question de l'obligation de rénovation énergétique dans le secteur résidentiel, l'éco-prêt à taux zéro, la garantie de performance énergétique, la réflexion prospective sur la réglementation du bâtiment responsable en 2020, la copropriété etc.

Grâce à ces différents travaux, le Plan Bâtiment Durable est force de proposition auprès des pouvoirs publics.

ENJEUX :

- Mettre en place des moyens de transports plus respectueux de l'environnement (itinéraires cyclables)
- Développer de nouvelles énergies renouvelables :
  Pompe à chaleur air-air qui récupère des calories de l'air pour les restituer à l'habitation → divise par 3 les dépenses énergétiques
  Chauffe-eau solaire : production d'eau chaude par exploitation du rayonnement solaire → réduction de 75% des dépenses d'eau chaude sanitaire
- Développer l'utilisation de la biomasse

G I SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SENSIBILITES DU TERRITOIRE

Les enjeux en matière de biodiversité sont :

- Préserver les valeurs écologiques majeures
- Protéger et valoriser les espaces naturels
- Ménager les sensibilités écologiques sur les secteurs de projets
- Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique (chemin du littoral…)
- Limiter les conséquences de la fragmentation sur les milieux naturels (notamment sur le secteur sensible du tombolo et de la presqu'ile de Giens) ;
- Réduire l'impact des infrastructures routières sur le déplacement des espèces
- Mettre en œuvre la préservation des corridors écologiques existants afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune ;
- Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains et notamment en les couplant aux enjeux de qualité de cadre de vie.

Les enjeux en matière de paysage sont :

- Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)
- Affirmer la coupure verte du territoire
- Limiter l'abattage et le débroussaillement des collines
- Préserver le caractère rural et la diversité du paysage agricole hyérois en limitant l'extension de l'habitat diffus
- Préserver les structures agricoles anciennes
- Favoriser la reconversion des friches
- Préserver les poches agricoles sur Porquerolles, imbriquées dans les massifs boisés
- Préservation de l'écrin boisé de la commune
- Affirmation des coupures d'urbanisation
- Limitation de la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels
- Adaptation des projets aux contraintes paysagères
- Limiter la pression de l'urbanisation
- Valoriser l'intérêt écologique et paysager des zones humides à travers une sensibilisation et ouverture maîtrisée au public
- Améliorer la qualité des cours d'eau
- Assurer la gestion et la protection des ripisylves
- Limiter le déboisement de la pinède en cordon d'arrière plage
- Développer d'avantage le sentier littoral
- Soigner l'aménagement des parkings
- Sensibiliser les visiteurs aux richesses et fragilités des milieux insulaires
- Pérenniser la protection de l'archipel insulaire
- Préserver les cônes de vue et les ouvertures paysagères sur le territoire
- Travailler l'insertion paysagère des activités en bordures de voies
- Limiter la succession des enseignes commerciales
- Marquer l'entrée Est de la commune et poursuivre le traitement paysager des axes routiers

Les enjeux en matière de risques sont :

- Composer avec les risques :
- limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- gérer des eaux pluviales

Les enjeux en matière de gestion de l'eau sont :

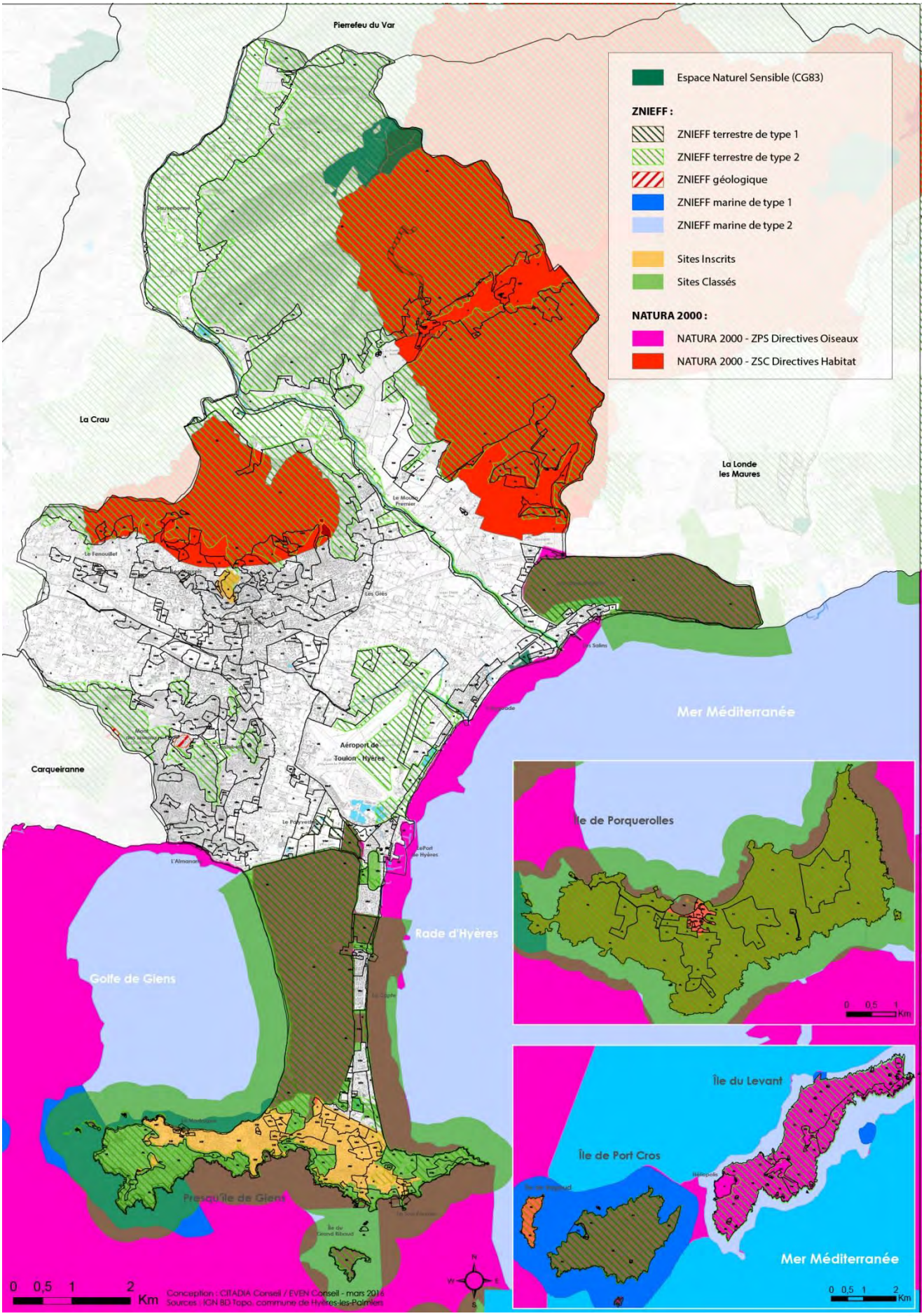
- Préserver la nappe du Gapeau : projet « Aqua Renova » en cours (dispositif de réalimentation de nappe phréatique en eau douce)
- Calibrer l'accueil de la population à la disponibilité de la ressource en eau
- Garantir la sécurité de l'approvisionnement en eau du continent et des îles

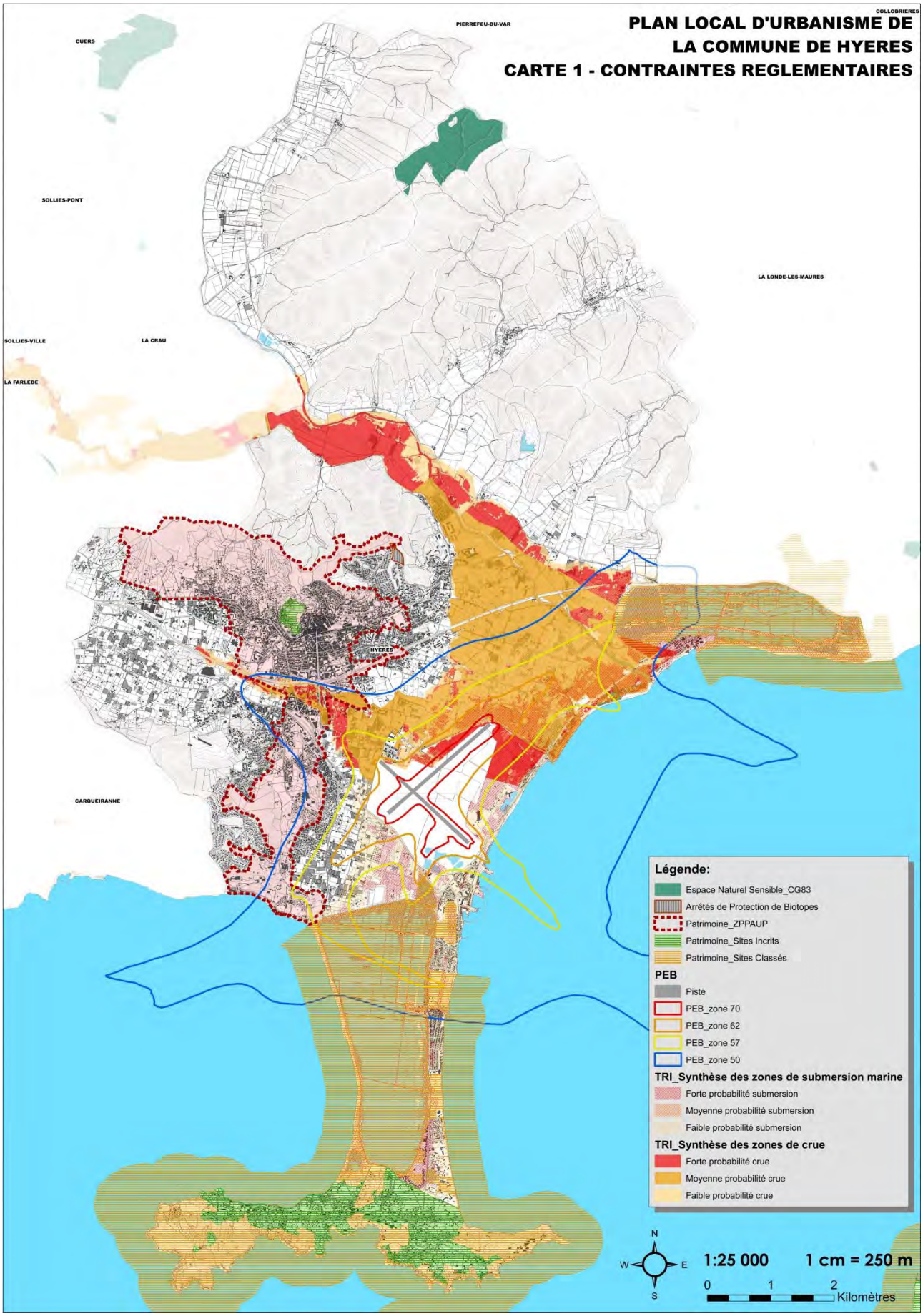
Les enjeux en matière de déchets sont :

- Réduire à la source la quantité de déchets
- Augmenter la part de valorisation de déchets
- Diminuer la quantité des déchets dangereux
- Supprimer les « points noirs » résultant des dépôts sauvages
- Améliorer l'organisation de la déchèterie

Les enjeux en matière de pollutions et d'énergie sont :

- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maitriser les émissions de particules fines afin de ne plus dépasser les seuils réglementaires
- Mettre en place des moyens de transports plus respectueux de l'environnement (itinéraires cyclables)
- Développer de nouvelles énergies renouvelables :
- Développer l'utilisation de la biomasse


Espace Naturel Sensible (CG83)
ZNIEFF :
ZNIEFF terrestre de type 1
ZNIEFF terrestre de type 2
ZNIEFF géologique
ZNIEFF marine de type 1
ZNIEFF marine de type 2
Sites Inscrits
Sites Classés
NATURA 2000 :
NATURA 2000 - ZPS Directives Oiseaux
NATURA 2000 - ZSC Directives Habitat
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Aéroport de Toulon - Hyères
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers


PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE HYERES
CARTE 1 - CONTRAINTES REGLEMENTAIRES
COLLOBRIERES
PIERREFEU-DU-VAR
CUERS
SOLLIES-PONT
LA LONDE-LES-MAURES
SOLLIES-VILLE
LA CRAU
LA FARLEDE
HYERES
CARQUEIRANNE
Légende:
Espace Naturel Sensible_CG83
Arrêtés de Protection de Biotopes
Patrimoine_ZPPAUP
Patrimoine_Sites Incrits
Patrimoine_Sites Classés
PEB
Piste
PEB_zone 70
PEB_zone 62
PEB_zone 57
PEB_zone 50
TRI_Synthèse des zones de submersion marine
Forte probabilité submersion
Moyenne probabilité submersion
Faible probabilité submersion
TRI_Synthèse des zones de crue
Forte probabilité crue
Moyenne probabilité crue
Faible probabilité crue
N
W
E
S
1:25 000
1 cm = 250 m
0
1
2
Kilomètres

H I CARACTERISTIQUE DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Les sites susceptibles d'être touchées de manière notables par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets. De manière générale, ils correspondent aux principaux sites de développement urbain, de renouvellement urbain, ou faisant l'objet d'un changement de vocation important.

14 sites de réflexions ont été étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU sans pour autant avoir été tous finalement choisis pour le développement urbain de la commune.

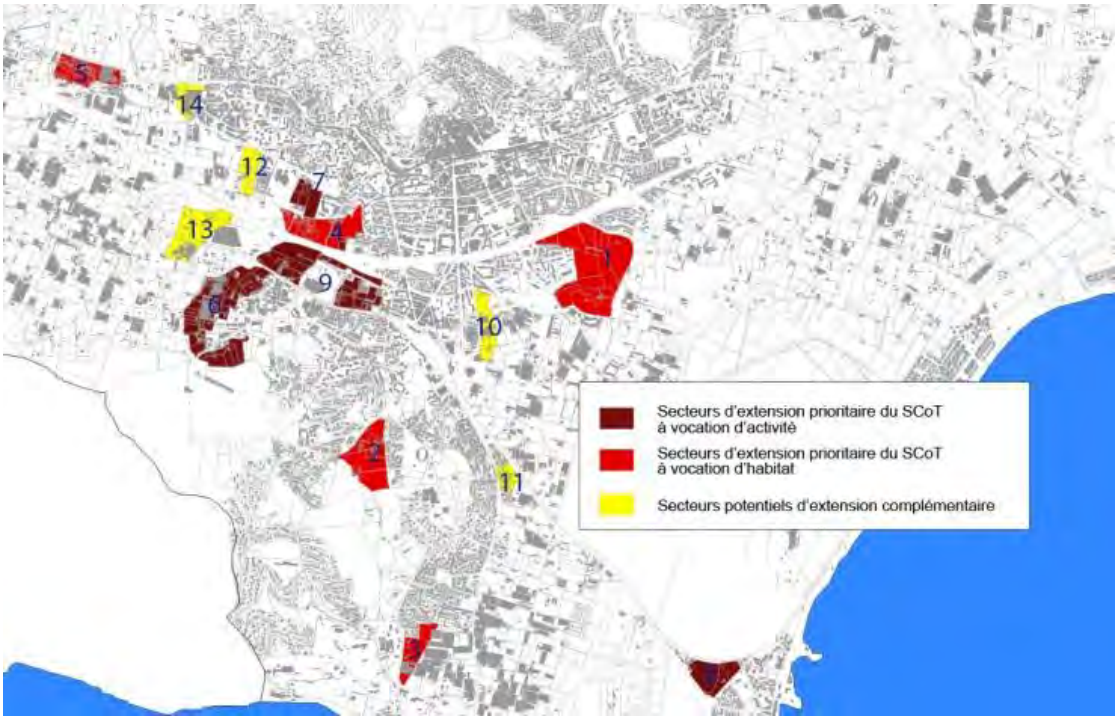
L'évaluation environnementale doit relater la démarche itérative élaborée dans le cadre du projet. Il s'agit donc ici de montrer l'ensemble des sites d'étude et ; dans la partie Evaluation des Incidences, montré comment le PLU à traiter ces zones de projets en fonction des sensibilités identifiés ci-dessous.

Le choix de ces sites s'est fait au regard des projets initialement étudiés par la commune comme la démarche itérative d'évaluation environnementale le préconise.

L'évaluation de la sensibilité de ces sites a permis d'écarter des projets et d'en maintenir d'autres.

L'ensemble des zones ND, NC, NA, NB devenues U au PLU ne sont pas étudiées dans cette partie, elles font l'objet d'une partie spécifique de l'étude d'incidence (incidences sur la biodiversité et la consommation foncière). En effet, de nombreux secteurs reclassés en U ne «revêtent pas une importance particulière pour l'environnement» car ils sont déjà urbanisés et/ou dégradés. Ils ne sont donc pas traitées dans la partie « sites susceptibles d'être touchés »

N° d'aire	Dénomination	Surface en ha
1	Les Rougières	27,9
2	Costebelle	11,6
3	Font des Horts	5
4	Crestade Demi-Lune	10,3
5	St Gervais	7,7
6	St Martin Les Loubes	23,3
7	Pôle Santé	4,1
8	Arromanches	6,6
9	Roubaud Gare	17,1
10	Avenue Jean Moulins	5,4
11	Almanarre - Aéroport	2,3
12	Aufrène - ZAC du Soleil	4,2
13	Butte Casino	5,7
14	La Bayorre	6,9



H.1 I Les Rougières

Situation

Le site des Rougières se situe au Sud-Est du centre-ville. C'est un espace intermédiaire entre les zones urbanisées et la plaine agricole. Ce secteur a fait l'objet de différents projets (dont ZAC). Ce secteur est classé en zone NA du POS.

Occupation du sol et paysage

Secteur à dominante agricole composé d'une friche et de quelques fourrés en lisière qui se situe dans l'entité paysagère de la vallée du Roubaud. Paysage de plaine agricole quelque peu dégradé (panneaux publicitaires, habitats diffus..) avec des points de vue lointains sur les massifs boisés.

Extrait de la TVB

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Arbres isolés	Faible	Enjeu faible
Strate arbustive	Prolifération d'espèces invasives	Faible à nul	Milieu dégradé
Strate herbacée	Pelouse sèche et végétation rudérale	Faible	Enjeu faible
FAUNE			
Insectes	Espace ouvert comprenant un réseau d'irrigation	Fort	Enjeu modéré
Reptiles	Espace ouvert bordé de vieux murs	Faible	Enjeu faible
Amphibiens	Prairie sèche, écoulements et stagnation d'un réseau d'irrigation	Fort	Enjeu modéré
Oiseaux	Zone de passage peu propice aux nidifications	Faible	Enjeu faible
Mammifères	Pas de gîtes intéressants pour les chiroptères	Nul	Enjeu faible

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats				X	
Flore				X	
Faune			X		

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

Les milieux composant l'aire n°1 sont banaux et peu intéressants. L'urbanisation éventuelle de cette zone de projet ne présente pas de risque majeur concernant la protection des espèces.
Une attention particulière devra cependant être apportée au réseau ouvert d'irrigation.

Nuisances et risques

La zone des Rougières se situe en dehors des zones à risques (aléas inondation, TRI et PPRI annulé) mais se situe à proximité d'une voie bruyante. Elle est également concernée par l'application du nouveau PPRi.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est donc jugée **faible** avec une attention particulière à avoir sur l'intégration paysagère du projet et la conservation du réseau de canaux.

H.2 I Costebelle

Situation

Le secteur Costebelle est situé au sud du centre urbain à proximité immédiate de zone urbaine. Ce secteur est classé en zone NA du POS.

Occupation du sol et paysage

Le secteur offre un paysage agricole abandonné et isolé qui se referme peu à peu à cause de l'enfrichement et de la proximité aux zones urbaines.

Équilibres des systèmes et biodiversité

La partie sud de la zone de projet est comprise dans le périmètre de la ZNIEFF de type II n°83-152-100 « Mont des Oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiagne ».

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*			
Groupe biologique	**Nature de l'enjeu**	**Niveau de risque potentiel lié à la destruction**	**Bioévaluation**
FLORE			
Strate arborescente	Bel alignement de vieux *Quercus pubescens*	Aucune protection, mais intérêt pour la faune	Enjeu modéré
Strate arbustive	Liée à la reconquête sylvestre des espaces ouverts	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Possibilité d'espèces déterminantes	Fort concernant les espèces déterminantes	Enjeu sensible
FAUNE			
Insectes	Trois coléoptères déterminants dans le périmètre de la ZNIEFF	Fort concernant les espèces déterminantes	Enjeu modéré compte tenu de la surface de ZNIEFF concernée par le projet
Reptiles	La tortue d'Hermann est présente dans le périmètre de la ZNIEFF	Très sensible	Très sensible
Amphibiens	Zone ouverte et prairie sèche. Rares fossés d'écoulement.	Faible	Sans intérêt
Oiseaux	Pas d'espèces patrimoniales recensées dans le périmètre de la ZNIEFF	Lié à la suppression éventuelle des grands arbres	Enjeu faible
Mammifères	Pas d'espèces patrimoniales recensées dans le périmètre de la ZNIEFF	Lié à la suppression éventuelle des vieux chênes	Enjeu modéré

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Relevés SILENE FLORE

Asparagus acutifolius L., 1753
Chamaerops humilis L., 1753
Charybdis maritima (L.) Speta, 1998
Coronilla valentina L. subsp. valentina
Gladiolus dubius Guss., 1832
Gymnadenia conopsea (L.) R.Br., 1813
Helichrysum stoechas (L.) Moench, 1794
Helichrysum stoechas (L.) Moench, 1794
Himantoglossum robertianum (Loisel.) P.Delforge, 1999
Ophrys exaltata subsp. arachnitiformis (Gren. & Philippe) Del Prete, 1984
Ophrys fuciflora (F.W.Schmidt) Moench, 1802
Phalaris aquatica L., 1755
Ruscus aculeatus L., 1753
Scolymus grandiflorus Desf., 1799
Simethis mattiazzii (Vand.) G.López & Jarvis, 1984

©SILENE FLORE. Juin 2015

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore		X			
Faune	X				

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
	X		

L'interaction de la zone de projet avec la ZNIEFF accroît la sensibilité d'un site qui ne présente par ailleurs pas d'attraits particuliers pour la biodiversité.
C'est principalement la tortue d'Hermann signalée présente dans le périmètre de la ZNIEFF qui accroît la sensibilité du site.
La lisière Nord-est de l'aire présente un alignement de grands et anciens chênes qui devraient être préservés, car ils présentent de nombreuses opportunités pour les oiseaux et les chauves-souris.

Nuisances et risques

Le projet se situe en dehors des zones de risques et de nuisances.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est évaluée **modérée** au regard des enjeux environnementaux et paysagers. Une attention particulière devra être donnée à la préservation de la fonctionnalité écologique de la zone et de l'évitement de la flore patrimoniale recensée.

H.3 I Font des Horts

Situation

Ce secteur se situe au Sud de la commune et longe la rue de la Fontaine des Horts et fait face à la résidence hôtelière Font des Horts. Secteur classé en zone NC du POS.

Occupation du sol et paysage

Cet espace correspond à des zones agricoles, la présence de serres et de lotissement limite fortement la qualité paysagère de ce secteur.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Pas d'enjeu particulier autre que l'aspect esthétique de l'alignement traversant la zone en partie Nord.	Faible	Sans intérêt
Strate arbustive	Sans objet parcelles dépourvues d'arbustes	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Prairie sèche substituée à une activité agricole passée	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Faible	Sans intérêt
Reptiles	Espace enclavé dans un tissu urbanisé et agricole	Faible	Sans intérêt
Amphibiens	Prairie sèche sans écoulements	Nul	Sans intérêt
Oiseaux	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Faible concernant les potentialités trophiques des prairies	Enjeu faible

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune					X

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

Les parcelles contenues dans le périmètre de la zone de projet ne présentent plus aucune caractéristique permettant une expression notable de la biodiversité patrimoniale.
Des alignements sont tout de même à préserver.

Nuisances et risques

Le projet se situe en dehors des zones de risque inondation mais dans la zone D du PEB en projet où l'urbanisation est autorisée.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est **jugée faible**.

H.4 I Crestade Demi-Lune

Situation

Le secteur Crestade demi-Lune se situe entre l'A570 et le Gymnase Jules Ferry. Il est délimité par une zone urbaine à l'Est, par l'A570 et l'échangeur autoroutier à l'Est et au Sud et par la rue de Citronniers au Nord. Ce secteur est classé en zone NA du POS.

Occupation du sol et paysage

Le site est aujourd'hui en friche avec ça et là des petits boisements qui repoussent sur la zone anciennement agricole. Ce site présente tout de même une sensibilité paysagère à ménager au regard de sa situation en entrée de ville.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Le tissu urbain isole cette aire d'étude des zones naturelles sensibles au Nord et au Sud. Par ailleurs le réseau autoroutier en limite Sud entrave la libre circulation des espèces vagiles.

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Une dizaine de grands arbres sont clairsemés sur l'ensemble de la zone de projet.	Faible y compris les potentialités d'abri des chiroptères	Enjeu faible
Strate arbustive	absente	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Prairie sèche ouverte au piétinement; zone de dépôt de déchets divers	Faible	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Espace ouvert pour les rhopalocères	Modéré	Enjeu faible
Reptiles	Espace ouvert longé de murs en pierres maçonnées	Modéré	Enjeu modéré
Amphibiens	Prairie sèche sans écoulements	Nul	Sans intérêt
Oiseaux	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune				X	

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

La proximité de l'autoroute d'une part et d'un établissement scolaire d'autre part ainsi que la circulation non contrôlée à l'intérieur du périmètre font de cette zone un espace très dégradé ne présentant pas d'intérêt particulier pour la conservation de la biodiversité.

Nuisances et risques

Le secteur est impacté par le risque inondation et se situe le long de l'autoroute donc présente une sensibilité vis-à-vis des nuisances sonores.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est jugée faible.

H.5 I St Gervais

Situation

Le secteur se situe à l'Ouest de la commune, au Nord de l'autoroute A570 et de l'échangeur autoroutier (sortie7). C'est un secteur de renouvellement urbain entre la D46 et la D554 (route de la Crau). Ce site est en zone NB du POS.

Occupation du sol et paysage

Le site est occupé par de manière hétérogène entre activité agricole résiduelle, zone d'habitation, dépôts… Le paysage est peu valorisé malgré la proximité du Mont Fenouillet.

Équilibres des systèmes et biodiversité

La zone de projet se trouve à moins de 100 mètres de la limite Sud de la ZNIEFF de type II n°83-119- 100 : « Maurettes – le Fenouillet – le Mont-Redon ».

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Ripisylve le long d'un écoulement descendant du fenouillet	Aucune protection, mais biotope intéressant	Enjeu faible
Strate arbustive	Négligeable	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Les zones herbacées correspondent aux zones d'activité agricole présente ou passée ; l'enjeu concernant les espèces végétales déterminantes s'en trouve très réduit.	Faible	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Enjeu faible pour les espèces patrimoniales		
Reptiles	La tortue d'Hermann et le lézard ocellé sont présents dans le périmètre de la ZNIEFF	Faible en occurrence	Très sensible
Amphibiens	Opportunité de la ripisylve	Modéré	Enjeu modéré
Oiseaux	Opportunité des chênes pour les espèces remarquables présentent dans la ZNIEFF	Modéré	Enjeu faible
Mammifères	Pas d'enjeu noté dans la ZNIEFF pour les chiroptères	Faible	Enjeu faible

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats				x	
Flore					x
Faune			x		

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
		x	

Cette zone assez proche de la limite Sud de la ZNIEFF présente des surfaces anthropisées déjà bien morcelées par l'urbanisation sous forme de lotissements et quelques activités résiduelles d'agriculture.
Un écoulement des eaux pluviales a favorisé le développement d'une ripisylve constituée de chênes pubescents dont la canopée assure le maintien de la fraîcheur et de l'humidité résiduelle favorable aux amphibiens. Cependant les surfaces restant libres sont enclavées dans un urbanisme en développement.

Nuisances et risques

Le secteur n'est pas impacté par les risques mais se situe à proximité de l'autoroute donc présente une sensibilité vis-à-vis des nuisances sonores.

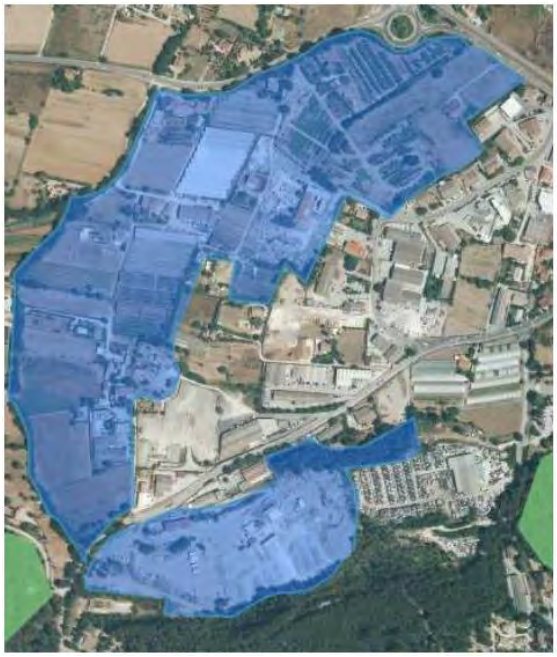
Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est jugée faible

H.6 I St Martin Les Loubes

Situation

Le site des Loubes se situe à l'ouest de la zone urbaine en interface entre zone d'activités et zones agricoles. Il est délimité au Nord par la route des Loubes, au sud par le chemin de la source et à l'Ouest par un linéaire de boisement.



Occupation du sol et paysage

L'espace est occupé essentiellement par des zones agricoles (dont des serres). Le sud est marqué par la présence d'une zone de carrière, dépôts/stockage peu qualitative. Aujourd'hui le paysage est dégradé et l'enjeu est de restructurer ce secteur en gardant l'alignement boisé comme limité naturelle.

Nuisances et risques

Le projet se situe en dehors des zones de risque inondation et de zones de nuisances.

Équilibres des systèmes et biodiversité

La partie sud de la zone de projet se trouve en contact avec le périmètre de la ZNIEFF de type II n°83-152-100 « Mont des Oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiagne ».

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Ripisylve le long d'un écoulement longeant la limite Ouest de la zone	Aucune protection, mais biotope intéressant	Enjeu faible
Strate arbustive	Négligeable dans le périmètre de l'aire d'étude	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Plusieurs bulbeuses témoins d'anciennes cultures florales peuvent être trouvées	Espèces déterminantes de la ZNIEFF	Enjeu faible
FAUNE			
Insectes	Enjeu faible pour les espèces patrimoniales		
Reptiles	La tortue d'Hermann est présente dans le périmètre de la ZNIEFF	Très sensible	Enjeu modéré compte tenu de l'enclavement et du mitage de la zone de projet
Amphibiens	Ripisylve favorable au maintien de batraciens	Modéré	Enjeu modéré
Oiseaux	Pas d'espèces patrimoniales recensées dans le périmètre de la ZNIEFF	Lié à la suppression éventuelle des grands arbres	Enjeu faible
Mammifères	Pas d'espèces patrimoniales recensées dans le périmètre de la ZNIEFF	Lié à la suppression éventuelle des vieux chênes	Enjeu modéré

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Relevés SILENE FLORE *(aux abords immédiats)*

Serapias vomeracea (Burm.f.) Briq., 1910
Ophrys scolopax Cav. subsp. scolopax
Ophrys lutea Cav., 1793
Ophrys fuciflora (F.W.Schmidt) Moench, 1802
Limodorum abortivum (L.) Sw., 1799

©SILENE FLORE. Juin 2015

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore				X	
Faune			X		

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
		X	

Les bulbeuses peuvent représenter un enjeu minime compte tenu de la forte pression agricole exercée sur le milieu et dont les reliques ne présentent pas une originalité dans la biodiversité globale du site.
La faible probabilité de la présence de la tortue d'Hermann permet d'en relativiser l'importance dans l'évaluation globale de la sensibilité de cette zone de projet.

L'enjeu se situe spécifiquement sur la ripisylve constituée d'un couloir de chêne pubescent et de cannes de Provence susceptible de maintenir les taxons locaux de batraciens ainsi que sur la lisère sud.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du secteur est jugée faible.

H.7 I Pôle Santé

Situation

Ce secteur se situe au nord de l'autoroute A570, entre le centre hospitalier et le collège : dans une enclave agricole. Le site est en zone NA du POS.

Occupation du sol et paysage

Le site est aujourd'hui un espace agricole en friche. Son enclavement limite les perceptions sur le site. Mais les vues sur le grand paysage sont atout pour le cadre de vie du site.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Strate arbustive	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Reptiles	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Amphibiens	Prairie sèche sans écoulement. Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Oiseaux	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune					X

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

Cette friche agricole constituée d'une prairie sèche dans laquelle se développe une espèce invasive est sans intérêt en termes de biodiversité

Nuisances et risques

Le projet se situe en dehors des zones de risque inondation et de zones de nuisances.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du secteur est jugée très faible.

H.8 I Arromanches

Situation

Ce secteur se situe au sud de la zone urbanisée de Hyères. Il marque l'entrée dans le secteur des tombolos et de la Presqu'ile de Giens.
Ce site est en zone NA du POS.

Occupation du sol et paysage

Le site est aujourd'hui occupé par un parking public et des friches ouvertes à la circulation piétonne.
Les activités qui entourent le site ainsi que la présence du parking dégradent la qualité paysagère.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Cette zone de projet se trouve à la limite Nord est de la ZPS n° FR9312008 : « Salins d'Hyères et des Pesquiers », de la ZNIEFF de type I n°83-100-14 : « Marais Redon-marais du Palyvestre » et de la ZNIEFF de type I n°83-100-13 : « Etangs et salins des Pesquiers », à 1,2 km de la ZNIEFF de type I n° 83-100-10 : « pinède de la Capte », à moins de 500 m de la ZNIEFF de type II n° 83-157-100 : « Hippodrome de la Capte » et à proximité immédiate de la limite Sud Ouset de la ZNIEFF de type II n° 83-163-100 : « Plaine du Ceinturon et de Macany ».

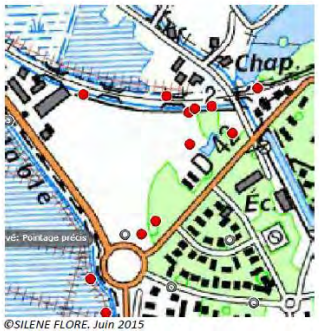
Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Correspondance de la pinède avec les caractéristiques de la capte et de l'hippodrome	Très sensible concernant les potentialités d'habitats dans les strates inférieures	Enjeu sensible
Strate arbustive	Développement de cette strate	Sensible	Enjeu sensible
Strate herbacée	Roselière favorisant les nichées et la protection des juvéniles	Sensible	Enjeu sensible
FAUNE			
Insectes	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		
Reptiles	Fort enjeu à proximité concernant Emys orbicularis	Modéré compte tenu de la forte anthropisation des environs immédiats	Enjeu faible
Amphibiens	Zone humide en arrière du parking	Sensible	Enjeu faible
Oiseaux	Fort enjeu concernant les espèces patrimoniales à proximité	Très sensible : zone d'accueil dans la roselière à l'arrière du parking	Enjeu très sensible
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Relevés SILENE FLORE

Chamaerops humilis L., 1753
Euphorbia terracina L., 1762
Himantoglossum robertianum (Loisel.) P.Delforge, 1999
Ophrys apifera Huds., 1762
Tamarix africana Poir., 1789



©SILENE FLORE, Juin 2015

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats		X			
Flore		X			
Faune		X			

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
	X		

Cette zone de projet déjà fortement dégradée est très proche des sites classés ce qui lui confère une sensibilité importante pour tout projet impactant la biodiversité.

Selon les dispositions de la convention Ramsar, il conviendrait de rendre impossible le comblement des zones humides résiduelles en arrière du parking.
Par ailleurs, une revégétalisation des limites internes du parking par des espèces endémiques et caractéristiques des sites protégés voisins serait un palliatif compensatoire.

Nuisances et risques

Le projet se situe en zone d'Aléa inondation ainsi qu'en zone Cet D du PEB

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est jugée importante au regard de la biodiversité et des risques.

H.9 I Roubaud

Situation

Le secteur est situé au sud de l'échangeur 8 la Recense entre l'A570 et le centre commercial Leclerc. Le Projet est en zone U du POS.

Occupation du sol et paysage

Les espaces de réflexions sont essentiellement des friches agricoles traversés par des chemins. La qualité paysagère du site est médiocre notamment par sa situation entre l'autoroute et une zone commerciale.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*			
Groupe biologique	**Nature de l'enjeu**	**Niveau de risque potentiel lié à la destruction**	**Bioévaluation**
FLORE			
Strate arborescente	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Faible	Sans intérêt
Strate arbustive	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Faible	Sans intérêt
Strate herbacée	Milieu dégradé par la prolifération d'espèces invasives *(genre Cortadria)*		Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		
Reptiles	Zone enclavée par les voies de circulation routière et ferrée	Faible	Sans intérêt
Amphibiens	Pas d'enjeu dans la zone asséchée. Fort gisement dans le lit proche du Roubaud	Fort pour les batraciens aux abords du Roubaud	Le lit du Roubaud présente un intérêt important pour la flore et la faune dulçaquicole
Oiseaux	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore			X		
Faune			X		

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
		X	

Cette zone de projet ne présente aucun intérêt pour la biodiversité compte tenu de sa dégradation florale et de son enclavement dans le réseau routier.
Pour autant les projets devront veiller à la préservation du lit et des rives du Roubaud.

Nuisances et risques

La frange Nord du projet est en zone d'aléas inondation et le site est concerné par les nuisances sonores de l'autoroute.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est jugée modérée par la présence du risque inondation et sa proximité au Roubaud.

H.10 lAvenue Jean Moulin

Situation

Ce secteur est situé au Sud du centre urbain, le long de l'Avenue Jean Moulin, à l'ouest de la D559. Le site est actuellement en zone NC du PLU.

Occupation du sol et paysage

Aujourd'hui la zone est occupée par des espaces agricoles exploités dans la partie Sud mais en friche dans la partie Nord. Les ouvertures sur le grand paysage sont de qualité.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate arbustive	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Dégradation par espèce invasive du genre *Cortadria*	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Reptiles	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Amphibiens	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Oiseaux	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune					X

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

La Zone de projet est sans intérêt pour la biodiversité

Nuisances et risques

Le projet se situe en zone d'aléa pour le risque inondation et en zone D du PEB.

Sensibilité globale du site

La sensibilité du projet est jugé modérée par la présence de l'aléa inondation.

H.11 lAlmanarre – Aéroport

Situation

Ce secteur est situé entre la Route de l'Almanarre et l'avenue de l'aéroport. Ce secteur est en interface entre la zone U et NC du POS.

Occupation du sol et paysage

Le secteur d'études est occupé par des friches agricoles est des zones de mitage urbain peu lisibles.

Le paysage de cette zone est peu mis en valeur et cloisonné par des habitations et des serres.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*			
Groupe biologique	**Nature de l'enjeu**	**Niveau de risque potentiel lié à la destruction**	**Bioévaluation**
FLORE			
Strate arborescente	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate arbustive	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Dégradation par espèce invasive du genre *Cortadria* et pollutions agricoles	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Reptiles	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Amphibiens	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Oiseaux	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales		Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune					X

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

La Zone de projet est sans intérêt pour la biodiversité

Nuisances et risques

La zone n'est pas concernée par l'aléa inondation mais est en zone D du PEB.

Sensibilité globale du site

La sensibilité du site est jugée faible.

H.12 lAufrène

Situation

Le projet se situe à l'Ouest du centre hospitalier, au Nord de l'A570 et au sud de l'avenue du Maréchal Leclerc. Le site est en zone NA du PLU

Occupation du sol et paysage

Le site est aujourd'hui occupé par des friches agricoles.
Secteur en interface entre la zone urbaine de Hyères et les zones agricoles ce qui lui confère une certaines sensibilité.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate arbustive	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Dégradation par espèce invasive du genre *Cortadria*	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Reptiles	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Amphibiens	Prairie sèche sans écoulement. Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Oiseaux	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune					X

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

Zone de projet sans intérêt pour la biodiversité. Toutefois il faudra rechercher l'éventuelle présence de Phalaris aquatica signalée à proximité.

Nuisances et risques

Cette zone est en dehors des secteurs concerné par le risque inondation ou encore les zones de bruit.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est jugée faible.

H.13 lButte Casino

Situation

Ce secteur est situé à l'Ouest du supermarché Casino, au sud de l'autoroute. Il est en zone NC du POS.

Occupation du sol et paysage

Le paysage est cloisonné par des haies relativement hautes et des espaces d'habitat diffus/construction agricole.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*			
Groupe biologique	**Nature de l'enjeu**	**Niveau de risque potentiel lié à la destruction**	**Bioévaluation**
FLORE			
Strate arborescente	Ripisylve en limite avec la Casino	Faible	Enjeu faible
Strate arbustive	Sans objet	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Sans objet	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Reptiles	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Amphibiens	Expression des batraciens dans le ruisseau sous la ripisylve	Faible	Enjeu faible
Oiseaux	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Relevés SILENE FLORE

Anacamptis papilionacea (L.) R.M.Bateman, Pridgeon & M.W.Chase, 1997

©SILENE FLORE. Juin 2015

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore				X	
Faune				X	

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
			X

Seule la couverture arborescente du ruisseau attenant au Casini présente un intérêt pour la biodiversité (gîtes possibles pour batraciens).

Nuisances et risques

Espace concerné par les nuisances sonores dues à la proximité de l'autoroute.

Sensibilité globale du site

La sensibilité globale du site est jugé faible.

H.14 lLa Bayorre

Situation

Le secteur est situé au sud de la RD en entrée de ville Ouest. Le secteur est délimité par le Béal à l'Ouest et la zone urbaine à l'est. Le secteur est en zone NC du PLU.

Occupation du sol et paysage

Le site est aujourd'hui agricole et la paysage est cloisonné par les haies et ripisylves qui traversent le secteur.

Équilibres des systèmes et biodiversité

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*

Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	La couverture arborescente des ruisseaux parcourant la zone de projet	Faible	Enjeu faible
Strate arbustive	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Reptiles	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Amphibiens	Conservation des zones d'humidité autour des écoulements pluviaux et du Béal.	Modéré	Enjeu modéré
Oiseaux	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Aucun enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore				X	
Faune			X		

Sensibilité globale de l'aire d'étude

Très importante	Importante	Modérée	Faible
		X	

L'impact du projet touche essentiellement la classe des amphibiens qu'il convient de prévenir en conservant les abords du Béal et la ripisylve des ruisseaux.

Nuisances et risques

Le secteur est en dehors des zones de nuisances et risques.

Sensibilité globale du site

La sensibilité du site est jugée faible avec une attention particulière à donner à la ripisylve.

Partie 5 : Diagnostic territorial

A I UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE

A.1 I Une organisation urbaine multipolaire

Une constitution urbaine en mosaïque avec deux grandes polarités urbaines

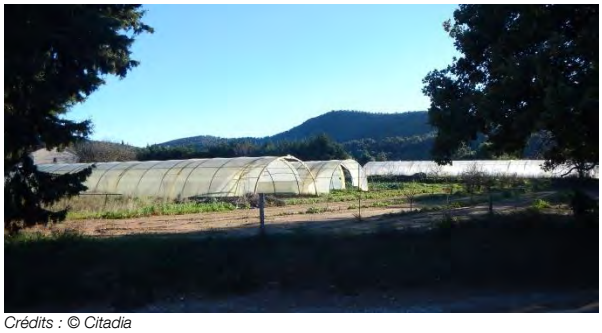
L'évolution **historique a laissé des traces sur le fonctionnement urbain, que l'on peut qualifier de composite.** Plusieurs entités urbaines se sont en effet développées selon les besoins humains : logements, activités, déplacements, etc., affirmant une liaison plus ou moins aisée avec le centre-ville, en fonction de contraintes diverses : rupture géographique liée à la distance et/ou au relief, rupture plus fonctionnelle liée au passage d'infrastructures de transport lourdes, etc. L'organisation urbaine sur ce territoire longiligne est aujourd'hui soumise à l'organisation viaire.

Parmi les différentes entités communales, deux grandes polarités urbaines se distinguent, avec un centre urbain et un front littoral. Le centre urbain se décompose lui-même en plusieurs entités fractionnées par les réseaux :

- un centre-ville historique (bâti dense et rues étroites) ;
- un centre-ville historique élargi (bâti en alignement sur des rues ordonnancées et délimité par l'avenue J.Clotis et la voie ferrée) ;
- un centre-ville contemporain (bâti mixte en contrebas de Costebelle) ;

Le front littoral est ponctué de plusieurs fractions urbaines, cumulant des fonctions résidentielles et touristiques dont Saint-Pierre est la centralité.

L'aéroport représente une polarité a part entière, sous forme d'enclave, avec une emprise de 230 ha (dont 35 ha dédiés aux activités militaires). Il sépare en effet la centralité d'Hyères de son littoral.



Crédits : © Citadia

Des entités séparées par les grands axes de circulation et des zones en devenir

Des grands axes assurent la structuration de la commune. L'avenue Ritondale et la voie ferrée servent de connexion au territoire suivant une logique est-ouest mais génèrent également des ruptures nord-sud importante au niveau du tissu urbain. De même, les axes routiers départementaux, qui se ramifient sur l'avenue Ritondale sont significatif d'une dynamique nord-sud mais sont soumis à des flux important et ne permettent pas des usages urbains optimaux.

Les espaces qui entourent la tache urbaine se caractérisent par un tissu mixte :

- activités maraichères persistantes ;
- espaces d'habitation périurbains.

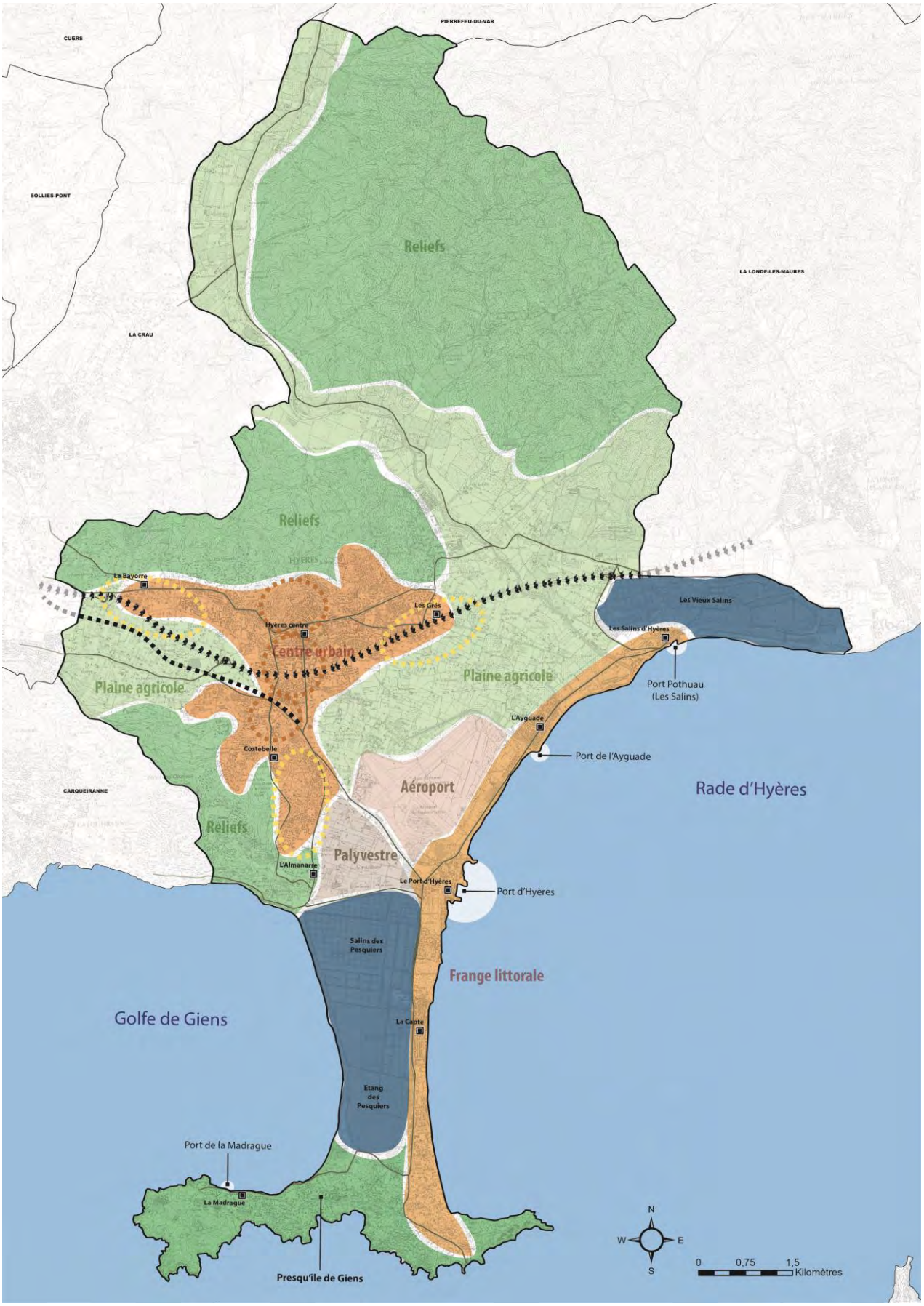
Ces espaces nuisent aujourd'hui à la lisibilité des entrées de ville d'une part et de la limite entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels d'autre part.

Si les réseaux et ces espaces périphériques jouent aujourd'hui un rôle de barrières urbaines et concourent à l'individualisation des quartiers, ils sont des atouts pour la mise en œuvre d'une recomposition de la commune. Bien qu'éclatées, ces grandes entités démontrent une richesse et une complexité territoriale.

ENJEUX :

- Maintenir l'identité des territoires et valoriser leurs spécificités ;
- Améliorer les interfaces des grandes entités communales ;
- Développer les interconnexions.

UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE



A.2 I Une constitution progressive

Cette morphologie urbaine éclatée est le fruit d'un développement historique au coup-par-coup :

Les hauteurs du château – Xème siècle : La construction de la ville médiévale débute sur les hauteurs, sur le versant sud des reliefs abruptes des Maurettes.

La plaine - XV et XVIème siècle : L'urbanisation s'effectue dans la partie inférieure de la ville haute, sur une première rupture de la pente, aux abords de la première enceinte. Une grande partie de la ville basse reste non bâtie, correspondant à des jardins et à un usage agricole.

Le centre-ville élargi - XVII et XVIIIème siècle : L'abandon progressif de la ville haute se poursuit avec le développement des faubourgs à l'intérieur de la seconde enceinte, qui deviendront la ville basse. Celle-ci est marquée par un urbanisme plus volontaire avec des alignements le long des axes principaux et l'aménagement de places.

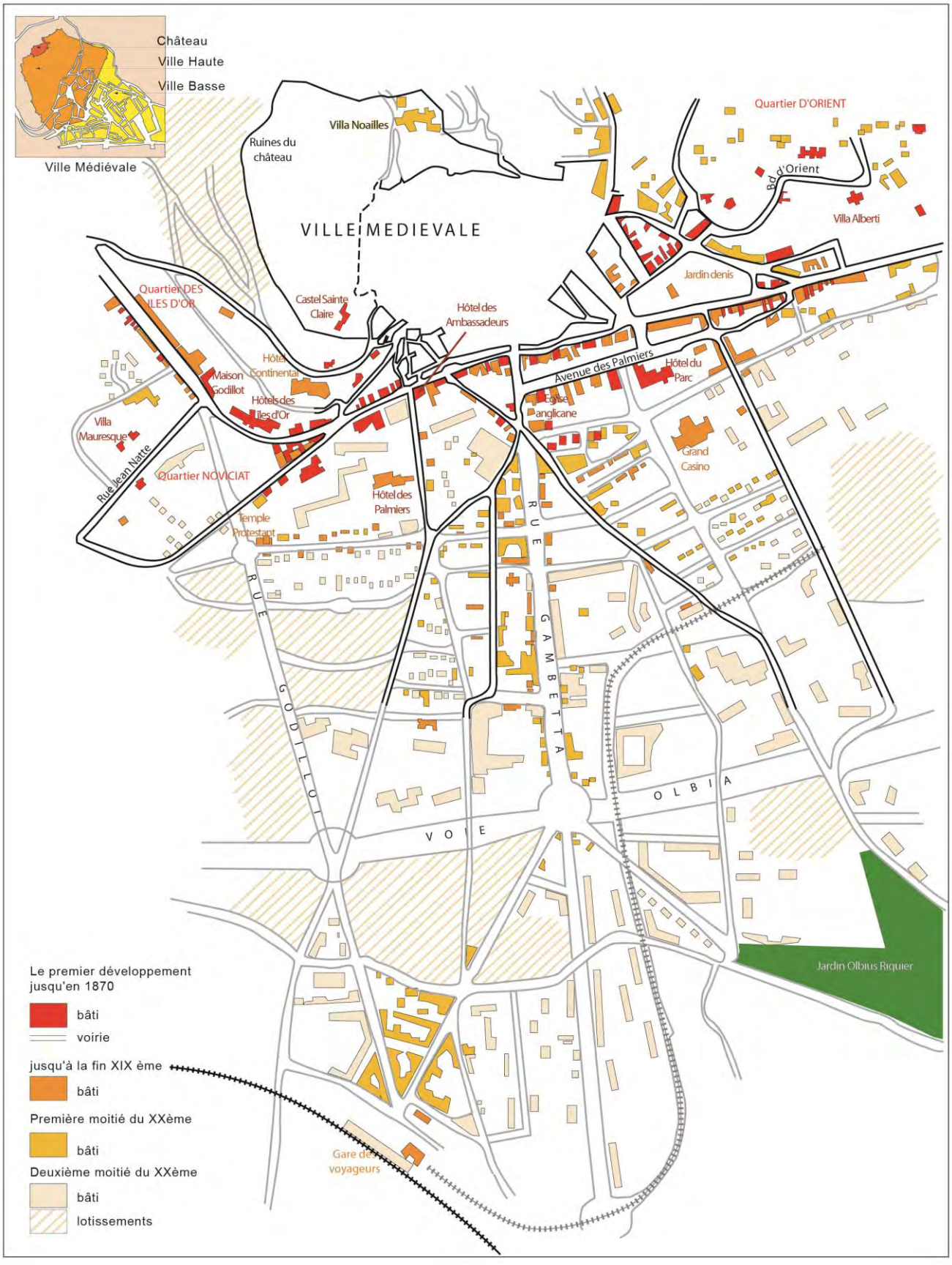
L'extension du centre-ville - première moitié du XIXème siècle : Avec la destruction des remparts, la ville se déporte vers la mer. Les conditions climatiques dont bénéficie la commune vont donner une véritable impulsion à la villégiature qui caractérise le territoire.

Le glissement du centre urbain vers le Sud - deuxième moitié du XIXème siècle : Les percées des grandes avenues rayonnantes du centre-ville vers la plaine s'accompagnent de l'arrivée du chemin de fer (1875). Le quartier de la gare fonctionne alors en véritable centre-ville élargi, accueillant une petite partie de la villégiature.

Emergence des « fractions » urbaines - première moitié du XXème siècle : La mise en place des congés payés marque le tournant du tourisme hyérois qui s'accompagne d'un habitat balnéaire sous forme de lotissements communaux.

Poursuite des « fractions » urbaines - deuxième moitié du XXème siècle : Le développement urbain rapide d'après-guerre se traduit par la construction de barres et de tours (dont celle du Val des Rougières très perceptible depuis l'entrée est de la ville) et de lotissements (Maurettes, Costebelle).

CONSTITUTION DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE



A.3 I Des formes urbaines diversifiées

Un tissu de centre-ville tripartite

Le centre-ville historique est le point de départ du développement urbain du territoire. Marqué par un tissu de rues étroites, un bâti ancien ayant amorcé une dynamique de réhabilitation. Sa trame vernaculaire induit des difficultés de cohabitation des modes mais profitant de nombreux espaces publics. Ce secteur est ainsi une centralité associant différents usages : tourisme, habitat, commerces, etc.

1- Centre-ville historique

Le centre-ville élargi témoigne d'une extension urbaine articulée de part et d'autre de l'avenue Ritondale. Héritant d'une morphologie haussmannienne, ce secteur a vu des modifications récentes en particulier au niveau du quartier de la gare. Essentiellement dédié à de l'habitat, il possède également une réelle mixité d'usages, avec de nombreux commerces, services et équipements. Il existe toutefois un manque d'espaces publics d'envergure et ce secteur migre peu à peu vers les espaces agricoles des Rougières et du Roubaud.

2-Centre-ville élargi

Le centre-ville contemporain est désaxé par rapport au centre-ville historique dans sa globalité et s'articule autour de la gare. Ce quartier se caractérise par un habitat de type pavillonnaire récent, ponctué de petits collectifs. L'urbanisation pavillonnaire a généré une trame viaire sinueuse et une desserte en peigne qui induit des problèmes d'accessibilité, conditionnée par la voiture. Malgré son caractère résidentiel, ce secteur possède quelques équipements et un grand nombre de services et commerces.

3-Centre-ville contemporain

Le centre-urbain fonctionne véritablement en quartiers fermés sur eux-mêmes. Une reconnexion de ces entités est essentielle à l'optimisation des services et équipements qu'ils proposent et à l'amélioration du cadre de vie, notamment dans l'accès aux transports en commun (bus et train).

Trois entrées de ville, un même constat de limites urbaines peu définies

L'entrée de ville nord-ouest se caractérise par l'hétérogénéité des formes urbaines entre le nord et le sud de l'A 57. Si le nord peut être rapproché d'une dimension résidentielle, le sud comporte une dimension agricole, via les nombreuses serres qui la ponctue. Scindé par l'avenue Ritondale, ce secteur est structuré par des axes primaires mais ne présentent pas véritablement de maillage secondaire, les habitations et activités étant desservies directement par des voies tertiaires. Le manque de centralités (commerces de proximités et espaces publics) se fait ressentir dans la partie nord du secteur.

1-Entrée de ville nord-ouest

Le caractère composite du secteur nord-est s'illustre par la juxtaposition d'une extension haussmannienne, de grands ensembles et de lotissements pavillonnaires présentant un épannelage allant de R+1 à R+11 avec des espaces agricoles au sud de l'avenue Ritondale. Le relief et l'urbanisation par « poches » ont conduit à un réseau viaire peu structuré et qui présentent des points de conflit d'usage entre piétons et voiture. La fonction principale résidentielle est confortée par des équipements sportifs et scolaires avec une grande proximité des espaces naturels.

2-Entrée de ville nord-est

Le secteur sud-est témoigne d'une occupation « en creux ». L'aéroport, le triangle fermé du Palyvestre et les espaces agricole ont une large emprise, laissant peu de place aux constructions qui se limitent aux serres et bâti d'habitations associés aux activités. Le réseau secondaire entoure ce secteur, des dessertes locales permettant l'accès aux activités agricoles. Ce réseau génère une contrainte d'accessibilité aussi bien à l'aéroport qu'à la zone d'activité du Palyvestre.

3-Entrée de ville sud

La confusion entre espaces d'habitations et espaces agricoles participe d'un manque de lisibilité de l'entrée dans le centre-ville. Un traitement paysager et architectural permettrait à la fois de mieux délimiter les entités mais aussi d'induire un ralentissement en amont du boulevard urbain de l'avenue Ritondale.

Des fractions littorales fortes de l'identité balnéaire mais peu valorisées

Si les fractions littorales constituent un collier de perle tout le long de la côte, elles témoignent d'un vieillissement important. Ces entités se distinguent par leur période de construction, présentant une réelle richesse architecturale qui souffre aujourd'hui d'un manque de réhabilitation et de rénovation. Articulées le long de la RD 42, elles constituent une façade maritime et patrimoniale sous-valorisées.
La saisonnalité marque fortement le fonctionnement de ce secteur (stationnement, commerces), notamment au niveau de la Presqu'Ile de Giens et les îles de Port-Cros et Porquerolles. L'urbanisation ponctuelle et la constitution du réseau secondaire étroit et sinueux sont saturées en période estivale. Une vie locale est maintenue en dehors de la période touristique, dont témoignent les équipements et services sur la Presqu'Iles mais aussi sur les Iles.

1-Le Port Saint-Pierre

2-La Capte

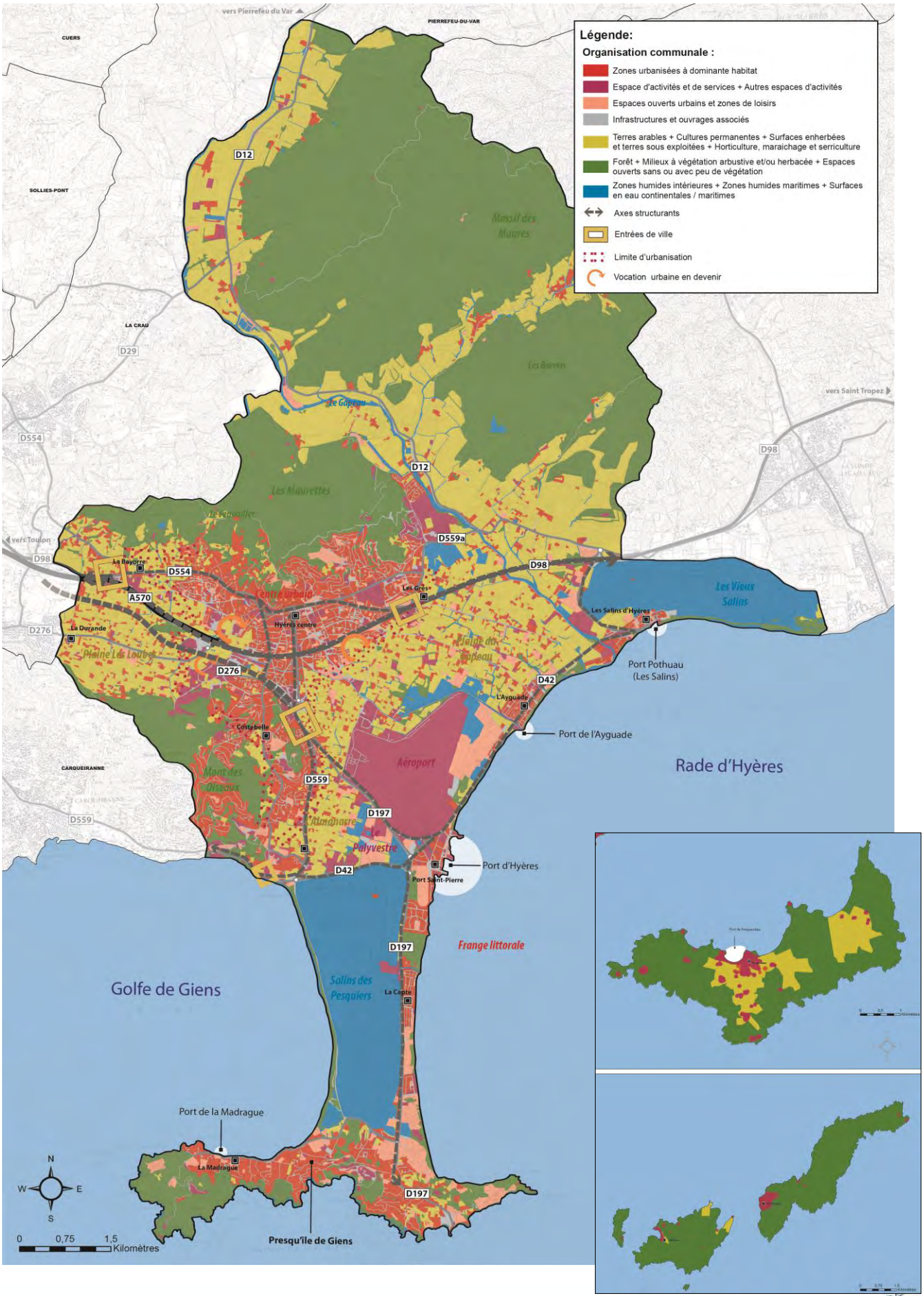
Les fractions littorales constituent un atout sous exploité. Tournée vers les Iles et la mer, elles sont un rivet de la commune qui manque de fonctionnalité. Orientées vers les espaces agricoles et les salins, elles témoignent d'un patrimoine vivant de la commune. Leur valorisation permettrait à la fois d'accroître leur activité et de mieux absorber la saturation touristique actuelle. Les contraintes environnementales qui s'appliquent sur le littoral et la presqu'île limitent néanmoins leur potentiel d'extension et invitent à envisager un renouvellement urbain.

Des fractions rurales en hameaux

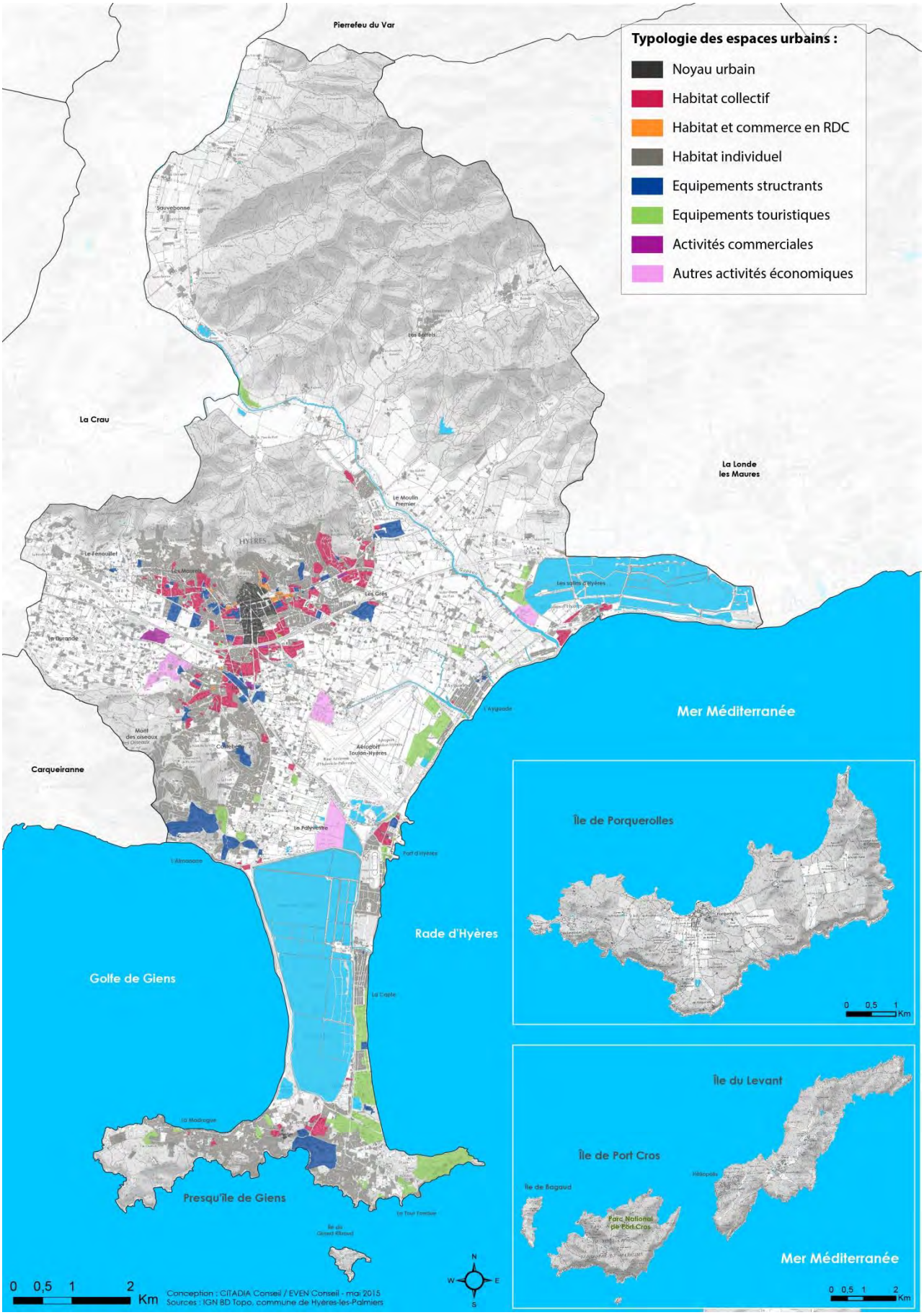
Les fractions rurales témoignent de constructions ponctuelles au sein des grands espaces agricoles. Ces hameaux restent très peu étendus, mais présentent une certaine autonomie en termes de fonctionnement grâce à un regroupement des équipements publics essentiels (mairie, écoles). Leur desserte se fait sous forme de petits chemins de terre.

Ces hameaux participent de l'identité agreste de la commune. Leur maintien en l'état est nécessaire afin de ne pas voir une périurbanisation étendue par poche

ORGANISATION DE LA COMMUNE



DES TYPOLOGIES URBAINES DIVERSIFIEES



B I UNE ACCESSIBLITÉ GLOBALE D'ENVERGURE CONTRARIEE

B.1 I Une accessibilité routière structurée mais saturée

Une accessibilité par l'A570 prolongé par l'avenue Ritondale qui sert de support à un réseau secondaire

En bénéficiant de l'A570, tronçon autoroutier dédié, digne de son statut de cité balnéaire, Hyères dispose d'un accès routier facilité au reste de l'agglomération et aux voies structurantes du département. L'avenue Ritondale, qui la prolonge, permet une desserte directe de toute la partie nord de la commune et de toute la commune indirectement via l'ensemble du réseau (secondaire et tertiaire) qui se ramifie à partir de celle-ci.

Crédits : © Google Maps

Crédits : © Google Maps

Une organisation viaire source de congestion

L'organisation « en entonnoir » de la voirie induit un manque de fluidité des déplacements à différentes échelles : intercommunale, communale et interquartiers. Les temps de trajets peuvent ainsi considérablement varier : si le temps d'accès depuis l'échangeur autoroutier de l'A57 s'établit à 5 minutes en circulation fluide, le temps de parcours peut rapidement monter à plusieurs dizaines de minutes en haute saison et aux heures de pointe.

La ramification du système viaire induit en effet une cumulation des flux à plusieurs niveaux (interurbain et intra-urbain), créant ainsi des embouteillages conséquents sur l'avenue Ritondale. L'origine de ces flux est multiple :

- flux de transit lié à la desserte des communes/zones résidentielles situées plus à l'est (La Londe, Bormes, Le Lavandou, Golfe de St Tropez, etc.) mais aussi des quartiers périphériques communaux qui traversent le centre dans s'y arrêter : Hauts de Hyères et du Moulin Premier ;
- flux en provenance de la presqu'île de Giens et de l'aéroport et à destination de l'autoroute A570 vers l'ouest ou de la RD98 vers l'est (ces flux convergeant sur le quartier de la gare et l'Avenue Geoffroy Sainte Hilaire) ;
- flux à destination des espaces de développement situés à l'ouest de la commune (nouvel hôpital, centre commerciaux Leclerc et Centr'Azur) dont l'accès principal est l'échangeur de La Recense, en provenance des différents quartiers de Hyères et des communes situées plus à l'est Ces trafics entrent en conflit avec les flux nord / sud (qui coupent l'avenue Ritondale).

Par effet de chaine, cette congestion se répercute sur les axes secondaires, ce qui amplifie les problèmes de congestion. Il est par exemple presque impossible d'aller de la piscine à la gare sans passer par l'avenue Ritondale. Les usages « en baïonnette » sur l'avenue Ritondale font que certaines sections sont très chargée, voire saturées (Gambetta / Moulin, Gambetta Godillot). Peu d'itinéraires alternatifs sont possibles.
Si le réseau secondaire RD 559 et RD 12 se raccorde à l'avenue Ritondale au niveau de l'avenue Gambetta et des Salins, celui-ci sert également de connexion aux départementales RD 42 et RD 197 pour le secteur du littoral, RD 276 et RD 554 pour les quartiers d'habitations le long de la RD 98. La congestion affecte pour les mêmes raisons le réseau tertiaire.

En période estivale, la desserte du littoral et des plages accentue cette problématique des déplacements posant de nombreux problèmes en termes d'exploitation, d'intervention des secours, de desserte de l'aéroport, etc.

La commune de Hyères est ainsi confrontée à quatre principaux problèmes de congestion :

- l'encombrement automobile du centre-ville
- la desserte des espaces de développement prévus à l'entrée ouest de la commune, ainsi que du nouveau quartier des Rougières.
- l'encombrement de l'avenue Ritondale et la coupure que représente cet axe pour les déplacements nord / sud au sein de la commune (liaisons entre le centre-ville et le quartier de la gare).
- la desserte de l'aéroport, des plages et de la presqu'île de Giens, notamment en période estivale (qui contribue à l'engorgement de l'avenue Ritondale faute d'itinéraires alternatifs).

Crédits : © Opération Grand Site

Des réflexions en cours

Le traitement de cette congestion nécessite une amélioration du maillage viaire en lien avec le développement de l'urbanisation. Plusieurs mesures sont en réflexion depuis plusieurs années dans le cadre du PDU pour pallier à ces disfonctionnements :

- aménagement d'une voie est / ouest au nord de l'autoroute et de l'avenue Ritondale en prolongeant le Chemin de la Demi-Lune d'une part vers le centre-ville et d'autre part vers La Bayorre / St Gervais ;
- aménagement d'une voie est / ouest au sud de l'autoroute, reliant la gare au centre commercial Centr'Azur et permettant de desservir le secteur du Roubaud et pour permettre au trafic se dirigeant vers l'aéroport, les plages et la presqu'île de Giens de ne plus emprunter l'avenue Ritondale. L'enjeu est également de restructurer cette voie jusqu'au quartier de La Moutonne (La Crau) pour l'adapter à l'importance du trafic qu'elle supporte ;
- suppression du passage à niveau situé à l'ouest de la gare de Hyères pour faciliter les liaisons nord sud mais aussi la desserte du quartier de Costebelle ;
- aménagement d'un franchissement sous la voie ferrée permettant de relier la zone d'activité de St Martin au secteur du Roubaud ;
- aménagement de franchissements de l'avenue Ritondale ou mises en trémie de l'avenue Ritondale pour offrir une alternative au passage par l'échangeur de la Recense pour les flux nord / sud et atténuer l'effet de coupure urbaine que représente cette voie ;
- aménagement d'une connexion entre le secteur des Rougières et la gare ;
- traitement de la RD 559 comme itinéraire bis pour l'accès à la presqu'île de Giens, aux plages de Hyères et à l'aéroport et ainsi limiter la charge de trafic sur l'avenue Ritondale, l'A570 et l'A57 ;
- aménagement de la « médiane Olbia » qui permettra de relier l'échangeur du Lycée Horticole (RD98) à l'aéroport et à la presqu'île de Giens sans passer par le centre-ville et le quartier de la gare lorsque l'on vient des communes situées à l'est d'Hyères ainsi que de la RD12 ;
- étude globale sur les déplacements du Grand Site de la presqu'île de Giens (transports individuels et collectifs, stationnement, desserte des îles, fret et déplacements doux

B.2 I Une desserte ferroviaire en impasse fortement sollicitée et difficilement accessible

Le développement communal s'est peu à peu déporté autour de la voie ferroviaire qui a largement participé au développement économique, touristique et agricole (horticulture et maraîchage) de la commune. Aujourd'hui située en plein cœur de la ville, celle-ci bénéficie d'une forte attractivité, en attestent les statistiques de fréquentation de la ligne. Actuellement, la gare d'Hyères accueille TER PACA et TGV, assurant des liaisons quotidiennes Paris-Hyères. Les TER Marseille – Toulon ou Marseille – Hyères sont très chargés (jusqu'à 623 voyageurs en 2013 selon l'étude CETE) : le taux d'occupation maximal peut ainsi atteindre 137 % pour le service TER Marseille – Hyères semi-direct. L'attractivité de l'offre est donc importante, et ce au quotidien comme en haute saison.

Malgré ces caractéristiques positives, la desserte ferroviaire est confrontée à plusieurs problématiques :

- la desserte est assurée par **une ligne à voie unique**, ce qui implique une capacité règlementaire restreinte ;
- malgré une offre non négligeable de stationnement sur place, l'accès à la gare est conditionné par des **voies étroites qui génèrent une difficulté d'accès (congestion)**. L'objectif du réticulaire 2023 étant de passer à huit circulations entre St Marcel et Aubagne (TER Marseille St Charles – Aubagne, mais aussi TER Les Milles – Aubagne et TER Miramas – Hyères via la future gare TGV Marseille souterraine) et cinq entre Aubagne et Toulon, afin de faire face à cette hausse et afin de permettre une optimisation du service, l'échange modal doit être amélioré afin d'assurer son bon fonctionnement.

Crédits : © Office de tourisme de Hyères

Crédits : © Citadia

B.3 I Un aéroport à vocation nationale à redynamiser

Participant au statut de pôle urbain de Hyères, l'aéroport mixte (civil et militaire) de Toulon-Hyères fait partie des trois aéroports de la région PACA. Il dispose à la fois d'une activité civile et militaire.
Il permet une liaison de Hyères à Paris et Brest, assurées par Air France ainsi que plusieurs liaisons européennes. Cependant, malgré **une fréquentation importante (503 000 passagers en 2010 /** 9500 mouvements aériens par an**), la tendance des trafics est à la baisse depuis 1995**. L'activité de fret a, elle, complètement disparu.

Etant éloigné des grands axes ferroviaires et routiers, **son accessibilité s'avère complexe.** L'aéroport est situé boulevard de la Marine (RD42) et donc desservi par un axe routier secondaire, largement saturé en période estivale (en continuité de la RD197). Des navettes de bus (réseau de l'agglomération toulonnaise) relient l'aéroport à Toulon et à Hyères centre mais sont soumises à ces encombrements réguliers de la voirie. Une amélioration des conditions d'accès depuis les centres urbains, notamment avec la gare de Hyères doit être envisagée.
L'aire de stationnement est néanmoins satisfaisante en l'état, avec une superficie de 25 000 m² et une offre de 1000 places.

Crédits : © CCI du Var

Crédits : © CCI du Var

B.4 I Un réseau maritime a vocation tourisme et loisirs

La commune dispose de plusieurs ports sur l'ensemble de son territoire. Le port principal est situé dans le quartier Saint Pierre et centralise une grande partie des activités nautiques et commerciales de la commune. Les ports secondaires (Tour Fondue, l'Ayguade, les Salins, Porquerolles, Port Cros, le Levant…) disposent tous néanmoins d'équipements et de services permettant l'accueil de plaisanciers. Avec plus de 2 600 places à quai, les ports de Hyères témoignent de l'attractivité de son littoral.

Des navettes maritimes assurent les échanges entre le continent (depuis Saint Pierre et la Tour Fondue) et les îles (Porquerolles, Port Cros, le Levant). Les échanges les plus fréquents ont lieu durant la saison touristique. Leur fréquence et le type de flotte (vedette pouvant transporter de 43 passagers (vision des îles sous-marine) à 347 passagers pour les vedettes de liaisons) témoignent du caractère de loisir de ces trajets. Seule une compagnie assure une liaison annuelle depuis la Tour Fondue (a minima une navette par jour).
En période estivale, des navettes maritimes sont également assurées vers les ports de Porquerolles, Port Cros et du Levant depuis plusieurs communes du Var : Toulon, la Croix Valmer, le Lavandou, Cavalaire, Saint-Tropez, Bandol…

Crédits : © Office du tourisme de Hyères

Crédits : © CITADIA

ENJEUX :
- Améliorer l'accès au transport ferroviaire et aérien ;
- Fluidifier les réseaux principaux et secondaires et permettre un partage de la voirie.

UNE ACCESSIBILITE MULTIPLE

C I DES MOBILITÉS ENCORE AXÉES SUR L'AUTOMOBILE

C.1 I Des mobilités conditionnées par la voiture

L'Enquête Ménages - Déplacements de l'agglomération toulonnaise de 2008 montre que le secteur de Hyères présente une mobilité parmi les plus élevées de l'aire toulonnaise.
La population hyéroise se déplace principalement selon une logique domicile/travail qui va bien au-delà des limites de la commune.

Pour autant 63% des personnes qui y travaillent résident sur place. Ainsi 55% des déplacements sont effectués en véhicule pour 37% en modes doux, principalement dans le centre de Hyères.

Avec un taux de motorisation de 1,5 et plus la commune se situe au-dessus de la moyenne varoise et même régionale. Les déplacements en véhicules particuliers ont essentiellement pour motifs travail et courses (sur Hyères ces motifs représentent 62% des déplacements).

Le développement des déplacements fonctionnels alternatifs à la voiture sont donc envisageables, en particulier sur le centre-ville.

C.2 I Une multitude de modes de transport en communs mis à disposition sur le territoire

Outre les transports ferroviaires, la commune dispose d'une offre de service en Transports en Communs par bus remarquable, avec plus d'une trentaine de lignes qui la traversent (12 bus Mistral, 19 bus Var Lib). Le réseau Mistral et le réseau VarLib proposent une desserte urbaine de l'ensemble de la commune en particulier le centre historique, le littoral et l'axe qui les relie.

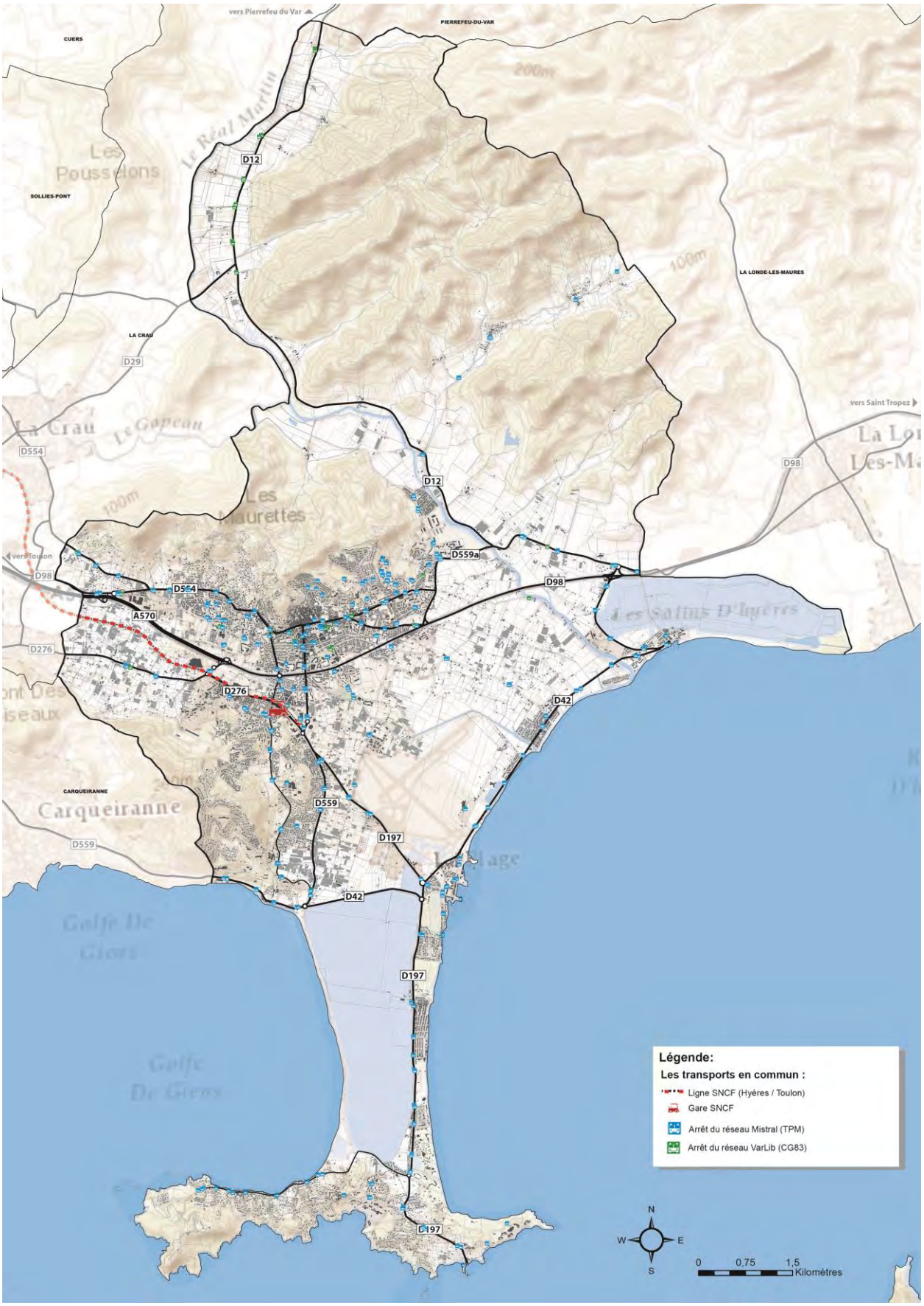
Cependant, la qualité de desserte souffre de plusieurs facteurs :
- la saturation du réseau viaire impacte la ponctualité de l'offre ;
- la desserte souffre cependant d'une voirie parfois peu adaptée (desserte locale) et d'une multiplication des arrêts parfois en doublon entre le réseau Var Lib et le réseau Mistral ;
- le nombre d'arrêts au centre-ville ralenti le temps de de trajet des usagers dans les liaisons intercommunales (en direction de Toulon principalement) ;
- le report modal est limité par l'accessibilité et le stationnement au niveau de la gare.

Au vu de la densité de circulation, le renforcement par un Transport Commun en Site Propre (TCSP) pourrait permettre d'améliorer le service.

Crédits : ©mairie de Hyères les Palmiers

Crédits : © Citadia

TRANSPORTS EN COMMUNS



C.3 I Des mobilités douces axées sur le loisir

Un développement des liaisons cyclistes à poursuivre

De nombreux aménagements à destinations des cycles existent dans la commune : Hyères est d'ailleurs la commune disposant du plus grand nombre de kilomètres cyclables de l'agglomération. **Ceux-ci répondent néanmoins à une vocation de loisirs sur la façade maritime et ne s'inscrivent pas forcément dans une logique de multimodalité quotidienne.** Les aménagements sont encore peu nombreux, notamment au niveau du centre-ville et le partage de la voirie actuelle ne permet pas de déplacements sécurisés. L'une des mesures de l'OGS est d'engager une politique exemplaire et innovante de mobilité pour le Grand Site, en favorisant notamment les modes doux

Une dynamique d'aménagements des grands axes est en œuvre pour palier à cette problématique mais de nombreuses discontinuités sont encore présentes. Les grands axes RD 98, RD 197, RD 42 et RD 559 font l'objet d'aménagements alternants entre pistes cyclables, bandes cyclables (à une ou deux bandes cyclables), des voies partagées et des voies sans aménagements. Ces discontinuités sont d'autant plus marquées en connexion entre le centre-ville et les espaces littoraux.

Ces aménagements s'intègrent également dans le cadre du Schéma Directeur « 2 roues » mis en œuvre par le Conseil Général (après avoir été adopté par l'assemblée délibérante le 12 décembre 2007), qui prévoit une intégration de la commune au circuit cyclotouriste n°14 le long de la façade maritime.

Même si l'amélioration de la voirie à destination des cycles permettrait d'étendre la pratique cycliste touristique déjà efficiente à une vocation fonctionnelle. Par ailleurs, le partage de la voirie délaisse souvent le piéton.

Crédits : © Citadia

Des aménagements piétons à généraliser

Les aménagements piétons sont multiples sur la commune (zone piétonne, traverses, etc.) mais s'avèrent pour l'essentiel regroupés sur le centre-historique (zone piétonne) et les grands espaces naturels.

Les déplacements doux interquartiers et fonctionnels sont peu développés. L'accès sécurisé aux équipements (scolaires notamment) est encore insatisfaisant pour permettre de réels usages piétons. Comme pour le réseau cyclable, la continuité des déplacements piétons dits « de loisirs » est irrégulière, rendant ces déplacements peu confortables. C'est par exemple le cas du littoral entre la partie est du port et l'Ayguade ou entre l'Ayguade et les Salins. De même, dans les espaces péri-urbains, le réseau de dessertes en impasse n'invite pas au partage de voirie.

La topographie peu contrainte au sud de la commune, les distances acceptables, la qualité du site invitent pourtant à développer et encourager les déplacements modes doux, qui, une fois renforcés et améliorés dans leur continuité, pourraient permettre :

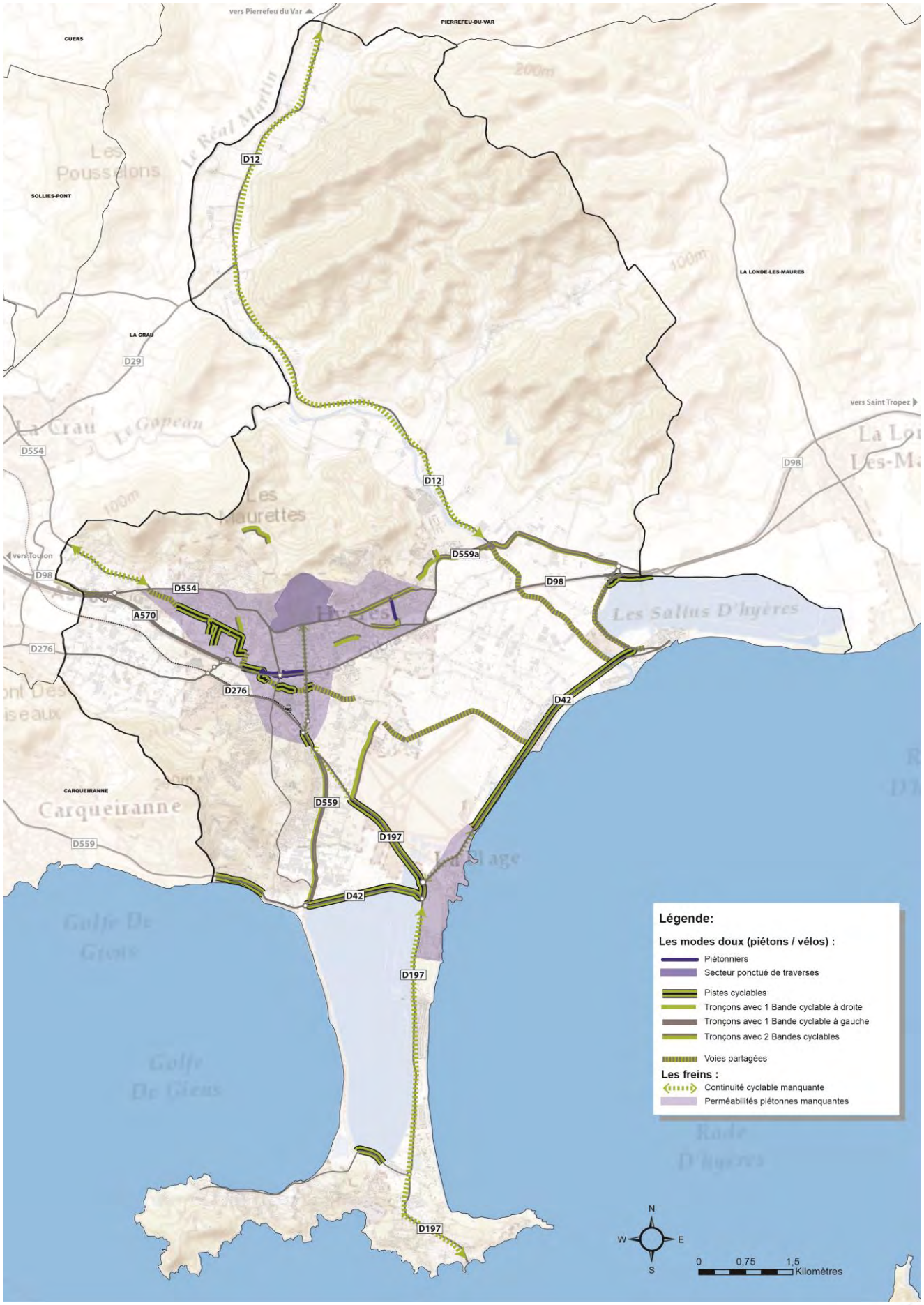
- une amélioration des déplacements fonctionnels (travail/courses/accompagnement) en encourageant le report modal via des itinéraires entre les parcs de stationnement, les quartiers et le centre ;
- une valorisation touristique, via une connexion des réseaux doux urbains avec les chemins de balades et randonnées.

Plusieurs usages et motivations des déplacements pourraient servir de base au développement des espaces piétons :

- accès aux commerces du centre-ville – « lèche-vitrine » ;
- un accès localisé et de proximité aux équipements scolaires et de loisirs du centre-ville ;
- des déplacements de loisirs qui se situent sur les circuits et chemins de randonnée dans la vieille ville, sur le littoral, dans la presqu'île et les îles ainsi que dans les grands espaces naturels du Mont des Oiseaux et du massif du Fenouillet ou des Borrels.

Crédits : © Citadia

MODES DOUX


vers Pierrefeu du Var
PIERREFEU-DU-VAR
CUERS
SOLLIES-PONT
LA CRAU
LA LONDE-LES-MAURES
vers Saint Tropez
vers Toulon
CARQUEIRANNE
D12
D29
D554
D559a
D98
A570
D276
D42
D559
D197
Légende:
Les modes doux (piétons / vélos) :
Piétonniers
Secteur ponctué de traverses
Pistes cyclables
Tronçons avec 1 Bande cyclable à droite
Tronçons avec 1 Bande cyclable à gauche
Tronçons avec 2 Bandes cyclables
Voies partagées
Les freins :
Continuité cyclable manquante
Perméabilités piétonnes manquantes
N
W
E
S
0
0,75
1,5
Kilomètres

C.4 I Des atouts à mobiliser en faveur de l'échange modal

62 % des déplacements des ménages hyérois sont dits « contraints » (courses et emploi) et plus de 70 % des actifs Hyérois et de l'aire urbaine toulonnaise se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Ces flux pendulaires se déclinent inévitablement en de considérables flux routiers. Si ces déplacements ne sont pour l'heure pas satisfaits par le report modal, ils constituent une cible potentielle d'usagers TC.
La commune dispose de parkings en gestion répartis sur la commune, mais présente surtout du stationnement linéaire en voirie. Tout en répondant aux besoins, notamment sur le littoral et au niveau de la gare, ces espaces de voirie constituent un levier en matière d'amélioration de partage de la voirie pour les modes alternatifs à la voiture.

Crédits : © Citadia

C.5 I Un stationnement fortement soumis à la saisonnalité et peu incitatif à l'échange modal

La commune possède une offre de stationnement stratégiquement située (proximité des pôles de vie : équipements, commerces, tourismes, etc) **et diversifiée** (parkings gratuits ou payant, stationnement sur voirie gratuit ou payant).
La commune compte au total près de 3700 places de stationnement en parking et 750 places en zones de stationnement règlementées.

Afin de faciliter le stationnement et l'attractivité du centre-ville, la ville d'Hyères a mis en place avec le partenariat les commerçants, la possibilité de se garer gratuitement pendant 1 heure dans les parkings de Gambetta et Clemenceau.

Cependant, malgré la diversification des modes de stationnement et les incitations publiques, il existe une congestion aux heures de pointes (entrées et sorties de bureaux), ainsi qu'en haute saison. L'afflux touristique représente une réelle difficulté de gestion durant l'été. Par ailleurs, l'accès au stationnement à proximité des transports en commun (bus ou ferroviaire) est peu aisé. En cela, les possibilités de report modal sont trop peu suffisantes.
L'engorgement du centre-ville élargi à certaines heures et la congestion de l'avenue Ritondale sont autant de facteurs qui appuient l'intérêt de réaliser un pôle d'échange multimodal (vélo/train/bus/pieds) autour de la gare.

Cette offre de stationnement demeure également insuffisante pour pallier à une diminution privée dans la commune.
L'imposition de normes de stationnement pour tous les projets est donc à poursuivre.

Crédits : © Mairie de Hyères-les-Palmiers

Liste des principaux parkings de la commune

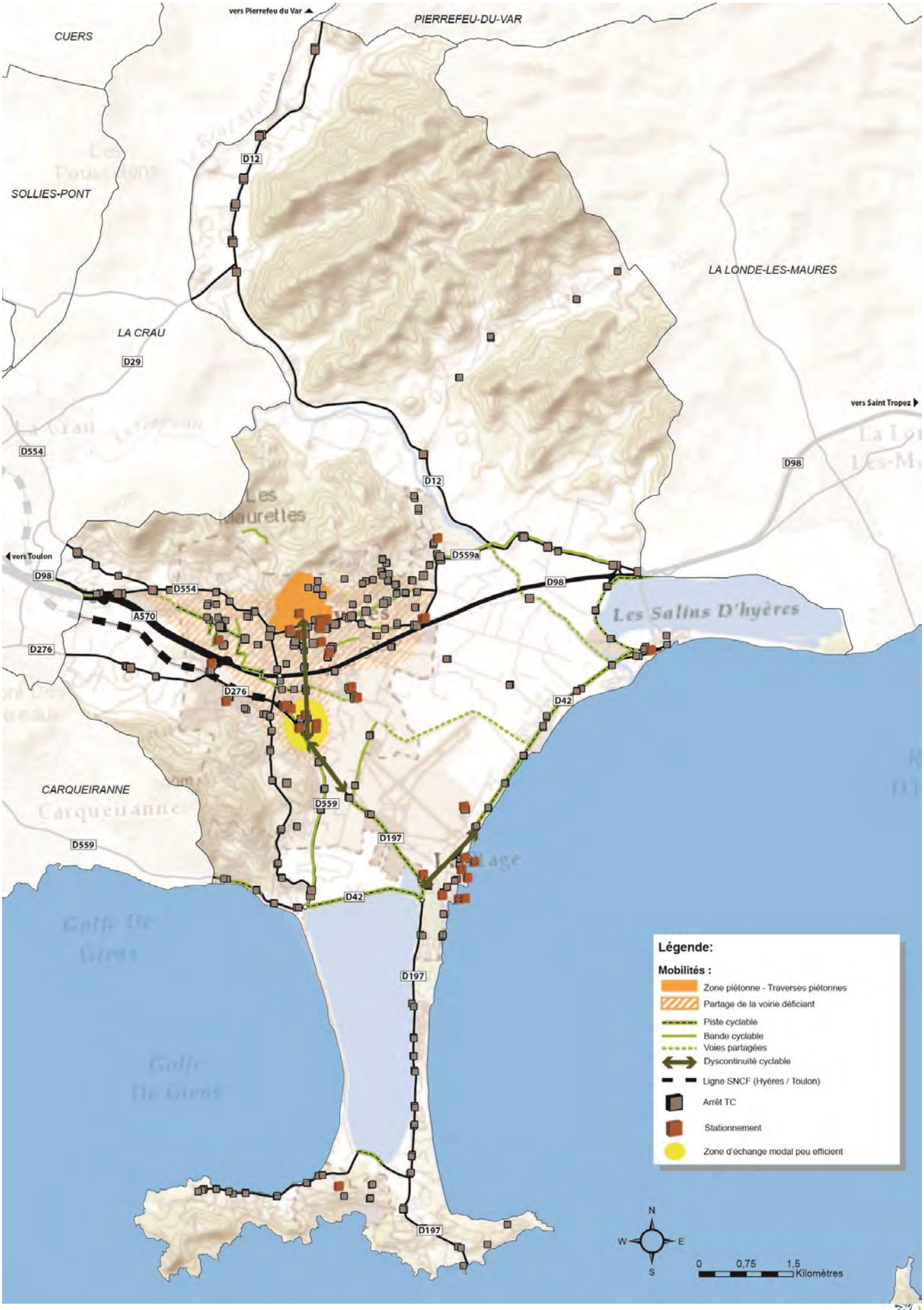
- Parking du Port (Avenue de la Méditerranée) / 250 places
- Parking Arromanches / 631 places
- Place Versin / 150 places
- Parking Municipal du Casino / 435 places
- Parking de l'Almanarre / 250 places
- Parking du Port EST (Avenue du Docteur Robin) / 190 places
- Parking de la Gare / 280 places
- Place Clemenceau et Olbia / 308 places
- Avenue Gambetta / 443 places
- Casino / 435 places
- Parking de la Capitainerie du Port : 151 places
- Parking Maréchal Joffre / 55 places
- Parking Denis / 80 places

ENJEUX :

- Apaiser la circulation afin et proposer un meilleur partage de la voirie ;
- Développer le maillage secondaire en vue d'éviter l'effet « d'entonnoir » de (avenue Ritondale ;
- Améliorer le stationnement à destination du report modal afin d'encourager les déplacements TC ;
- Poursuivre les aménagements cycles en connexion du centre-ville avec la façade maritime.

STATIONNEMENT

MOBILITE QUOTIDIENNE ET DESSERTE LOCALE



D I DES ÉQUIPEMENTS À RAYONNEMENT MULTISCALAIRE

D.1 I Un bon niveau d'équipements mais un renouvellement à anticiper

Des équipements scolaires répartis sur la commune mais en voie de saturation

La commune compte 28 écoles primaires publiques dont 12 écoles maternelles et 16 écoles élémentaires et qui regroupent près de 4 523 élèves dans les établissements primaires et 7 733 dans les établissements secondaires.

	Primaire	Secondaire
Total élèves des établissements publics	3823	6383
Total élèves établissements privés	700	1350
TOTAL	4523	7733

Les lycées et établissements d'enseignement supérieur témoignent d'une forte professionnalisation et d'une orientation vers des enjeux agricoles encore présents au sein de la commune. Les lycées professionnels comptent près de 3 090 élèves, dont 517 au lycée agricole.

L'attractivité de la commune pour les familles implique un maintien sinon une augmentation des effectifs. Bien que la commune dispose d'un nombre important d'équipements scolaires, certains établissements connaissent des problèmes de capacité et de saturation. Cette situation concerne les enfants scolarisés en maternelle et essentiellement les quartiers de la vieille ville et l'est-La Blocarde. En effet, l'augmentation des effectifs dans ces secteurs sature leur capacité d'accueil.

Si un phénomène de saturation concerne les espaces continentaux de la commune, les parties insulaires subissent la situation inverse. Le faible poids démographique des îles (Port-Cros ou le Levant principalement) induit la baisse du nombre d'élèves. L'enjeu pour la commune est donc un maintien des écoles dans les îles.

Des équipements sportifs et loisirs structurants à l'échelle locale manquant de rayonnement intercommunal

La commune possède de nombreuses installations sportives auxquelles s'ajoutent les bases nautiques, clubs équestres et espaces de loisirs (parcs, jardins, squares, etc.).

Par ailleurs, Hyères se positionne comme pôle urbain principal de l'agglomération toulonnaise orientale, en proposant des équipements sportifs structurants, comme le vélodrome, le port, etc. Avec un plan d'eau exceptionnel de 27 000 hectares et ses infrastructures portuaires, Hyères est considéré comme un pôle nautique reconnu où se déroule chaque année des compétitions sportives de niveau international.
La ville possède aussi un véritable centre aquatique, avec des zones ludiques, un espace bien-être (hammam-sauna- aqua-bike) qui est adapté à tous les usagers (scolaires, clubs et grand public...) - fréquentation moyenne journalière : 1000 personnes
Ces équipements bénéficient à des usagers qui dépassent les seuls habitants de la commune. Le vélodrome reçoit notamment toutes les années des équipes étrangères en vue de préparer les échanges internationaux, de même que la piscine, utilisée par différents clubs français et étrangers. Néanmoins, au vu de l'importance de la commune, ces équipements structurants du grand territoire manquent de visibilité et peuvent être encore développés.

Plusieurs parcs de loisirs et d'attractions saisonniers sont présents sur le territoire communal. Magic World (Almanarre), SpeedKart (aéroport), Kiddy Parc (Palyvestre) s'inscrivent difficilement dans le cadre paysager communal. Les clubs équestres se sont également développés et sont très présents sur le territoire, de la vallée du Gapeau aux Salins en passant par la plaine.

Il importe de noter néanmoins qu'une grande partie des équipements sportifs est aujourd'hui saturée et ne peut satisfaire pleinement les demandes émanant des associations et clubs sportifs de la commune. Plusieurs équipements sont aujourd'hui vieillissants : 6 stades datent des années 70-80, trois gymnases (Golf Hôtel – Rougières et Guynemer) ont vu également le jour dans les années 70.

Des équipements culturels centralisés

La répartition de la majeure partie des équipements est limitée au continent et plus précisément au cœur de ville. Au sein de cette offre culturelle, deux structures présentent un rayonnement important :

- **le Park Hôtel**, qui constitue un noyau fort en termes d'équipements culturels car il rassemble le Conservatoire National de Région, l'école d'arts plastiques (dessin et peinture), les ateliers artisanaux, diverses animations ponctuelle mais également les activités de mise en valeur du patrimoine et les archives municipales.
- **la Médiathèque Saint-John Perse**, qui comprend également de nombreux services, dont la bibliothèque (livres, revues, cd, DVD, CD-Rom), une salle d'étude et un auditorium. Elle accueille par ailleurs de nombreux événements.

Hyères est également un pôle urbain majeur en matière d'arts vivants. La commune compte à la fois sur des structures fixes, avec notamment le théâtre Denis le développement d'événements tels que « Jazz à Porquerolles ».

Hyères développe plusieurs axes de valorisation en matière d'archéologie, arts plastiques et d'architecture via :

- **la Villa Noailles**, monument historique qui accueille des expositions temporaires d'arts plastiques, architecture et design ;
- **la Banque**, ancienne banque de France réaménagé en Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), dans le cadre du label sollicité de Ville et Pays d'Art et d'Histoire et qui accueille l'Atelier du Patrimoine, et la Maison des Projets ;
- **Musée et site Olbia**, associe un site archéologique et une collection de donations de la période gréco-romaine au moyen-âge.

La commune compte également un cinéma et propose des événements ou spectacles dans l'auditorium du Casino.

Equipements cultuels

Plusieurs sites cultuels bénéficient d'un rayonnement qui dépasse le cadre religieux et sont valorisés pour leur caractère architectural ou leur situation paysagère. En effet, plusieurs lieux sont reconnus monuments historiques, comme l'église anglicane de l'avenue Godillot (qui accueille également des concerts). D'autres bénéficient d'une grande visibilité depuis l'ensemble de la commune et de panorama sur le littoral, comme l'église Notre-Dame de Consolation. A l'inverse des équipements culturels, les lieux de cultes sont globalement disséminés sur la commune et ont une forte attractivité touristique.

Bien qu'encore très ciblée sur le centre-ville historique, l'offre culturelle communale est croissante. Afin de répondre aux besoins d'une population qui comprend des publics divers (jeunes, séniors, touristes, etc.) elle doit cependant être renforcée. Son rayonnement intercommunal nécessite également des structures qui s'adressent à un public qui va au-delà des limites communales.

Crédits : © Google Street view

Des services adaptés aux besoins locaux, une accessibilité qui tend à s'améliorer

La commune possède les différents services d'administration publique et ce sur l'ensemble de la commune. L'offre de service et les établissements de service public sont essentiellement à vocation locale. Si le centre-ville regroupe la mairie, l'office du tourisme, une maison des associations, ou encore un office du commerce qui donnent une vitrine au tissu associatif et économique local, la dizaine d'annexes de mairie et autres services (postes, gendarmerie, etc.) permettent une grande accessibilité aux administrés.

Les établissements de santé ont cependant de longue date un rayonnement intercommunal, voir national. S'ils sont également présents à proximité du centre, sont surtout installés au niveau du quartier de l'Almanarre et au niveau de la Presqu'Ile de Giens.

Crédits : © Google Street view

La commune dispose ainsi d'un très bon niveau d'équipements sanitaires que ce soit dans le secteur médical, mais également des services dédiés aux personnes âgées, à l'enfance et petite enfance. Pour les séniors, elle dispose en effet de deux EHPAD (210 places), des foyers logements (95 studios), d'une résidence (103 lits), de quatre maisons de retraites dont une maison de retraite dédiées aux militaires (295 places).

Concernant les équipements liés à la petite enfance, la commune possède sept structures (crèches ou haltes garderies) et un Service Enfance et Loisirs (S.E.L.).

Si la commune dispose d'un bon niveau d'équipements sanitaires, elle doit néanmoins anticiper sur les besoins futurs. Ainsi, avec un vieillissement de sa population, les structures dédiées aux séniors doivent être renforcées afin d'encourager au maximum l'autonomie des personnes mais aussi leur accueil dans des structures adaptées.

Par ailleurs, l'accès aux services publics doit être facilité pour tous les habitants. Le développement des aménagements modes doux permet davantage d'accessibilité.

D.2 I Des quartiers pôles de vie locale

La commune fonctionne autour de quartiers constitués, qui disposent des services de proximités : équipements scolaires, sportifs, transports, etc. Les quartiers comptent ainsi sur une offre petite enfance et scolaire (maternelle et primaire) satisfaisante quoi qu'en voie de saturation pour certains quartiers. Ils comportent également des lieux de cultes et surtout de nombreux espaces sportifs et de loisirs (gymnases, complexes sportifs, stades, etc.). Toutefois, nombre des services publics tendent à être concentrés au centre-ville, au détriment des antennes locales.

Crédits : © Citadia

D.3 I Une centralité répondant aux exigences intercommunales

Hyères comporte l'ensemble des services afférents à son statut de polarité intercommunale. Le centre-ville concentre ainsi les grands services publics (police, poste centrale, etc.), et les équipements scolaires supérieurs lycées. Elle compte également plusieurs structures culturelles et associatives, comme la médiathèque Saint-John mais aussi plusieurs structures remarquables, comme le vélodrome ou le parc Olbius Riquier.
Au vu de l'éclatement de la commune et de son rayonnement intercommunal, l'accessibilité de ces services et équipements est une problématique majeure. Afin d'assoir son rayonnement intercommunal, la commune doit également poursuivre le développement d'équipements structurants et donner davantage de visibilité à ceux en place.

Crédits : © Citadia

D.4 I Des pôles spécialisés : tourisme et santé

Hyères se distingue par la présence d'au moins deux pôles spécifiques de services à rayonnement intercommunal voir national : santé et tourisme. En matière de santé, la commune comporte en effet des structures médicales de grande envergure, mais également de services paramédicaux conséquents. L'attractivité touristique a permis à la commune de développer un secteur spécifique, comprenant aussi bien les commerces que différents équipements liés à la mer (centres nautiques, etc.). Ainsi, le Magic World, l'hippodrome ou le centre Olbia relèvent des structures touristiques majeures.
Toutefois, ces deux secteurs nécessitent davantage de connexions avec le centre communal mais également à l'échelle supra communale. Si leur attractivité n'est plus à prouver, leur rayonnement peut encore être accru par leur développement.

Crédits : © Citadia

D.5 I Anticiper les besoins futurs

Si l'offre en place répond aux besoins des habitants, elle doit toutefois être renforcée en vue de répondre non seulement aux besoins croissants mais surtout aux transformations de sa population. Si la commune dispose d'un bon niveau d'équipements sanitaires, elle doit néanmoins anticiper sur les besoins futurs. Ainsi, avec un vieillissement de sa population, les structures dédiées aux séniors doivent être renforcées afin d'encourager au maximum l'autonomie des personnes mais aussi leur accueil dans des structures adaptées.

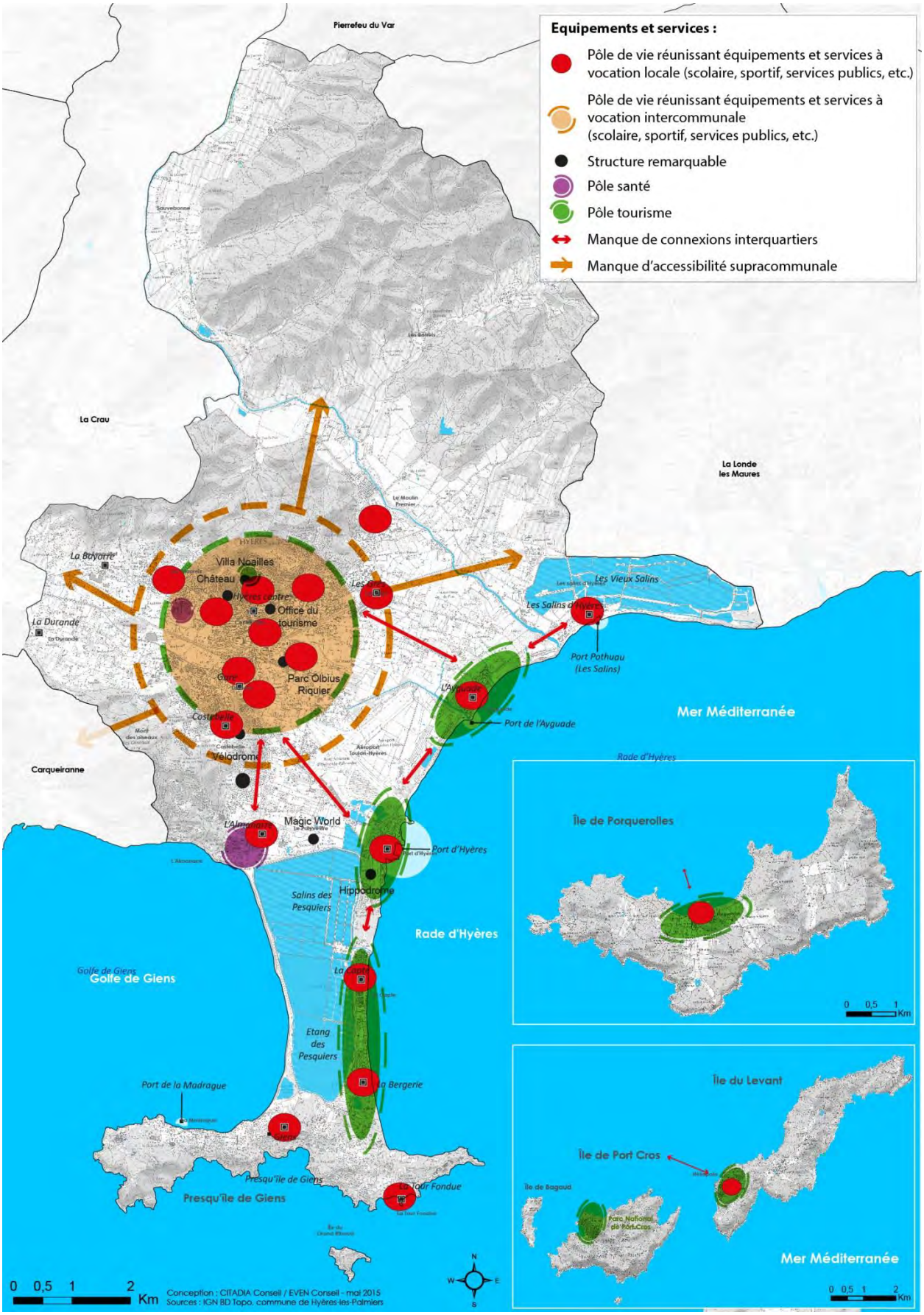
ENJEUX :

- Maintien de la qualité de vie des quartiers et adaptation de l'offre en services et équipements aux besoins en évolution ;
- Faciliter l'accès aux services et équipements intercommunaux ;
- Asseoir le rayonnement des pôles spécifiques de la santé et du tourisme.

LISTE DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS COMMUNAUX (PUBLICS ET PRIVES)			
Culture	Le Fort De Sainte-Agathe Le Fort De l'Alycastre Le Phare Du Cap D'armes La Batterie Du Lequin Le Fort Du Grand Langoustier Le Sémaphore Fort De La Repentance Le Moulin Du Bonheur Porte Massillon Porte Fenouillet Porte Barruc Le Château Le Fort De L'Estissac Site Archéologique D'Olbia Porte Saint-Paul Tour Des Templiers Médiathèque Saint-John Perse Villa Noailles Théâtre Denis La Banque	Eglise Anglicane Batterie Du Pradeau Cinéma Olbia Tour Jeanne Villa Tunisienne Palais Lutetia Fort De L' Eminence Fort De La Vigie Villa Mauresque Fort De Port-Man Tour Du Grand Ribaud Fort Du Petit Langoustier Batterie Du Bon Renaud Batterie Sud De L' Ile de Bageaud Hètel Dellor Le Plantier De Costebelle Villa Alberti Tholozan Eglise Saint Pierre de l'Almanarre Office Municipal Du Commerce Villa La Criquette	Villa Saint Hubert Fontaine Godillot Grand Hôtel des Iles d'Or Grand Hôtel Des Palmiers Phare Du Titan Batterie Du Grand Ribaud Batteries Des M Des Batterie Du GalAsson Batterie Nord De L' Ile De Bageaud Batterie Centre De L' Ile De Bageaud Batterie Est De L' Ile De Bageaud Fort Du Moulin Villa Romane Passage Jules Romain Porte Des Princes
Cultes cimetières	Notre Dame De Consolation Cimetière De Sauvebonne Eglise Saint-Louis Collégiale Saint-Paul	Cimetière De Giens Temple Protestant Eglise Sainte Anne Office Municipal Du Commerce Chapelle De L'ile Du Levant	Eglise De Giens Eglise de Renée Sabran Cimetière De La Ritorte
Enfance scolaire	CFA - Chambre Des Métiers Collège Gustave Roux Collège Jules Ferry Collège Marcel Rivière Cours Maintenon Crèche Bernard Et Bianca Crèche Jonathan Le Goéland - Ram Crèche Le Petit Prince Crèche Peter Pan & Jardin D'enfants Les Aristochats Crèche Petite Sirène Crèche Tom Pouce - Laep Ecole Elémentaire Anatole France Ecole Elémentaire De l'Almanarre Ecole Elémentaire Des Iles D'or Ecole Elémentaire Et Maternelle Des Salins Ecole Elémentaire Excelsior Ecole Elémentaire Guynemer	Ecole Elémentaire Paul Humbert Ecole Primaire Claude Durand Ecole Primaire De La Capte Ecole Primaire De Porquerolles Ecole Primaire Des Borrels Ecole Primaire Jules Michelet Ecole Primaire Paul Gensollen Ecole Primaire Paul Long Ecole Primaire Saint John Perse Ecole Saint-Joseph Ecole Saint-Thomas De Villeneuve Groupe Scolaire Saint-Exupéry Halte-Garderie Les Petits Dauphins LEP Du Golf Hôtel Les Petits Loups Lycée Agricole Lycée De Costebelle Lycée Jean Aicard	Maternelle De Costebelle Maternelle Eugenie Maternelle Ferdinand Bouisson Maternelle Françoise Dolto Maternelle Godillot Maternelle Guynemer Maternelle Henri Matisse Maternelle Jacques Prévert Maternelle Jardin D'orient Maternelle Les Mouettes Maternelle Val Des Pins Office Municipal Du Commerce
Santé Social	Médecin Porquerolles Ecole D'infirmière Service Hygiène Communal Croix Rouge Française Centre MGEN Pierre Chevalier Centre Beauséjour Centre Hamburger CHG Marie-José Treffot Institut Helio Marin Hôpital Leon Berard Hopital San Salvadour Institut Education Motrice Olbia Mas L'almanarre Institut Pomponiana Centre De Balnéothérapie MGEN La Louisiane Et Les Carlines Foy Arc En Ciel Fam La Mezzanine Pergola L'héliotrope	Hotelia Sainte-Marie Des Anges Ctre Reed Prof Le Castel Les Médailles Militaires Centre de Gérontologie & Maison Vidal Clinique Sainte Marguerite Pharmacie Du Portalet Pharmacie Santini Pharmacie De La Gare Pharmacie De Costebelle Pharmacie De La Voie Olbia Pharmacie Sainte Claire Pharmacie Massillon Pharmacie Thermale Et Centrale Pharmacie Clemenceau Pharmacie Politi Pharmacie Des Palmiers	Pharmacie Berthod Pharmacie Des Jardins D'helios Pharmacie Du Pyanet Pharmacie Des Acacias Pharmacie Des Iles Pharmacie De La Médiathèque Pharmacie Des Amphores Pharmacie Du Port Pharmacie De La Plage Pharmacie De La Capte Pharmacie Gambetta Office Municipal Du Commerce Hôpital Renée Sabran

LISTE DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS COMMUNAUX (PUBLICS ET PRIVES)			
Service Public	Gendarmerie	Caserne Vassoigne	Pole Emplois
	Mairie Annexe Du Port Saint-Pierre	54eme Ra	Hôtel De Ville
	Mairie Annexe De Porquerolles	Police Municipale Les Cascades	Espace La Vilette
	Mairie Annexe Des Salins	Mairie Plus	Trésorerie Municipale
	Mairie Annexe Des Borrels	Police Municipale	Poste Hyères Centre-Ville
	Mairie Annexe De Sauvebonne	Commissariat	Office Municipal Du Commerce
	Site Divers De Sauvebonne	Centre De Secours De La Mauniere	Centre Communal D'action Sociale
	Site Divers Gensollen	Mairie Annexe De La Capte	Mairie Annexe De Port Cros
	Poste Les Cascades	Park-Hôtel	Mairie Annexe Du Levant
	Poste Du Port Saint-Pierre	Mairie Annexe De L'Ayguade	Gendarmerie Mobile
	Poste De La Capte	Mairie Annexe De Giens	Maison Des Associations Giens
	Centre Technique Municipal	Cpam	Centre Des Finances Publiques
	Poste Val Des Rougieres	Point D'acces Au Droit	Maisons du Parc National
	Poste Hyères Principal	Snsm	
	Site Divers Av Pierre De Coubertin	Pôle Emploi	
Sport et Loisirs	Complexe Sportif Du Golf Hotel	Stade Perruc	Jardin Du Musée
	Skate Park	Complexe Sportif Du Pyanet	Casino Des Palmiers
	Complexe Sportif De La Piscine	Forum Du Casino	Complexe Sportif Gaby Robert
	Parc Olbius Riquier	Gymnase Guynemer	Vélodrome
	Gym mase Des Rougieres	Gymnase Keraudren	Cale De Mise A L'eau 3eme Bassin
	Espace 3000	Espace Nautique Hyérois	Cale De Mise A L'eau La Capte
	Base Nautique De L'almanarre	Capitainerie De L'ayguade	Cale De Mise A L'eau Auguier
	Hippodrome De La Plage	Centre Sportif Municipal De L'ayguade	Parc Saint Bernard
	Capitainerie Du Port Saint-Pierre	Complexe Sportif Jean Berteau	Capitainerie Port Du Niel
	Base Nautique Multicoques	Bicross	Capitainerie Port De La Madrague
	Complexe Sportif Des Salins	Capitainerie Port Auguier	Office Municipal Du Commerce
	Capitainerie De La Capte	Capitainerie Port La Tour Fondue	Capitainerie Porquerolles
	Square Henri Petit	Jardin Denis	
	Castel Sainte-Claire	Jardin D'orient	
	Gymnase Jules Ferry	Square Stalingrad	
	Base Nautique Du Port Saint-Pierre	Square Bachagha Boualam	
	Capitainerie Annexe Du Port Saint-Pierre	Square Henri Verhille	

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS



D.6 I Un bon niveau d'accessibilité numérique

Un enjeu de développement identifié

L'aménagement numérique est aujourd'hui un enjeu majeur, tant en terme d'attractivité économique et résidentielle du territoire que de compétitivité des entreprises. La place des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) a été mise en valeur par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83), qui établit une stratégie de déploiement des réseaux.

Le département du Var est déjà largement couvert par les différents réseaux. Ainsi, 99,5% de la population du département est desservie le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,1% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).

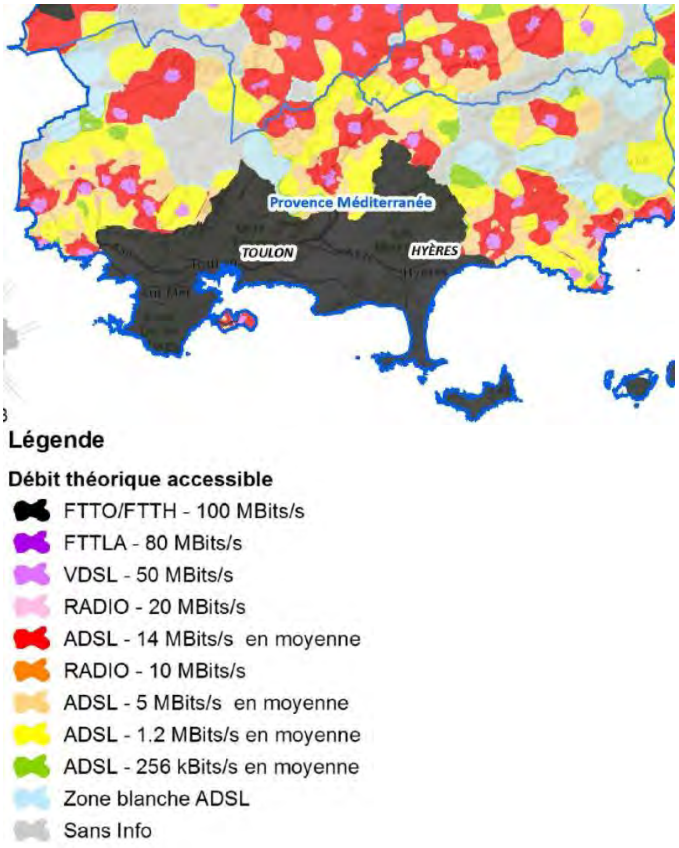
Au sein du territoire du SCoT, le SDTAN a identifié un taux de dégroupage des lignes de 98%, ce qui en fait le premier territoire du département. Ce taux élevé est révélateur de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire. Ainsi, sans intervention départementale, la couverture prévisionnelle des opérateurs privés à l'horizon 2020 est de 100 Mbits/s sur la partie la plus dense du territoire, qui inclut Hyères.

Le SDTAN n'a donc pas inclus cette zone dans son phasage d'extension des réseaux numériques, car il est déjà conventionné pour une desserte optimale. La commune de Hyères devrait bénéficier d'une couverture numérique avec débit théorique accessible de 100 Mbits/s d'ici à 2020.

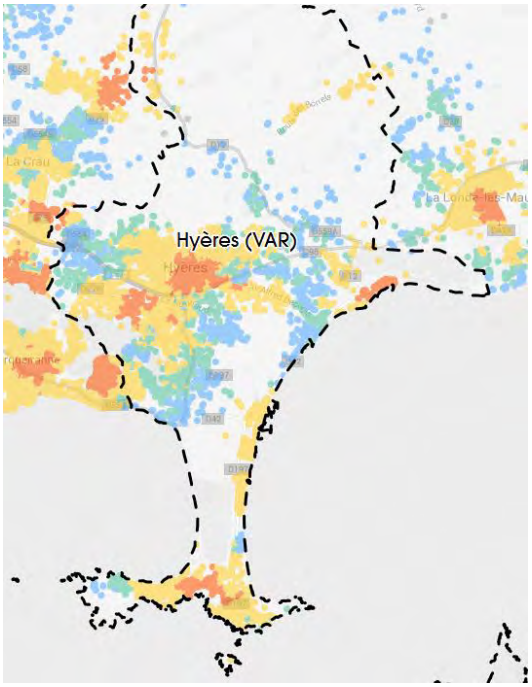
Une bonne desserte des réseaux bientôt améliorée

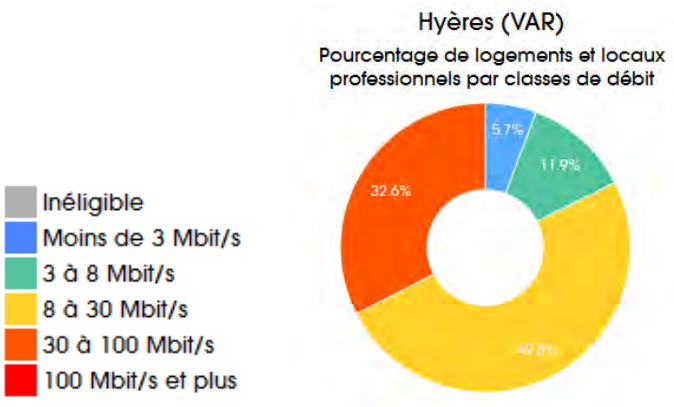
A Hyères la qualité de la desserte est bonne, avec un potentiel d'amélioration. Aujourd'hui, seulement 32,6% des logements et locaux professionnels ont ainsi accès à un débit compris entre 30 et 100 Mbit/s, mais plus de 80% ont un débit supérieur à 8 Mbits/s (données de l'Observatoire France Très Haut Débit). De plus, seulement 5,7% des logements et locaux professionnels ont un débit inférieur à 5,7%. Par ailleurs, 3 opérateurs au moins sont présents sur la commune. Les déploiements à venir devraient donc pallier ces faiblesses.

Couverture des hauts et très hauts débits prévisionnels des opérateurs privés 2020 – SDTAN83



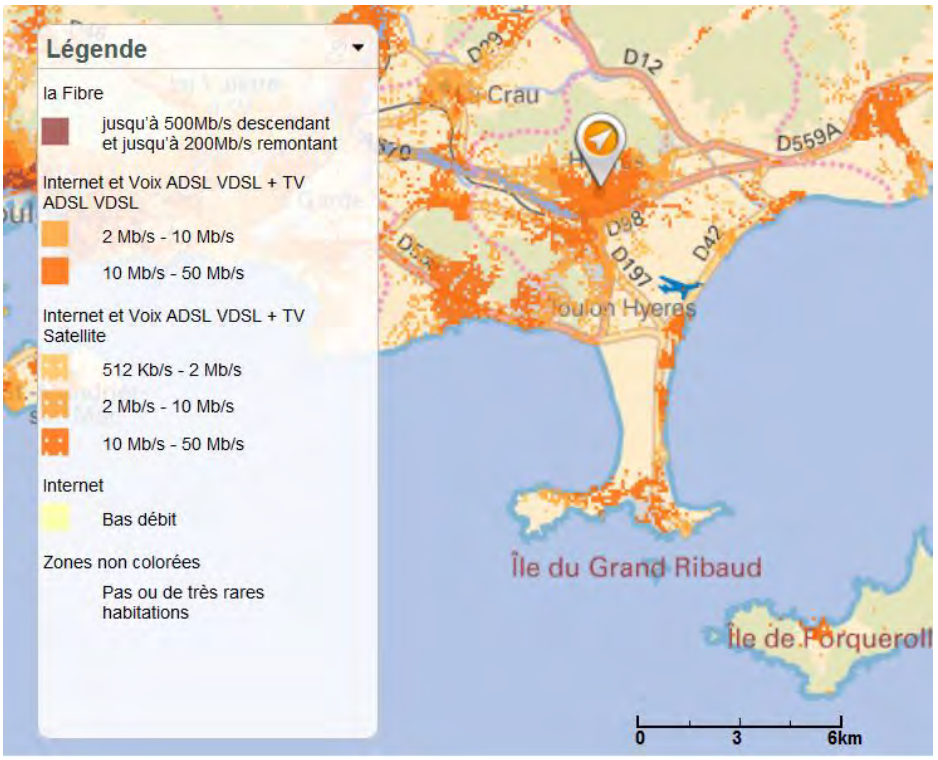
Carte des classes de débit sur la commune (Observatoire France Très Haut Débit



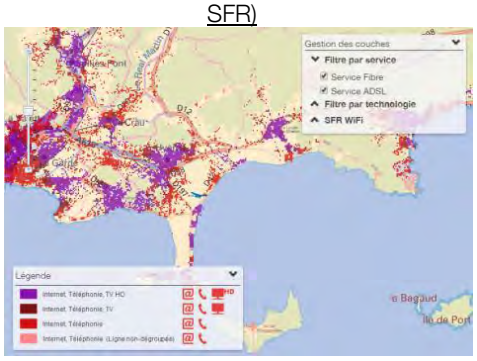


De la même façon, la carte de desserte ADSL (données du site Internet d'Orange) illustre une concentration sur les principales zones urbanisées, et une bon niveau de desserte avec un flux généralement compris entre 10 Mb/s et 50 Mb/s. La commune ne bénéficie pas encore de la fibre, ce à quoi devrait répondre le conventionnement à l'horizon 2020.

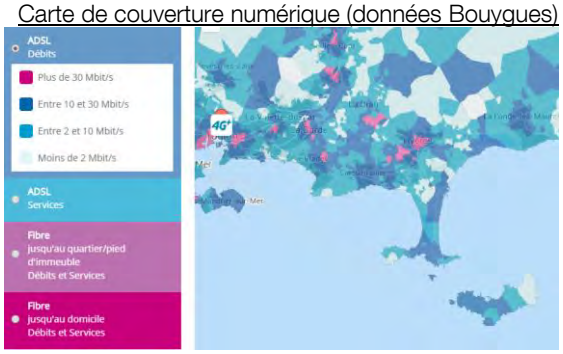
Carte de couverture numérique (données Orange)



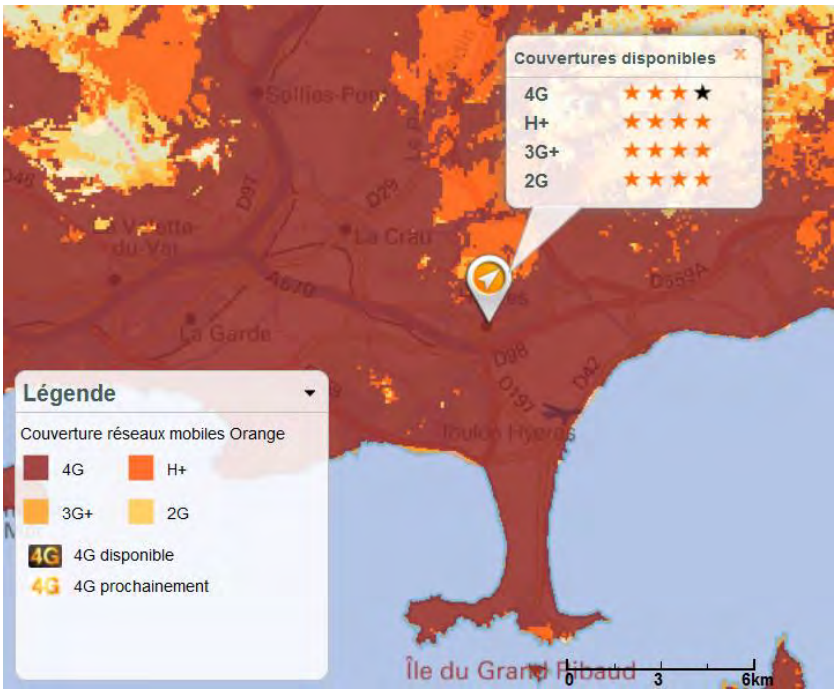
Carte de couverture numérique (données SFR)



Carte de couverture numérique (données Bouygues)



Carte de couverture en téléphonie mobile (données Orange)



En termes de réseau mobile, Hyères bénéficie de bonnes couvertures 2G et 3G, d'intensités moyennes contrastées comprises respectivement entre 8 et 13 selon les opérateurs De plus, la commune est desservie par la 4G, bien que d'intensité variable selon les opérateurs (observée entre 3 et 19).

E I DES DYNAMIQUES FONCIERES ACTIVES

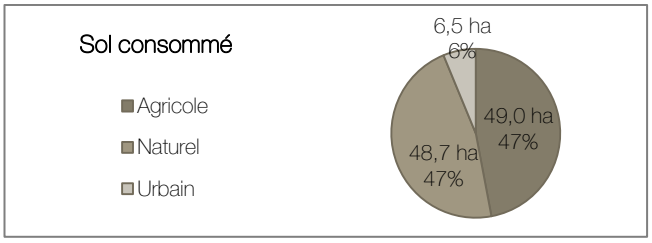
E.1 I Une forte consommation foncière durant la dernière décennie

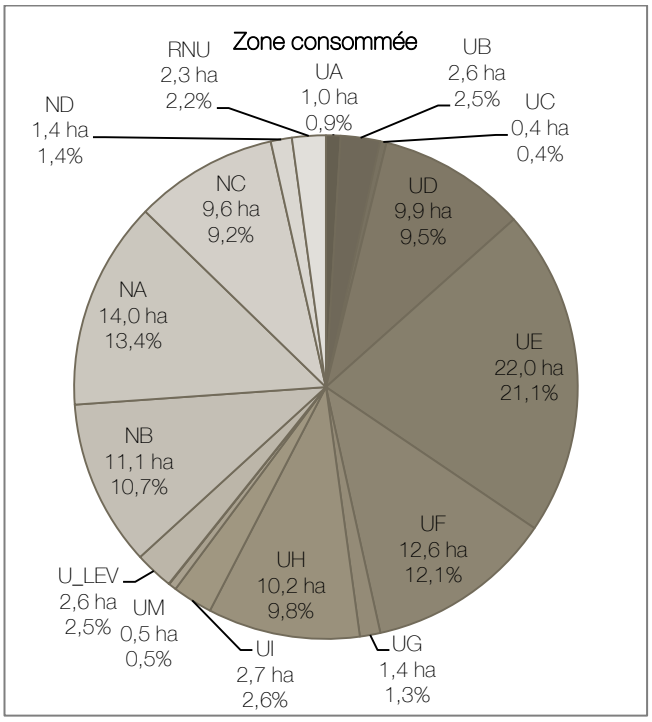
NB : la consommation foncière décennale est établie par comparaison d'un cadastre datant de 2003 et d'une photo aérienne datant de 2014 mise à jour au regard des éléments cadastraux connus. Indépendamment du zonage du POS, la vocation observée des espaces consommées est également analysée (agricole, naturel, friche…).

Sur la période 2003-2014, la consommation foncière est estimée à 104,2 ha

Continent et îles confondus, les zones U des POS représentent une large majorité des espaces consommés (65,9 ha). Pour autant, 13 % ont été consommés en zone NA, 11 % en zone NB et 9 % en zone NC.

Cependant, indépendamment du zonage, cette consommation concerne surtout des espaces d'origine agricole, avec 49 hectares consommés, suivi des espaces d'origine naturelle avec 48,7 hectares consommés. Les espaces d'origine urbaine sont largement minoritaires puisqu'ils représentent seulement 6,5 hectares des espaces consommés.



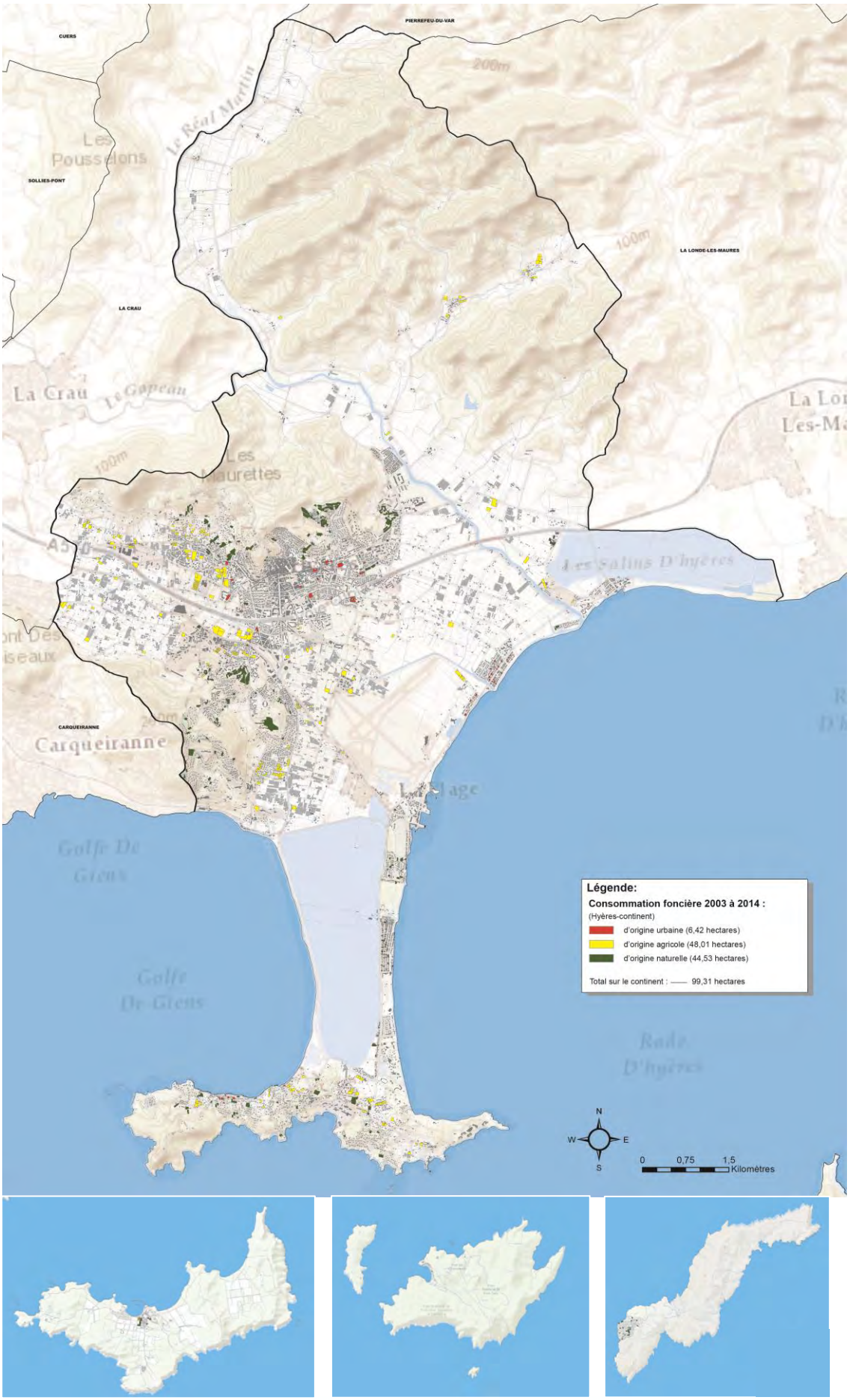


NB : l'application du PLU entre 2011 et 2012 est également à l'origine d'une partie de la consommation foncière réalisée entre 2003 et 2014. Cela justifie l'urbanisation de certains secteurs des POS en principe non constructibles.

Exemples d'opérations d'habitat collectif et individuel, située rue du Domaine des Pins et rue du Clos Saint-Jean (ci-dessus) et au lieu-dit « Restanques des fées » (ci-dessous), ayant consommé du foncier à l'occupation du sol de type naturel, respectivement 3,7 ha et 4,7 ha.

Cette opération de logements, située avenue Maréchal Leclerc, a quant à elle consommé 2,7 hectares de terres agricoles, permettant de produire environ 150 logements.

LA CONSOMMATION FONCIERE



E.2 I Une importante capacité foncière résiduelle issue du POS

La capacité foncière résiduelle issue du POS correspond au foncier mobilisable au regard des règles en vigueur. Deux typologies sont identifiées :

- **foncier libre** : il s'agit soit d'une parcelle unique, soit d'une sous-division parcellaire ou bien d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière) ;
- **foncier par renouvellement urbain** : foncier bâti mais mutable au regard des caractéristiques du bâti.

Les zones prospectées sont les zones constructibles actuellement (zones U et NB) ou potentiellement urbanisables (NA).

La capacité foncière résiduelle totale du POS de la commune de Hyères est estimée à 314,2 hectares (foncier libre et renouvellement urbain).
Toutefois, ce potentiel foncier est à minorer au regard de certains éléments :

- certaines parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du POS sont soumises à différentes contraintes (environnementales ou risques) qui limitent toute urbanisation ou en réduise fortement l'intérêt ;
- nonobstant son annulation, l'ancien PLU traduit un projet d'aménagement qui n'est pas fondamentalement remis en cause. Le potentiel foncier issu de secteurs rendus inconstructibles dans le cadre du premier PLU peut donc également être pris en considération.

Au regard de ces éléments, il apparait que le potentiel foncier corrigé (libre et renouvellement urbain) du POS est estimé à 193,3 ha.

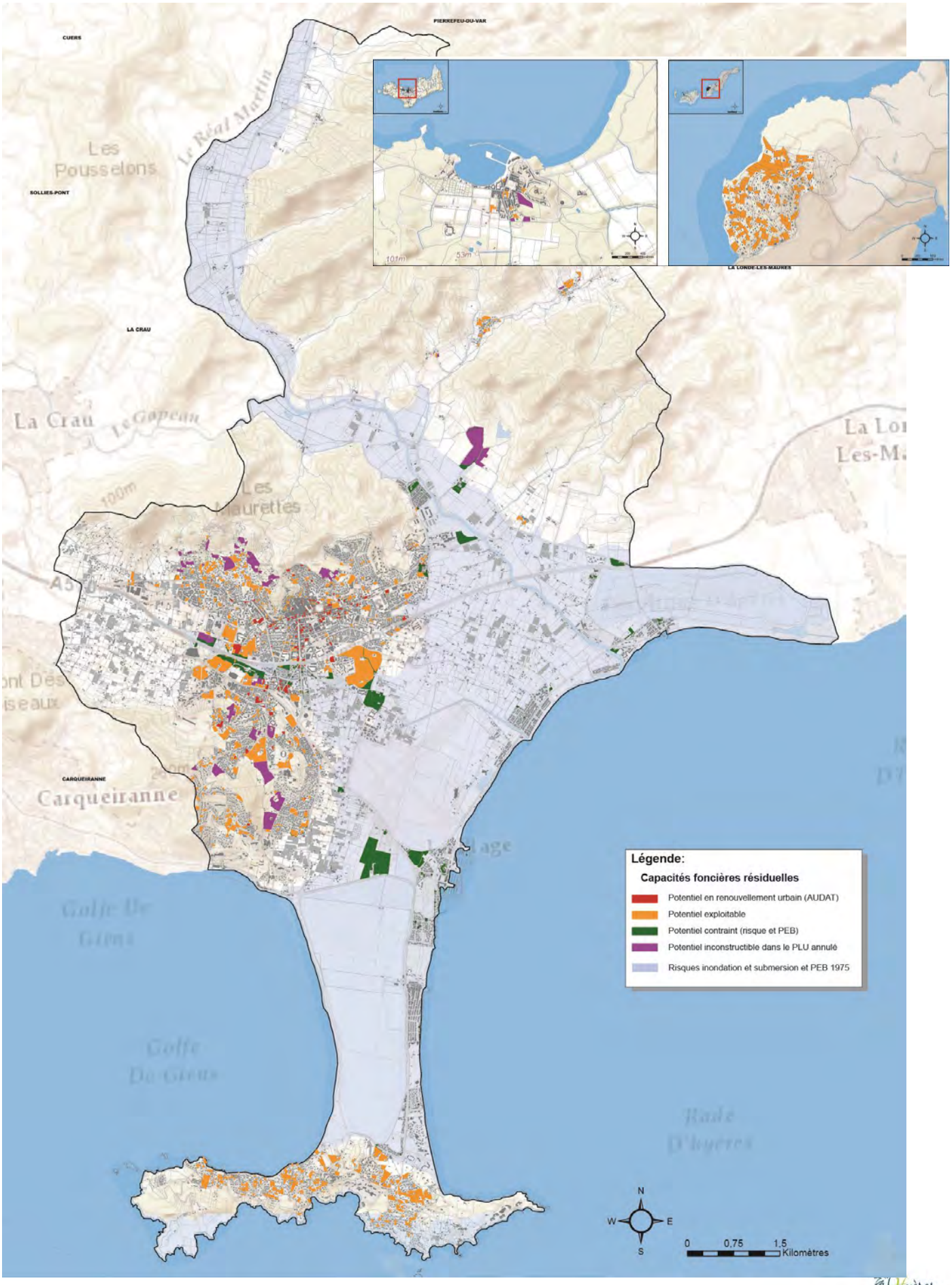
Plusieurs éléments sont à souligner :

- 10 % du potentiel foncier corrigé correspond à du foncier en renouvellement urbain ;
- 38 % du potentiel foncier total est concerné soit par des contraintes, soit par une inconstructibilité dans le PLU annulé ;
- plus de 60 % du potentiel foncier en renouvellement urbain se situe en zone UB, UD et UE.
- Les zones NA représentent près de 45 % du foncier total libre identifié, mais seulement 32 % du foncier corrigé ;
- 62 % du potentiel foncier corrigé se situe en zone urbaine du POS, contre 45 % du potentiel foncier total ;
- les îles du levant disposent d'un potentiel estimé à 11,3 ha compte tenu des dispositions établies au titre du Règlement National d'urbanisme.

NB : les capacités foncières résiduelles du PLU sont présentées dans la partie relative aux justifications du PLU, chapitre relatif à la compatibilité avec le PLH et les objectifs de production de logements locatifs sociaux. A titre de comparaison, le potentiel foncier du PLU est estimé à 128 ha (64,5 ha dans les zones U et 63,5 ha dans les zones AU).

Zones	Potentiel foncier en renouvellement urbain (source : AUdat)				Potentiel foncier libre (ha)			
	Potentiel total	Potentiel sous contrainte	Potentiel rendu inconstructible sous PLU	**Potentiel corrigé (réel)**	**Potentiel total**	Potentiel sous contrainte	Potentiel rendu inconstructible sous PLU	**Potentiel corrigé (réel)**
UA	1	0	0	1	1	0	0	1
UB	6,3	0,2	0,1	5,9	1,2	0,4	0,0	0,8
UC	1,0	0,1	0,0	0,9	1,1	0,0	0,4	0,7
UD	3,9	0,3	0,0	3,6	16,8	2,1	3,2	11,5
UE	4,6	1,4	0,0	3,1	28,9	4,9	3,9	20,1
UF	0,4	0,0	0,0	0,4	24,5	0,1	2,5	21,8
UH	0,0	0,0	0,0	0,0	35,9	0,4	1,4	34,0
UK	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0
UI	2,5	0,0	0,0	2,5	1,2	0,0	0,0	1,2
UL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
UM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8
NB	0,0	0,0	0,0	0,0	36,8	5,3	16,7	14,8
NA	2,9	0,5	0,0	2,4	131,6	45,0	30,9	55,8
ILES DU LEVANT	0	0	0	0	11,3	0	0	11,3
TOTAL général	**22,1**	**2,5**	0,1	**19,5**	**292,1**	59,2	59,1	**173,8**

LA CAPACITE FONCIERE RESIDUELLE DU POS



F I UN POTENTIEL D'EVOLUTION URBAINE CONTRAINT (ANALYSE LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS)

L'appréhension du potentiel de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à identifier les territoires dans lesquels une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie peut être engagée. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de définir le **potentiel (capacité théorique)** des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation. Pour cela, plusieurs **critères techniques** permettent de les caractériser.
La superposition des périmètres de **facteurs favorisants, limitants et bloquants** à l'urbanisation et au renouvellement urbain permet d'obtenir un gradient de potentiel de renouvellement urbain et d'urbanisation qui distingue clairement de grandes entité.
Si les critères bloquants interdisent, de fait, toute urbanisation, densification ou mutation des espaces, la combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent à ces évolutions. Cette analyse, basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères (+ 1 pour critères favorisants et -1 pour critères limitants), permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

Sans surprise, les grands massifs naturels et boisés au nord et le sud-ouest de la commune sont peu enclins à être densifiés. Les risques limitent le potentiel de densification le long des franges littorales mais n'interdise pas tout développement.
A l'inverse, le renforcement des grandes polarités urbaines s'avère pertinente. Au niveau du centre-ville, une dynamique d'urbanisation « en triangle » semble émerger, avec l'intégration des zones de part et d'autre de l'avenue Ritondale, mais également le long de la route de l'Almanarre (RD 559), délaissant le Mont des Oiseaux pour l'urbanisation de la plaine

Cependant, la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peut se limiter à une simple approche technique. Plusieurs **critères qualitatifs** orientent les choix d'aménagement du cadre urbain et permettent *in fine* de caractériser l'**aptitude (capacité pratique)** de ces secteurs :

- topographie
- paysage
- documents supra-communaux (SCoT)
- disponibilité foncière
- coût du foncier
- formes urbaines, âge, état du bâti (comparaison avec l'existant)
- projets d'infrastructures/super structures proches
- patrimoine

La combinaison d'un ou plusieurs de ces critères permet de caractériser spécifiquement chacun des secteurs et d'évaluer globalement sa capacité à la densification ou à la mutation des espaces bâtis. Ils constituent donc des variables d'ajustement aux critères techniques et permettent ainsi de dégager les enjeux liés à chaque secteur.

Liste des critères analysés

Critères bloquants : ENS, APB, sites appartenant au conservatoire du littoral, zones A et B du PEB

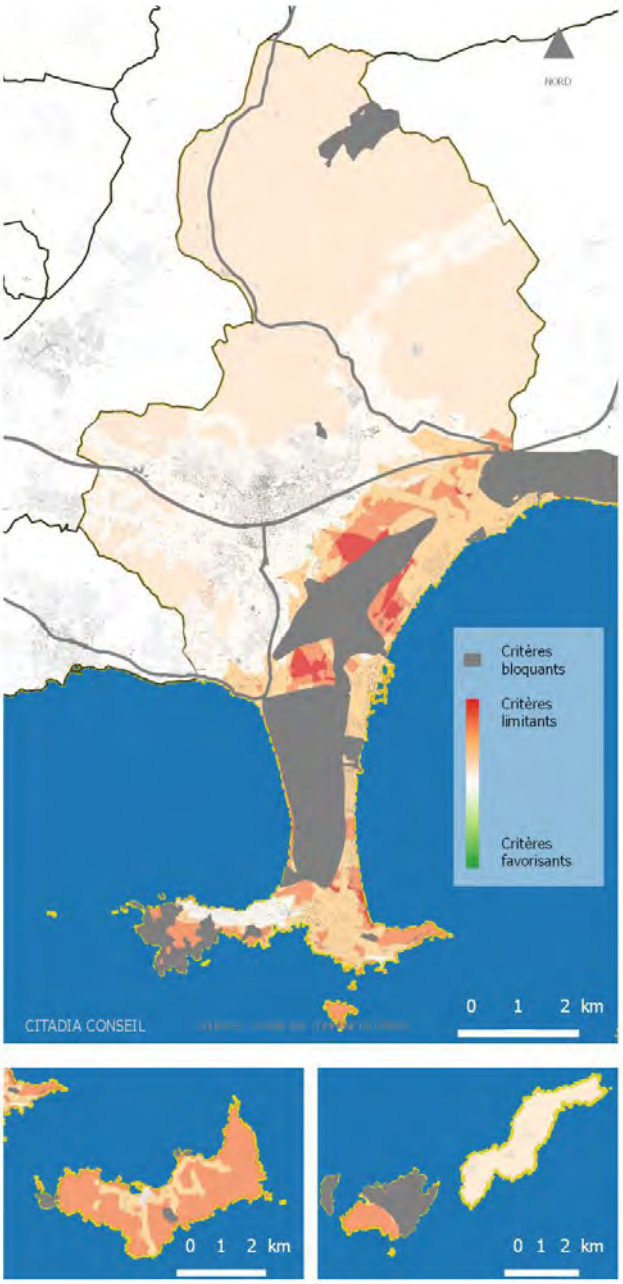
Critères limitants

- *PEB (zones C et D)*
- *Risque inondation (TRI, PPRi et AZi)*
- *Risque submersion marine (TRI)*
- *Natura 2000*
- *ZNIEFF*
- *Sites inscrits et classés*

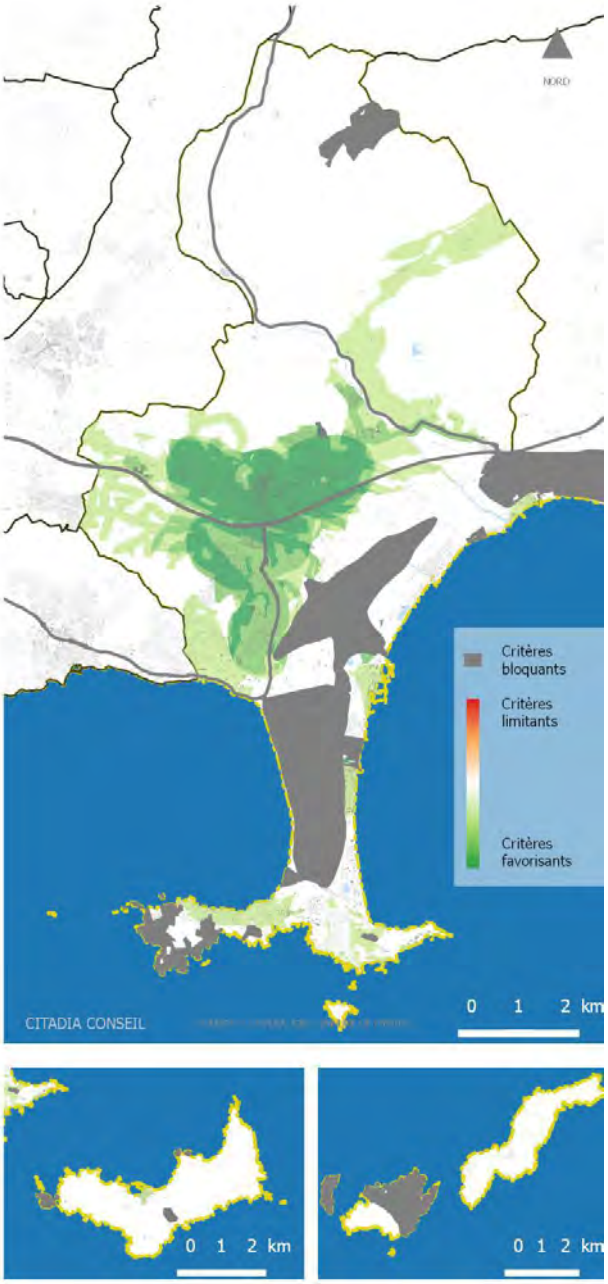
Critères favorisants

- *Proximité des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement*
- *Proximité de la desserte par les réseaux de transport en commun*
- *Proximité centralité / équipements / commerces*

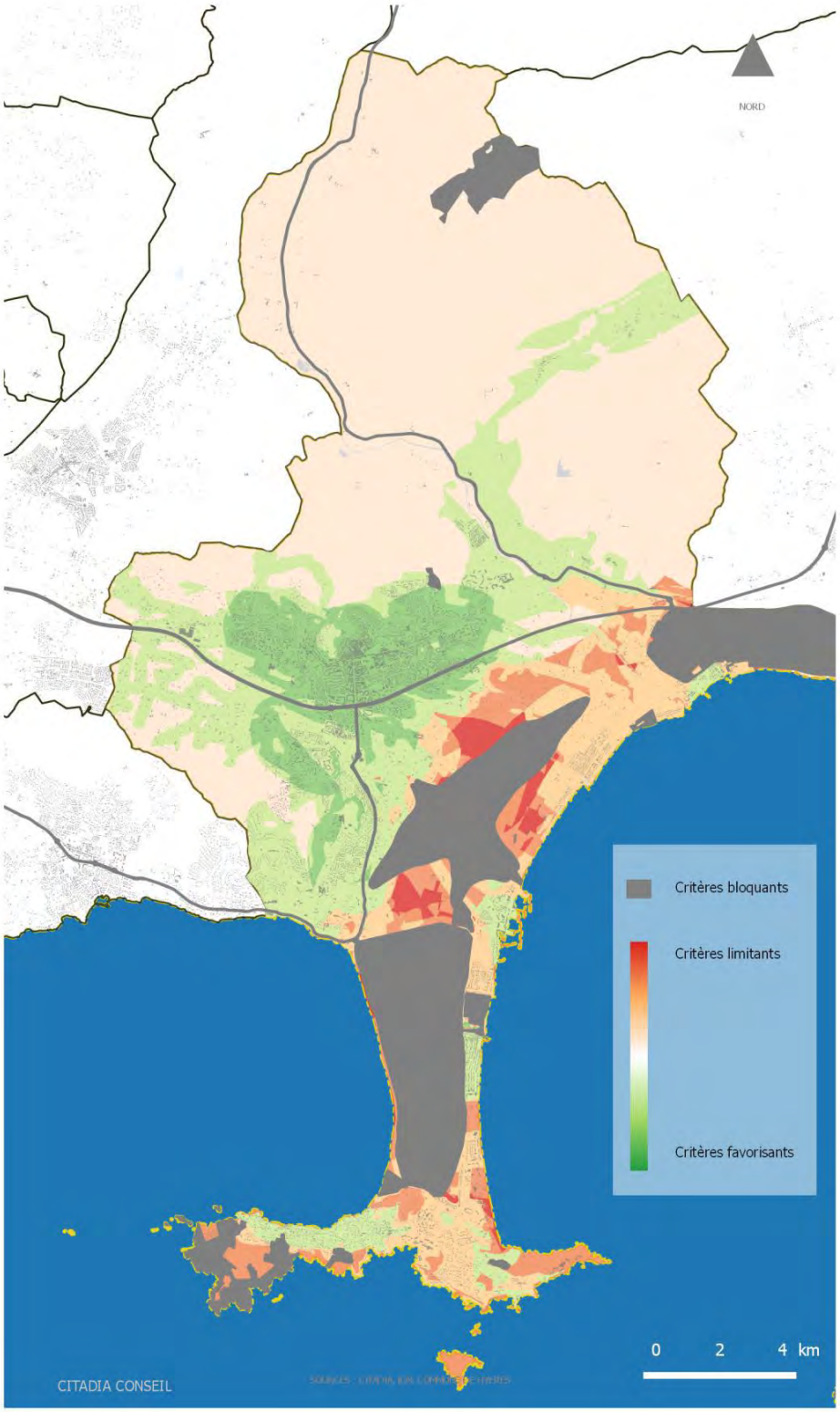
Synthèse des critères bloquants et limitants

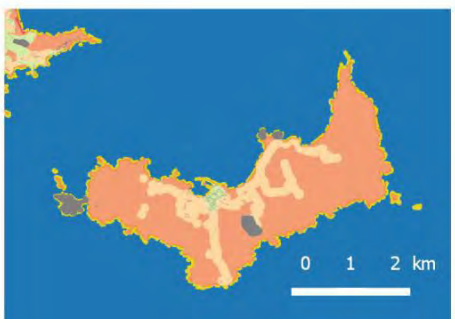


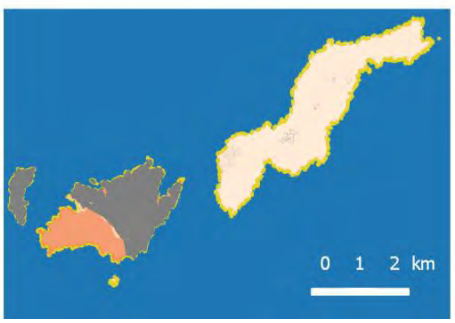
Synthèse des critères favorisants



ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DE DENSIFICATION







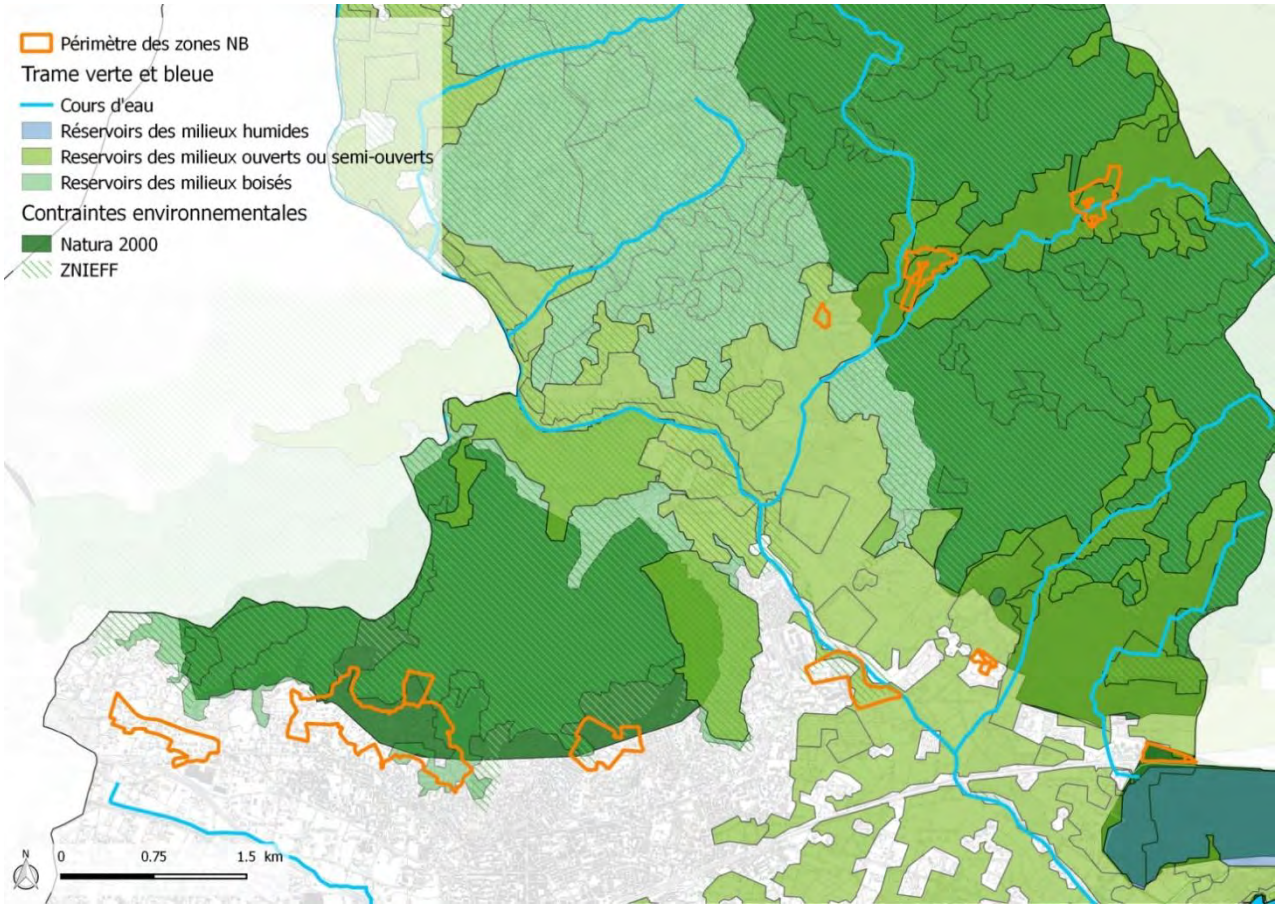
G I ANALYSE DES ZONES NB

Du fait de leur suppression automatique dans le PLU, les zones NB doivent être reclassées en fonction de leurs caractéristiques existantes, soit en zone urbaine, soit en zone naturelle ou agricole, soit en zone à urbaniser.
Il convient dans ce cadre de développer une approche sectorielle, tenant compte à la fois des sensibilités environnementales et paysagères, des risques naturels, de leur localisation à proximité ou non d'axes structurants et des lieux de centralités, de leur desserte viaire et leur raccordement ou non aux réseaux techniques et des densités présentes sur la zone, qui puisse préfigurer leur futur classement.
L'analyse qui suit propose donc de déterminer la sensibilité de chaque site au regard des critères précédemment énoncés.

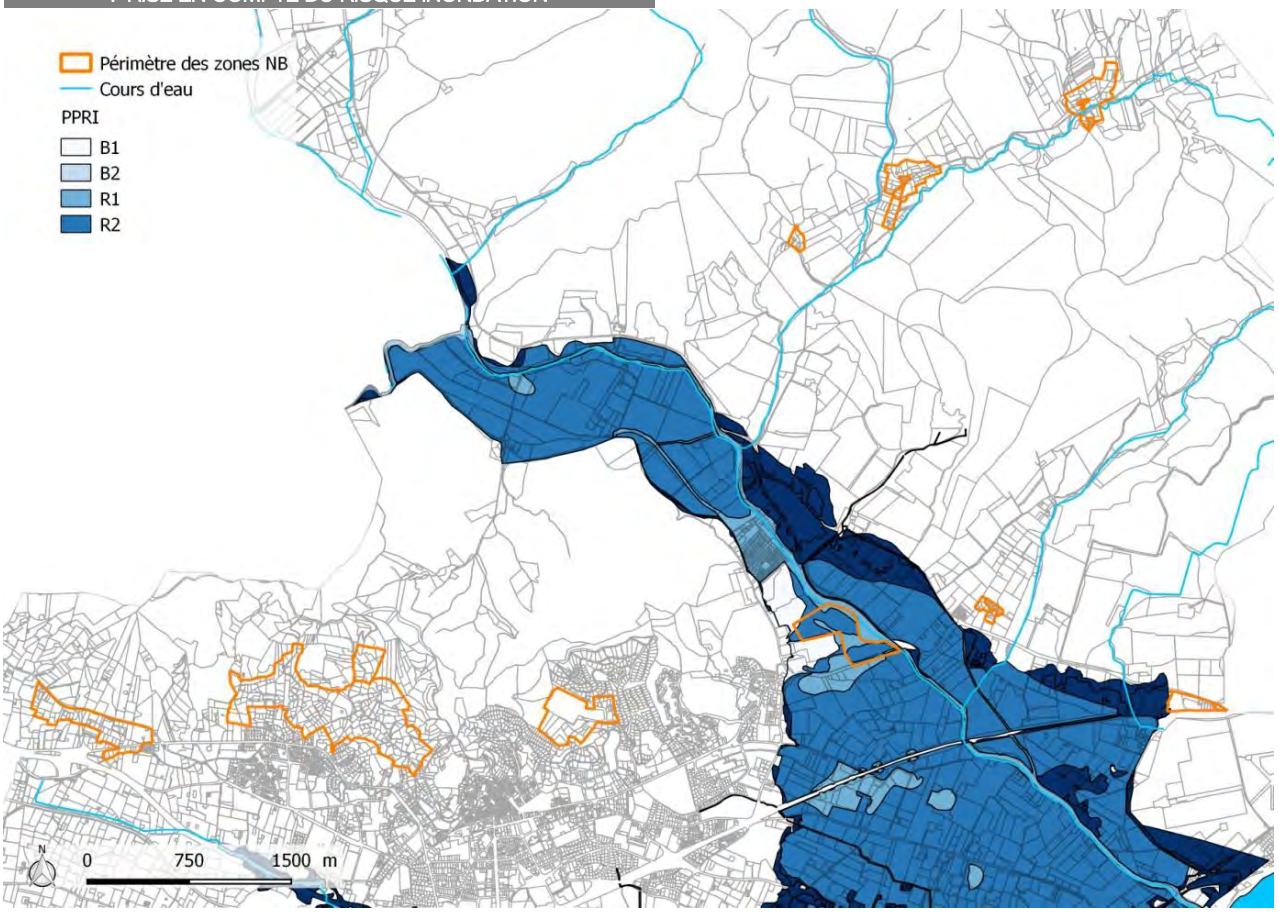
Les zones NB sur la commune d'Hyères occupent une surface de 120 ha avec une capacité résiduelle estimée à 85 logements dans le POS. La consommation foncière décennale des zones NB est de 11% soit environ 11 ha.

LOCALISATION DES ZONES NB

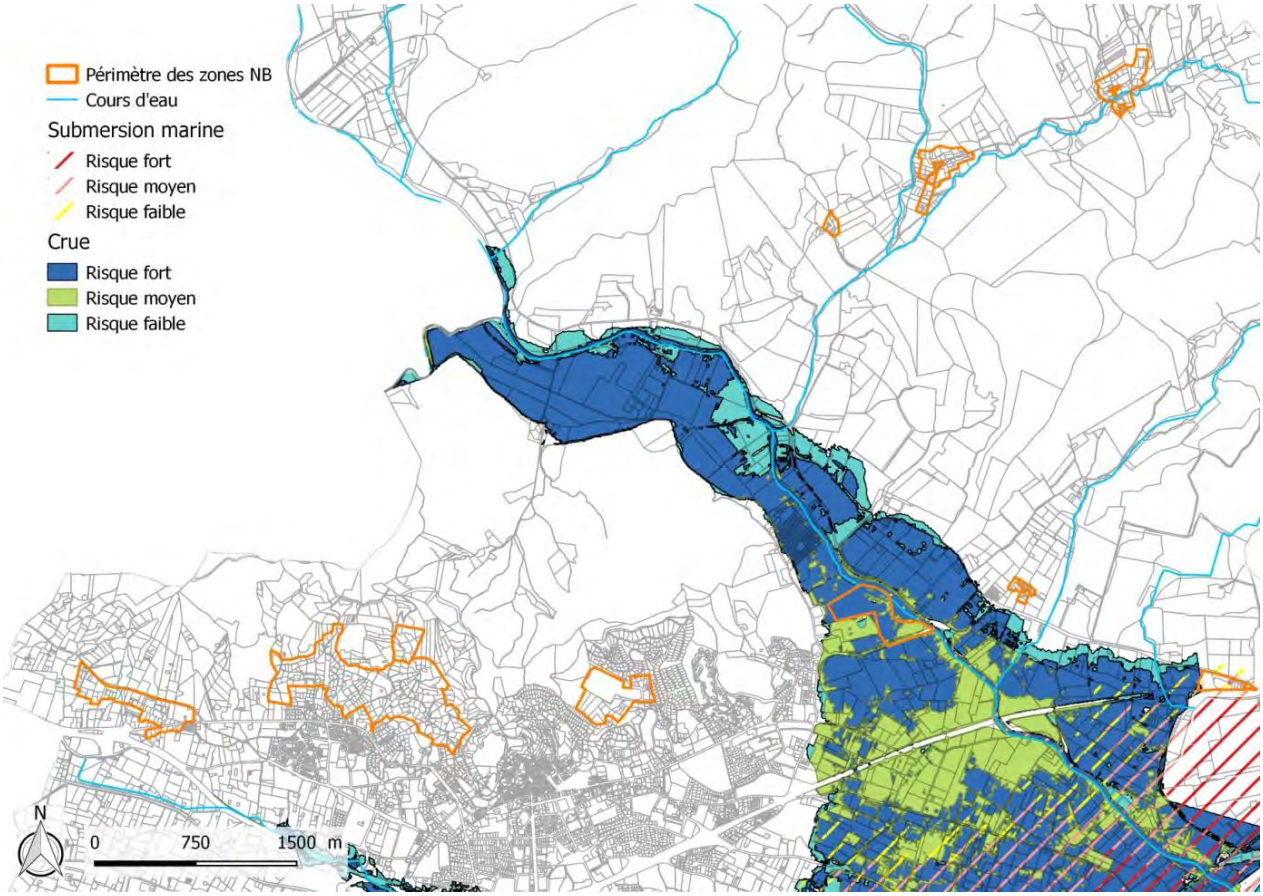
SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES



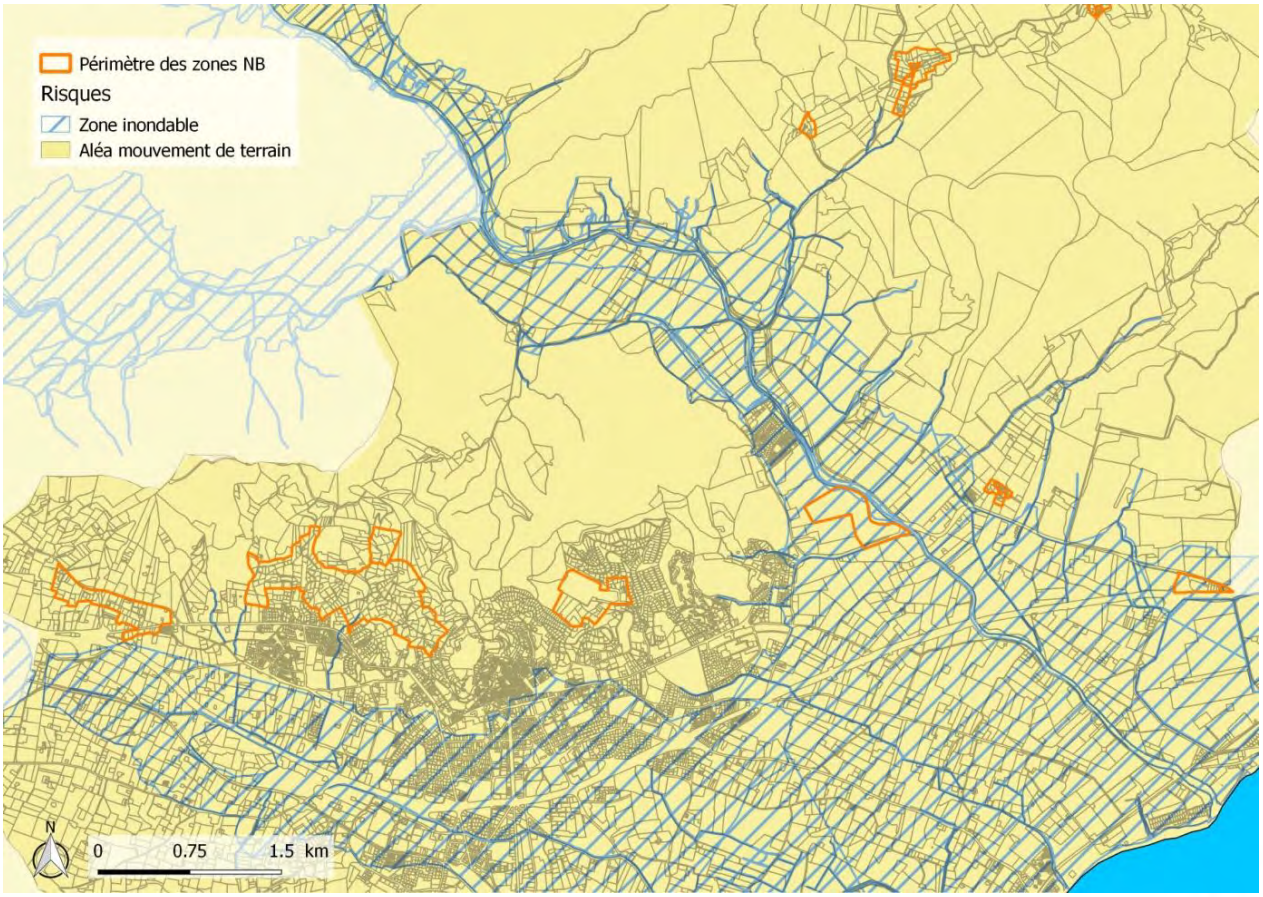
PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION



PRISE EN COMPTE DU TRI (SUBMERSION ET CRUE)

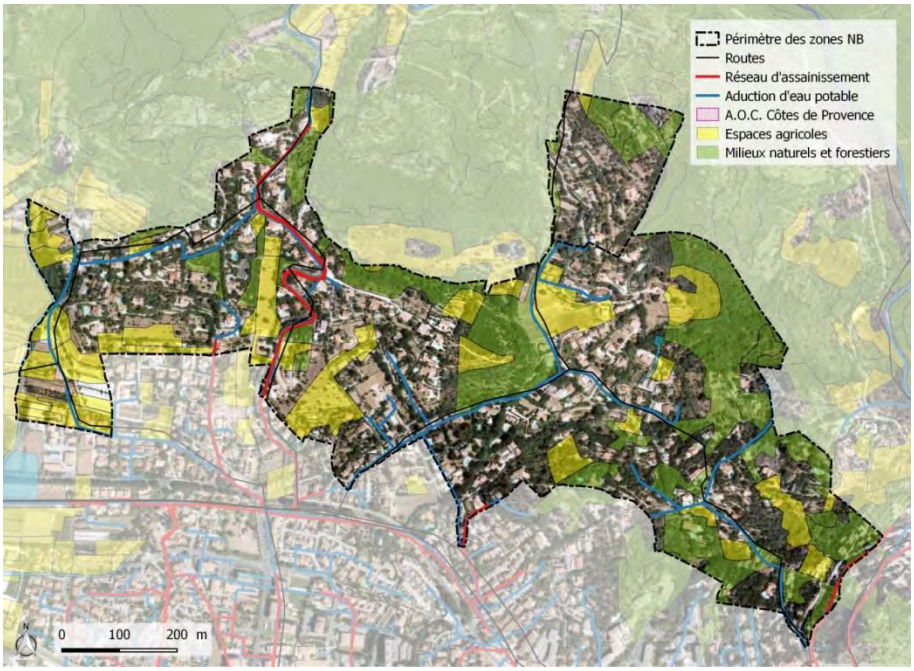


PRISE EN COMPTE DES AUTRES RISQUES



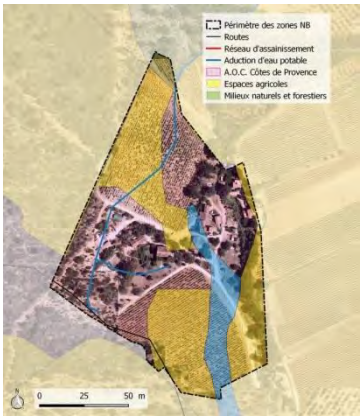
Zone NB : Les Maurels

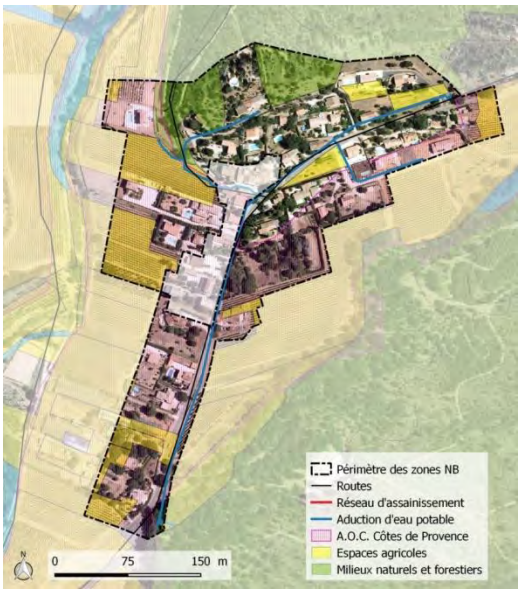
Zone : Les Maurels	
Superficie	59,8 ha – Densité moyenne : 2,9 logements /ha Sous-secteur sud : densité moyenne de 4,7 logements/ha
Localisation	Au nord-ouest immédiat du centre-ville
Occupation du sol	Un habitat diffus voire dense autour des voies, et des espaces naturels encore protégés – notamment sur les versants
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Proximité immédiate du centre-ville (commerces et équipements) ; accès à l'eau potable et réseau d'assainissement sur la partie centrale ; réseau viaire encore faible
Risques	Aucun
Sensibilité environnementale	Forte sur certains secteurs : zone Natura 2000 Directive Habitat sur la partie nord ; corridor écologique à l'ouest et espace boisé à l'est
Sensibilité paysagère	Forte sur certains secteurs : visibilité des versants depuis la départementale RD554 (avenue de Toulon) et l'autoroute A570
Sensibilité agricole	Faible : occupation agricole des sols presque disparue à l'ouest
Synthèse	Zone d'habitat diffus avec quelques coteaux naturels ; dont une partie présente un fort intérêt écologique **Classement partiel en zone urbaine envisageable sous couvert de maitrise des densités**



Zone NB : Les Borrels

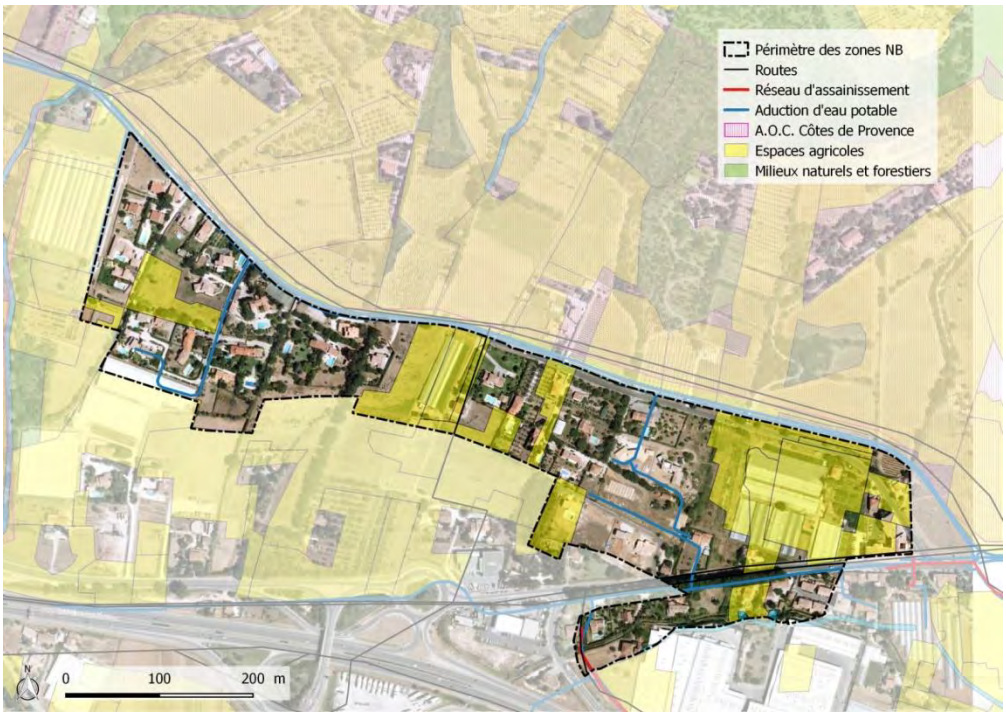
Zone : Les Borrels (1ers, 2èmes et 3èmes)	
Superficie/Densité	18 ha – Densité moyenne : 3,8 logements/ha 1ers Borrels : 4,6 lgts/ha, sous-secteur ouest : 7,5 lgts/ha 2èmes Borrels : 3,8 lgts/ha, sous-secteur centre : 6,4 lgts/ha 3èmes Borrels : 3,8 lgts/ha, sous-secteur sud : 7,3 lgts/ha
Localisation	A 10 km au nord-est du centre-ville
Occupation du sol	Hameaux d'habitations au cœur de terrains agricoles
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Desserte en eau potable mais absence de réseau d'assainissement ; route traversant les trois hameaux
Risques	Aucun
Sensibilité environnementale	Forte : réservoir ouvert ou semi-ouvert (TVB) sur la totalité, ZNIEFF terrestre de type II sur la partie nord des Deuxièmes Borrels, Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000) sur la totalité des Deuxièmes et Troisièmes Borrels
Sensibilité paysagère	Moyenne : urbanisation en creux de vallée le long de la route des Borrels
Sensibilité agricole	Moyenne : parcelles exploitées au RPG à l'ouest des Deuxièmes Borrels et au Nord des Troisièmes Borrels ; appellation et occupation agricole des sols partiellement sur chaque zone
Synthèse	Trois poches d'urbanisation en zone agricole **Classement partiel en zone urbaine envisageable sous couvert de maitrise des densités**





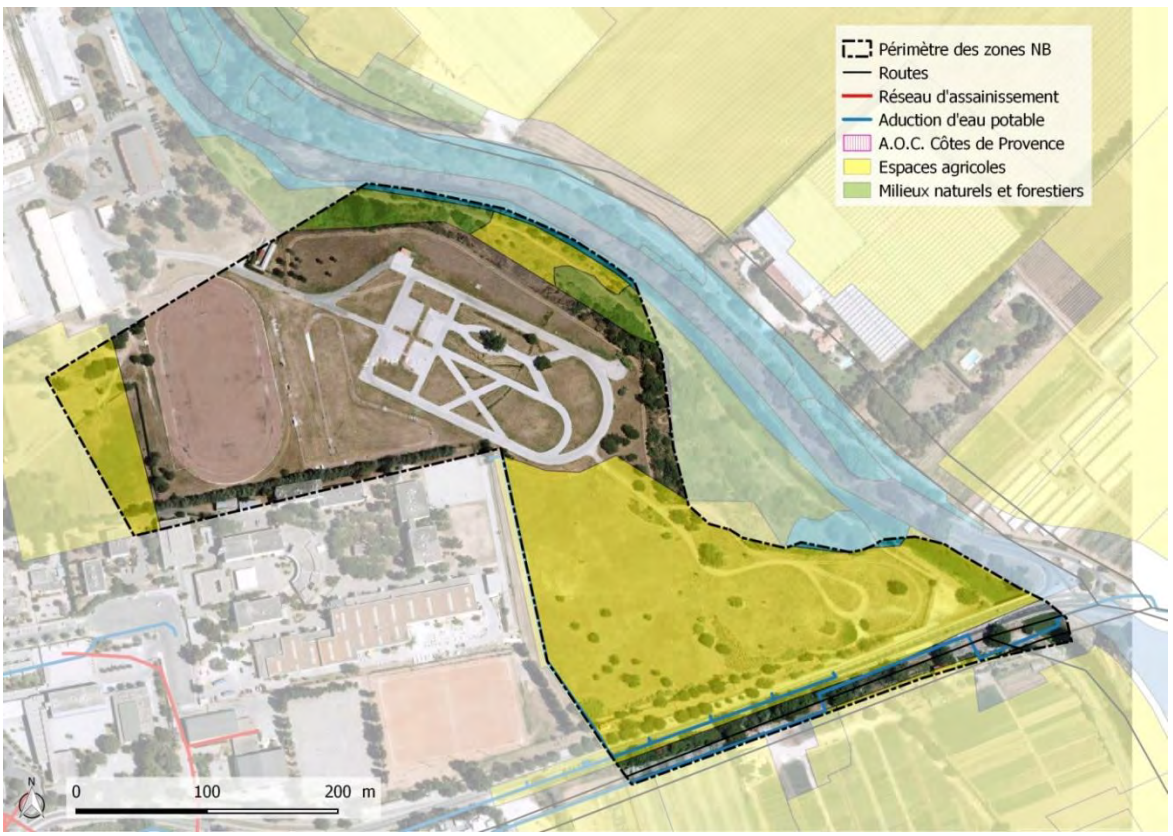
Zone NB : Saint Gervais

Zone : Saint Gervais	
Superficie	15 ha – Densité moyenne : 3,3 logements/ha : Sous-secteur ouest : 5,35 logements/ha Sous-secteur centre : 4,6 logements/ha Sous-secteur sud-est : 7,3 logements/ha
Localisation	5km à l'ouest du centre-ville
Occupation du sol	Hangars agricoles et habitat diffus
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Réseau d'assainissement sur la partie est, eau potable sur l'ensemble de la zone ; mitage sur les parties est et ouest
Risques	Aucun
Sensibilité environnementale	Forte : zone au cœur de l'axe du corridor écologique
Sensibilité paysagère	Forte : zone à proximité directe de l'échangeur de l'A570 et longée par deux départementales
Sensibilité agricole	Présence de hangars agricoles dédiés à des parcelles hors zone
Synthèse	Territoire à l'intérêt écologique et agricole fort mais très urbanisé Classement en zone urbaine envisageable sous couvert de maitrise des densités



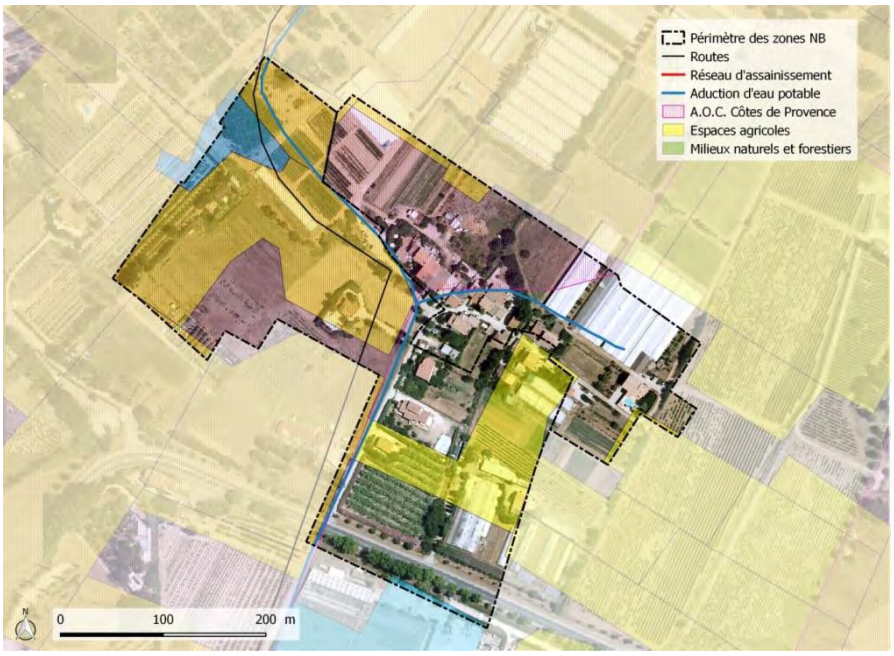
Zone NB : Le Moulin Premier

Zone : Le Moulin Premier	
Superficie	13,8 ha – Densité de 0 logement/ha
Localisation	Est du centre-ville
Occupation du sol	Terrains militaires
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Réseau d'eau potable en bordure nord-est ; absence de réseau d'assainissement ; absence de bâti mais présence de terrains militaires
Risques	Fort : zone inondable, zone de submersion et crue, sismicité
Sensibilité environnementale	Forte : réservoir ouvert ou semi-ouvert à l'est, ZNIEFF terrestre de type II sur la totalité de la zone
Sensibilité paysagère	Zone partiellement visible depuis la D559a et la D12
Sensibilité agricole	Aucune
Synthèse	Zone au fort intérêt écologique partiellement occupée par des terrains d'entrainement **Classement en zone agricole ou naturelle à privilégier**



Zone NB : La Couture

Zone : La Couture	
Superficie	1,8 ha – Densité moyenne : 13,3 logements / ha Sous-secteur nord : 26,2 logements/ha
Localisation	Est du centre-ville
Occupation du sol	Poche d'urbanisation
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Absence de réseau d'assainissement, desserte en eau potable ; hameau dense
Risques	Aucun
Sensibilité environnementale	Moyenne : réservoir ouvert ou semi-ouvert au nord
Sensibilité paysagère	Zone isolée de la D559a par de hautes haies
Sensibilité agricole	Moyenne : occupation agricole des sols, présence de hangars et appellation Côtes de Provence au nord de la zone
Synthèse	Hameau bâti en espace agricole **Classement en zone agricole à privilégier à 'exception du hameau**

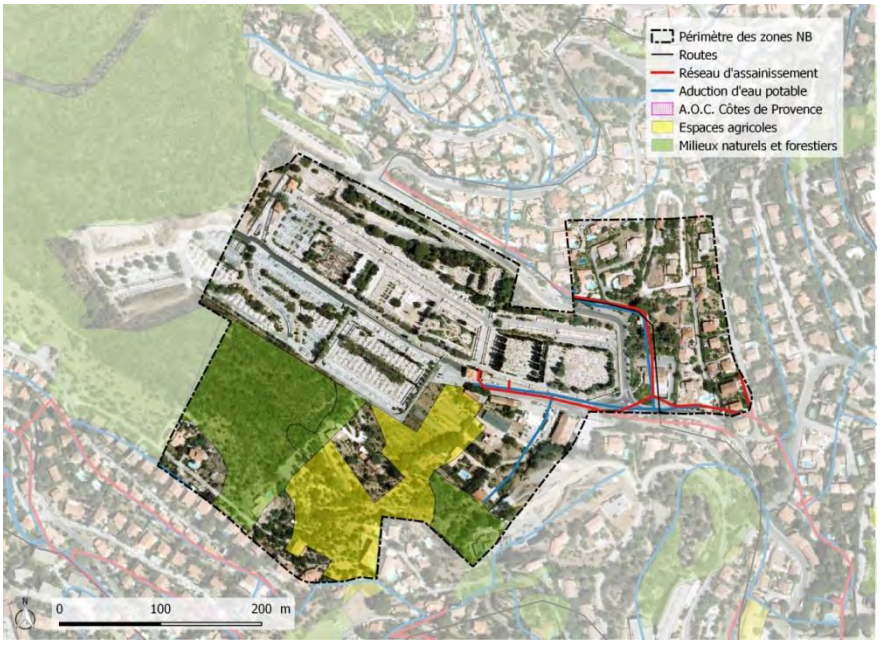


Zone NB : Nord des salins d'Hyères – Saint Nicolas

Zone : Nord des salins d'Hyères – Saint Nicolas	
Superficie/Densité	3,5 ha – Densité moyenne : 2,6 logements/ha Sous-secteur est : 8,2 logements/ha
Localisation	Au nord des salins d'Hyères, à l'est du centre-ville
Occupation du sol	Partiellement bâti sur la partie est
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Réseau d'assainissement en bordure sud, desserte en eau potable sur les bordures nord et sud ; habitat à l'extrémité est mais inexistant à l'ouest
Risques	Fort : zone concernée par les aléas inondation, crue, submersion marine, sismicité. PEB de l'aérodrome
Sensibilité environnementale	Forte : réservoir ouvert ou semi-ouvert (est), directive habitat et directive oiseaux (Natura 2000) sur la totalité
Sensibilité paysagère	Forte : urbanisation en bordure de route entre la D98 et la D559a
Sensibilité agricole	Faible : friches agricoles l'est
Synthèse	Zone au fort intérêt écologique préservée à l'ouest, bâtie à l'est. **Classement partiel en zone urbaine envisageable sous couvert de maitrise des densités**

Zone NB : Le Paradis

Zone : Le Paradis	
Superficie/Densité	14,6 ha – Densité moyenne : 1,8 logements/ha Sous-secteur ouest : 8 logements/ha
Localisation	Au nord immédiat du centre-ville
Occupation du sol	Espace boisé à l'ouest, cimetière au centre et habitat pavillonnaire à l'est
Enjeux	
Fonctionnement urbain	Proximité des commerces, équipements ; desserte en réseau d'eau potable et d'assainissement sur la partie est
Risques	Aucun
Sensibilité environnementale	Moyenne : espace boisé et ZNIEFF terre II sur la partie ouest, ZSC (Natura 2000) au nord
Sensibilité paysagère	Forte sur le secteur ouest en raison du relief Faible sur le secteur est intégré au bâti environnant
Sensibilité agricole	Aucune
Synthèse	Coteau naturel en mitage progressif à l'ouest, zone urbanisée intégré aux quartiers alentours à l'ouest Classement partiel en zone urbaine envisageable sous couvert de maitrise des densités



Partie 6 : Justification des dispositions du PLU

A I LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU d'Hyères respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers ses trois orientations il définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant la mobilité, les transports et les déplacements (orientation n°1) ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les équipements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques (orientation n°2) ;
- les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (orientation n°3).

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux communaux :

- un cadre environnemental qui confère à la commune une remarquable qualité de vie mais contraint également ses capacités d'évolutions. Les différents documents cadres supra-communaux (SCoT, loi Littoral, SRCE, Charte du Parc national de Port-Cros…) définissent à ce titre les limites du possible pour la commune dans lesquelles a été développé le PLU ;
- des enjeux humains en termes de développement et d'habitat. Les évolutions sociétales en cours (vieillissement, décohabitation…), les problématiques de précarité des populations, d'accès au logement, de chômage… ont été soulignées. Le PLU se doit d'apporter une série de réponses à ces différents enjeux.

Pour ce faire, le projet d'urbanisme de la commune de Hyères, exprimé dans le cadre du PADD, vise à répondre à trois ambitions :

- la gestion de la nécessaire croissance urbaine face à l'indispensable préservation des grandes entités naturelles et agricoles du territoire Cette ambition est développée dans le cadre de l'Orientation n°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial.
- la recherche d'un équilibre social via notamment la politique de l'habitat. Cette ambition est développée dans le cadre de l'Orientation n°2 : Améliorer les équilibres humains.
- le développement économique et de l'emploi. Cette ambition est développée dans le cadre de l'Orientation n°3 : Renforcer les équilibres économiques.

A.1 I Orientation n°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial

Malgré son statut de troisième ville du département du Var par sa population, bénéficiant d'une bonne accessibilité et de riches qualités naturelles et agricoles, la commune se retrouve par son positionnement géographique à l'écart des principaux flux de développement régional et a connu un ralentissement des dynamiques économiques et démographiques. Seule une politique volontariste de renouveau et d'aménagement, inscrite dans le cadre de l'intercommunalité, est susceptible de pouvoir éviter la poursuite de ces déprises. L'intérêt paysager et environnemental de la commune implique néanmoins d'être pris en compte.
L'orientation n°1 vise donc à déterminer les conditions d'aménagement et d'utilisation du territoire à établir entre préservation et développement du territoire.

Protéger les entités agricoles, terrestres et marines et leurs connexions

Comme souligné préalablement, les espaces naturels et les paysages hyérois constituent un écrin environnemental qui participe largement à la constitution de l'image valorisante de la commune. L'étendue, la richesse et la diversité de ces espaces naturels déterminent un potentiel environnemental et paysager de première importance qui doit être préservé.
Dans le cadre du présent PLU, le projet communal visant à assurer la protection nécessaire de ces espaces.
Dans cet objectif le PLU décline quatre actions.

- **Préserver les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité**

Les principaux massifs forestiers de la commune font l'objet d'une protection particulière au titre de leur valeur environnementale et paysagère. Dans ce cadre, les boisements existants des massifs des Maures, du Fenouillet, du Mont des Oiseaux, de Costebelle, de la presqu'île de Giens, des pinèdes littorales et des îles d'Or ne peuvent faire l'objet de modification de leur caractère naturel. Ils n'ont pas été intégrés dans les zones d'extension future de l'urbanisation hyéroise. Cet axe fort de préservation des espaces naturels a également fait l'objet d'une attention particulière dans la réintégration des zones NB du POS qui n'ont pas été encore urbanisés. Cette action se traduit également par la mise en œuvre de dispositions de gestion favorable à la biodiversité et aux paysages dans le Grand Site (Orientation n°5 de l'OGS). Ces massifs boisés ont ainsi été classés en zone N ou en zone NL au titre des espaces remarquables de la loi Littoral. Plus de 90 % des boisements communaux font également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Les zones humides font également l'objet d'une protection particulière au titre de leur valeur environnementale et paysagère. Il s'agit en effet d'espaces remarquables établis au titre de la Loi Littoral, dont le classement, en l'absence de constructions, est assuré en zone NL ou AL (si dominante naturelle ou agricole), dans lesquelles aucune construction

nouvelle n'est possible. Dans ce cadre, les deux sites des Salins d'Hyères (Pesquiers et Vieux Salins) sont protégés de toute extension de l'urbanisation et conserveront leur caractère d'espace naturel remarquable. Il en va de même pour les zones humides limitrophes (étangs des Pesquiers, marais Redon, marais des Estagnets).

Les Vieux Salins

Les îles font également l'objet de protections particulières :

- Porquerolles est l'illustration d'un équilibre global entre les différentes composantes structurant son territoire. L'alternance et la complémentarité entre ses masses boisées, ses vignobles et son village est préservée. En terme de protection de ses espaces naturels, le PLU ne retient aucune nouvelle zone en vue d'une extension de l'urbanisation existante (à l'exception de la réserve foncière 3AU de Sainte Agathe, qui conserve son existence mais dont la superficie se trouve réduite de manière significative), identifie de nouveaux EBC sur des sites implantés en continuité des principaux espaces naturels et intègre les boisements existants, qui correspondent au périmètre du site Natura 2000, au sein des espaces remarquables hyérois.
- Sur Port-Cros, à l'exception du petit secteur portuaire, l'ensemble de l'île est composé d'une couverture boisée. Le PLU identifie cette dernière comme un site naturel majeur et l'intègre en totalité au sein des espaces remarquables de la commune. Les constructions portuaires, implantées sur un linéaire très limité, sont quant à elles identifiées comme un secteur naturel doté d'une capacité d'accueil limitée.
- Sur l'Ile du Levant, à l'exception du lotissement d'Héliopolis implanté sur sa pointe ouest et de ses occupations militaires disséminées, l'ensemble de l'île est composé d'une couverture boisée. Le PLU identifie cette dernière comme un site naturel majeur et l'intègre au sein des espaces remarquables de la commune. Le lotissement, implanté sur une superficie limitée, est quant à lui classé en zone naturelle pour limiter l'urbanisation compte tenu de l'absence de réseaux (en particulier eau potable),

  Les occupations militaires sont classées selon leur niveau d'anthropisation en zone urbaine ou naturelle (UM ou Nm) afin de tenir compte des besoins identifiés par la Défense Nationale. A ce titre, le secteur central, qui abrite une urbanisation significative est classé comme une zone urbaine et les autres secteurs comme espaces naturels. Ils ont tous un caractère monofonctionnel (à destination militaire).

Le zonage et les délimitations d'EBC ont été définis avec le Parc national de Port Cros sur Porquerolles et sur Port Cros et avec les représentants des instances militaires sur le Levant.

- **Préserver les espaces agricoles**

Deux grandes unités agricoles distinctes sont présentes sur la commune : la plaine du Roubaud, dévolue au maraichage et à l'horticulture, et les coteaux de Sauvebonne, dédiés à la viticulture. Pour autant, une diminution progressive de l'activité est constatée sur le territoire communal. L'agriculture est soumise à une forte pression foncière et sa pérennité est fragilisée (entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de 50 %). Une préservation des espaces agricole apparait donc nécessaire, d'autant plus que ces espaces participent de manière essentielle au fondement même de l'identité hyéroise, que ce soit en termes de qualité paysagère, qu'en termes d'impact de l'agriculture sur l'économie locale.
Cela se traduit dans le PLU :

- par une redéfinition des zones agricoles et plus particulièrement la création des nouvelles zones agricoles dans le PLU, localisées dans la vallée de Sauvebonne, le vallon des Borrels, le massif du Fenouillet, le site de Sainte Eulalie et sur Porquerolles, définies au regard des activités existantes ou de celles-projetées par les agriculteurs.
- par une ambition de limiter le mitage dans les zones agricoles : seules les constructions agricoles nouvelles sont autorisées.
- par la préservation des zones agricoles à forte valeur paysagère (vallée de Sauvebonne, piémont agricoles du Fenouillet, les Borrels, les espaces agricoles de l'île de Porquerolles…) : des secteurs Aa sont créés, dans lesquelles les nouvelles constructions, même agricoles, sont interdites, afin de préserver les paysages.
- par une politique d'urbanisation responsable : seules les espaces agricoles en friche et/ou dégradés, situés en continuité directe de l'urbanisation, ou identifiés comme secteurs de développement prioritaires dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée ont été sélectionnés pour faire l'objet d'une extension de l'urbanisation.

Cette politique de préservation spatiale et de confortement agricole témoigne du degré de protection des espaces agricoles et reflète la priorité donnée par la commune pour la reconnaissance et la gestion durable de son terroir.

Vue à partir du massif du Fenouillet

- **Favoriser les connexions afin de restaurer les Trames Vertes et Bleues**

Malgré la présence d'espaces agricoles, de zones humides et de nombreux espaces naturels et remarquables sur la commune, les corridors écologiques sont parfois fragilisés par la présence d'espaces urbanisés, notamment dans la plaine agricole. Il apparait donc aujourd'hui nécessaire de préserver et de restaurer ces corridors écologiques pour rétablir les Trames Vertes et Bleues de la commune.
Cette action se traduit par la préservation des ripisylves et corridors boisés via l'utilisation d'Espaces Boisés Classés ou d'Espaces Verts Protégés, le maintien des coupures d'urbanisation existantes, la création d'ilots de verdure dans les zones urbaines, la conservation de la trame verte intra-urbaine, vecteur de continuité entre les différents ilots de verdure, l'affirmation de sensibilités écologiques dans les secteurs de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle et l'amélioration de franchissement des infrastructures de transport par la faune sur les secteurs dont la mortalité des espèces est la plus grande.
Le classement en zone N ou A et l'instauration d'Espaces Boisés Classés participent également à restaurer les Trames Vertes et Bleues.
De plus, des marges de recul sont imposées à toute nouvelle construction le long des canaux et vallons sur toute la commune.

- **Améliorer la gestion des ressources**

L'Etat Initial de l'Environnement démontre une insuffisance de la ressource en eau sur la commune. En effet une partie de l'eau est achetée au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau des communes de la région Est de Toulon. Aussi, le réseau de canalisations est insuffisant pour assurer la distribution continentale d'eau potable et la production en eau est insuffisante et de mauvaise qualité sur les îles.
Améliorer la gestion des ressources apparait donc nécessaire et se traduit dans le PLU par la volonté de garantir un approvisionnement en eau qui préserve les ressources du territoire (continent et îles), tant en qualité qu'en quantité, d'interdire l'assainissement individuel à proximité des périmètres de captage, d'accompagner la politique de gestion des déchets, respectueuse de l'environnement, permettre l'exploitation durable de la forêt et de réduire les pollutions liées aux rejets anthropiques vers les milieux terrestres, littoraux, insulaires et marins. Le PLU doit également programmer des actions cohérentes et adaptées aux problématiques diverses en terme d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.
C'est notamment à ce titre que les conditions de dessertes par les réseaux sont précisées pour chaque zone du règlement et que le lotissement Héliopolis est reclassé en zone N, compte tenu de l'absence des réseaux.

Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques, est un objectif primordial du document d'urbanisme. La topographie communale, ainsi que la diversité des milieux naturels exposent en effet la commune à des risques qui sont autant de contraintes pour l'utilisation de l'espace. La prise en compte de ces risques est donc essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens.
Dans cette perspective, le présent PLU s'attache à ne pas accroître le nombre de personnes et d'habitations exposées. Ces risques sont identifiés dans le diagnostic. Ils conditionnent en grande partie l'utilisation de l'espace et font l'objet d'une règlementation spécifique dans le chapitre 3 du titre I du règlement (Dispositions générales). Toutes les occupations du sol autorisées dans chaque zone doivent respecter les dispositions des différents articles de ce chapitre 3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain. Il en est de même pour les nuisances sonores.
La commune est concernée par plusieurs périmètres de risque et de nuisances : inondation, submersion, feu de forêt, mouvement de terrain, PEB et voies bruyantes…. Le PLU décline quatre actions visant à prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens.

- **Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement**

Face aux conséquences de risques naturels subits, la commune doit désormais mieux composer avec le risque et garantir une réelle prise en compte des risques naturels dans l'aménagement. Cette prise en compte s'est traduit globalement dans le PLU par :

- <u>l'élaboration d'un zonage et d'un règlement adaptés dans les zones soumises aux risques les plus importants</u> : reconstructions et constructions nouvelles interdites (zone UR et UGcr) dans les espaces déjà urbanisés, classement en zone non constructible des espaces vierges de toute construction ;
- <u>l'imposition de règles d'aménagement qui encadrent les possibilités de construire</u> : règles visant à réaliser des bassins de rétention pour lutter contre le ruissèlement (obligation faite de traiter les eaux pluviales à l'échelle de toute opération et de maîtriser les débits de fuite dans les réseaux ou dispositifs pluviaux existants), rappels des dispositions en vigueur concernant le débroussaillement, règles relatives à la constructibilité des zones de risques inondations connues, reprises partiellement de celle du Plan de Prévention des Risques Inondation annulé en 2010 et application du PPRI rendu opposable par anticipation le 30/05/2016, qui a été annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique…
- la <u>mise en œuvre d'outils règlementaires permettant de mieux lutter contre les risques</u> : Emplacements réservés pour bouclage viaire et pour bassins de rétentions, zones d'expansion des crues dans lesquelles les constructions nouvelles sont interdites…

Concernant l'aléa inondation en particulier, la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques opposable depuis le 30/05/2016, après l'arrêt du PLU. Toutefois, la protection du risque d'inondation apparaissait,

préalablement à l'arrêt du PLU, comme une évidence sur le plan de la politique publique communale d'aménagement. La mise en place de coefficients d'espaces verts a été définie dans chaque zone urbanisée pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissèlement urbain. Chaque construction nouvelle doit de plus intégrer des dispositifs de rétentions des eaux pluviales, adaptés à la taille du projet, lorsque que les réseaux d'assainissement pluviaux ne sont pas suffisamment adaptés. La constructibilité le long des cours d'eau a de plus été interdite afin de préserver les écoulements naturels (classement en EBC en zone naturelle et urbaine).

Concernant le risque incendie, la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques. Néanmoins, compte tenu de l'importante surface boisée, l'aléa incendie est extrêmement présent sur la commune. De nombreuses coupures agricoles permettent de ménager des espaces tampons entre ces espaces boisés et les zones urbaines, limitant de fait les impacts potentiels sur les personnes et les biens. A ce titre, les pare feux composés par les trois principaux espaces agricoles sur Porquerolles ont été conservés, de manière à limiter la propagation potentielle d'incendie sur l'île. De même, il convient de rappeler l'existence du plan de défense des îles de Porquerolles et de Port-Cros, réalisé conjointement par le Parc National de Port-Cros (PNPC) et la commune. La commune bénéficie de plus de nombreuses pistes DFCI suffisamment entretenues qui permettent de lutter efficacement contre les feux de forêts. La commune est également concernée par un PIDAF établi en partenariat avec la commune de La Londe Les Maures afin d'empêcher l'exposition des personnes en cas de constructions.

Concernant le risque de submersion marine, la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques littoraux. Des règles limitant la constructibilité dans les secteurs d'aléas forts et très forts sont néanmoins introduites

La commune est également concernée par le risque retrait-gonflement des argiles et le risque sismique. Il n'existe pas de règles spécifiques liées à ces risques mais les informations relatives aux argiles sont annexées au PLU et les règles de constructibilités parasismiques sont rappelées dans le règlement.

- **Gérer l'exposition aux risques technologiques**

La commune est concernée par le risque technologique lié au transport et stockage de matières dangereuses, notamment sur des secteurs identifiés : ligne SNCF, A570, RD42, aérodrome d'Hyères/le Palyvestre, base militaire… Consciente des nuisances issues de ce risque, la commune a pris en compte ces éléments dans le travail d'élaboration du zonage et du règlement du PLU.

- **Améliorer la prise en compte de la problématique de ruissellement des eaux pluviales**

La commune est confrontée à des phénomènes de ruissellement liés notamment à l'imperméabilisation importante de certains quartiers. La commune souhaite donc, à travers le présent PLU, améliorer la prise en compte de cette problématique sur le territoire communal. Dans ce sens, le PADD préconise de limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés (systèmes de rétention à la parcelle, coefficient d'espaces verts, emplacements réservés…) et de favoriser les aménagements permettant de répondre aux problématiques de ruissellement existants dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

- **Limiter l'exposition aux nuisances**

L'Etat Initial de l'environnement fait état sur la commune :

- de nuisances sonores en lien avec la présence de l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre,
- d'une qualité de l'air dégradée par la présence de polluants dans l'air (oxydes d'azote, dioxyde de carbone et particules fines), principalement liés au transport et au secteur résidentiel tertiaire,
- d'une qualité des eaux contrastée, le Gapeau et les masses d'aux souterraines présentent une mauvaise qualité tandis que le Réal Martin et les eaux de baignade présentent une bonne qualité.

L'exposition aux nuisances doit donc être limitée pour garantir un cadre de vie de qualité.
Cette action se traduit dans le PADD par un respect des dispositions du PEB (non constructibilité des zones les plus exposées), un rappel de la réglementation dans les zones de bruits, l'amélioration de la qualité de l'air en améliorant la gestion du trafic et la préservation de la qualité des eaux de baignades et des milieux aquatiques en limitant les politiques d'aménagement susceptibles de multiplier les pollutions.

Définir un projet urbain de long terme

La définition d'un développement urbain rationnel et coordonné est également une étape clé pour l'affirmation d'un nouvel équilibre territorial, considérant qu'une urbanisation nouvelle est incontournable pour répondre aux besoins de la population croissante (en termes d'habitation, d'équipements…). Le projet communal est donc de permettre une urbanisation nouvelle tout en maintenant l'équilibre entre la ville et les grands territoires naturels et agricoles sur le long terme. Dans cet objectif le PLU décline six actions.

- **Organiser et articuler la ville par une croissance maitrisée**

La croissance de la ville s'est traduite par une certaine consommation foncière des espaces agricoles et naturels durant la dernière décennie. Il est donc nécessaire de repenser le développement urbain en veillant à limiter la consommation de ces espaces. Cette réflexion est au cœur de l'élaboration du présent PLU et implique la réalisation de plusieurs actions :

- encadrer le développement urbain par des limites claires, définies au regard des enjeux paysagers, des contraintes environnementales et agricoles et des risques,
- prioriser l'urbanisation et la densification en fonction des quartiers,
- favoriser le développement du centre-urbain, dynamiser les polarités secondaires et encadrer l'urbanisation dans les autres secteurs,
- permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, en réponse aux enjeux développement urbain et économiques (SCoT, PLH…) et adaptés au fonctionnement urbain,
- promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes de la ressource foncière,
- promouvoir l'émergence de pôles de quartier (cœurs de vie) dans les nouvelles opérations et dans les polarités secondaires en favorisant leur mixité fonctionnelle,
- reclasser les zones NB en tenant compte de leur degré d'urbanisation et en tenant compte de la sensibilité des sites (classement en zone urbaine lorsque le secteur est à dominante urbanisée).

Cette croissance maitrisée nécessite néanmoins de prendre en compte les objectifs de production de logements locatifs sociaux qui déterminent un rythme de construction élevé.
La production de logements locatifs sociaux étant fixée à 3400 logements locatifs sociaux d'ici fin 2026, et en cela celle de la production globale de logements, cela implique de renouer en parallèle avec une croissance démographique forte.
Alors que la croissance tendancielle sur la période 2007-2012 était de 0,2 % par an, et de 0,6 % par an sur la période 1990-2012, la croissance démographique devrait atteindre 0,9 % par an si le rythme de production est atteint. La population communale hyéroise devrait alors approcher les 63 000 habitants à horizon 2026.

Hyères	Population en 2007	Population en 2012	Taux variation annuel	Population projetée à horizon 2026	Accroissement estimé entre 2012-2026 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatée en 2012	Evolution de la taille des ménages si réduction par an de -0,76 % à horizon 2026	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en résidences principales à l'horizon 2026
scénario 1 - Tendanciel 2007 - 2012	54888	55402	0,2 %	56 867	1 465	2,00	1,78	822	2 521	3342
scénario 2 - Tendanciel 1990 - 2012	54888	55402	0,6 %	60 242	4 840	2,00	1,78	2 714	2 521	5234
scénario 3 - volontariste	54 888	55 402	0,9 %	62 806	7 404	2,00	1,78	4 152	2 521	6673
									le point mort net	

NB : Les besoins en logement sont estimés en fonction de deux paramètres majeurs :

- *la croissance démographique (population nouvelle qui s'installe sur la commune) ;*
- *la diminution de la taille moyenne des ménage (à population égale, il faut toujours plus de logements).*

Cette estimation permet donc d'établir la production de logement nécessaire pour répondre aux besoins en nouvelles résidences principales.

Ces besoins en résidences principales doivent néanmoins être majorés pour prendre en compte la part importante des résidences secondaires dans la construction de logements. Entre 2007 et 2012, 25 résidences secondaires ont été produites pour 75 résidences principales et logements vacants. Il faut donc majorer ces besoins en résidences principales de 25% pour obtenir la production globale de logements envisageables.

- **Renforcer et accroitre le rayonnement du centre-urbain**

L'étendue du territoire hyérois a permis le développement d'une multitude d'espaces urbanisés sur la commune en lien avec le développement urbain, le développement économique, le développement touristique… ces espaces maillent le territoire et présentent des formes urbaines et des densités différentes. Considérant qu'il est important que ces espaces urbanisés conservent leurs caractéristiques propres et ne fassent pas l'objet de densification, en particulier sur le rivage, dans les îles et la presqu'île de Giens, le PLU vise prioritairement à un renforcement du centre-urbain, en particulier autour de la gare et du centre-ville, à mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain raisonnée en mobilisant efficacement les parcelles facilement mutables (bâti dégradé…) et le foncier en dents creuses (refaire la ville sur la ville) et en favorisant le renouvellement urbain dans les secteurs de centre-ville non marqué par un intérêt architectural, urbain ou paysager. Le PLU identifie également des secteurs d'ouverture à l'urbanisation répondant à des enjeux de développement prioritaire (les Rougières, Crestade Demi-Lune, Costebelle et la Font des Horts) et de développement complémentaires (Jean-Moulin, Aufrène et Le Béal) afin de répondre aux enjeux de production de logements.

- **Dynamiser les polarités secondaires**

Bien que les efforts principaux de développement doivent se porter sur le centre-urbain, le dynamisme des quartiers secondaires et touristiques, en particulier sur le littoral, doit être maintenu afin de ne pas créer de quartier désertifié durant une partie de l'année. Les pôles de centralité existants ou en devenir doivent donc être renforcés car ils contribuent à l'animation de la ville (potentiel relationnel plus important) et participent de la maîtrise de l'empreinte écologique (secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, par les équipements publics, les commerces…). A ce titre le PLU identifie des secteurs de développement et de dynamisation : les cœurs de quartiers des villages des Salins, de l'Ayguade, du port, de la Capte, de Giens, de Porquerolles, du Levant et de Port-Cros ainsi que les hameaux existants.

- **Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles**

Les secteurs paysagers sensibles représentent un véritable atout pour la commune et sont source de qualité du cadre de vie. Le PLU vise donc à limiter l'urbanisation de ces secteurs en limitant les constructions, en veillant à leur bonne intégration paysagère et en adaptant les constructions, les aménagements et les activités humaines, économiques et touristiques en fonction de la sensibilité des lieux en lien avec l'Opération Grand Site.

- **Aménager et restaurer durablement le littoral hyérois**

Le littoral participe à l'attractivité de la commune. Son accessibilité et son bon aménagement doivent constituer un fondement même pour le PLU. Ce littoral s'est en effet fragilisé au fil du temps et a subi des dégradations, nécessitant aujourd'hui une restauration et des aménagements durables.

Dans cet objectif le PLU définit un ensemble de mesures devant permettre de le protéger et de le rendre plus accessible :

- faciliter l'accès des personnes, dont PMR, sur l'ensemble du littoral,
- sécuriser les accès et les secteurs littoraux soumis aux risques mouvements de sol et submersion marine,
- mettre en œuvre des actions de lutte contre l'érosion des dunes, du double tombolo et du trait de côte littoral,
- favoriser l'aménagement des activités portuaires ou nécessitant la proximité de l'eau (requalification des ports, développement des activités nautiques…),
- préserver le caractère patrimonial des ports de la Presqu'île de Giens,
- aménager le secteur du Palyvestre pour préserver les connexions écologiques existantes et améliorer l'intégration paysagère des activités de loisirs et nautiques,
- aménager le secteur Arromanches en lien avec l'entrée de la presqu'île et du port (porte d'entrée de la Presqu'île)
- créer les seuils d'accueil et une interface de qualité entre littoral et quartiers urbains,
- concevoir une signalétique de territoire globale, qualitative et maîtrisée en lien avec l'orientation n°2 de l'OGS.

- **Favoriser l'émergence d'une ville durable**

Les évolutions climatiques, l'augmentation des risques, la recherche d'un meilleur cadre de vie sont autant d'arguments qui militent pour l'instauration d'une ville plus durable. Cette durabilité s'exprime par la mise en œuvre d'un projet urbain de long terme qui permet le renforcement des fonctions urbaines, une meilleure mixité urbaine et sociale, une prise en compte de l'environnement, à l'échelle des constructions comme des quartiers… mais également par l'instauration de règles permettant la réalisation d'infrastructures durables (panneaux photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, prises pour voitures électriques…) définies dans les dispositions générales du règlement.

Améliorer les connexions et la mobilité

Le diagnostic a mis en exergue le manque de performance des déplacements tous modes confondus sur le territoire communal. L'accessibilité routière est saturée, la desserte ferroviaire est difficilement accessible et les modes doux sont encore sous exploités. Le PLU apporte plusieurs éléments de réponse à cette problématique.

- **Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur**

L'organisation actuelle de la ville génère des déplacements supplémentaires aux quotidiens pour les habitants. Ces déplacements s'effectuent le plus souvent en voiture, engendrant ainsi des problèmes de circulation supplémentaires. Réduire les déplacements est donc un levier important qui permet, à terme, d'améliorer les conditions et performance des déplacements. Dans cet objectif, le PLU vise à structurer l'organisation et la cohérence urbaine afin de limiter les déplacements, à fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles et à améliorer et sécuriser les connexions vers la gare.
Le manque actuel de liaison inter quartier engendre un report de trafic sur les axes principaux, rallongeant ainsi les distances parcourues et n'incitant pas au recours aux modes doux. Pour contrer ce phénomène le PLU s'attache à faciliter les liaisons interquartiers, notamment celles indépendantes de l'avenue Ritondale et du centre-ville (traitement des passages à niveau, liaisons Est-Ouest…).
Faciliter les déplacements se traduit également dans le PLU par une ambition de sécuriser le réseau routier existant et de prendre en compte les problématiques d'accès et de circulation lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

- **Renforcer les conditions de stationnement**

L'automobile demeure un moyen privilégié de déplacements et reste incontournable dans la mobilité à Hyères. Le PLU doit donc prendre en compte les besoins liés au stationnement, afin de répondre à la demande et d'anticiper les besoins futurs. Pour cela le PLU s'attache à favoriser le stationnement sur les zones de seuil du Grand Site de la Presqu'île de Giens et à accroitre la production de places de stationnement dans les opérations d'aménagement. Afin d'éviter un développement anarchique du stationnement, aussi bien dans les nouveaux quartiers que dans ceux existants, - dans lesquels une densification pourrait se traduire par des divisions parcellaires -, le PLU impose des règles strictes pour toutes les destinations.

- **Faciliter la multimodalité**

Le diagnostic montre que la multimodalité est peu pratiquée sur le territoire et s'explique par l'absence de pôle multimodal. La présente action entend développer la multimodalité en aménageant la gare en véritable pôle multimodal et en améliorant la desserte de l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre par la création future d'une liaison directe jusqu'à la gare.
Le PLU vise également à améliorer l'offre de transport en commun, couvrant l'ensemble du territoire communal ou mettre en œuvre une offre à la demande efficace, notamment dans les quartiers les plus éloignés (Les Borrels, Giens...).
L'absence de parc-relais est également un frein à la multimodalité. Pour pallier à ce manque, le PLU s'engage à aménager des parcs-relais en entrée Est et Ouest d'agglomération, à proximité de la gare et dans la presqu'île de Giens (au port). Plusieurs Emplacements Réservés sont prévus à ce titre ou prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Le PLU s'attache également à rééquilibrer les déplacements au profit des modes doux et des transports en commun et maîtriser leur impact au sein de l'opération Grand Site (en lien avec l'orientation n°1 de l'OGS).

- **Développer les mobilités douces**

De nombreux aménagements à destination des cycles existent sur la commune, mais répondent à une vocation de loisirs et ne s'inscrivent pas dans une logique de multimodalité quotidienne. Les déplacements doux inter quartiers et fonctionnels sont, quant à eux, encore peu développés. Pour favoriser les déplacements en modes doux sur le territoire, le PLU vise à mettre en œuvre un réseau de circulation douce (piétons et cycles) sécurisé reliant le centre ancien, les quartiers périphériques, la plaine agricole et le littoral dans le but d'un usage quotidien et touristique. L'utilisation de la trame verte et bleue comme support de mobilités douces et l'intégration des modes doux dans la requalification du littoral sont également des éléments du PLU qui ont pour ambition de redonner toute sa place au piéton et au cycliste dans la ville, au profit d'un réaménagement plus qualitatif et sécuritaire des espaces publics.

- **Développer la zone aéroportuaire**

Etant éloigné des grands axes ferroviaires et routiers, l'accessibilité à l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre est complexe et conditionnée au trafic routier des axes secondaires. Pour renforcer son attractivité et développer l'ensemble de la zone aéroportuaire, le PLU s'attache à assurer un développement contrôlé et maitrisé de l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre et à faciliter son accessibilité par le développement des connexions avec le centre-urbain et la gare en particulier.

A.2 I Orientation n°2 : Améliorer les équilibres humains

La commune de Hyères a connu de profondes mutations démographiques (stagnation, vieillissement et uniformisation des profils des ménages, départ de certaines population vers des communes voisines) qui sont potentiellement des freins pour son développement. Ce phénomène s'explique en partie par un déficit de l'offre en logements et de cherté du foncier, qui ne sont pas adaptés aux besoins de la population, en particulier la population active. Pour renforcer son attractivité, la commune doit donc aujourd'hui travailler sur une amélioration des équilibres humains permettant de répondre aux besoins en logements, de développer l'emploi, de préserver et favoriser la qualité du cadre de vie et de proposer des équipements publics adaptés et performants.
Le PADD met donc l'accent sur l'amélioration des équilibres humains de la commune afin de favoriser une reprise globale, résidentielle et économique cohérente.

Répondre aux besoins de logements

Le diagnostic fait état d'un parc de logements pénalisé par le manque de logements pour actifs. L'adéquation du parc de logements avec les ménages n'est pas optimale et peut être améliorée. L'offre en petits logements demeure insuffisante et est un facteur limitant pour l'installation des jeunes actifs dans la commune et pour la mobilité dans le parcours résidentiel. Un parc diversifié et adapté à l'ensemble de la population est une nécessité pour maintenir la population locale, notamment les jeunes ménages actifs, et de ne pas hypothéquer la préservation des grands équilibres et dynamiques communales. Le présent PLU doit de plus promouvoir un équilibre générationnel entre une population jeune et active et des « seniors » dont le diagnostic territorial a montré la part grandissante dans la structure démographique communale, attestant par là même d'un vieillissement certain de la population. Pour éviter un tel processus, la commune souhaite favoriser une adaptation et une diversification des logements et des formes urbaines afin de permettre un développement modéré et respectueux du cadre communal.

- **Assurer une offre en logements mixte et diversifiée**

Inverser la tendance actuelle de distorsion entre taille des ménages et taille des logements est un enjeu important pour le développement de la commune. A ce titre le PLU s'engage à encourager le développement d'une offre de logements adaptée au profil de tous les ménages, en particulier aux actifs avec le développement de logements collectifs T2/3 : cela passe par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain dans le centre-urbain permettant de produire de l'habitat collectif en remplacement d'habitat individuel. Cette diversification des morphologies bâties doit être l'occasion de proposer de nouveaux programmes d'habitat en locatif ou primo accession.
De plus, le parc social n'est pas encore suffisant pour répondre aux besoins de la population. Le diagnostic démontre un déficit de logements sociaux et leur inégale répartition sur le territoire communal. Une action en faveur du logement social est donc nécessaire. Pour cela, le PLU s'attache à faciliter la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants, notamment en vue d'améliorer la mixité sociale. Plus concrètement le PLU favorise la production de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement à hauteur de 30 % minimum, 35 % dans les secteurs de projets situés à proximité immédiate du centre (Les Rougières, Crestade…) et jusqu'à 50 % dans certains secteurs, ou par reconversion du parc existant. La commune a également tenu à mobiliser du foncier pour la réalisation d'opérations de logements comprenant 50 à 100 % de logements sociaux.
La diversification de l'offre de logement se traduit également dans le PLU par une volonté de maintenir la diversité du parc pour faciliter les parcours résidentiels (par typologie, par statut et en volume), d'encadrer le développement des résidences secondaires, de favoriser une production de logements à proximité des commerces, services et dessertes par les transports en commun, de favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants et de permettre les nouvelles formes d'habitat durable (coopérative d'habitat…).

- **Développer une offre adaptée aux populations spécifiques**

La commune doit également répondre aux besoins des populations spécifiques en termes de logement. Dans cet objectif le PLU s'engage à lutter contre l'habitat indigne et assurer la continuité de la dynamique de résorption de l'habitat insalubre, en lien avec les instances de TPM et le PLH, à veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes agrées dépendantes et le vieillissement de la population (EHPAD, logements facilitant l'autonomie…) et à développer une offre résidentielle adaptée pour les actifs saisonniers et les étudiants.

Développer l'emploi

Le diagnostic montre une diminution du nombre d'emplois sur la commune et du nombre d'actifs travaillant dans la commune. De plus il est constaté une inadéquation entre les caractéristiques de la population locale et le profil des emplois locaux. L'enjeu pour le PLU est donc de réunir les conditions nécessaires au développement d'un emploi adapté aux caractéristiques de la population. Cela se traduit dans le PLU par une volonté de favoriser la création d'emploi dans la commune en attirant de nouvelles entreprises et en pérennisant les entreprises existantes, d'améliorer l'adéquation entre les emplois communaux et les habitants, d'améliorer le fonctionnement économique du territoire et ses perspectives de développement et d'adapter l'emploi aux évolutions sociétales et technologiques. Pour y parvenir, des règles spécifiques aux zones d'activités ont été définies afin de veiller à leur spécialisation et d'éviter une concurrence avec le développement de l'habitat.

Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise

Le cadre de vie est un des facteurs-clefs de l'attractivité de la commune. Le patrimoine naturel, paysager, architectural, urbain et vernaculaire sont autant d'éléments à l'origine de la qualité du cadre de vie et de l'identité communale qu'il est aujourd'hui nécessaire de préserver et de mettre en valeur pour maintenir l'attractivité de la commune.

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois (urbain et naturel)**

Hyères se caractérise par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi naturel. Les dispositifs mobilisés dans le PLU favorisent donc ce patrimoine, porteur d'identité. Ainsi le PLU identifie et préserve les éléments de patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel d'intérêt au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (liste détaillée incluse dans le règlement), notamment dans les quartiers situés hors ZPPAUP, veille à conserver l'identité de chaque quartier par des règles d'implantation et architecturales cohérentes, protège les formes urbaines des quartiers historiques et identitaires de la ville (médiévale, villégiature…), préserve le caractère de hameau des Borrels et de la Couture….
A l'échelle territoriale, la protection des grandes entités naturelles et des espaces affectés aux activités agricoles, en n'y proposant aucune extension de l'urbanisation, permet également d'assurer un niveau de valorisation du patrimoine communal.

- **Valoriser les paysages hyérois (urbain et naturel)**

Au même titre que le patrimoine, les paysages hyérois sont porteurs d'identité et font l'objet d'actions dans le PLU. Ces actions se caractérisent notamment par une volonté de mettre en valeur les entrées de ville par un traitement adapté marquant la rupture ville/campagne, de soigner le paysage urbain dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement et de préserver le paysage insulaire par un classement adapté en zone agricole ou naturelle.

- **Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité**

Le cadre urbain est une composante essentielle du cadre de vie et un élément favorable au bien être des habitants. Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité est une action permettant de renforcer l'attractivité de la commune. Dans cet objectif, le PLU engage des dispositions de protection des éléments de la nature en ville (alignements d'arbres, parcs et jardins remarquables, ilots de verdure en ville…via l'application des articles L151-19 et L151-23), d'intégration paysagère des parkings et en faveur d'une qualité architecturale, urbaine et environnementale. Le PLU s'attache également à mettre en valeur les espaces publics et à atténuer la coupure urbaine induite par l'avenue Ritondale et la voie ferrée.

- **Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables, éco quartiers, économie d'énergie…)**

Le maintien de la qualité du cadre de vie passe également par un respect de l'environnement et une économie des énergies. Pour cela le PLU s'attache à favoriser la performance énergétique des équipements publics et privés et à autoriser les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain. A ce titre, aucune mesure réglementaire ne fait obstacle à l'utilisation des énergies renouvelables, à l'exception de certains secteurs particuliers des deux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), où les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont encadrés (cœur de ville d'Hyères et centralité villageoise de Porquerolles).

Satisfaire aux besoins en équipements

Le territoire dispose d'un niveau d'équipement important répondant aux besoins actuels de la population. Toutefois, l'évolution de la démographie communale engendrera l'apparition de nouveaux besoins. A ce titre le PLU prévoit de dédier certains espaces à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Plusieurs emplacements réservés sont notamment prévus à ce titre.

- **Conforter et développer les équipements**

Le vieillissement de la population et l'arrivée de nouveaux habitants nécessitent de conforter et de développer les équipements communaux, en tenant compte des besoins de tous les habitants. Pour cela, le PLU rappelle la nécessité de mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels, notamment les plus vieillissants et à privilégier la réhabilitation/reconstruction des équipements existants.
Pour éviter toute saturation des équipements, le PLU s'attache à anticiper les besoins futurs, notamment dans les futures opérations d'aménagement (équipements de proximité : services publics…), à assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux séniors, aux jeunes et aux actifs.
Pour y parvenir, le PLU permet un certain nombre d'exceptions dans l'application des règles propres à chacune des zones, permettant d'y parvenir.

- **Assurer le développement des communications numériques**

L'égalité d'accès aux technologies numériques dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services est visée à travers cet objectif. Il se traduit notamment par la programmation en amont de la desserte « très haut débit » des nouvelles opérations de construction et d'aménagement. Cet objectif répond aux enjeux sociaux du développement durable. Le PLU rappelle cette nécessité pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement qui devront prendre en compte ce critère.

- **Adapter les VRD au projet urbain**

Le schéma de développement actuel a produit une saturation des réseaux, aux dépens du bon fonctionnement urbain. Le PLU propose une série de mesures permettant d'adapter les réseaux et les rendre plus efficaces :

- mettre en œuvre un réseau viaire réparateur ;
- favoriser les connexions inter quartiers et le bouclage des voiries dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité des services d'incendies et de secours ;
- adapter les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement au regard des besoins ;
- améliorer la desserte en eau de Porquerolles par la mise en place d'une canalisation sous-marine.

Pour cela, une série d'emplacements réservés pour la création l'aménagement ou l'élargissement de voiries sont programmés dans le cadre du PLU et doivent permettre d'améliorer la circulation.

A.3 I Orientation n°3 : renforcer les équilibres économiques

Si le PLU n'apparaît pas a priori comme « l'outil» le plus efficace en matière de développement économique, il n'en demeure pas moins que les documents d'urbanisme peuvent faciliter et améliorer le fonctionnement des activités économiques.
L'activité économique communale est composée de six principales filières : le commerce, le tourisme, l'agriculture, l'armée, la santé et le nautisme. Ces activités sont hétéroclites et confrontées chacune à des problématiques différentes. Aujourd'hui, le dynamisme économique menace de décliner de remettre en cause les équilibres humains que le PLU cherche à préserver et à restaurer.
Le présent PLU s'attache donc à définir des règles visant à faciliter l'implantation et le maintien des activités économiques dans la commune, en fonction de leur typologie et de leurs besoins.

Conforter le tourisme comme support du développement communal

Hyères affirme aujourd'hui un tourisme de masse estival lié à la qualité des sites, au climat et au patrimoine. Le PLU propose de valoriser et diversifier au mieux ce potentiel.

- **Développer un tourisme quatre saisons**

L'activité touristique souffre d'une forte saisonnalité estivale, centrée sur l'attractivité balnéaire de la commune. Si le PLU ne peut, à lui-seul, inciter aux développements d'activités complémentaires et annuelles, il permet de créer un cadre propice à leur développement à travers différentes dispositions :

- dynamiser le tourisme culturel : mise en valeur des sites (Olbia, Villa Noailles, Château, fondations d'Arts…) et du patrimoine urbain et architectural : préservation de la ville médiévale, ville de villégiature, les îles…
- développer le tourisme d'affaire en connectant et valorisant la zone aéroportuaire et le centre-ville et en favorisant le développement d'équipements hôteliers adaptés : la zone du Ceinturon fait l'objet d'une identification pour une évolution de son offre hôtelière
- dynamiser le tourisme de nature en valorisant l'image rurale et naturelle : aménagement et entretien de sentiers ruraux,
- développer le tourisme nautique et aquatique : amélioration de l'accessibilité aux plans d'eau… Cette approche s'inscrit en parallèle de l'aménagement durable du littoral ;
- développer la filière nautique en complémentarité de l'activité touristique,
- aménager les plages et le littoral en fonction de leurs sensibilités propres (bases nautiques…),
- maintenir et valoriser paysagèrement la zone d'activités nautiques et de loisirs du Palyvestre.

- **Améliorer l'offre hôtelière**

Le diagnostic fait état d'une offre en hébergement insuffisamment qualitative. La qualité de l'accueil et du confort n'est bien souvent pas la hauteur de l'ambition de la station. Le PLU a donc pour ambition d'inciter à une amélioration de l'offre hôtelière.
Dans cet objectif, le règlement du PLU intègre des mesures visant à préserver les hébergements existants (création de secteurs UG spécifiques) et à en développer de nouveaux (au niveau du Ceinturon et de Sainte Eulalie notamment). Le PLU propose également un règlement et un zonage adapté aux besoins des hôtels et campings légalement autorisés.
Pour engager une diversification et une amélioration qualitative significative de l'offre hôtelière, le PLU favorise :

- la montée en gamme de l'offre existante et permet l'installation d'hôtels de grand standing,
- l'installation d'un complexe hôtelier et résidentiel d'excellence environnementale et agricole dans le secteur de Sainte Eulalie,
- le développement de l'hôtellerie en lien avec l'aéroport, le littoral (Ceinturon…) et le Port Saint Pierre,
- le développement de l'offre d'hébergement patrimoniale (bâtiments remarquables ou pittoresques) en autorisant le changement de destination en zone A et N de certains bâtiments remarquables (bâtiments du hameau des Pesquiers à La Capte par exemple…).

Préserver l'activité agricole

Hyères est la première commune agricole à l'échelle de l'agglomération toulonnaise. Les principales cultures présentes sur le territoire sont l'horticulture, le maraîchage et la viticulture. L'agriculture est aujourd'hui soumise à une forte pression foncière et sa pérennité est fragilisée depuis plusieurs années. Le maintien de cette économie agricole nécessite d'opter dans le cadre du PLU des mesures de préservation des terres agricoles.

- **Conforter les espaces agricoles**

Dans l'objectif de conforter les espaces agricoles, le PLU identifie des espaces agricoles fonctionnels à préserver (la plaine du Gapeau, les Loubes, la vallée de Sauvebonne, les Borrels et Porquerolles) et autorise une reconquête agricole, notamment dans les secteurs classés en AOC, particulièrement dans la vallée de Sauvebonne.
Le PLU définit précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole. Le PLU, par la préservation des zones agricoles existantes et la définition de nouvelles zones, œuvre donc en faveur de la reprise des terres agricoles.

- **Développer l'économie agricole**

Face à une activité agricole fragilisée, l'économie agricole nécessite d'être développée et soutenue. Cette action se traduit dans le PLU par des mesures visant à soutenir le développement des filières horticoles, maraichères et viticoles, à autoriser une diversification agricole contrôlée (vente directe à la ferme, chambre d'hôtes, agrotourisme) et à encourager la création d'espaces économiques de valorisation de la production agricole. Un secteur économique dévolu au marché aux fleurs est notamment créé et le règlement de la zone agricole a été défini sur la base des propositions de la chambre d'agriculture.

Dynamiser l'offre commerciale de proximité

L'activité commerciale est l'un des piliers de l'économie présentielle qui anime et structure la commune. Le PLU attache un soin particulier à sa préservation et à sa dynamisation, tout en évitant de favoriser un développement déstructuré.

- **Renforcer l'offre commerciale du centre-ville et de la gare**

Le centre-ville est la principale polarité commerciale de la commune. Il répond à la fois aux besoins des habitants et des touristes. Cependant, les commerces du centre-ville sont soumis à un climat très concurrentiel, confrontés à la multiplication des sites d'offres présents à l'échelle locale mais aussi au nombre et à la taille des enseignes commerciales nationales et des centres d'intérêts divers concentrés à l'intérieur de plusieurs zones commerciales périphériques localisées à l'est de l'agglomération toulonnaise. L'offre commerciale nécessite donc aujourd'hui d'être renforcée pour faire face à la concurrence et limiter une évasion commerciale trop importante. Dans cet objectif, le PLU introduit des mesures visant à préserver les linéaires commerciaux les plus significatifs, à interdire le développement de zones/ espaces commerciaux significatifs concurrents à proximité du centre, à faciliter l'implantation de commerces moteurs permettant de ré-impulser l'attractivité dans le centre et à autoriser une diversification des activités, sources de plus-values : artisanat d'art, filière de l'innovation et de l'art (artiste, galeries, designers…).

- **Favoriser le dynamisme des polarités secondaires (Les Salins, L'Ayguade, Le Port, Giens, Porquerolles, La Capte)**

Les centralités commerciales secondaires satisfont aux besoins courants des résidents et répondent principalement à la demande touristique. Leur préservation est donc nécessaire au maintien de l'équilibre et du dynamisme commercial de la commune. Cette action se traduit dans le PLU par une volonté d'assurer le maintien des commerces et services existants, de préserver les linéaires commerciaux les plus significatifs dans ses polarités et de faciliter l'installation des commerces et services ouverts à l'année.

Renforcer le développement des zones d'activités

En dehors du centre-ville et des espaces littoraux qui concentrent la majorité des entreprises tertiaires la commune dispose de plusieurs zones d'activités économiques. Ces espaces manquent parfois de lisibilité et méritent d'être retravaillés pour améliorer leur qualité et leur attractivité. Dans cet objectif, le PLU définit deux actions.

- **Accueillir de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local**

La commune affirme une ambition d'accueil de nouvelles entreprises pour le développement des zones d'activités. Pour cela le PLU prévoit d'aménager du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et assurer un développement pérenne aux entreprises existantes (Roubaud, Saint Martin…) de rationaliser le foncier existant en permettant une densification contrôlée des zones d'activités existantes (Saint Martin, Palyvestre Nord…) et d'améliorer la qualité des Zones d'Activités Economiques existantes, en partenariat avec TPM, afin de favoriser leur attractivité.

- **Définir une stratégie d'accueil économique ciblée**

L'installation des entreprises sur les zones d'activités s'est parfois fait sans véritable stratégie et sans réflexion d'ensemble sur la cohérence du tissu économique implanté au sein de ces espaces. Le PLU souhaite donc inverser la tendance et agir en faveur d'une véritable stratégie d'accueil économique, en s'appuyant sur les caractéristiques existantes de chaque zones d'activités.
Dans cet objectif, le PLU s'attache à faciliter la spécialisation de la ZAE St Martin – Les Loubes vers l'artisanat et la petite industrie, à permettre la création d'un pôle tertiaire/ centre d'affaire de haute valeur ajoutée dans la ZAE du Roubaud à proximité du pôle gare et à maintenir les activités de la ZAE du Palyvestre (artisanat et commerces spécialisés), à promouvoir la zone aéroportuaire, à valoriser l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre comme aéroport d'intérêt national, proposant une offre diversifiée pour tout type de déplacements et à affirmer le développement de la filière nautisme. Des secteurs règlementaires spécifiques sont ainsi créés.

Affirmer le développement des filières porteuses

La commune compte une multitude d'établissements de santé, générateurs d'emploi sur la commune, et une filière nautique en pleine croissance. Les activités liées à la mer et à la santé sont les deux principales filières porteuses de la commune. Affirmer le développement de ces filières porteuses est donc un élément important pour le renforcement de l'équilibre économique communal.

- **Renforcer les activités liées à la mer**

La filière nautique s'appuie actuellement sur la vente de bateaux de plaisance, les prestations liées, et l'offre de loisir (locations, sports nautiques, compétitions et salon nautiques). Ces activités dépendent donc en partie des installations qui leur sont dédiées. Pour renforcer ces activités le PLU vise donc à faciliter les aménagements littoraux nécessaires au bon fonctionnement des activités nautiques : construction, réparation, locations de bateaux, pêche…

- **Renforcer les activités liées à la santé**

Les centres hospitaliers représentent les employeurs les plus importants de la commune. Cette filière n'est donc pas à négliger pour le maintien de l'emploi communal. Dans cet objectif le PLU introduit des mesures visant à favoriser le maintien des équipements de soins existants et à permettre l'implantation des métiers liés à la santé par un zonage et un règlement adapté.

A.4 I Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière

Au titre des lois SRU et Grenelle, la commune de Hyères est tenue de se donner des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière.
Les objectifs qualitatifs sont exprimés au regard du projet urbain développé et se résument ainsi :

- optimiser les espaces déjà urbanisés,
- favoriser les greffes urbaines judicieuses,
- optimiser les espaces consommés.

Pour placer son territoire à l'abri d'une urbanisation subie, la commune a en effet choisi de trouver un juste équilibre entre ses deux ambitions : la préservation de son caractère et la croissance urbaine. Le confinement de l'urbanisation à des secteurs bien définis ou à des zones déjà urbanisées présentant des dents creuses sont donc deux moyens pour concilier ces ambitions. Ce faisant, le PLU s'emploie à :

- Optimiser les espaces déjà urbanisés ;

Le PLU priorise le développement dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, notamment autour du centre urbain, et vise à améliorer la possibilité de générer du renouvellement urbain et exploiter les dents creuses, à travers un assouplissement des règles d'implantation et des règles favorisant la rétention foncière. Plus de 80 % des logements productibles par densification ou renouvellement urbain le sont dans le centre urbain (zone UB, UD et UEa-UEb-UEc principalement).

- Favoriser les greffes urbaines judicieuses ;

La densification et le comblement des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés ne suffiront pas, à court ou moyen termes, à constituer une offre de logements suffisante pour réaliser les objectifs de croissance démographique et de production de logements. Pour cela le PLU identifie des secteurs de développement pour répondre aux besoins en construction. Ces secteurs ont été prévus en compléments de l'intensification urbaine dans des limites contenues et cohérentes, autour du centre-urbain dans les espaces les moins impactant pour l'agriculture. Ce sont des secteurs de moins de 5 ha.
Plus de 80 % des logements productibles dans le cadre de ces opérations de greffes urbaines sont situés en extension du centre-urbain, à proximité des réseaux de transports en communs et de commerces/équipements.

- Optimiser les espaces consommés ;

Tout l'enjeu du PLU, pour la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, est de lutter contre l'étalement urbain. Pour ce faire, le PLU s'attache à limiter la production d'un tissu urbain peu dense et consommateur d'espace en favorisant une certaine densité dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, dans les secteurs de projets (zones 1AU/2AU), les densités produites varient entre 35 et 80 logements à l'hectare, en fonction des tissus urbains à proximité desquels ils s'implantent.

Le PLU a également fixé des règles strictes dans les zones urbaines déjà constituées afin de :

- soit limiter la constructibilité si des motifs paysagers ou environnementaux s'imposent ;
- soit permettre une densification ou un renouvellement urbain.

Pour y parvenir, des coefficients d'emprise au sol et des coefficients d'espaces verts ont été instaurés dans toutes les zones.
Pour les définir dans les différentes zones, les coefficients d'emprise au sol réelle ont été analysés à partir des données cadastrales. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités. Le PLU s'est attaché à respecter ces densités dans les zones les plus sensibles et à accroitre les densités dans les zones dans lesquelles une intensification urbaine est souhaitée.

Analyse des Emprises au sol existantes
En parallèle de cette analyse des emprises au sol existantes, le PLU s'attache à définir la manière dont l'emprise au sol doit être considérée dans le cadre du PLU. Une définition claire et illustrée est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière.
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.
Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte…
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…

L'emprise au sol telle que définie dans le PLU ne prend donc pas en compte l'imperméabilisation liées aux piscines, voies d'accès et certaines terrasses… La maîtrise de la densité au travers des coefficients d'emprises au sol s'effectue de manière complémentaire avec l'utilisation de coefficients d'espaces libres, traités obligatoirement en espaces verts de pleine terre, garants du degré de non imperméabilisation des sols.

Les objectifs quantitatifs de réduction de la consommation foncière étaient établis au regard de ce projet urbain. Le PADD fixe un objectif de réduction de l'ordre de 10 % des zones urbanisées et urbanisables. Cet objectif est respecté par le PADD. Cela représente une réduction de plus de 220 ha.

CES observés : Coefficients établis sur le rapport de l'emprise au sol des constructions identifiées au cadastre et la superficie de leur parcelle (extrait sur le centre-ville)

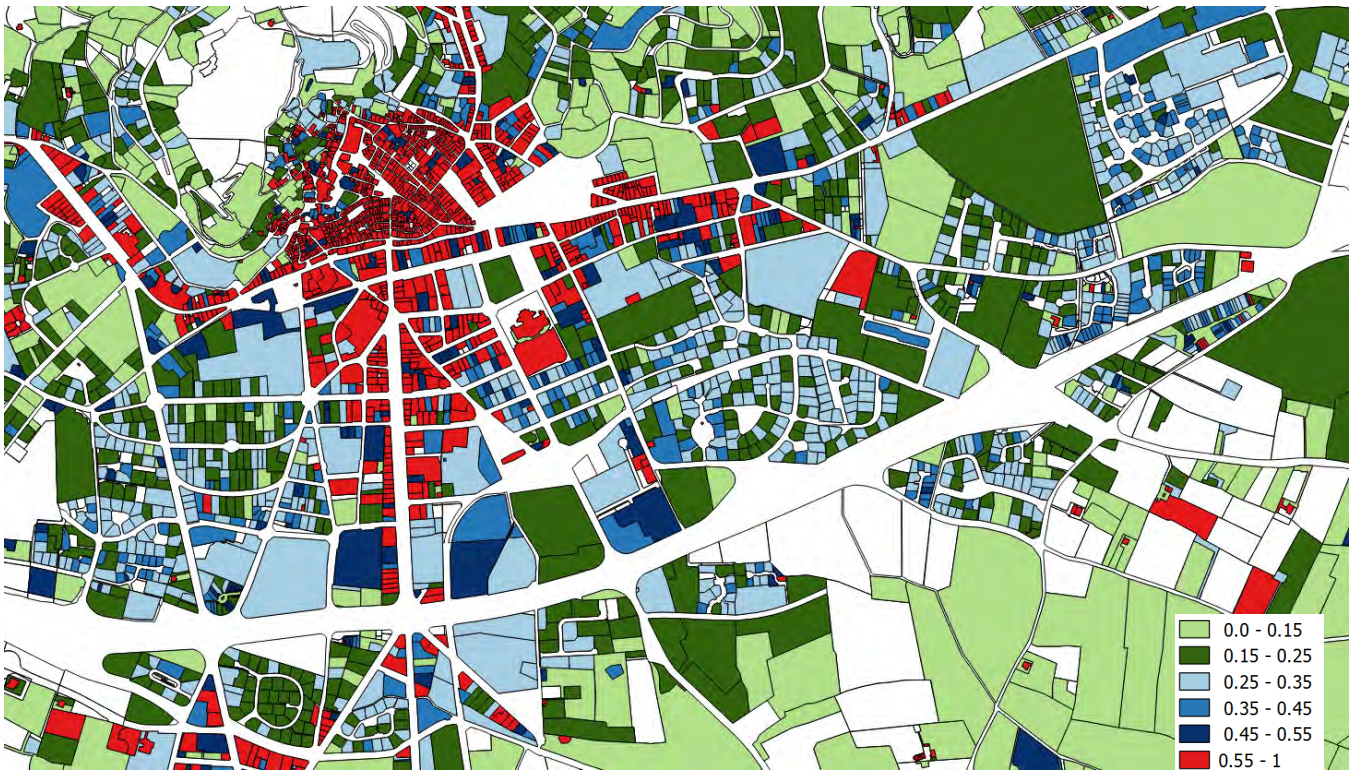
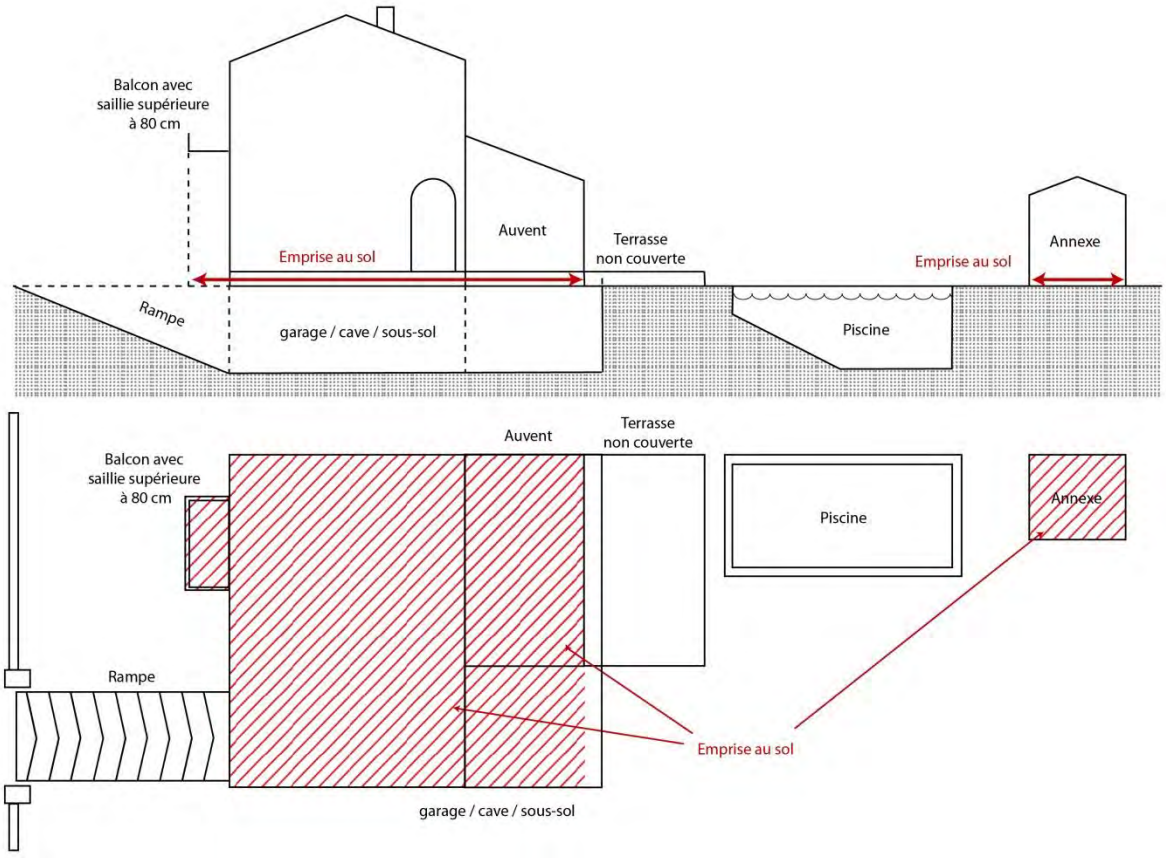


Schéma accompagnant la définition d'emprise au sol



B I JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES (Scenario au fil de l'eau)

D'après l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :
« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, 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 plan. […] »
C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres sont donc les suivants :

La production de logements locatifs sociaux fixée, et en cela celle de la production globale de logements, implique de renouer en parallèle avec une croissance démographique forte.
Alors que la croissance tendancielle sur la période 2007-2012 était de 0,2 % par an, et de 0,6 % par an sur la période 1990-2012, la croissance démographique devrait atteindre 0,9 % par an si le rythme de production est atteint. La population communale hyéroise devrait alors approcher les 63 000 habitants à horizon 2026.

Hyères	Population en 2007	Population en 2012	**Taux variation annuel**	Population projetée à horizon 2026	Accroissement estimé entre 2012-2026 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatée en 2012	Evolution de la taille des ménages si réduction par an de -0,76 % à horizon 2026	**Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique**	**Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages**	**Besoins en résidences principales à l'horizon 2026**
scénario 1 - Tendanciel 2007 -2012	54888	55402	**0,2 %**	**56 867**	**1 465**	2,00	1,78	**822**	2 521	**3342**
scénario 2 - Tendanciel 1990 -2012	54888	55402	**0,6 %**	**60 242**	**4 840**	2,00	1,78	**2 714**	2 521	**5234**
scénario 3 - volontariste	54 888	55 402	**0,9 %**	**62 806**	**7 404**	2,00	1,78	**4 152**	2 521	**6673**
									le point mort net	

B.1 I Transport/déplacement et émissions de pollutions associées

Le scénario choisi va induire une augmentation de la population résidente donc une augmentation du besoin en déplacement. Par rapport aux autres scénarios envisagés, les besoins en déplacement vont être accrus.
Néanmoins, le scénario choisi répond à un besoin en logements sociaux exprimé par le PLH. Malgré l'augmentation de la population résidente prévue, le PLU met en œuvre des mesures pour limiter les déplacements motorisés de courte distance.

Au fil de l'eau :
En l'absence de PLU, l'urbanisation se fait dans les zones NB encore constructibles et relativement éloignées des pôles de vie et des axes de communication. Selon ce scénario, la croissance démographique est maitrisée mais l'urbanisation du POS ne permet pas d'envisager un changement des modes de vie et une rationalisation de l'utilisation de l'espace. Le POS permet l'urbanisation diffuse notamment sur les coteaux des Maurettes et du Fenouillet ce qui est en contradiction avec la ville des courtes distances.

Scénario choisi par le PLU :
Le scénario choisi par le PLU permet un regain démographique important mais aussi une organisation lisible du territoire par la densification d'espaces bien desservis par les transports en commun. Les projets inscrits au PLU (zones OAP par exemple) bénéficient d'aménagement piétons et cyclables afin de limiter la dépendance à la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre et de polluants.
Le PLU met par ailleurs en place des parkings relais pour permettre la mutualisation des déplacements.

B.2 I Gestion de l'eau

Alimentation en eau potable

Scénario au fil de l'eau :
Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en eau potable par l'accueil de nouveaux habitants.

Scénario choisi par le PLU :
Par rapport au scénario tendanciel, le scénario choisi par le PLU va accroitre assez fortement le besoin en eau potable par l'accueil de 7500 nouveaux habitants. Ce scénario de croissance démographique s'accompagne de mesures pour limiter le besoins (obligation de système de récupération, raccordement obligatoire au réseau public…). Néanmoins les réseaux de la commune possèdent une capacité suffisante pour absorber cette hausse de la population. La commune dispose de 26 réservoirs de stockage d'une capacité totale de 27 948 m³ soit deux jours environ de consommation moyenne.

Assainissement des eaux usées

Scénario au fil de l'eau :
Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en assainissement par l'accueil de nouveaux habitants. Le POS permet aujourd'hui une densification dans les zones non raccordées au réseau sur les coteaux des Maurettes.

Scénario choisi par le PLU :

Malgré une augmentation accrue de la population, la règle générale est le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le PLU permet de limiter la densification sur les zones non raccordées.
Les STEP sont par ailleurs aujourd'hui conformes en équipement et en performance.

B.3 I Biodiversité et milieu naturel

Scénario au fil de l'eau :
La commune étant couverte par de nombreux espaces de protections et d'inventaires écologiques, le scénario au fil de l'eau tend à une prise de conscience de la valeur écologique du territoire. Par ailleurs les réglementations nationales sur l'environnement (étude, d'impact, espèces protégées…) permet de garantir le maintien de la biodiversité (ou sa compensation).
La politique communal va aussi dans le sens d'une préservation (signature de la charte du parc…)
Néanmoins, le POS autorise des types d'urbanisation consommateur d'espace et potentiellement source de dégradation de l'environnement, parallèlement et localement des activités et/ou du stationnement incontrôlé peuvent mettre en péril des espaces naturels (comme les zones humides)

Scénario choisi par le PLU :

Le PLU s'engage dans le préservation de la trame verte et bleue qui se traduit par une réflexion sur un zonage A, N, EBC et EVP. La mise en place d'OAP permet de garantir la remise en état d'espaces sensibles.

B.4 I L'énergie

Scénario au fil de l'eau :
Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en énergie pour le résidentiel et les déplacements.

Scénario choisi par le PLU :
Le scénario choisi par le PLU va induire une augmentation importante des besoins en énergie. Pour accompagner ce scénario de croissance démographique, le PLU impose des niveaux élevés de performance énergétique autant pour le résidentiel que pour les bâtiments tertiaires.

B.5 I Synthèse et raison du choix du scenario

La commune de Hyères s'est positionnée sur un scénario de croissance démographique soutenue. Malgré la demande induite en ressource (eau et énergie), la commune impose des règles pour accompagner ce scénario. Des mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour que cette croissance démographique puisse s'intégrer à la commune sans incidences importantes sur l'environnement.

B.6 I Intégration des enjeux environnementaux dans les choix du PADD

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ».
Les enjeux environnementaux retenus pour la justification des choix environnementaux sont les suivants :

Milieux Naturels et TVB	1	Préserver les zones à haute valeur écologique
	2	Mettre en œuvre la préservation des corridors écologiques existants afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune ;
	3	Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains et notamment en les couplant aux enjeux de qualité de cadre de vie.
Paysage et patrimoine	4	Préservation de l'écrin boisé de la commune et son patrimoine bâti
	5	Intégrer la qualité paysagère dans les projets urbains et les équipements (parkings)
	6	Affirmer les coupures d'urbanisation et veiller à la qualité des entrées de ville
	7	Préserver les structures agricoles comme valeur paysagère majeure
	8	Mettre en valeur les qualités paysagères du littoral et gérer la fréquentation
Risques et nuisances	9	limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
	10	adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
	11	Limiter ou réduire l'exposition des personnes aux nuisances
Ressource en eau	12	Calibrer l'accueil de la population la disponibilité de la ressource en eau
	13	Garantir la sécurité de l'approvisionnement en eau du continent et des îles
	14	Veiller à une gestion de l'assainissement respectueuse du milieu naturel
	15	Renforcer la protection des cours d'eau pour limiter leur pollution
Qualité de l'air et énergie	16	Limiter la dépendance des habitants à la voiture individuelle
	17	Promouvoir un urbanisme sobre en énergie et Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Le système de qualification retenu pour évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les orientations et objectifs du PADD est le suivant :

+ + +	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et globale / Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible et locale
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
- -	Incidence négative moyenne et globale / Incidence négative forte et locale
- - -	Incidence négative forte et globale

		Orientation 1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial			
		Protéger les entités agricoles, terrestres et marines et leurs connexions	Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens	Définir un projet urbain de long terme	Améliorer les connexions et la mobilité
Enjeux environnementaux	1	+ + +	++	++	
	2	+ + +	++	+	
	3	+++	++	+++	++
	4	+++		++	
	5		+		++
	6	++		++	
	7	+++		++	
	8	+++		+++	+++
	9	+	+++	++	
	10	++	+++		
	11	+	+++		
	12	+++		++	
	13	+++		++	
	14	+++		++	
	15	+++	+++	++	
	16			++	++
	17			+++	

		Orientation 2 : Améliorer les équilibres humains			
		Répondre aux besoins en logements	Développer l'emploi	Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise	Satisfaire les besoins en équipements
Enjeux environnementaux	1				-
	2				
	3				
	4	++		+++	
	5			+++	
	6	++		+++	
	7				
	8				
	9	++			
	10				
	11				
	12				++
	13				++
	14				++
	15				
	16		-		++
	17	+++		+++	

		Orientation 3 : Renforcer les équilibres économiques				
		Conforter le tourisme comme support du développement communal	Préserver l'activité agricole	Dynamiser l'offre commerciale de proximité	Renforcer le développement des zones d'activités	Affirmer le développement des filières porteuses
Enjeux environnementaux	1	++	++			
	2					
	3					
	4	+++				
	5				++	
	6					
	7	++	+++			
	8	+++				--
	9	-	++			
	10					
	11	-				
	12					
	13					
	14					
	15					
	16	-		+++		
	17	+				

Le tableau ci-dessous expose les résultats de l'analyse des incidences des orientations et objectifs du PADD sur chaque enjeu environnemental. Ces résultats ont été obtenus par la somme des « + » et des « - » par ligne d'enjeu.

La totalité des thématiques est impactée positivement par le projet de PLU. Ces résultats démontrent que, malgré le développement urbain attendu, les effets négatifs de cette urbanisation sont compensés par des mesures positives sur les milieux naturels et les paysages notamment.

Milieux Naturels et TVB	1	Préserver les zones à haute valeur écologique	10
	2	Mettre en œuvre la préservation des corridors écologiques existants afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune ;	6
	3	Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains et notamment en les couplant aux enjeux de qualité de cadre de vie.	10
Paysage et patrimoine	4	Préservation de l'écrin boisé de la commune et son patrimoine bâti	13
	5	Intégrer la qualité paysagère dans les projets urbains et les équipements (parkings)	8
	6	Affirmer les coupures d'urbanisation et veiller à la qualité des entrées de ville	9
	7	Préserver les structures agricoles comme valeur paysagère majeure	10
	8	Mettre en valeur les qualités paysagères du littoral et gérer la fréquentation	10
Risques et nuisances	9	limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion	9
	10	adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs	5
	11	Limiter ou réduire l'exposition des personnes aux nuisances	3
Ressource en eau	12	Calibrer l'accueil de la population la disponibilité de la ressource en eau	7
	13	Garantir la sécurité de l'approvisionnement en eau du continent et des îles	7
	14	Veiller à une gestion de l'assainissement respectueuse du milieu naturel	7
	15	Renforcer la protection des cours d'eau pour limiter leur pollution	8
Qualité de l'air et énergie	16	Limiter la dépendance des habitants à la voiture individuelle	4
	17	Promouvoir un urbanisme sobre en énergie et Favoriser le recours aux énergies renouvelables	10

Les fortes plus-values du projet de PLU sont attendues sur :

- La préservation des paysages naturels, agricoles et bâtis identitaires de la commune ;
- Reconnaissance de la Trame bleue ;
- Protection de l'activité agricole ;
- La gestion du littoral en tant qu'espace de qualité écologique et de fréquentation touristique

C I MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le PLU de Hyères-Les-Palmiers affiche une ambition forte de maîtrise de sa capacité de renouvellement et de développement urbain tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels.
Cette volonté se traduit dans les nouvelles délimitations du zonage du PLU, et ce de manière concrète par le développement mesuré de ses zones urbanisées, la préservation des qualités paysagères de certaines des zones ou secteurs, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels, la valorisation d'éléments forts du patrimoine local, et la protection de ses espaces agricoles et naturels.
D'une manière générale le zonage du PLU actualise de manière profonde et significative les délimitations qui figuraient dans le POS pour répondre aux objectifs mis en évidence dans les chapitres précédents et tenir également compte des évolutions du Code de l'Urbanisme.

C.1 I Les choix en matières de dispositions générales

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

Les dispositions générales s'organisent en cinq chapitre afin d'en clarifier la compréhension :

- Un 1er chapitre introductif présente le PLU, son zonage (les différentes zones et les outils graphiques utilisés : Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, Espaces Verts Protégés, périmètres des secteurs concernés par un risque naturel ou technologique) et la manière dont celui-ci est organisé. Il rappelle notamment que le présent PLU est applicable sur l'intégralité du territoire de la commune.
- Un chapitre 2 relatif à un ensemble de règles d'aménagements diverses.
- Un chapitre 3 relatif à la prise en compte des risques et des nuisances. Il s'agit de règles qui s'appliquent en plus des règles d'urbanisme classiques dans les secteurs soumis à des risques.
- Un chapitre 4 relatif à la performance sociale, environnementale et énergétique. Il s'agit des règles permettant de développer une ville plus durable, aussi socialement qu'écologiquement.
- Un chapitre 5 constituant le lexique du PLU permet une meilleure compréhension des termes spécifiques évoqués dans le règlement.

Il est rappelé en préambule que le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.
Les références aux articles sont donc celles du Code de l'Urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016 à l'exception des articles R123-1 à R123-14.

Modalités définies dans le cadre du chapitre 1

Les articles du chapitre 1 introduisent et présentent globalement le règlement et le zonage.
L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal ainsi que sur le Domaine Public Maritime.
L'article 2 rappelle que les dispositions du règlement sont définies dans le cadre des articles R123-4 à R123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).
L'article 3 détaille les zones et leurs secteurs (zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles) définies dans le cadre du présent PLU, représentés sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques. Les différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées : Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, Espaces Verts Protégés, périmètres des secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, éléments de paysage et bâti à protéger, secteurs interdisant le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux, servitudes de mixité sociale…
Enfin, **l'article 4** précise certaines dispositions municipales relatives à la nécessité de déposer une déclaration préalable pour l'édification de clôtures et la nécessité de déposer un permis de démolir dans le cadre d'une démolition.

Modalités définies dans le cadre du chapitre 2

Le chapitre 2 regroupe l'ensemble des dispositions ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

L'article 1 précise les modalités d'application des différentes règles des articles 3, 4, 6, 7, 10 et 12 de chacune des zones. Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit… ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Il s'agit d'éléments redondants à chacune des zones qui sont donc regroupés dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement et mieux faire ressortir les règles propres à chacune des zones et secteurs.

L'article 2 évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Trois cas sont précisés :

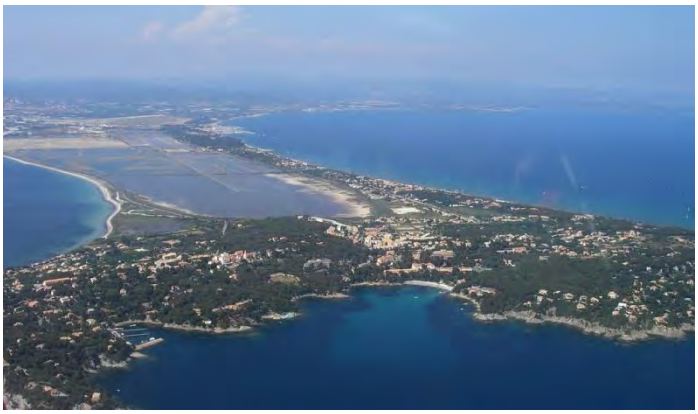
- pour les adaptations mineures prévues et encadrées par le code de l'urbanisme ;
- pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels des dérogations sont prévues dans les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 de chacune des zones. L'objectif est de disposer de règles plus

souples pour faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet.
- pour les reconstructions des bâtiments détruits ou démolis. Les dispositions applicables des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme sont rappelées.

L'article 3 précise les conditions applicables aux affouillements et exhaussements du sol. Il est précisé que ceux-ci sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Une souplesse est néanmoins apportée pour permettre la réalisation d'infrastructures spécifiques comme les bassins de rétention ou les aménagements portuaires.

L'article 4 concerne les dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux. Afin de préserver le commerce et l'attractivité des polarités commerciales, des linéaires commerciaux sont identifiés dans le centre-ville et dans les polarités secondaires de la commune (Les Salins, Ayguade, Capte…) dans lesquels le changement de destination des commerces est interdit. Cette mesure vise à favoriser le maintien et l'installation de nouveaux commerces et à limiter la transformation de commerces en habitations ou en bureaux.

L'article 5 rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme) : permis de construire ne pouvant être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans ; caducité du cahier des charges de lotissement non approuvé au bout de 10 ans.
En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.
Cet article précise également que le présent règlement du PLU, dans les secteurs UEd, UEe et UEf, s'oppose au principe de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme disposant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Cela traduit la volonté communale d'encadrer l'urbanisation dans les secteurs urbanisés les plus sensibles paysagèrement : la presqu'ile de Giens, les Maurettes et le vallon des Borrels.



La presqu'île de Giens et le salin des Pesquiers

L'article 6 concerne les règles relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel.
La richesse du patrimoine communal, élément de référence de l'identité hyéroise, exige qu'une politique de protection et de mise en valeur soit mise en place dans le cadre du PLU.
Cette richesse s'exprime dans la diversité et la complémentarité liant les différentes entités spatiales structurant le paysage communal. A ce titre, la politique de valorisation doit se traduire au travers d'une multiple protection.
Un premier paragraphe précise les règles applicables au patrimoine et aux découvertes archéologiques dans le cadre d'aménagements. Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune (non exhaustive), sont détaillées en annexe du présent règlement, afin que l'état des lieux du patrimoine concerné soit mieux pris en compte.
Un second paragraphe rappelle l'existence de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ces règles s'appliquent en sus de celles du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui en apprécie la conformité par rapport aux prescriptions de la ZPPAUP :
- toutes les constructions ou modifications soumises à déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.
- toutes démolitions soumises au permis de démolir.
- tous travaux d'installation ou de réfection de clôture.
- toute occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières.
- toute coupe ou abattage d'arbre dans les espaces boisés classés.

Les troisième et quatrième paragraphes rappellent les dispositions applicables aux sites classés et aux sites inscrits présents sur le territoire communal. Les quatre sites inscrits sur la commune concernent la Presqu'île de Giens, la colline du vieux Château, le village de Porquerolles et l'île de Bagaud. Les quatre sites classés concernent l'île de Port - Cros, l'île de Porquerolles, ses îlots et un périmètre marin de 500 mètres, la presqu'île de Giens, les îles et îlots avoisinants, l'étang et les salins des Pesquiers, les Vieux Salins et un périmètre marin de 500 mètres, la batterie de la Tour fondue.

Le cinquième paragraphe traite du Parc National de Port Cros et des dispositions propres qui s'y appliquent. Les règles afférentes déterminées dans le cadre de la charte du Parc National de Port Cros sont annexées au PLU.

L'île de Port Cros

Le sixième paragraphe évoque les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine local. Des éléments d'architecture et du bâti remarquable ainsi que des éléments naturels et paysagers remarquables, analysés dans le cadre du diagnostic, ont été identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Des tableaux ont été constitués comprenant la liste des éléments et les prescriptions réglementaires afférentes. Ces servitudes sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées en application de législations particulières en vue notamment d'assurer la conservation du patrimoine naturel ou culturel.

Un exemple du patrimoine hyérois (vallée de Sauvebonne)

L'article 7 rappelle que le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique et dans la liste jointe, situés en zones agricole et naturelle est autorisé sous certaines conditions. Ces conditions sont détaillées dans les articles 2 des zones A et N.
Le changement de destination des bâtiments dans les zones A et N est soumis à avis respectif de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites au stade de l'autorisation d'urbanisme.
16 bâtiments sont identifiés, repérés sur le document graphique par un numéro entouré d'un cercle marron.

Ils correspondent aux bâtiments suivants :

N°1 : Maison du Castel Roux

Localisation : Castel Roux

Castel Roux fait partie de l'ensemble des domaines agro-artisanaux de la vallée de Sauvebonne dont la mise en valeur est liée à l'aménagement des canaux du Maupas et de la Rode, dérivés du Réal Martin. La maison du Castel Roux est construite en 1854 sur un terrain où existaient déjà une ferme, une étable à chevaux et une tuilerie. La bastide est elle-même édifiée sur un bâtiment existant qui comportait une forge. L'exploitation se spécialise dans la viticulture et les cultures fruitières.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°2 : Ensemble agricole de la Grande Bastide

Localisation : La Grande Bastide

Le hameau de la Grande Bastide se compose de plusieurs bâtiments à vocation initialement purement agricole. La bâtisse date du XVIIIème, et comporte une terrasse privative avec pergola, terrain privatif (700m²) et salon de jardin. L'accès au site se fait par une grande allée de pins parasols.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N° 3 Maison de Saint-Isidore

Localisation : Sauvebonne

La maison de Saint-Isidore se situe dans un vignoble familial dans la Vallée de la Sauvebonne, au Nord de la commune. Cette demeure provençale située dans son parc arboré est une ancienne magnanerie, datant du XVIIIe siècle. Elle est accessible depuis la RD12 via un chemin arboré.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°4 : Maison dite La Décapris

Localisation : La Décapris

Cet ensemble agricole datant du XVIIIème siècle se compose d'une maison de maître avec un jardin d'agrément, une ferme, cuvage, une remise agricole, une grange, une terrasse en terre-plein, un étang et une serre. Dans les années 1870, la maison est agrandie en direction du sud et surélevée d'un étage. L'entrée nord est alors murée, la façade antérieure est aménagée à l'est et une façade d'agrément donne au sud. Deux nouvelles tours au sud viennent s'ajouter aux précédentes. La maison La Décapris est accessible depuis la RD12 via une allée arborée.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°5 : Maison, Ferme dite Sauvebonne

Localisation : Sauvebonne

L'ensemble se compose de plusieurs bâtiments à l'origine agricole datant du XVIIIème jusqu'à moitié du XIXème siècle, organisés selon un plan en U autour d'une cour en terre battue.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°6 : Ferme du Viet

Localisation : Le Viet

La ferme du Viet se compose de trois principaux bâtiments agricoles avec toit à longs pans, datant du XIXème/XXème siècle.

Elle est accessible depuis la RD12 via une allée arborée.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°7 : Maison, Ensemble agricole dits La Clapière

Localisation : La Clapière

Construit au XVIIIe siècle sur les traces d'une propriété viticole romaine puis templière, le Château de la Clapière est une grande bastide entourée de dépendances autrefois consacrées aux activités agricoles. En 1955, les vignes de la Clapière sont consacrées en « Cru Classé ».

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°8 : Fort de Mauvanne/Maison (de villégiature)

Etablissement vinicole : Château de Mauvanne

Localisation : Mauvanne

Le Château de Mauvanne, composé de plusieurs dépendances remonte au XVIIe siècle et doit son nom aux « Seigneurs de Mauvans ». A la fin de la seconde Guerre Mondiale, le domaine est remis en état, et après une rénovation à la fin du XXème siècle, son domaine viticole est exploité, confortant la renommée du domaine.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°9 : Maison, Ferme dite Domaine de la Ferme

Localisation : La Ferme

Le Domaine de la Ferme, datant du début XVIIIème siècle se compose d'une habitation et d'annexes agricoles. La bâtisse a été remaniée au cours du XIXème siècle. La façade d'agrément qui est au sud, donne sur une terrasse en terre-plein et est séparée par un muret et par une allée régulière bordée de platanes. Les annexes agricoles (ferme, haras, étable) se trouvent à l'entrée du chemin d'accès, éloignées de la maison de maître

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°10 : Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet)

Localisation : Le Fenouillet

Le domaine du Mont-Fenouillet, datant du XIXème siècle, était à l'origine un domaine viticole sur plus de 14 ha. Il s'agit d'une ferme composée d'une maison (d'un appartement au rez-de-chaussée et appartement de maître à l'étage) et d'un hangar agricole, une étable et d'un fenil. La maison est couverte de tuiles creuses et le hangar de tuiles plates mécaniques.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°11 : Bâtiment au quartier de la Maunière

Localisation : La Maunière

Cet ensemble est composé de plusieurs hangars et anciens bâtiments agricoles. Il est situé dans un espace naturel au Sud de la commune.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°12 : L'Oustaou de Dièu

Localisation : L'Oustaou de Dièu (île de Porquerolles)

Cette bâtisse est située au Sud de l'île de Porquerolles, classée cœur terrestre de Parc depuis 2012 par le Parc national de Port-Cros. Il s'agit d'un ancien domaine agricole, l'Oustaou de Diou qui a été acquis par le Conservatoire du littoral en 1987, conformément à la procédure d'urgence, dans le cadre de la mise en œuvre d'un droit de préférence reconnu à l'Etat par le propriétaire et avec l'avis favorable de la commune d'Hyères.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°13 : Le Castel à Saint-Pierre d'Almanarre

Localisation : Saint-Pierre d'Almanarre

La construction de la maison de villégiature Le Castel a commencé au début du XXème siècle. Des activités différentes se sont succédées au cours des années (firme de couture, annexe de l'hôpital Léon Bérard, centre de rééducation professionnelle etc.). Elle est située au fond d'un jardin paysager arboré, escarpé, avec des aménagements en terrasses. Des rochers artificiels, des bancs, vasques et escaliers agrémentent cette propriété. L'allée principale d'accès est sinueuse. La façade d'agrément est mise en valeur au fond d'une perspective avec axe de symétrie. La façade sud, a une vue tournée sur la mer et est précédée d'une terrasse en terre-plein.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°18 : Bâtiment « Côté mer »

Localisation : Le Ceinturon

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole aménagé en restaurant de bord de plage avec terrasse d'environ 425 m² et situé entre le port de Hyères et l'Ayguade, le long de la RD42.

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°19 : Bâtiment « Le Marais »

Localisation : Le Ceinturon

Le bâtiment « le Marais » correspond à un ancien bâtiment agricole transformé en restaurant de bord de plage long de la RD42, à proximité du restaurant « Côté Mer ».

Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

N°34 : Hameau de la Pinède des Pesquiers

Localisation : Les Pesquiers

Le hameau et la pinède des Pesquiers se situent sur le tombolo oriental de la presqu'île de Giens. La partie bâtie correspond à une ancienne exploitation salinière répartie sur 2 ha En 2002, la commune se porte acquéreur cet espace (hameau et pinède) et rétrocède la partie naturelle au Conservatoire du littoral en décembre 2005.

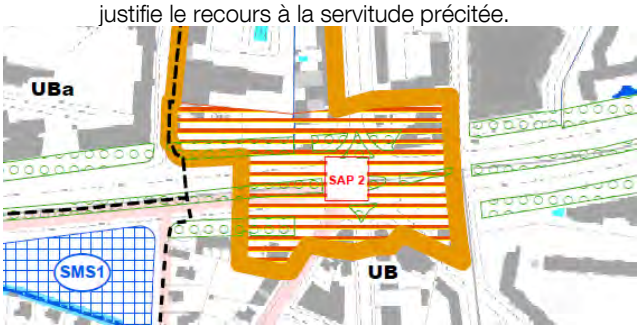
Crédit photo : CITADIA Conseil / Vue aérienne : source Géoportail

L'article 8 traite des marges de recul des entrées de ville définies au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier). Les dispositions de cet article sont rappelées ainsi que les constructions pour lesquelles des dérogations sont accordées.
Une étude dérogatoire a également été réalisée pour permettre une implantation plus proche des constructions à destination d'activités dans la ZAC de la Crestade (secteur 2AUd). Cette étude motive les raisons pour laquelle la réduction de cette marge de recul est possible. Il s'agit d'une des pièces principales du dossier de PLU.

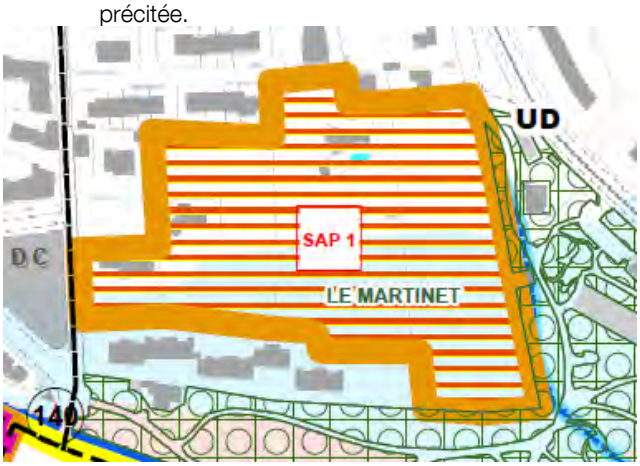
L'article 9 présente les règles relatives aux Espaces Verts Protégés (conservation des arbres de haute tige, plantation d'arbres, maintien d'un fort coefficient de végétalisation…).
Ces espaces, créés au titre de l'article L151-23, vise à préserver les espaces verts urbains et les espaces verts des lotissements ou de grandes propriétés afin de limiter leur constructibilité et préserver des espaces de respiration (« poumons verts ») au milieu des espaces urbanisés. Les Espaces Verts Protégés offrent de plus une traduction graphique des protections paysagères édictées dans le cadre du POS.
Le PLU offre toutefois la possibilité de pouvoir y réaliser des aménagements légers afin de permettre leur évolution : ainsi 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation/artificialisation du sol (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…).

L'article 10 concerne les servitudes d'attentes de projets (SAP) définies par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Cet article permet d'interdire dans des secteurs particuliers, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
Trois secteurs sont concernés :

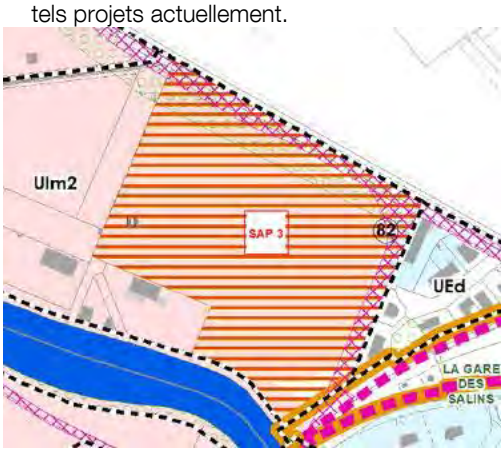
- le secteur Gambetta-Olbia
  Localisé à l'intersection des deux principaux axes de desserte de l'agglomération centrale hyéroise, ce secteur bénéficie d'une localisation essentielle dans le tissu urbain. Il constitue la « porte d'entrée » de la centralité hyéroise dont la valorisation doit être entreprise.
  Cette restructuration doit être élaborée sur la base d'un projet d'ensemble non encore abouti qui justifie le recours à la servitude précitée.



- Le secteur Olbius Riquier
  Localisé en continuité Ouest du jardin public majeur de la centralité hyéroise, ce secteur bénéficie également d'une localisation essentielle dans le tissu urbain. Il constitue un complément au secteur Gambetta-Olbia, dont la relation de covisibilité doit être valorisée, notamment par la création d'une voie de liaison entre les avenues Ambroise Thomas et Olbius Riquier. Actuellement peu bâti, ce secteur doit faire l'objet d'une restructuration élaborée sur la base d'un projet d'ensemble actuellement indéterminé qui justifie le recours à la servitude précitée.



- Le secteur des Vieux Salins d'Hyères
  Il s'agit d'un secteur pour lequel des projets s'intégrant parfaitement avec l'environnement et le paysage sont attendus, ce qui motive l'instauration d'une servitude d'attente de projet en l'absence de tels projets actuellement.



Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 10 % de surface de plancher ou d'emprise au sol existantes sont toutefois autorisés.

Enfin, **l'article 11** prévoit deux règles de majoration du droit à bâtir :

- lorsque les constructions produisent *a minima* 40 % de logements locatifs sociaux ;
- lorsque les constructions présentent une consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cepmax de la RT 2012.

Ces majorations visent à favoriser la production de bâtiments durables et de logements locatifs sociaux.

Modalités définies dans le cadre du chapitre 3

Le chapitre 3 traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : voies bruyantes, risques d'inondation, risques de feux de forêts, risques de mouvements de terrains, risques sismique, risques liés au transport de gaz naturel à haute pression et dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages.
La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est également un objectif majeur du PLU. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou autre, ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

L'article 1 précise les nuisances sonores auxquelles la commune est soumise et les règles qui s'y appliquent.
La commune est traversée par différentes voies bruyantes. Celles-ci sont détaillées ainsi que les marges affectées par leur bruit afférant. Une cartographie les localisant et les arrêtés préfectoraux précisant les mesures acoustiques à prendre en compte sont annexés au PLU.
Cet article rappelle également l'existence du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre approuvé le 08/04/2015. Il est précisé que lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones déterminées par le PEB, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PEB. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

L'article 2 traite des différents risques affectant le territoire communal.
Concernant l'aléa inondation, la commune a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé en date du 19 janvier 2004 par la Préfecture du Var. Ce PPRI, dont la fonction est de délimiter les périmètres des zones inondables de la commune et de définir les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement, a été annulé en date du 15 janvier 2010 pour des motifs de forme. Pour autant et malgré l'absence de ce document, ce risque a été appréhendé dans le PLU, notamment par l'intégration et la hiérarchisation de l'aléa dans les secteurs concernés. La représentation cadastrale de la cartographie initiale des zones rouge et bleu du PPRi annulé a été intégrée dans les documents graphiques du PLU. Sont distinguées les zones soumises à un aléa fort (en rouge) et celles exposées à un aléa de moindre importance (en bleu). Cette prise en compte du risque est également précisée dans les dispositions générales du règlement. Des règles limitant la constructibilité dans ces zones bleues et rouges sont définies, issues partiellement de la transcription des prescriptions du PPRi.
Suite à l'arrêt du PLU, un nouveau PPRi a été rendu opposable par anticipation par arrêté préfectoral du 30/05/2016. Celui-ci reprend les zones bleus et rouge du PLU annulé et définit des zones « bistre » dans lesquelles s'appliquent un aléa inondation. Les règles de ce PPRi sont opposable en complément de celles édictées dans le PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.
Concernant l'aléa submersion marine, aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux n'existe sur le territoire communal. Les études existantes relatives à cet aléa sont néanmoins annexées au PLU. Dans le cas d'aléa fort et très fort des règles limitant la constructibilité sont également instaurées, toujours afin de limiter l'exposition des personnes face aux risques.
Concernant l'aléa feux de forêt, il convient de rappeler que le territoire de la commune dispose d'un couvert forestier conséquent composé pour l'essentiel de futaies ou de maquis. Le risque de feu de forêt y est important, où près de 150 départs de feu ont été répertoriés en trente ans. Le risque « feu de forêt » ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU. Un rappel de l'obligation de débroussailler fixée par l'article L.322-3 du code forestier est également réalisé, ainsi que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire.

Ce risque est appréhendé dans le PLU et les secteurs concernés font l'objet de mesures permettant sa prise en compte effective, notamment :

- Rappel des obligations légales portées à la connaissance de tout pétitionnaire, en matière de débroussaillement en lisière de forêts ;
- Limitation de l'habitat diffus aux franges ou à l'intérieur des massifs ;
- création d'emplacements réservés pour élargir les chemins desservant les quartiers d'habitation, afin de permettre un accès sécurisé des services de secours en cas de sinistre ;
- Densification de l'habitat à l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) avec mise en place de poteaux incendies, conformément aux dispositions demandées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Département du Var ;
- Imposition de largeurs minimales des voies de desserte des zones à urbaniser (AU).

De plus, le règlement du PLU impose dans son article 3 relatif aux accès et voiries, une largeur de chaussée minimale de 4 à 7 mètres pour toute nouvelle voie de desserte. Cette

disposition s'applique dans la majeure partie des zones U et AU du PLU.
Notons enfin que les pare feux composés par les trois principaux espaces agricoles sur Porquerolles sont conservés dans le PLU, de manière à limiter la propagation potentielle d'incendie sur l'île. Dans un même ordre d'idée, les zones de pare feux ayant fait l'objet d'un travail particulier d'identification sur l'île du Levant (autour de certaines occupations militaires) sont préservées. A ce titre, leur délimitation précise est intégrée dans le règlement et les documents graphiques du PLU (par l'absence d'EBC, notamment).
Concernant l'aléa mouvement de terrain, 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. Les périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal sont annexés au PLU à titre informatif (extraits du Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs.
Concernant l'aléa sismique, il est rappelé que Hyères se situe en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5). Mention des textes définissant les normes de constructibilité est également réalisée.
Concernant l'aléa ruissèlement, le règlement prévoit un retrait des constructions correspondant à une « zone tampon » inconstructible afin de limiter l'exposition des personnes et des biens et préserver les ripisylves :

- de 5 m de l'axe des canaux et vallons identifiés sur le document graphique ;
- de 5 m des berges du Gapeau et du Roubaud dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- de 10 m des berges du Gapeau et du Roubaud dans les zones agricoles et naturelles.

Certaines zones de la commune sont concernées par le risque lié aux transports et au stockage de matières dangereuses, notamment le long de la ligne SNCF, de l'autoroute A570, des RD 98 et RD 42, de l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre et du 54ème Régiment d'Artillerie. Ce risque est pris en compte dans le PLU par l'intermédiaire d'emplacements réservés, destinés à l'élargissement de voies de desserte structurantes. Ces élargissements permettront de réduire les risques précités. De plus, les périmètres d'aléa technologique touchant le territoire communal sont annexés au PLU à titre informatif (extraits du Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs.

L'article 3 traite des zones d'expansion de crues (ZEC). Un certain nombre de ZEC sont repérées sur le territoire communal. Celle-ci sont repérées aux documents graphiques et font l'objet de règles, identiques à celles de la zone rouge pour l'aléa inondation, visant à l'imiter la constructibilité afin de ne pas exposer davantage les personnes et les risques dans ces zones de déversement naturel.

Modalités définies dans le cadre du chapitre 4

Les objectifs de développement durable du territoire communal (dans sa triple approche social, environnementale et économique) font l'objet d'une attention particulière dans le PLU qui prévoit de prendre en compte les orientations fondamentales du Grenelle de l'environnement.

L'article 1 concerne les dispositions relatives à la mixité sociale.
Deux outils réglementaires sont utilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD en termes de développement du logement social :

- l'article L151-15 impose que les opérations d'aménagement et constructions neuves de 650 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, ou travaux ayant plus effet de porter le nombre de logements à 10 ou plus doivent consacrer entre 20 et 50 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.
- l'article L151-41 4° permet la mise en place de servitudes dite de mixité sociale (repérée aux documents graphique par une trame croisée bleue et un numéro) concernant uniquement des constructions neuves. Deux SMS sont instaurées sur la commune, avec des ratios de 50 % et 100 % de logements locatifs sociaux.

L'article 2 édicte un certain nombre de dispositions favorisant les économies d'énergies et la production d'énergie renouvelable :

- les conditions légales d'utilisations matériaux et énergies renouvelables sont rappelées, en particulier dans les espaces sensibles paysagèrement ;
- des dispositions sont prises dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble afin que celles-ci prennent en compte les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques dans leur conception et réduisent leur consommation d'énergie au regard de la RT2012 ;
- l'imposition de la couverture de la totalité de la consommation énergétique réglementaire par une production énergétique renouvelable pour certains bâtiments.

L'article 3 définit les règles permettant une bonne préservation et gestion de l'eau. Il impose pour cela :

- la valorisation des eaux pluviales, afin de limiter la consommation d'eau potable ou la surutilisation des ressources en eau, par l'installation de dispositifs de récupération ;
- des règles strictes de rétention des eaux pluviales à la parcelle ou à l'intérieur des périmètres d'opération d'ensemble afin de limiter les rejets sur les espaces voisins, publics comme privés.
  Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le PLU prévoit que les eaux pluviales soient traitée sur le tènement foncier de l'opération. En aucun cas ces opérations ne devront augmenter les problématiques de ruissèlement et d'inondation sur les quartiers environnants.
  Dans le cadre de constructions nouvelles, des règles imposent également la réalisation de dispositifs de rétention à la parcelle. Ces règles sont adaptées en fonction de la destination des constructions et leur importance : il s'agit soit des règles définies dans le cadre de la MISEN (Mission InterServices de l'Eau et de la Nature du Var), soit des règles décennales et centennales définies dans le cadre de l'instruction 77 (instruction technique du ministère relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations). Ces règles permettront que les nouvelles constructions n'aggravent pas le ruissèlement des eaux pluviales dans les tissus urbains.

Les règles applicables dans les périmètres de protection de captage sont également rappelées.

L'article 4 prend acte de l'électrification à venir du parc automobile et impose de fait que les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable afin d'en faciliter le déploiement.

Modalités définies dans le cadre du chapitre 5

Le chapitre 5 constitue le lexique du PLU. Les différents termes techniques utilisés dans le règlement y sont définis afin d'en faciliter la compréhension.
Sont notamment détaillées les définitions :

- des différentes destinations des constructions définies dans le cadre du code de l'urbanisme ;
- de l'emprise au tel que prise en considération dans les articles 9 du règlement et dans les articles 2 du règlement ;
- d'une opération d'aménagement / opération d'ensemble ;
- de la surface de plancher.

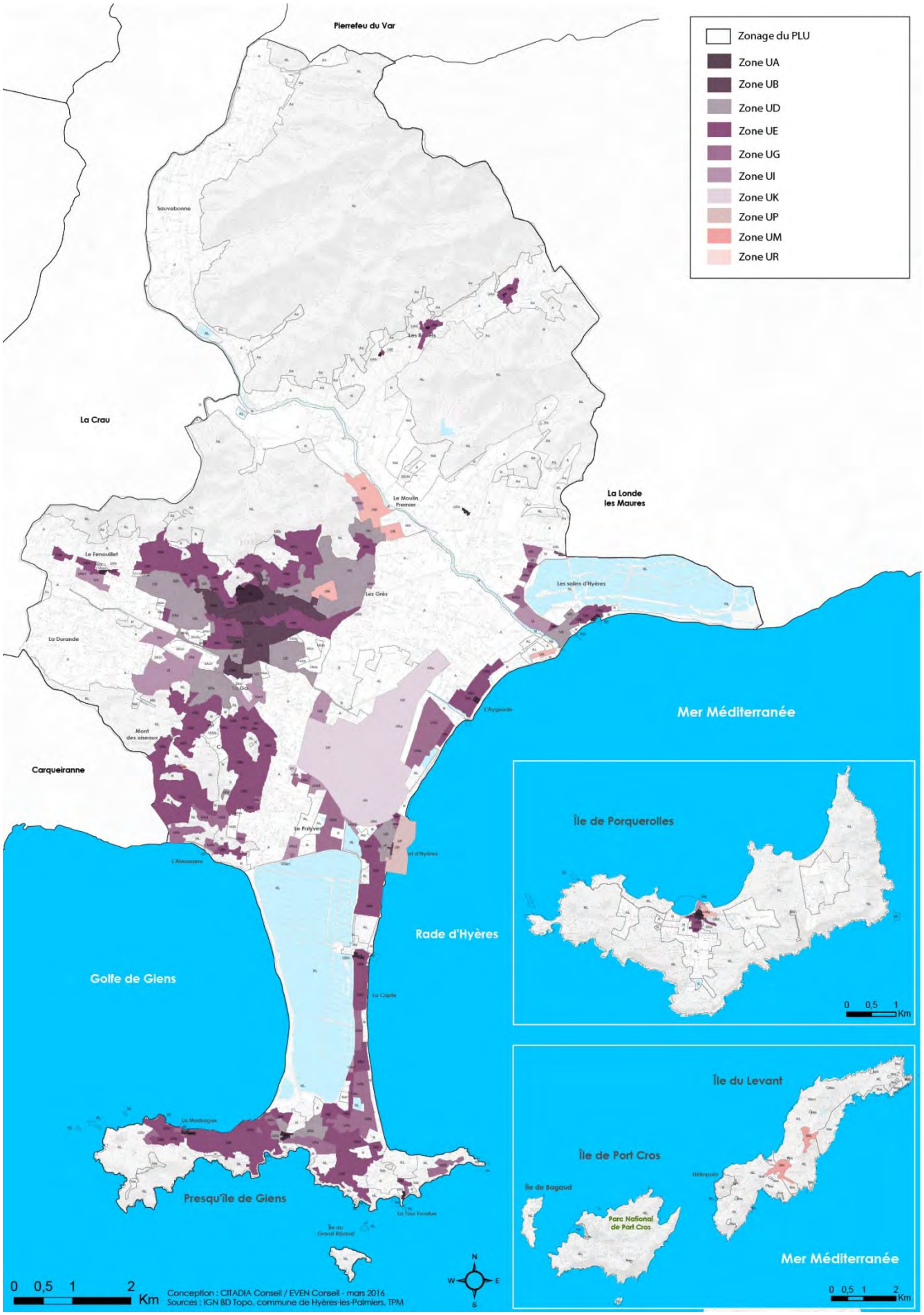
C.2 I Les choix en matières de zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme
«Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée…) et du nombre de constructions existantes.
En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries…) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du PADD.
Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent ;
- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits, en particulier dans le centre-urbain ;
- Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles ;
- Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère.



Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Plan Local d'Urbanisme

La zone UA et ses secteurs

La zone UA correspond à la partie urbanisée la plus ancienne de l'agglomération centrale, de la presqu'île de Giens et de l'île de Porquerolles, ainsi qu'aux villages et aux cœurs de hameaux hyérois.
Le périmètre de la zone UA du centre-ville a été légèrement modifié par rapport au POS, de sorte à ce qu'il corresponde réellement au quartier médiéval limité au sud par une seconde enceinte.

Cette zone comprend les deux secteurs suivants, aux typologies urbaines proches :

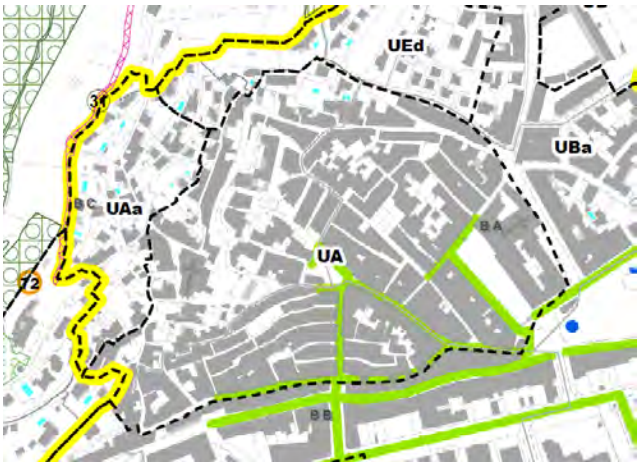
- le secteur UAa, correspondant aux secteurs plus aérés et de plus faible hauteur que le centre-médiéval : extension Nord-Est du centre médiéval, Village de Porquerolles et Village de Giens.
- le secteur UAh, correspondant notamment aux hameaux centraux de la Capte, de la Madrague, de la Bayorre, des Salins, de l'Ayguade, des Borrels, de la Couture, de Saint Nicolas de Mauvanne et de la Tour Fondue.

Les règles applicables à la zone UA du PLU visent à valoriser le tissu urbain médiéval (habitat continu), les parties urbanisées les plus anciennes de la presqu'île de Giens et de l'île de Porquerolles, ainsi que les villages et les hameaux hyérois, qui constituent des « pierres angulaires » du patrimoine bâti hyérois dont il convient de poursuivre la préservation et la mise en valeur.

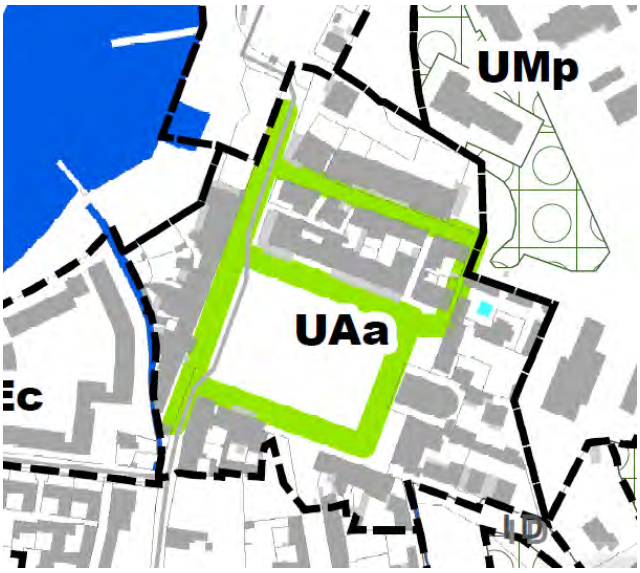
A ce titre, ces règles correspondent à l'unification, à la réintégration et à l'actualisation des dispositions définies dans les deux POS (partie continentale et île de Porquerolles), pour l'ensemble de la zone et ses secteurs ou sous-secteurs.

La zone UA est concernée par les périmètres de mixité sociale impliquant la production de logements locatifs sociaux et les linéaires interdisant le changement de destinations des rez-de-chaussée commerciaux.

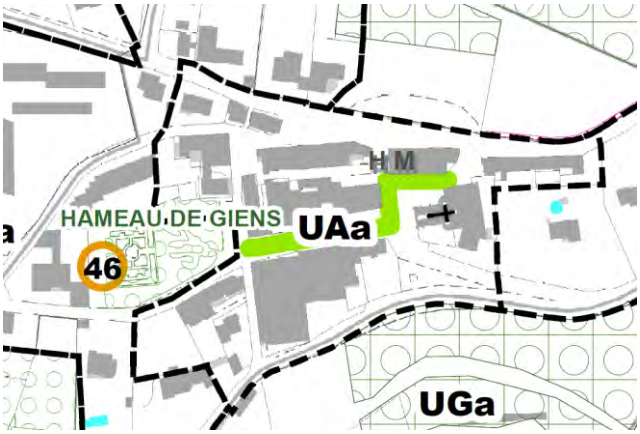
Le secteur UAh des Pesquiers est concerné par l'OAP du Hameau des Pesquiers qui traite de l'amélioration de la qualité urbaine et viaire du hameau.



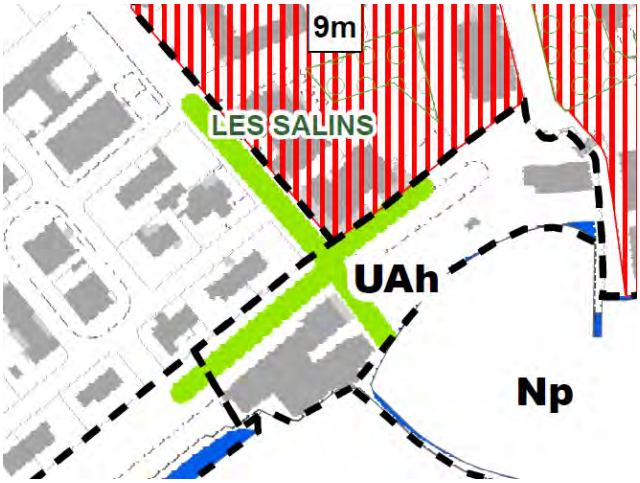
UMp
UAa


UMp
UAa
UD

UAa
UGa


HAMEAU DE GIENS
UAa
46
UGa

UAh
Np


9m
LES SALINS
UAh
Np

Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe
les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UA

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies, la typologie traditionnelle des bâtiments et la mixité urbaine des fonctions.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le centre-ville et les différents hameaux comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Enfin, il interdit toutes les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

Articles 3& 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
La zone UA étant pour l'essentiel constituée de façades alignées sur rue, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est donc la règle principale afin de préserver les formes urbaines existantes.
Des implantations différentes peuvent être cependant autorisées afin de faciliter l'aménagement des parcelles ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
La zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine existante. Le règlement prévoit donc que les bâtiments, bordant une voie ou une emprise publique, soient implantés dans la bande des 15 m en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou en ordre semi-continu, avec une distance au moins égale à 4 m.
Au-delà de cette bande de 15 m, les bâtiments peuvent être édifiés le long des limites séparatives ou en respectant un recul minimum de 4 m en fonction de leur hauteur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines et terrasses ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Un recul minimum de 4 m est imposé entre deux bâtiments sur un même terrain afin de limiter les covisibilités.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
L'article UA10 prévoit une hauteur absolue maximale de 12 m dans la zone UA, 9 m en UAa et 7 m en UAh, fixée au regard de l'existant.
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UA, caractéristique de l'architecture villageoise provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les toitures
- Les façades et revêtements
- Les clôtures

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone mais un aménagement des espaces laissés libres est obligatoire, en particulier pour le stationnement.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

La zone UB et ses secteurs

La zone UB correspond à la zone agglomérée dense du centre-ville d'Hyères, s'étendant depuis le noyau médiéval jusqu'à la gare, le long des avenues Gambetta, des îles d'Or, Joseph Clotis, Jean Jaurès et Alphonse Denis. Cette zone comprend le secteur UBa, relatif aux extensions urbaines du XIXe siècle situé entre le centre-ville et le cœur médiéval, ainsi que le quartier autour de la rue Michelet où les hauteurs existantes, et à conserver, sont légèrement inférieures.
Cette zone UB a fait l'objet d'une simplification par rapport aux POS afin de permettre une homogénéisation des formes urbaines dans la partie la plus dense de l'agglomération. Elle intègre notamment l'ancienne zone UC du POS.

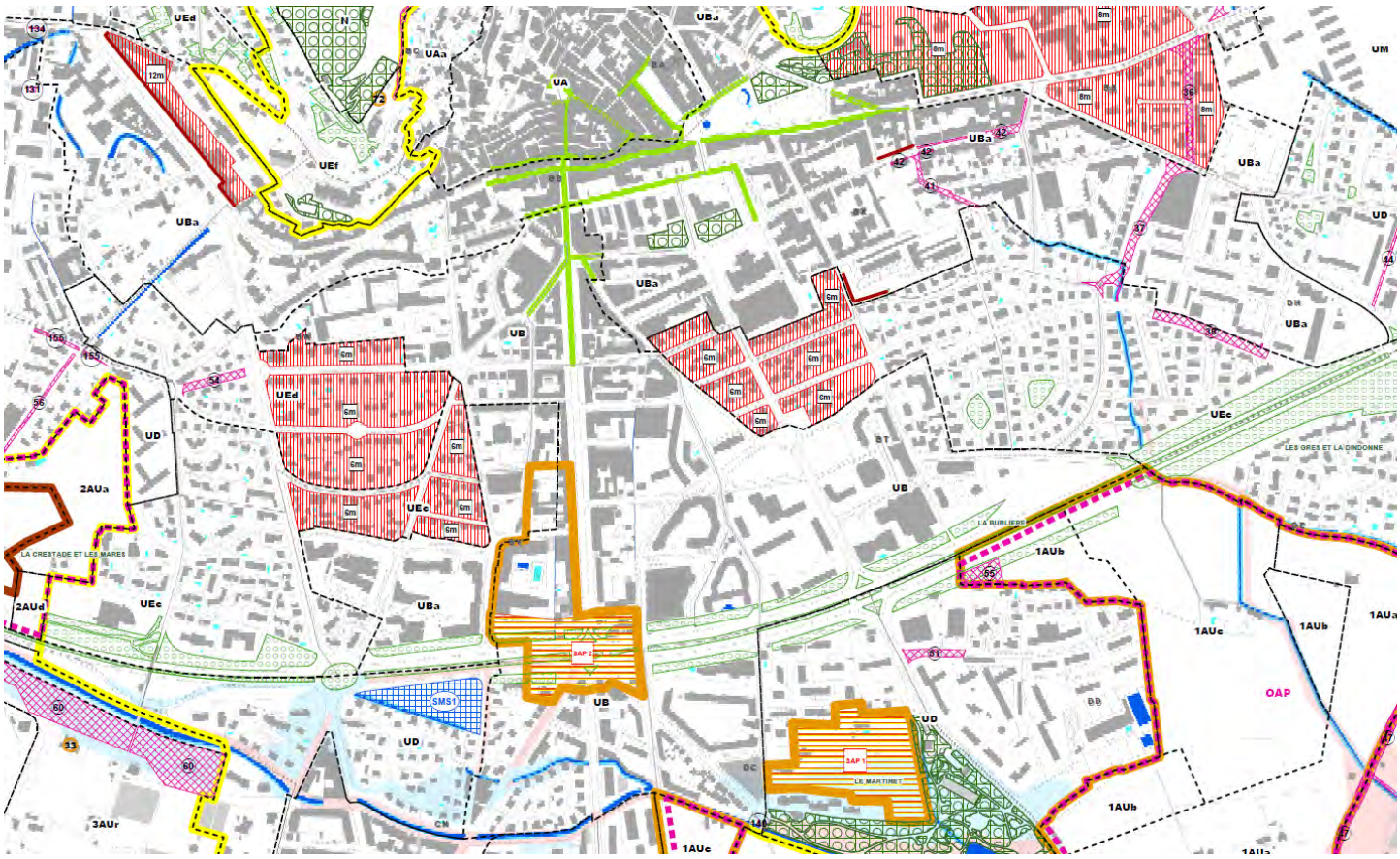
Les règles retenues pour la zone UB correspondent à la nécessité de renforcer la fonction de centralité de l'agglomération hyéroise. Cette zone UB vise donc à favoriser l'émergence d'un grand centre-ville hyérois, regroupant notamment commerces, habitat et services dans le cadre d'une densité relativement élevée et dans le respect du tissu urbain existant : maintien de l'alignent des façades, hauteurs supérieures à R+3….

La zone UB est concernée par les périmètres de mixité sociale impliquant la production de logements locatifs sociaux, les linaires interdisant le changement de destinations des rez-de-chaussée commerciaux et une servitude d'attente de projet.

Avenue Gambetta

Avenue Gambetta

Avenue des îles d'Or



Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au PLAN LOCAL D'URBANISME

Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
0 0,5 1 Km
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UB

Le règlement de la zone UB vise également à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies, la typologie traditionnelle des bâtiments et la mixité urbaine des fonctions.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le centre-urbain comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Enfin, il interdit toutes les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

Articles 3& 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
La zone UB étant pour l'essentiel constituée de façades alignées sur rue, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est donc la règle principale afin de préserver les formes urbaines existantes. Plusieurs reculs sont néanmoins imposées le long de certains boulevards et avenues pour prendre en compte les implantations existantes.
Des implantations différentes peuvent être cependant autorisées afin de faciliter l'aménagement des parcelles ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux qui s'y adossent.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
La zone UB privilégie le maintien de la trame urbaine existante. Le règlement prévoit donc que les bâtiments, bordant une voie ou une emprise publique, soient implantés dans la bande des 15 m en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de cette bande de 15 m, les bâtiments peuvent être édifiés le long des limites séparatives ou en respectant un recul minimum de 4 m en fonction de leur hauteur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines et terrasses ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux qui s'y adossent.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demi hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé (L=1/2H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres afin de limiter les covisibilités.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
L'article UB10 prévoit une hauteur absolue maximale de 18 m dans la zone UB et de 15 m dans le secteur UBA, hauteur fixées au regard de l'existant.
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- en fonction des dispositions portées sur le document graphique pour des secteurs particuliers, identifiés notamment dans le cadre de la ZPPAUP ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments existants.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UB, caractéristique d'une architecture urbaine dense.
Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone mais un aménagement des espaces laissés libres est obligatoire, en particulier pour le stationnement.

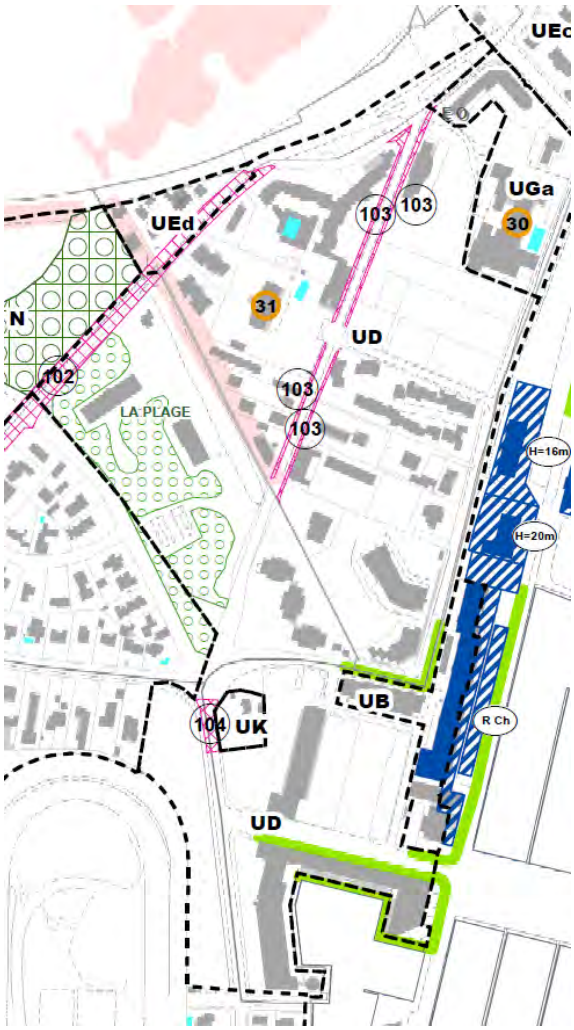
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

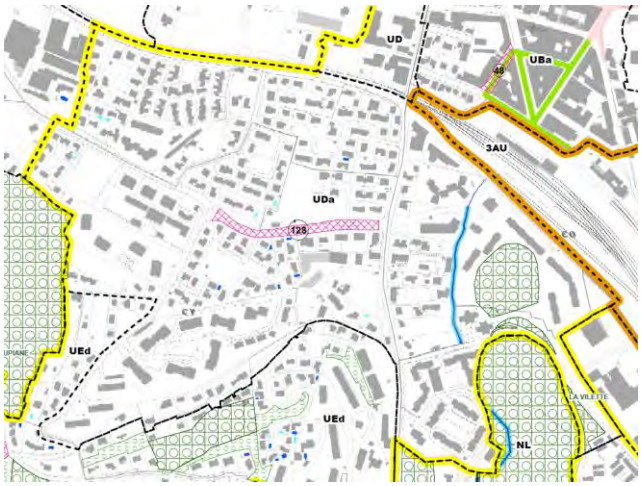
La zone UD

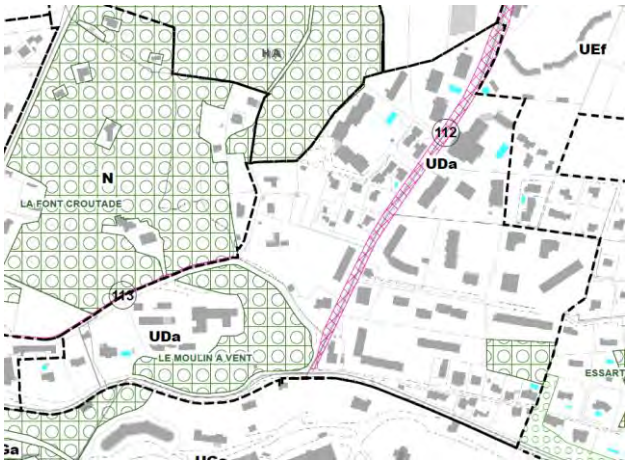
La zone UD s'étend en périphérie de la zone UB autour dans le centre urbain et dans les quartiers du Port St Pierre, des Salins et autour du hameau de Giens.
Elle correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable : elle comprend déjà de l'habitat collectif en R+4 / R+5 et de l'habitat individuel en R+1. La proximité de ces quartiers par rapport aux commerces, services et emplois, et leur bonne desserte par les transports en communs, motivent le maintien de règles permettant la production d'habitat collectif et donc le renouvellement urbain de ce secteur.
La zone UD comprend un secteur UDa de plus faible hauteur définit dans des espaces de transitions entre les zones UB et UE ou dans des secteurs peu denses dans lesquelles des hauteurs en R+4 ne sont pas envisageables pour des raisons d'intégrations urbaines et paysagères.
Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des Salins qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire.

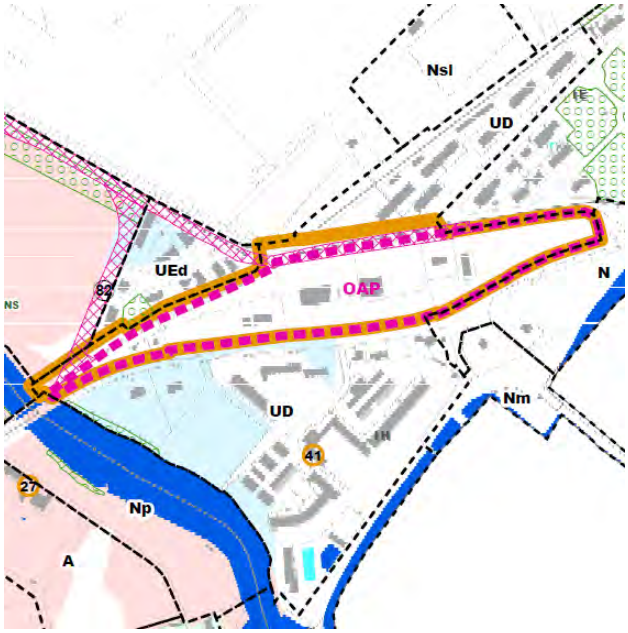
Globalement, la zone UD a peu évolué par rapport au POS Toutefois, dans certains secteurs (Beauvallon, le Père Eternel), elle a été étendue généralement sur de la zone UE à dominante pavillonnaire afin de justement favoriser le renouvellement urbain et ainsi permettre la production de logements locatifs sociaux.


UEc
UEd
UGa
30
103
103
31
UD
N
102
LA PLAGE
103
103
H=16m
H=20m
UB
104
UK
R Ch
UD

UEc
UGa
UEd
N
UD
UB
UK
UD

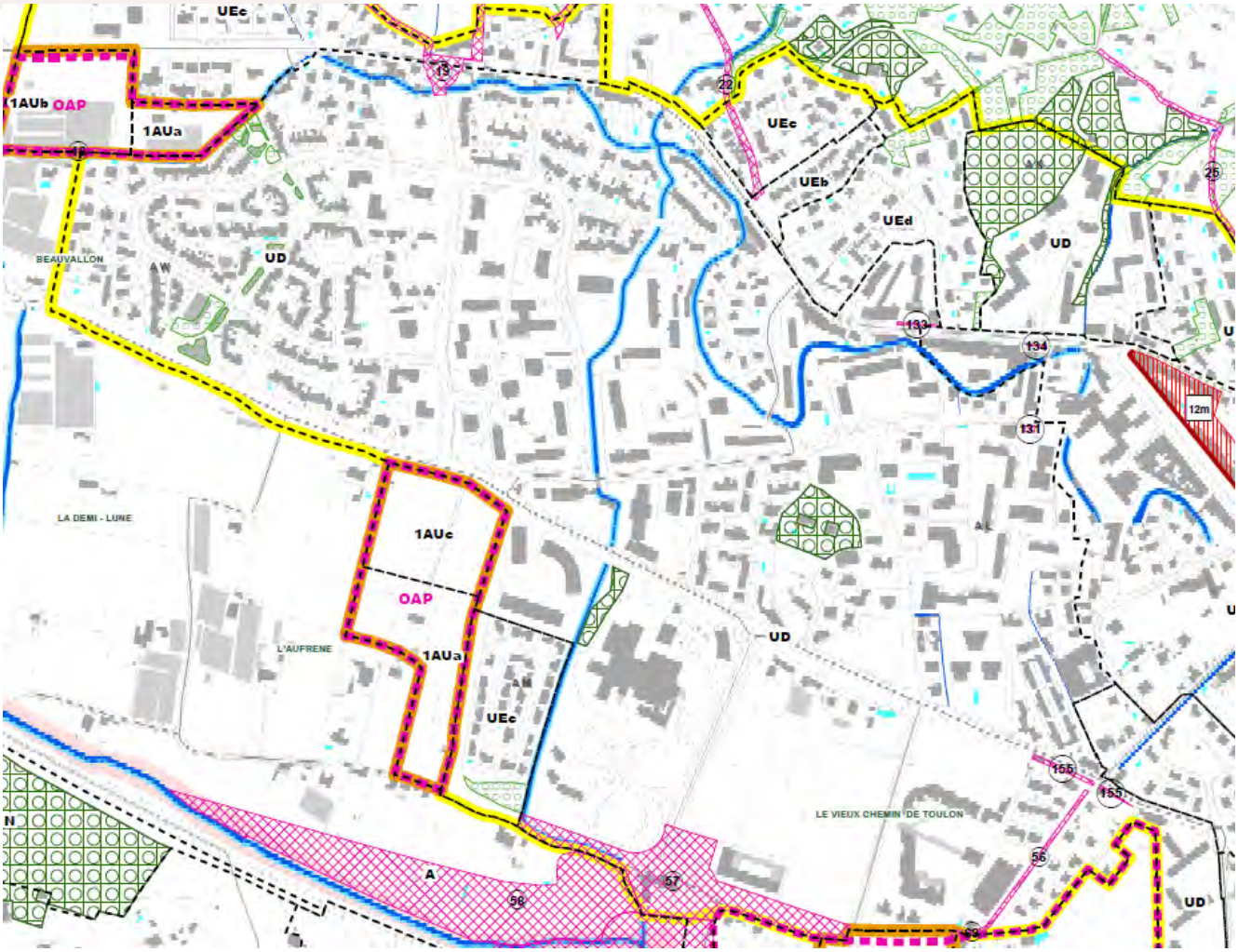

UD
UBa
3AU
UDa
128
UEd
UEd
NL



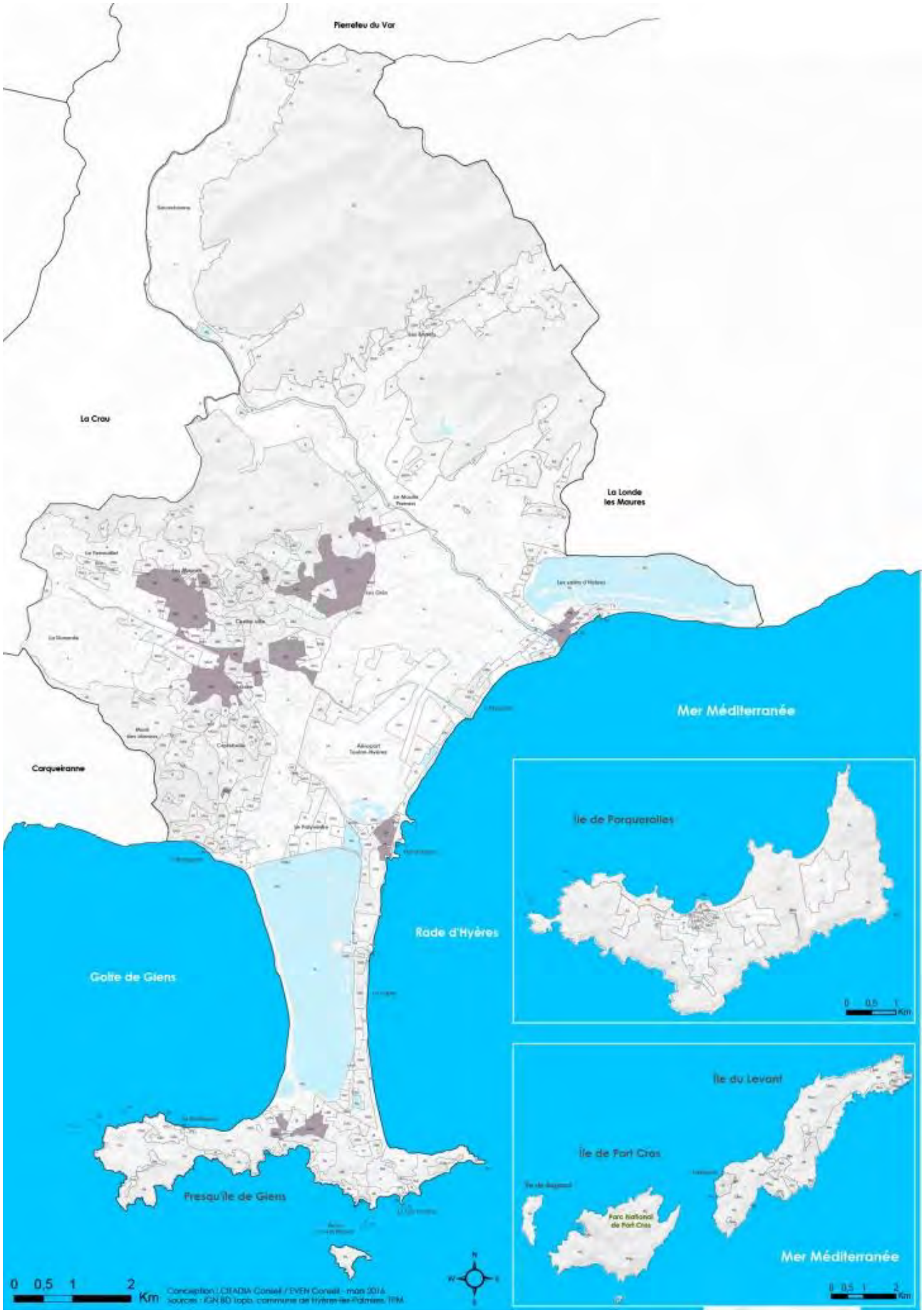


Orientation d'Aménagement et de Programmation - Les Salins

CITADIA


UEc
1AUb
OAP
1AUa
UEc
UEb
UEd
UD
BEAUVALLON
UD
LA DEMI - LUNE
1AUc
OAP
1AUa
L'AUFRENE
UD
UEc
LE VIEUX CHEMIN DE TOULON
A
UD

1AUb
1AUa
UD
1AUc
1AUa
UEc
UD
UBa
UD
A


Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe
les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
0 0,5 1 Km
0 0,5 1 2 Km
N
W
E
S

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UD

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère) et parc d'attraction.
Enfin, il interdit toutes les constructions destinées aux commerces ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UB2 ;

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

Articles 3& 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent respecter des reculs différenciées allant de 5 à 15 m des routes départementales, en fonction du niveau d'urbanisation existant le long de ces différentes voies et doivent respecter un recul de 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :

- pour les garages et piscines ;
- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m mètres afin de permettre le maintien des typologies existantes, plus aérées qu'en zone UB.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :

- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres afin de limiter les covisibilité.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol ne peut excéder 35 %. Ce coefficient est établi au regard de l'existant.
Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m e UD et 9 m en UDa correspondant aux hauteurs existantes
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UD, caractéristique de l'architecture urbaine. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 40% de la superficie totale du terrain afin de maintenir des tissus urbains aérés Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

La zone UE

La zone UE correspond aux zones à dominante d'habitat de faible hauteur (R+1). Elle se compose de sept secteurs (UEa à UEg) présentant des degrés de constructibilités différenciées via des coefficients d'emprises au sol et d'espaces libres différenciés. Il s'agit d'adapter le règlement au regard de l'existant et de permettre, dans les quartiers les plus sensibles d'un point de vue paysager (Mont des Oiseaux, Fenouillet, vallée des Borrels, Presqu'ile de Giens, Porquerolles…) ou au titre de la Loi Littoral, d'encadrer le potentiel de constructibilité. Pour les autres quartiers, il s'agit de conserver le tissu urbain pavillonnaire existant tout en permettant une légère densification.
Ces différents secteurs sont situés essentiellement à la périphérie de la ville ancienne (Maurettes, Mont des Oiseaux, presqu'ile de Giens, Ayguade, Salins, Bayorre et vallée des Borrels) et supporte principalement des lotissements et des constructions individuelles.

Le secteur UEa correspond aux tissus pavillonnaires les plus denses de type habitat groupé, sur de petites parcelles. Le règlement est adapté à ce type d'implantation afin de permettre une bonne intégration des nouveaux bâtiments et des annexes.

Les secteurs UEb, UEc et UEd correspondent aux tissus pavillonnaires individuels de moyenne densité, situés majoritairement autour du centre urbain. Leur densité a été définie au regard de l'existant afin de conserver la qualité de vie de ces quartiers tout en permettant une densification maitrisée. Les densités sont décroissantes du secteur UEb vers le secteur UEd.
Le secteur UEb des Pesquiers est concerné par l'OAP du Hameau des Pesquiers qui traite de l'amélioration de la qualité urbaine et viaire du village.

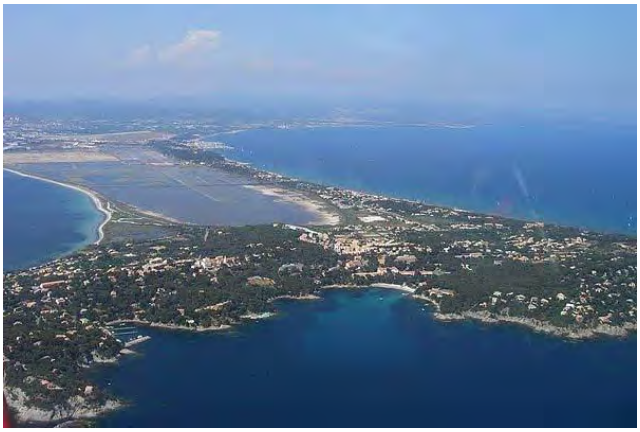
Les secteurs UEe et UEf correspondent aux tissus pavillonnaires les plus aérés. Il s'agit de zones urbaines déjà bâties mais dont le positionnement sur les contreforts du Mont des Oiseaux, du Fenouillet/Les Maurettes, dans la vallée des Borrels ou sur la presqu'île de Giens, impose le maintien de règles d'implantation et d'emprise plus strictes pour des motifs d'intégration paysagère, de maintien de l'esprit naturel prédominant et de préservation des sites inscrits et classés.
Dans la vallée des Borrels, les extensions contemporaines des trois hameaux constituent des « îlots » urbanisés que le PLU identifie clairement, sans extension par rapport au POS en vigueur. Leur caractère particulier d'urbanisation rurale doit être préservé afin de ne pas porter pas atteinte au patrimoine écologique du site Natura 2000 « la plaine et le massif des Maures ».

Le secteur UEg est un secteur localisé à l'Almanarre dédié à la réalisation d'une opération de constructibilité limitée (à destination d'habitat principalement) sur la base des surfaces générées par les bâtiments existants (environ 2000 m² de surface de plancher existante). Leur vétusté et leur manque d'adaptabilité implique néanmoins leur démolition.

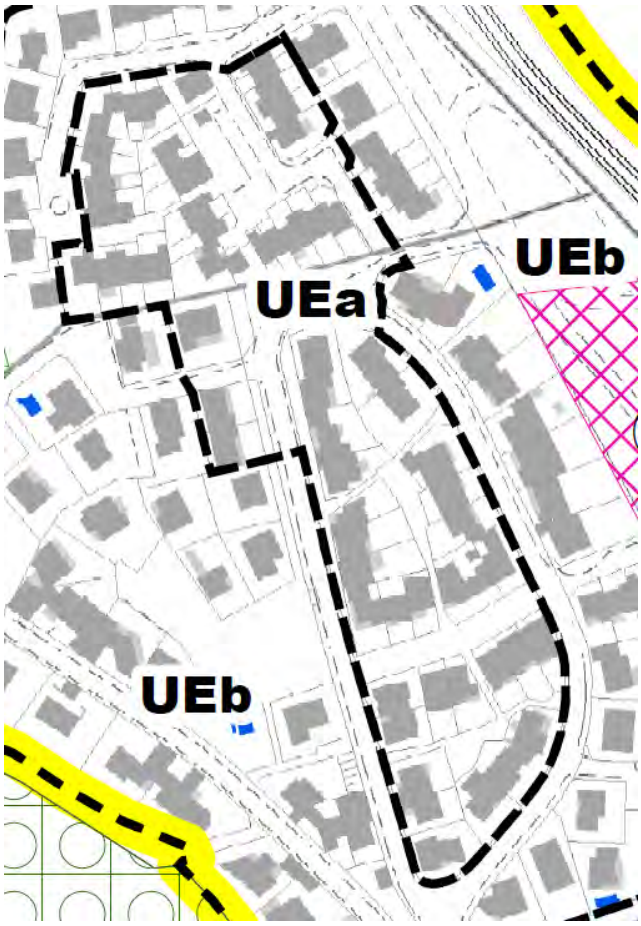
La zone UE regroupe une multitude de zones issues du POS (UF, NB, UH…) dont les distinctions étaient établies au titre du COS et des superficies minimales, règles supprimées depuis mars 2014 (loi ALUR).

NB : différents coefficients d'emprise au sol existants sont présentés dans le chapitre relatif à la compatibilité du PLU avec la Loi Littoral.

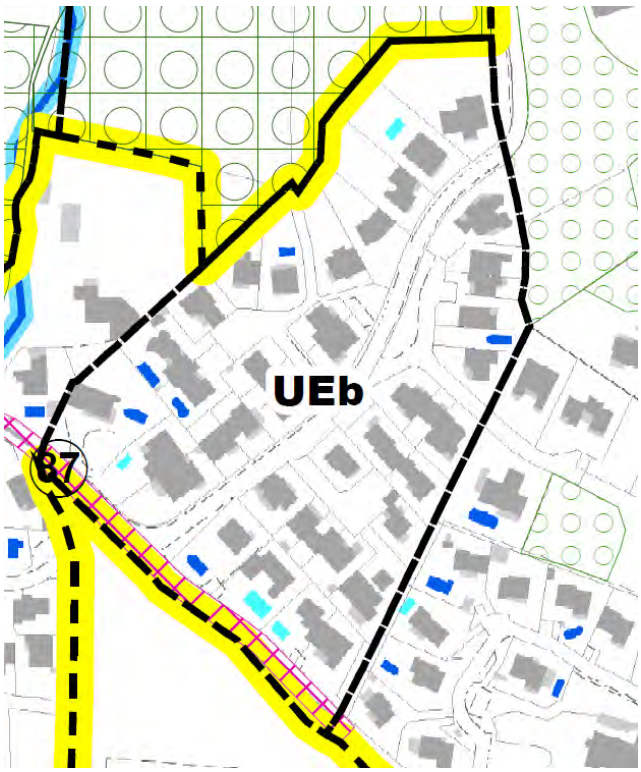
Le Mont des Oiseaux



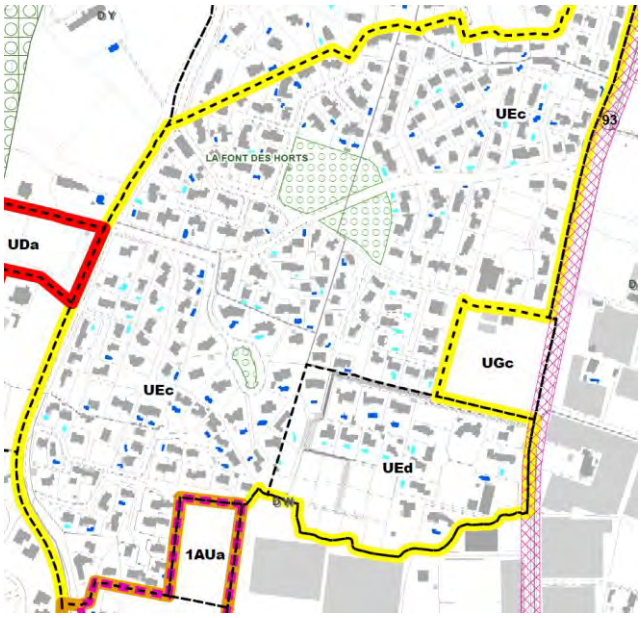
La presqu'ile de Giens


UEb
UEa
UEb

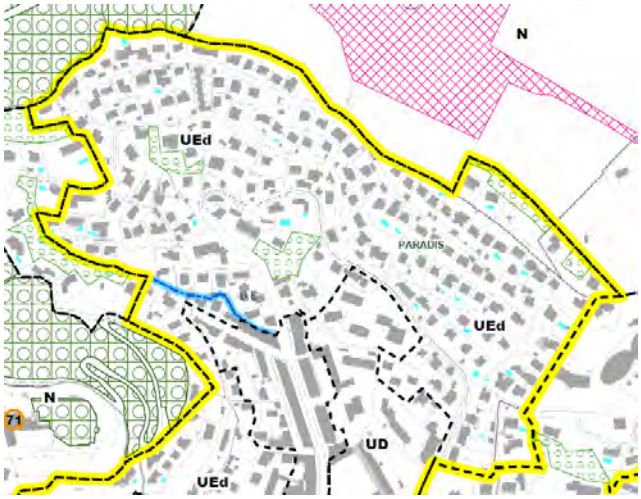
UEa
UEb

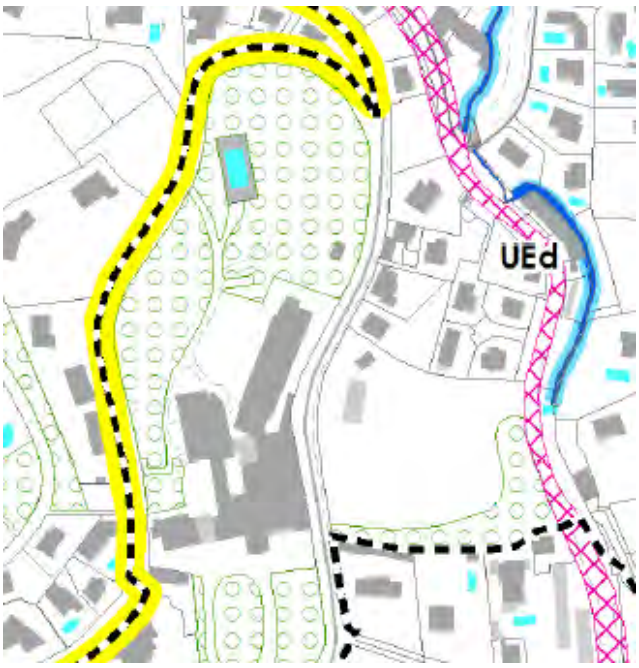

UEb
37

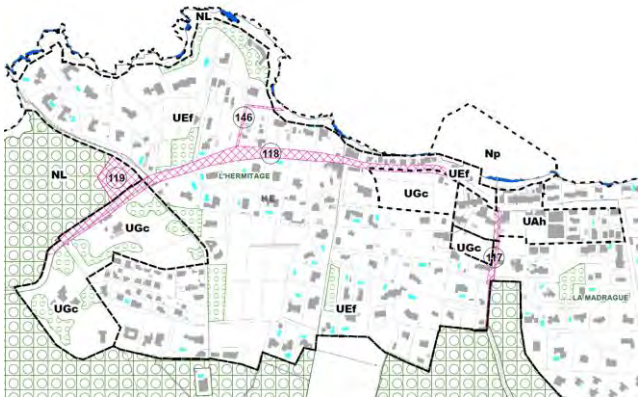
UEb

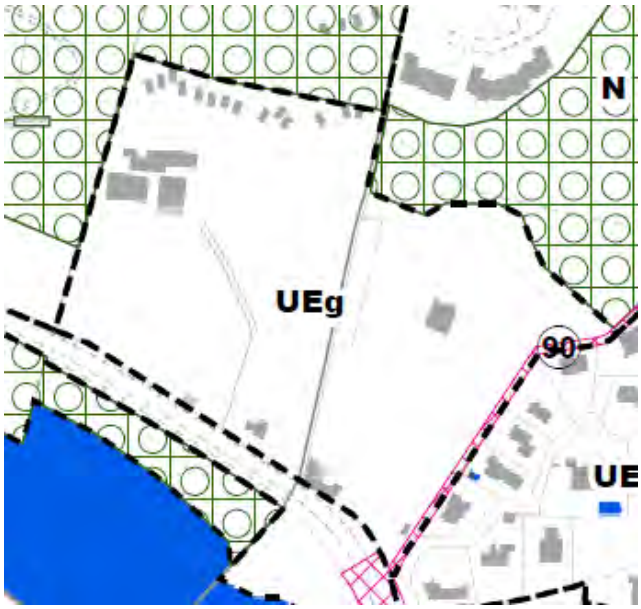

UEc
LA FONT DES HORTS
UDa
UGc
UEc
UEd
1AUa

UEd
1AUa

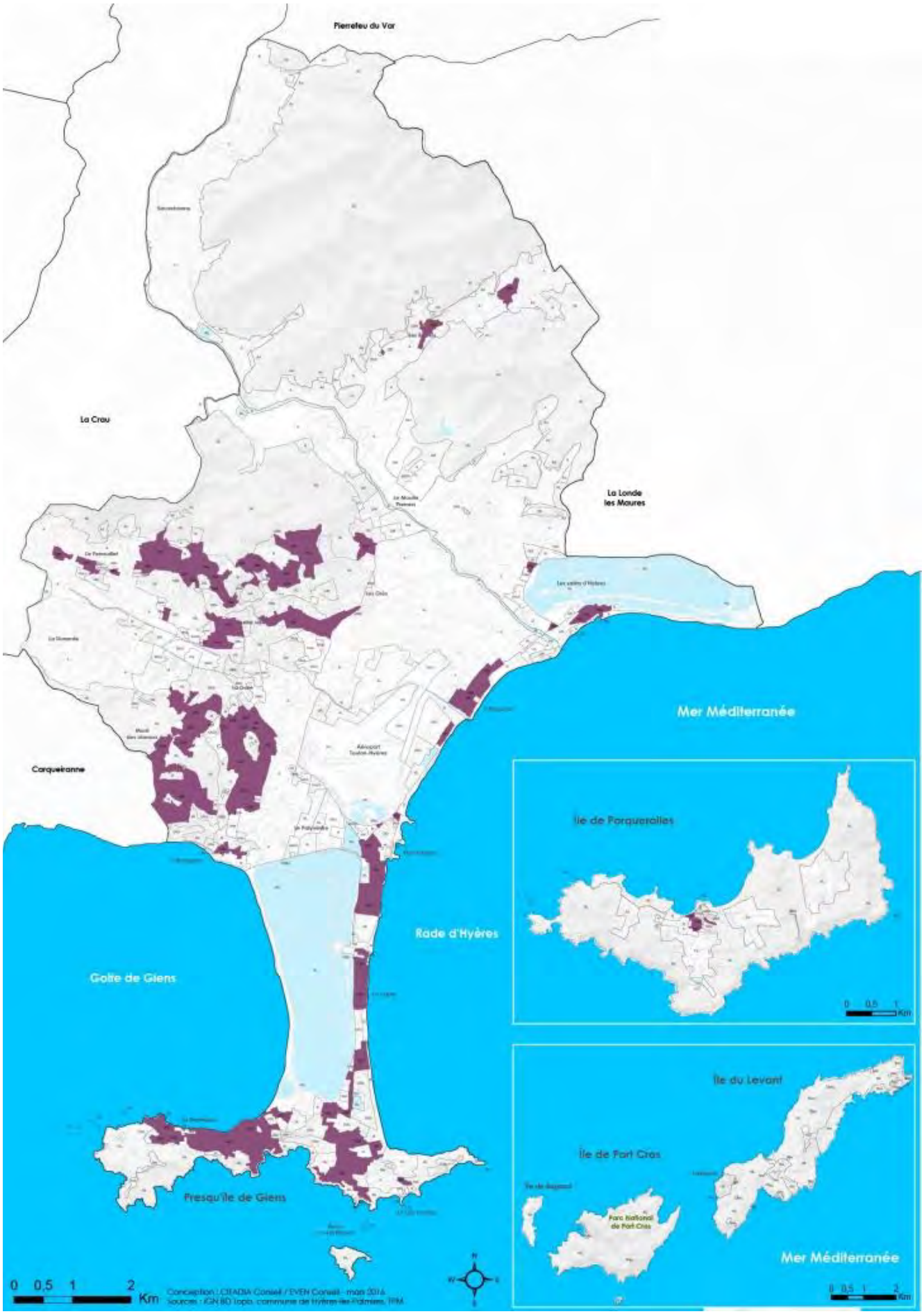

N
UEd
PARADIS
UEd
N
71
UD
UEd


UEd


NL
UEf
146
118
119
L'HERMITAGE
NL
Np
UEf
UGc
UAh
UGc
UGc
117
UGc
UEf
LA MADRAGUE


N
UEg
90
UE

UEf


Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CEADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UE

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, l'artisanat, l'hôtellerie ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère) et parc d'attraction.
Enfin, il interdit toutes les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UE2 ;

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

Dans le secteur UEg relatif à l'Almanarre, sont autorisées la démolition des constructions existantes et la réalisation de constructions nouvelles sous réserve de ne pas excéder l'enveloppe globale de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, majorée de 30 %, afin de permettre la restructuration des constructions existantes.

Articles 3& 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau est obligatoire L'assainissement doit être conforme à la règlementation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent respecter des reculs différenciées allant de 5 à 15 m des routes départementales, en fonction du niveau d'urbanisation existant le long de ces différentes voies et doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :
- pour les garages et piscines ;
- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
En fonction des différents secteurs, des densités et des ambiances urbaines recherchées, les règles de recul varient :
- les constructions doivent être implantées en limite séparative en ordre continu ou semi-continu en UEa. L'objectif est ici de permettre le développement de la mitoyenneté des constructions, vecteur d'optimisation foncière.
- les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 3 m des limites séparatives en UEb, UEc et UEd ;
- les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives en UEe et UEg ;
- les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 8 m des limites séparatives en UEf, secteur le plus sensible d'un point de vue paysager.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,60 m ;
- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, afin de limiter les covisibilités.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :
- 55 % en UEa ;
- 45% en UEb ;
- 35% en UEc ;
- 25% en UEd ;
- 15% en UEe ;
- 10% en UEf et UEg.

Ces emprises au sol ont été déterminée au regard des emprises au sol réelles observées, légèrement majorée pour faciliter la densification (extensions, pièces supplémentaires…), mais limitée dans les espaces porches du rivage.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Sauf dispositions contraires portées au document graphique, notamment dans les secteurs à enjeux paysagers comme les Borrels ou le quartier d'Orient identifié par la ZPPAUP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UE, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 25% de la superficie totale du terrain en UEa ;
- 35% de la superficie totale du terrain en UEb ;
- 45% de la superficie totale du terrain en UEc ;
- 55% de la superficie totale du terrain en UEd ;
- 65% de la superficie totale du terrain en UEe.
- 70% de la superficie totale du terrain en UEf et UEg.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville et conserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissèlement. Ces coefficients sont établis en parallèle des coefficients d'emprise au sol.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

La zone UG

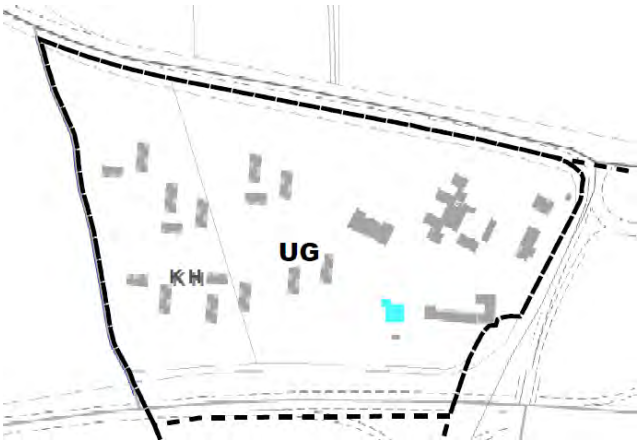
La zone UG correspond à une affectation essentiellement tournée vers des équipements touristiques, de santé, d'hébergement touristique, de camping et de loisirs. Les règles retenues pour la zone UG visent à valoriser et préserver ces espaces identifiés comme à enjeux dans le cadre du PADD.

Elle comprend les six secteurs suivants :

- le secteur UGa est strictement réservé aux équipements hospitaliers qu'il convient de préserver pour maintenir l'attractivité de la commune et sa spécialisation dans le domaine de la santé. Leurs possibilités de transformation sont donc limitées. Il s'agit notamment des terrains situés à Giens et au Sud du Mont des Oiseaux. Si ce secteur conserve globalement les mêmes limites que dans le POS., on note que le PLU réduit significativement son périmètre au niveau de l'hôpital San Salvadour où les boisements significatifs ont été reclassés en zone NL (espace remarquable).
- le secteur UGb concerne les hôtels et villages vacances de superficie et de capacité d'accueil importantes que la commune entend également conserver. Leurs possibilités de transformation vers d'autres destinations sont donc limitées, mais pas leur possibilité d'évolution.
- le secteur UGc est destiné aux activités de camping légalement autorisés (ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral ou d'un permis d'aménager) situés en zone urbaine ou en continuité de celle-ci. Le PLU prend en compte les capacités existantes et leur permet d'envisager une extension limitée par rapport aux emprises au sol existantes.
- le secteur UGcr, relatifs aux activités de camping situés en zone urbaine ou en continuité de celle-ci mais confrontés au risque inondation. Les possibilités d'extension y sont bloquées et en cas de sinistre lié au risque inondation, toute reconstruction est interdite afin de réduire le risque l'exposition des personnes à ce risque.
- le secteur UGd, relatif au Parc de loisirs du Palyvestre. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire. Ce classement en secteur UGd et cette OAP visent à améliorer à améliorer la qualité et le fonctionnement urbain de ces espaces déjà aménagés et artificialisés et s'effectue en parallèle d'une préservation et d'une remise en l'état des espaces humides et corridors aquatiques par l'acquisition de terrains par la commune (emplacements réservés prévus), le classement en zone N ou NL au titre de la loi Littoral) des espaces les plus sensibles, l'adaptation des EBC existants et la création d'EVP le long des voies. Le secteur du Palyvestre est identifié comme secteur de développement identifié dans le cadre du SCoT, mais compte tenu des enjeux écologiques présents sur le site, la commune n'entend pas autoriser d'autres activités que celles-existantes sur site.
- le secteur UGgv, relatif aux stationnements des caravanes pour les gens du voyage. Il est situé au Palyvestre et son périmètre n'a pas été modifié à l'occasion de l'élaboration du PLU.

Cette zone UG conserve globalement la même délimitation par rapport au POS notamment le long de la RD12 (à l'ouest des Vieux Salins), le long de la RD197 (tombolo est) et sur la Presqu'île de Giens mais intègre en plus certains campings légalement autorisés qui ne sont pas pris en compte et le secteur du Palyvestre.

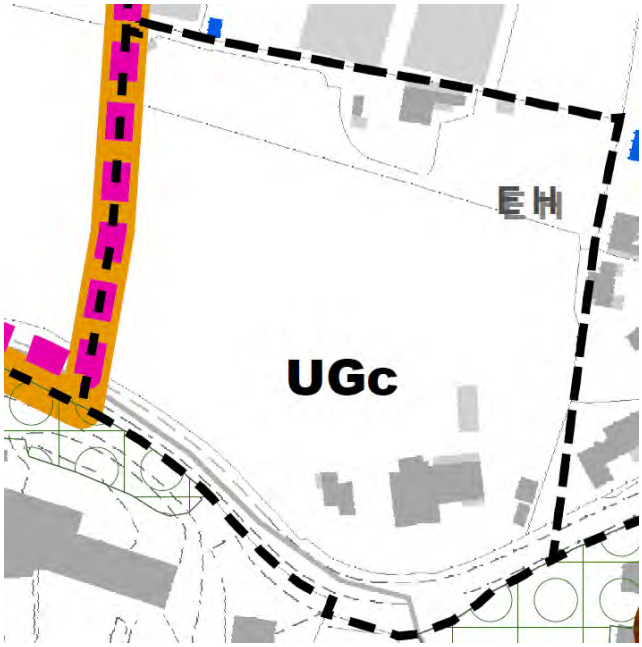
L'hôpital San Salvadour



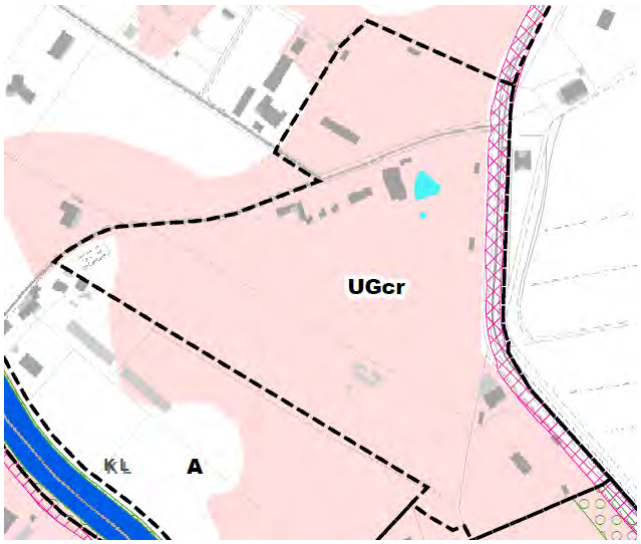
UAa
UGa
UGa
NL
N
UGa
HOSPICES RENE SABRAN
HP
ESSART DE COMTE

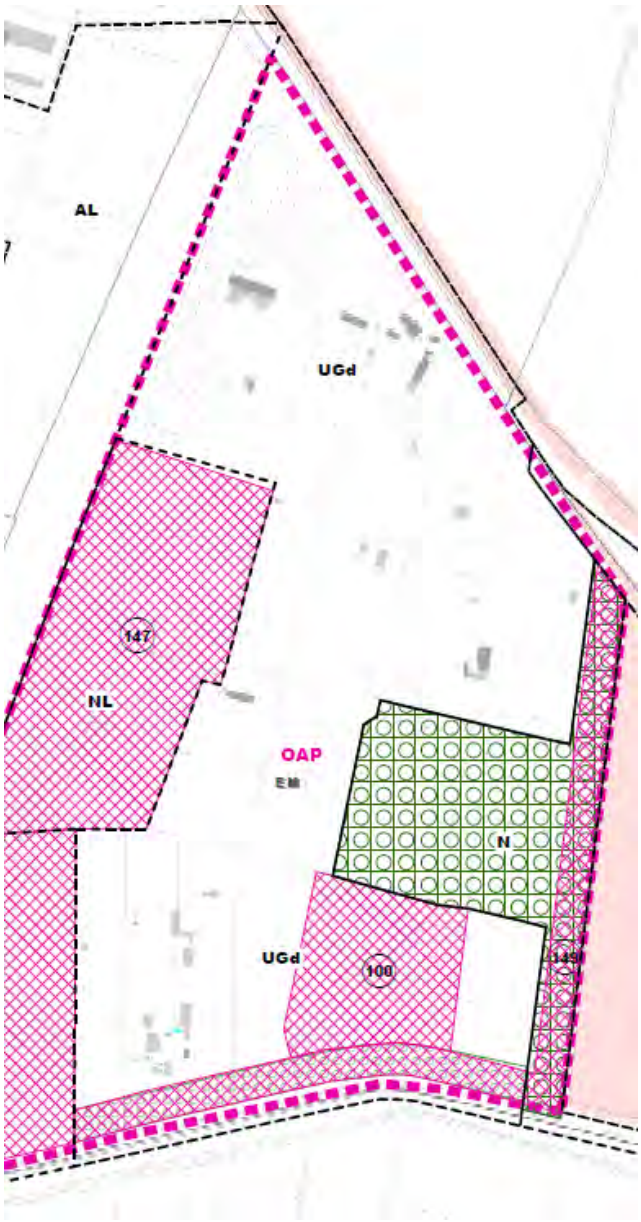
NL
UGb
UGb

NL
UGb
UGb

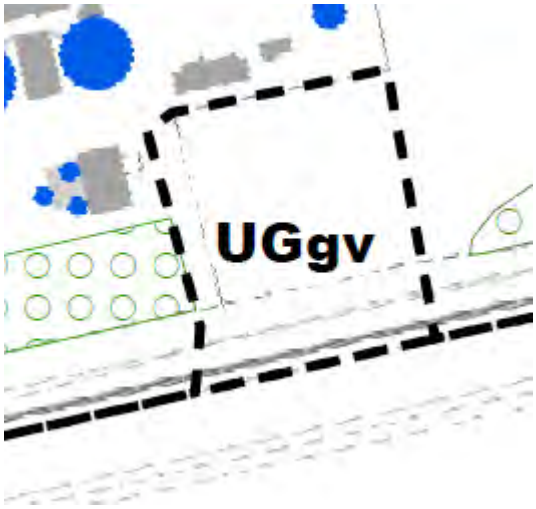

EH
UGc

UGc

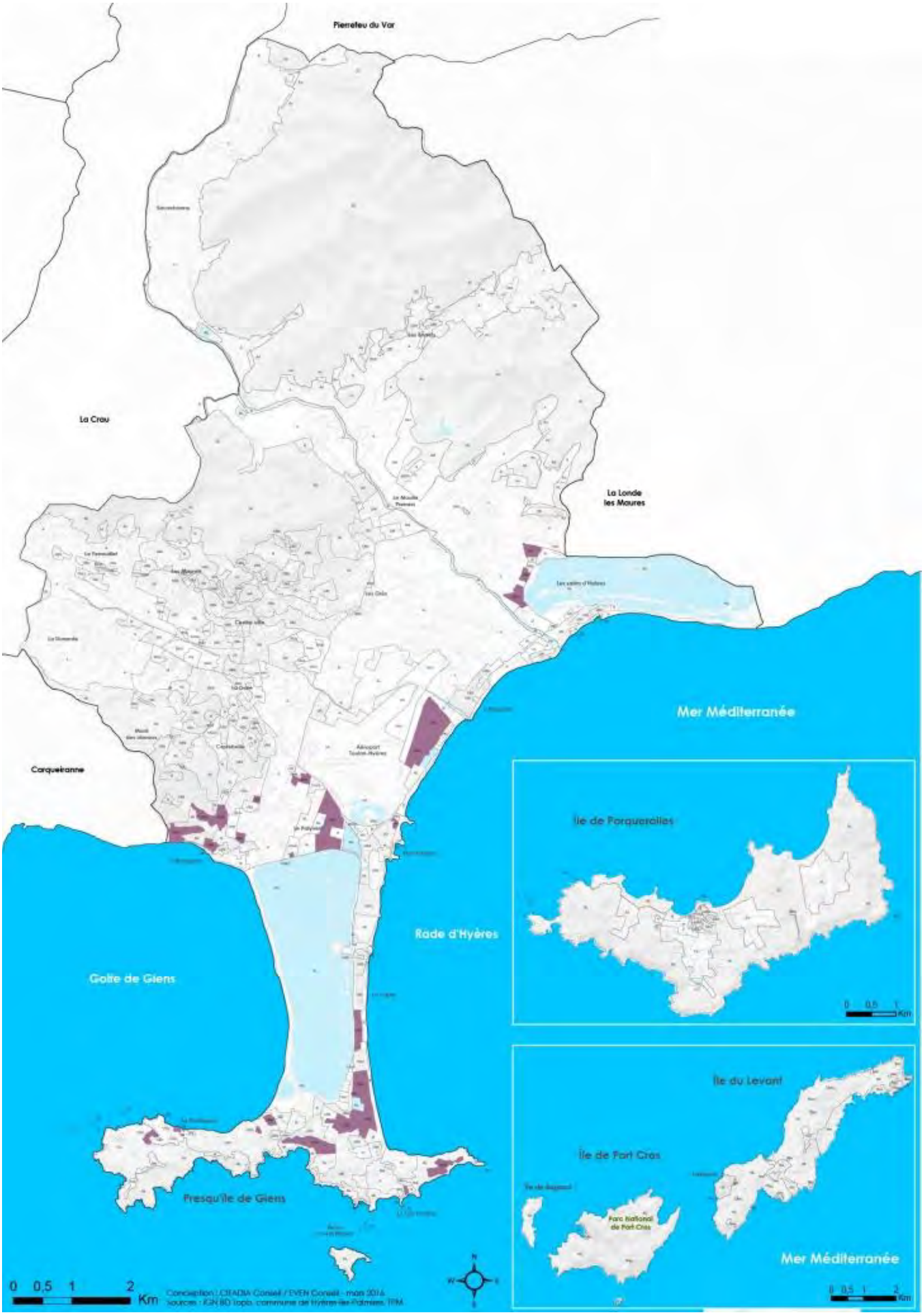

UGcr
KL
A


AL
UGd
147
NL
OAP
EM
N
UGd
100
145

AL
UGd
NL
N
UGd


UGgv

UGgv


Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UG

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
L'article UG-1 clarifie les occupations ou utilisations du sol interdites limitant les constructions et installations, selon les secteurs, qu'à certaines destinations. Il interdit toutes les constructions ayant une destination autre que celle d'hébergement touristique, de loisirs ou de service public, ou n'étant pas associées à celle-ci. Sont ainsi interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, l'artisanat, l'hôtellerie ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Le règlement s'attache également à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt et ouverture et exploitation de carrières.
Enfin, il interdit toutes les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UG2 ;

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
L'article UG-2, quant à lui, définit dans quelles conditions sont admises les constructions ayant une destination autre que celle d'hébergement touristique et de service public, en secteurs UGa (équipement de santé) et UGb (équipements hôtelier), UGc et UGcr (campings), UGd (Parc de loisirs) et UGgv (aire d'accueil des gens du voyage).
Il définit par ailleurs les conditions dans lesquelles sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

La rédaction de cet article traduit la volonté d'encadrer les occupations et utilisations du sol de façon relativement stricte afin de préserver et valoriser ces activités essentielles à l'attractivité touristique de la commune.

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

Articles 3& 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable. Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau est obligatoire L'assainissement doit être conforme à la règlementation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent respecter des reculs différenciées allant de 10 à 15 m des routes départementales, en fonction du niveau d'urbanisation existant le long de ces différentes voies et doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques afin de respecter limiter les nuisances sonores sur ces activités.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :
- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives de manière à limiter les covisibilités.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,60 m ;
- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, afin de limiter les covisibilités.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :
- 20 % dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 10 % dans le secteur UGc ;
- 5 % dans les secteurs UGd et UGgv.

Ces emprises au sol ont été déterminée au regard des emprises au sol réelles observées, légèrement majorée pour faciliter la densification (extensions, pièces supplémentaires…), mais limitée dans les espaces porches du rivage.
Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 m dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb. Il s'agit des zones les plus denses nécessitant des hauteurs plus importantes pour l'accueil des structures spécialisées.
- 7 m dans les secteurs UGc, UGcr, et UGgv ;
- 7 m dans le secteur UGd. Cette hauteur pourra être portée à 40 m pour les installations liées au parc d'attraction.

Des exceptions sont également accordées pour les CINASPIC.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UG. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 40 % de la superficie totale du terrain dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 10 % dans le secteur UGc ;
- 10 % dans le secteur UGd et UGgv.

Cela tient compte des emprises au sol fixées. Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé en UGcr puisque la zone ne peut accueillir de nouvelles constructions.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Cet article vise à préserver un degré suffisant de non imperméabilisation du sol pour lutter contre le ruissèlement.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

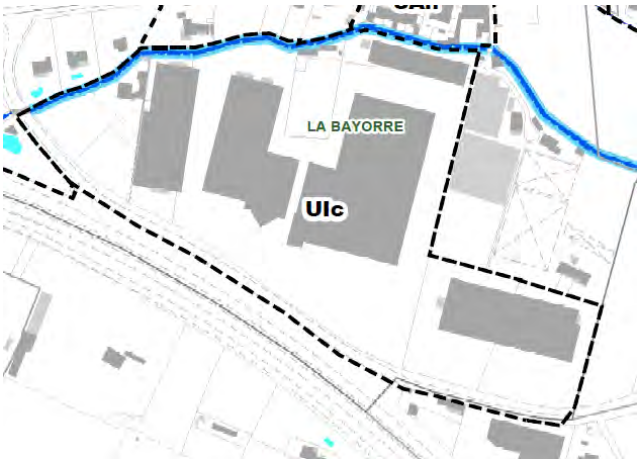
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

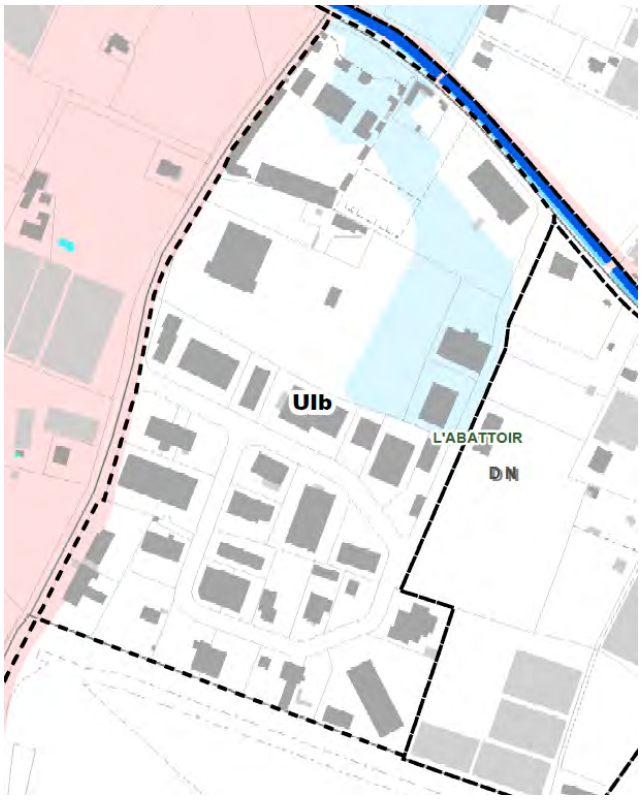
La zone UI

La zone UI est réservée aux activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales. Cette zone englobe les zones d'activités à vocation intercommunales comme les zones d'activités plus locales.

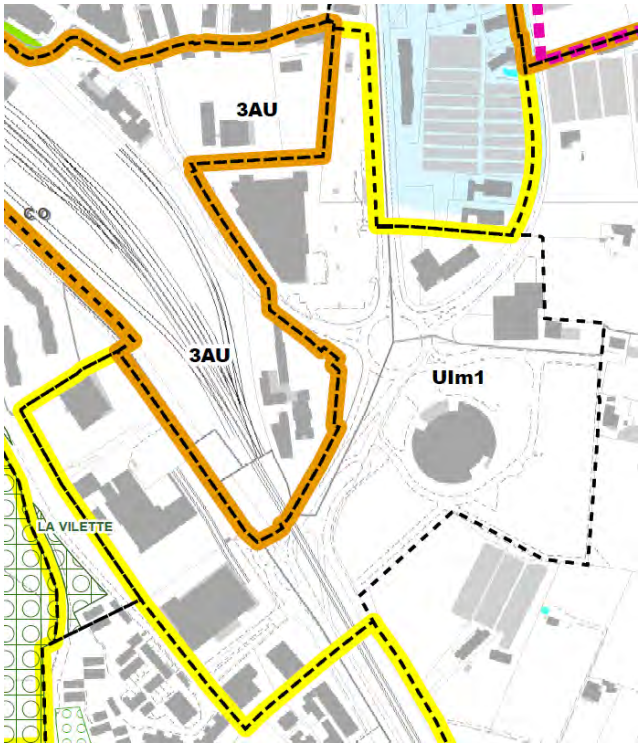
Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur UIa, relatif aux deux gros centres commerciaux de la commune. Il s'agit d'un secteur déjà bâti et artificialisé dans lequel une extension limitée des constructions est autorisée que leur développement ultérieur puisse se faire en lien avec l'aménagement de la zone 3AUi du Roubaud et l'amélioration des conditions de circulation.
- un secteur UIb, relatif aux zones à dominante d'activités artisanales et industrielles (St Martin-Les Loubes et Palyvestre Nord). Il s'agit de zones d'activités spécialisées dans lesquelles le développement commercial est limité afin d'éviter une banalisation économique de la zone et de préserver du foncier pour les activités artisanales et industrielles qui ne sont pas ou peu autorisées dans les autres zones du PLU pour des motifs de nuisances et de cohabitation. Ce règlement vise de plus à respecter les ambitions du SCoT qui prévoit de conserver les orientations économiques de ces zones.
- un secteur UIc, destiné aux activités commerciales liées au marché aux fleurs, localisé à St Gervais. La délimitation de ce secteur se justifie par la prise en compte d'une activité existante en lien avec l'agriculture. L'objet de ce secteur est de permettre le maintien de cette activité, vitale pour le fonctionnement de bassin horticole hyérois et l'agriculture plus largement. Ce secteur était précédemment classé en zone agricole (NC) dans le POS.
- un secteur UIm, relatifs aux zones d'activités mixtes (La Bayorre, Espace 3000, La Capte…). Il comprend les sous-secteurs UIm1 et UIm2. Ce secteur correspond à des zones d'activités diversifiées de superficies plus modestes réparties dans la commune. Il s'agit de zones ayant un intérêt local et dont la diversité dans les activités implantées participe au dynamisme des différentes polarités urbaines. Compte tenu de la présence de certaines de ces zones dans les espaces proches du rivage, deux sous-secteurs ont été créés, dont un avec une emprise limitée à 30% (UIm2) pour limiter les extensions.
- un secteur UIp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles. Ce secteur se localise dans le prolongement du port et a été établi pour prendre en compte les constructions existantes. Il s'agit de la seule zone d'activités dans Porquerolles. Compte tenu de sa localisation, les règles de constructibilités y sont plus restrictives, notamment en termes de hauteur. Ce secteur était précédemment classé en zone UF dans le POS de Porquerolles.

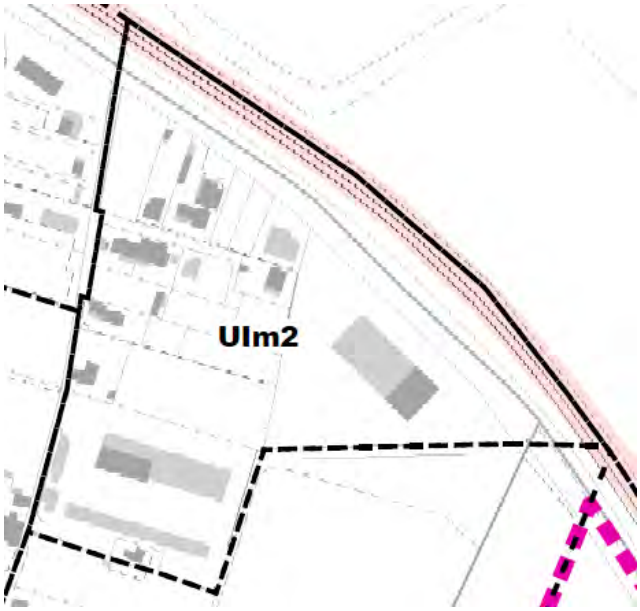



Ulb
L'ABATTOIR
DN

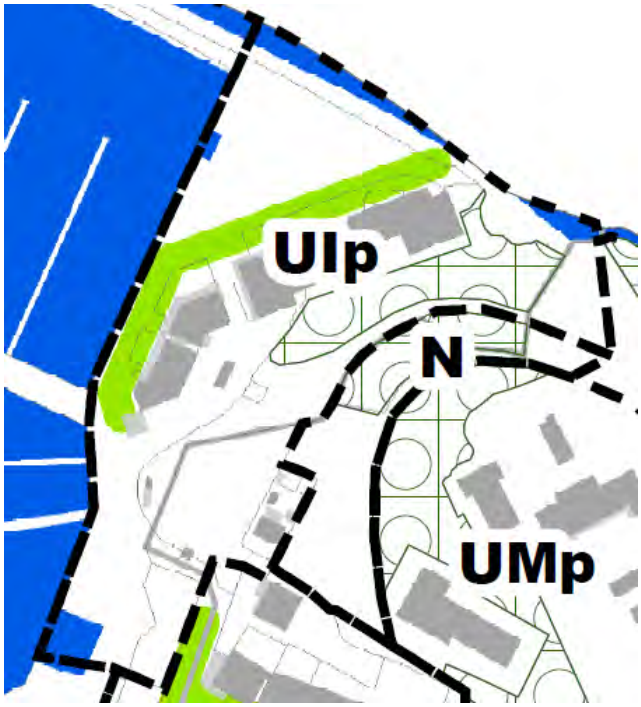
Ulb


3AU
CD
3AU
Ulm1
LA VILETTE

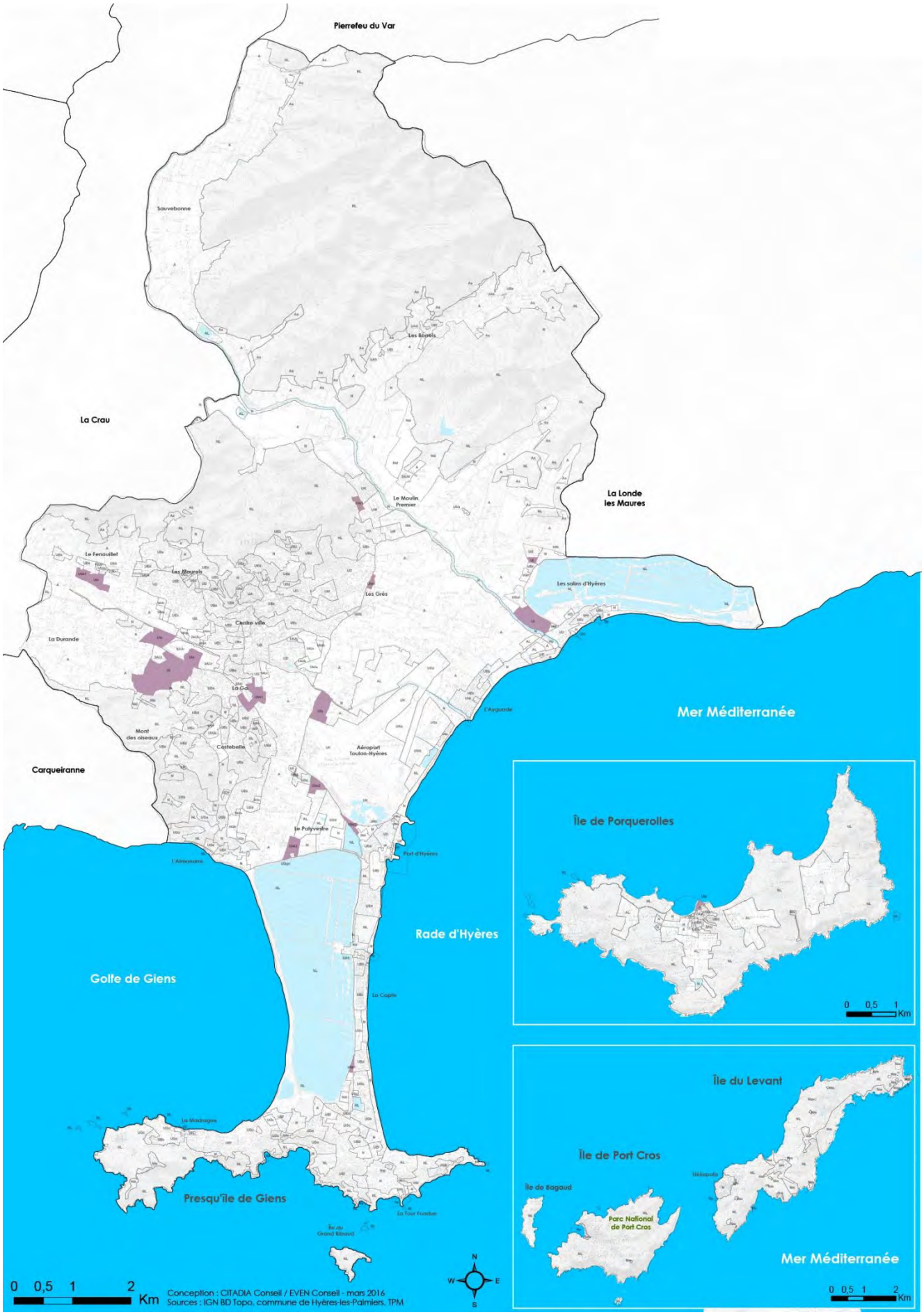
3AU
3AU


Ulm2

Ulm2


Ulp
N
UMp

Ulp
N
UMp



Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au PLAN LOCAL D'URBANISME

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UI

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Le PLU opère une distinction stricte et différenciée des constructions autorisées entre les différents secteurs : vocation commerciale en Ula, vocation artisanale et industrielle et Ulb… Il s'attache donc à interdire toutes les destinations et occupations du sol qui pourraient parasiter ces activités économiques : hôtellerie….
Le règlement s'attache également à interdire également les occupations et utilisations des sols de type ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Enfin, il interdit toutes les constructions destinées à l'habitat non liées au gardiennage afin d'éviter une dissémination de l'habitat et une mise en concurrence pour l'accessibilité au foncier ou une mutation future du secteur.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Le règlement définit au sein de chaque secteur :

- des modalités de dérogation. Dans le secteur Ulb, certains commerces peuvent être autorisés par exemple dès lors qu'ils participent au bon fonctionnement de la zone. Dans le secteur Ulc, les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dès lors qu'elles participent au fonctionnement du marché aux fleurs.
- des modalités particulières de constructibilité : en Ula, seules des extensions limités sont autorisées afin de préserver l'aménagement d'ensemble ultérieur du Roubaud.

En outre, un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants.

Articles 3& 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent respecter des reculs différenciées allant de 10 à 15 m des routes départementales, en fonction du niveau d'urbanisation existant le long de ces différentes voies, de 40 m par rapport à l'A570 et doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques afin de respecter limiter les nuisances sonores sur ces activités.

Des implantations différentes peuvent néanmoins être autorisées afin de faciliter l'aménagement des unités foncières :

- pour les bâtiments existants et ceux qui s'y adossent.
- pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Dans la zone UI, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres afin de préserver les covisibilités et des espaces de fonctionnement nécessaires aux activités.

Dans le secteur Ulp, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans jamais être inférieure à 4 mètres pour tenir compte de l'implantation particulière des constructions.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments existants et ceux s'y adossant.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres afin de préserver les covisibilités.
Ce recul est majoré à 5 m en Ulp.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 30% dans le sous-secteur Ulm2 ;
- 60 % dans les secteurs Ulb, Ulc, et Ulp et dans le sous-secteur Ulm1.

Ces emprises au sol ont été déterminées au regard de l'existant et encadre le potentiel de développement dans les espaces proches du rivage. Aucune emprise au sol n'est règlementée dans le secteur Ula car seules des extensions des constructions sont autorisées.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m dans les secteurs Ula, Ulb et Ulm.
- 9 m dans le secteur Ulc ;
- 5 m dans le secteur Ulp.

Ces hauteurs visent à prendre en compte les constructions et installations existantes et à permette le développement de nouvelles.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UI. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à :

- 10 % de la superficie totale du terrain dans les secteurs UIb, UIc, UIm (UIm1 et UIm2) et UIp.
- 20 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UIa.

Ces coefficients visent à permettre le développement des activités et l'utilisation des espaces. Les espaces laissés libres doivent néanmoins être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

La zone UP

La zone UP correspond uniquement au Port Saint Pierre. Les règles retenues pour la zone UP confirment la nécessité de valoriser le port de plaisance d'Hyères qui comporte une zone d'implantation obligatoire des constructions où sont indiquées les hauteurs maximales à ne pas dépasser.

A ce titre, ces règles correspondent à l'actualisation et à la réintégration des dispositions définies dans la zone UJ du POS (partie continentale), pour l'ensemble de la zone. Le port de la Capte, anciennement classé en zone UJ au POS, est reclassé en zone Np. Cette mesure se justifie par le fait que le Port Saint Pierre fera l'objet d'un réaménagement visant à améliorer son cadre urbain et ainsi accroître son attractivité. Quant au port de la Capte, seuls des travaux d'entretien, de rénovation, de requalification des installations portuaires pourront être nécessaires.

Les limites de la zone UP ont été adoptées au regard des limites du domaine publique portuaire concédé par l'Etat à la commune. Rappel est fait que dans celui-ci, seuls des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci peuvent être autorisés.

Le Domaine Publique Portuaire associé au Port St Pierre

Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
0 0,5 1 Km
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UP

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP-2.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Sont autorisées sous conditions

- toutes constructions, installations, aménagements et bâtiments, à condition d'être nécessaires à l'exploitation du port ou d'être de nature à contribuer à son animation et à son développement et d'être localisés au sein des polygones d'implantation représentés sur le document graphique : cela inclue, les constructions à destination d'habitat, de commerces… et celles liées au fonctionnement du port ;
- certaines ICPE ;
- les affouillements et les exhaussements de sol.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est souligné que les impasses sont à éviter.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques mais doivent demeurer au sein des polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments existants.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives mais doivent demeurer au sein des polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments existants.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée mais doit s'inscrire dans les polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée mais doit s'inscrire dans les polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celles identifiées pour chaque polygone d'implantation repéré aux documents graphiques.
Les constructions ou installations pour le stationnement des véhicules ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UP. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

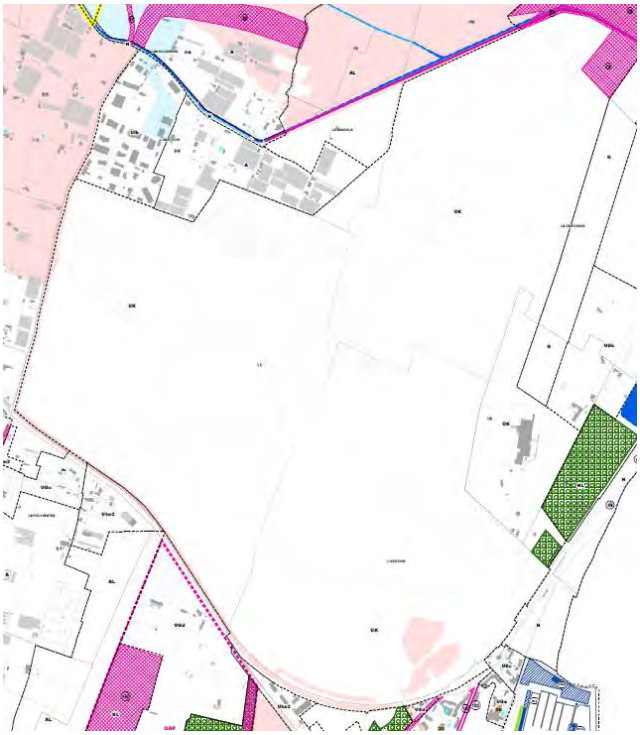
Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Du fait de la forte minéralisation de cette zone, aucun coefficient d'espace libre n'est imposé. Toutefois, les espaces laissés libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

La zone UK

La zone UK recouvre les emprises militaires et civiles de l'aérodrome d'Hyères/Le Palyvestre et ses extensions.
La délimitation de cette zone n'a pas évoluée depuis le POS.
Les règles définies visent à favoriser le maintien et le développement des infrastructures aéroportuaires.



Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
0 0,5 1 Km
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UK

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article UK2.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Dans la zone UK seules sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité militaire ou civile de l'aéroport et aux activités hôtelières, participant au développement de son attractivité.
Sont également autorisées les constructions liées au fonctionnement de la zone : ICPE, logements de fonctions, murs de soutènement, entrepôts…).

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.
Des exceptions sont néanmoins autorisées pour les CINASPIC et les bâtiments existants.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.
Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m ;
- pour les CINASPIC ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- pour les bâtiments existants.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article non règlementé pour les besoins de la Défense Nationale et du développement aéroportuaire (forte artificialisation des sols).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.
Des exceptions sont néanmoins autorisées pour les CINASPIC, les constructions techniques liées au fonctionnement et à l'exploitation de l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre et les bâtiments existants.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une unité de traitement des constructions. Sont à ce titre plus particulièrement traités :
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
L'entretien du domaine et les activités qui y prennent place impose une faible réglementation de cet article. Les espaces non construits ou non aménagés pour les besoins de la défense devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

La zone UM

La zone UM est réservée aux constructions à usage de la défense nationale. La zone UM comprend le secteur UMp, correspondant à l'emprise des terrains militaires situés en surplomb du village de Porquerolles, où la hauteur est limitée à 7 mètres pour des raisons d'intégrations paysagères.

Si cette zone UM n'a pas particulièrement évolué sur la partie continentale ni sur Porquerolles, elle s'étend désormais à l'île du Levant. La délimitation de cette nouvelle zone UM se justifie par la prise en compte d'emprises militaires recevant d'ores et déjà des constructions relativement denses. Notons par ailleurs que le secteur UMa, correspondant à la gendarmerie située en entrée ouest de la ville, a été supprimé à la faveur d'un zonage banalisé UD, en cohérence avec les formes urbaines environnantes.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires édictées dans cette zone ne font pas obstacle aux dispositions de l'article R421-8 du Code de l'Urbanisme portant exemption de toute autorisation d'urbanisme, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UM

Article 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières
Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités militaires (habitations, autre que logement de fonction, hébergement hôtelier, exploitations agricoles, artisanat, industrie commerces…).

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimum de 4 m.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimum de 4 m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Article non règlementé.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article non règlementé pour les besoins de la Défense Nationale, à l'exception du secteur UMp, dans lequel l'emprise au sol est limitée à 50 % pour des motifs d'ordre paysager sur Porquerolles.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m en UM et 7 m en UMp, toujours pour des motifs paysagers.

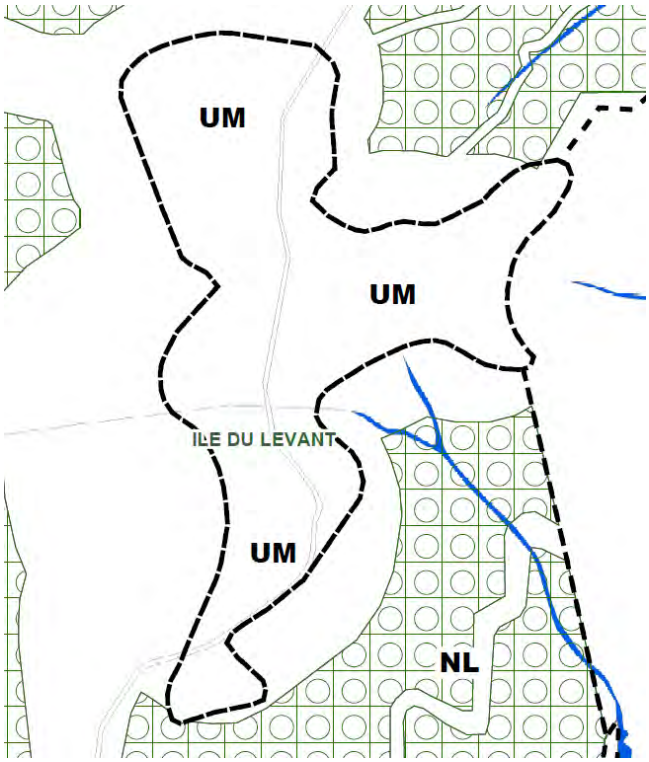
Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UM. Sont à ce titre plus particulièrement traités :
- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
L'entretien du domaine et les activités qui y prennent place impose une faible réglementation de cet article. Les espaces non construits ou non aménagés pour les besoins de la défense devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

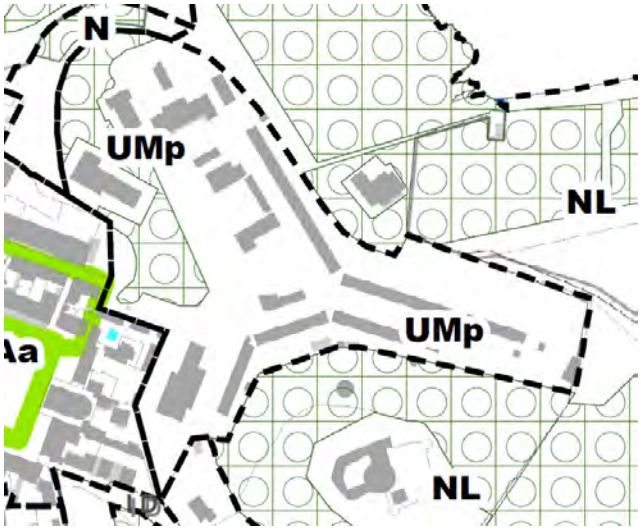
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.


UM
UM
ILE DU LEVANT
UM
NL

UM
UM
UM
NL

UM
8m

UM
UBa


N
UMp
NL
UMp
Aa
NL

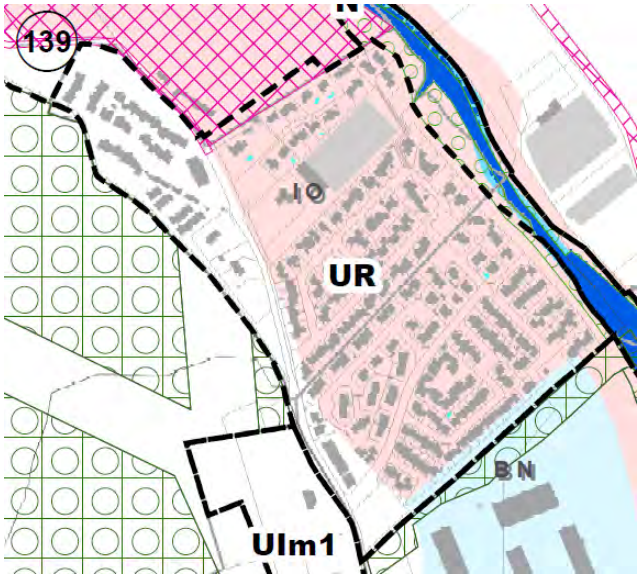
UM
NL
UMp
NL

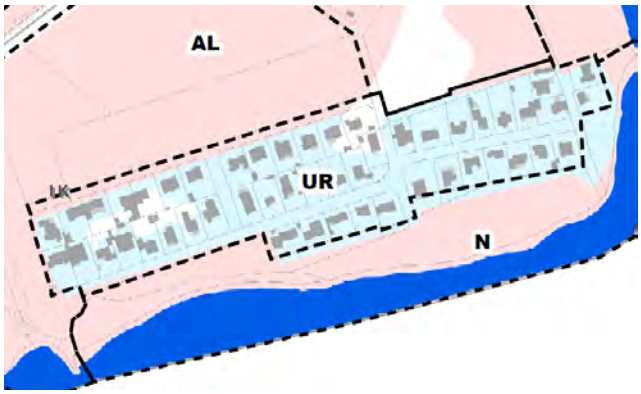
Pierrefeu du Var
Sauvebonne
Les Bormes
La Crau
Le Moulin Premier
La Londe les Maures
Le Fenouillet
Les Maurels
Les Grès
Les salins d'Hyères
Centre ville
La Durande
La Capte
Mont des oiseaux
Costebelle
Aéroport Toulon-Hyères
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Le Palyvestre
Port d'Hyères
L'Abvanaire
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
La Capte
La Madrague
Presqu'île de Giens
La Tour Fondue
Île de Grand Ribaud
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM
N
W
E
S
Île de Porquerolles
0 0,5 1 Km
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port Cros
Héliopolis
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

La zone UR

La zone UR correspond aux espaces urbanisés soumis à un très fort risque inondation (voire submersion) dans lesquelles l'urbanisation doit être arrêtée définitivement et progressivement diminuée.

Il s'agit de quartiers qui ont fait l'objet d'inondations à répétitions, car situés dans le lit du Gapeau, sources de nombreux dommages, et dont l'urbanisation ne serait plus envisageable aujourd'hui. L'exposition de personnes et de biens ne doit donc pas être augmentée dans ces quartiers, ce qui motive à n'autoriser aucune nouvelle construction. De plus, afin de réduire l'exposition des personnes sur le long terme, le PLU n'autorise pas la reconstruction des constructions dès lors que ceux-ci ont été sinistrés.





Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Parc National de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UR

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article UR2.
La reconstruction après une destruction par sinistre lié à l'aléa inondation est interdite compte tenu de la nécessité d'assurer la sécurité des personnes dans ces zones soumises à un risque récurrent d'inondation.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Seules sont autorisées sous conditions afin d'éviter et de réduire l'exposition de personnes et des biens :

- l'aménagement, la réhabilitation et la restauration à l'identique d'un bâtiment existant à condition d'avoir été légalement autorisé ;
- le changement de destination des constructions, à condition de participer au développement de l'activité agricole ;
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
Cet article est non règlementé puisque l'objet de la zone est de ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Cet article est non règlementé puisque l'objet de la zone est de ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone 1AU. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Aucune nouvelle construction n'étant autorisée, les espaces laissés libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

C.3 I Les choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :
« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cas n°1 – les zones 1 AU et 2AU
« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Cas n°2 – les zones 3AU
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le PLU d'Hyères définit treize zones à urbaniser qui sont représentées sur la carte de synthèse ci-dessous, dont :

- 7 zones 1AU, composées des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.
- 1 zone 2AU, composé des secteurs 2AUa, 2AUc et 2AUd ;
- 5 zones 3 AU.

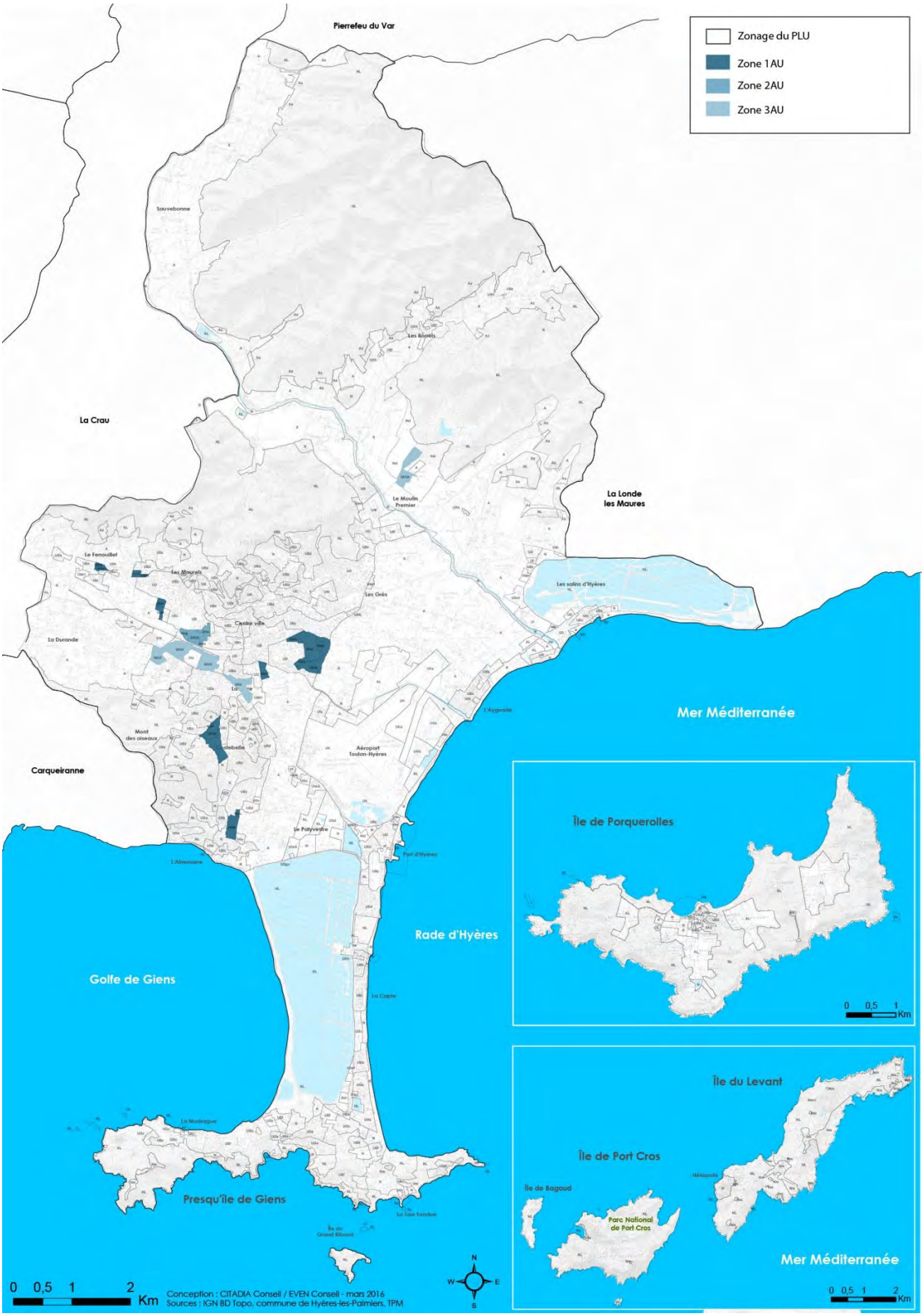
Les zones 1AU et 2AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire.
A ces OAP, sont associés plusieurs secteurs :

- les secteurs 1AUa et 2AUa correspondent à des secteurs à dominante d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé…) ;
- le secteur 1AUb correspond à des secteurs à dominante d'habitat de moyenne hauteur (habitat intermédiaire, bastides…) ;
- les secteurs 1AUc et 2AUc correspondent à des secteurs à dominante d'habitat de forte hauteur (habitat collectif…) ;
- le secteur 2AUd correspond à un secteur à dominante d'activité.

Ces quatre types de secteurs sont représentatifs de quatre types d'ambiance urbaine, en fonction des densités, des hauteurs ou des destinations qui y sont autorisées, et sont déclinées au sein de chacune des zones. Ces secteurs permettent de faciliter la compréhension du zonage et la comparaison des types d'urbanisation en fonction des zones. Elles définissent de fait un tronc commun entre les secteurs, qui sont par la suite déclinées par les OAP en fonction des caractéristiques propres à chaque site.

Les zones 3AU correspondent quant à elle à des réserves foncières non constructibles dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

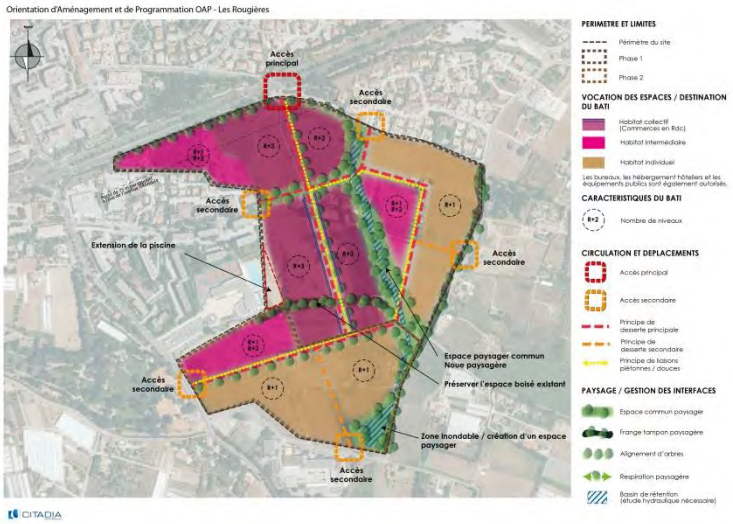
Toutes les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont concernées par des périmètres de mixité sociale devant permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. Celles-ci doivent également faire l'objet d'études hydrauliques devant calibrer les bassins de rétention nécessaires permettant de ne pas augmenter, voire d'améliorer, la prise en compte de la problématique du ruissèlement dans les nouveaux quartiers créés.

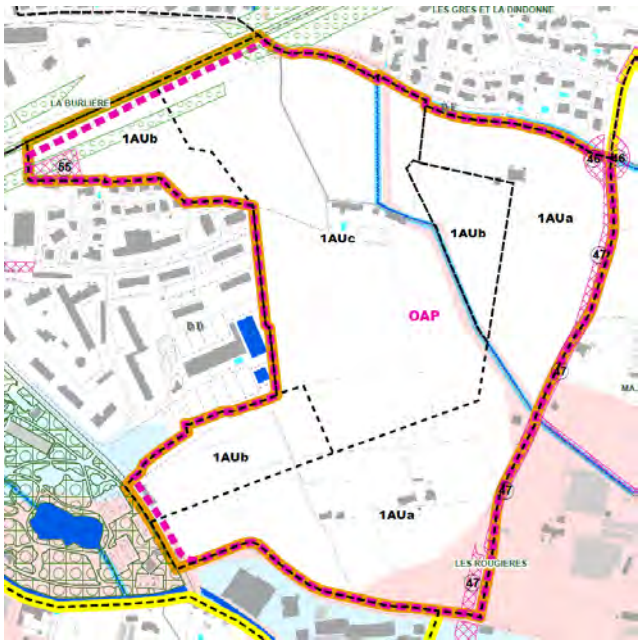

Zonage du PLU
Zone 1AU
Zone 2AU
Zone 3AU
Pierrefeu du Var
Sauvebonne
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port Cros
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM

La zone 1AU

La zone 1AU des Rougières

Cette zone correspond aux espaces localisés dans le quartier des Rougières. Cette zone est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat.
Les limites de cette zone ne subissent aucune modification par rapport à celles définies au POS (ancienne zone 1NA).
En outre, certaines parties de la zone 1AU étant concernées par l'aléa inondation, la prise en compte du risque devra être effectuée dans le cadre de son aménagement futur.
Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat.
L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Il s'agit d'un secteur d'extension prioritaire identifié dans le cadre du SCoT qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.





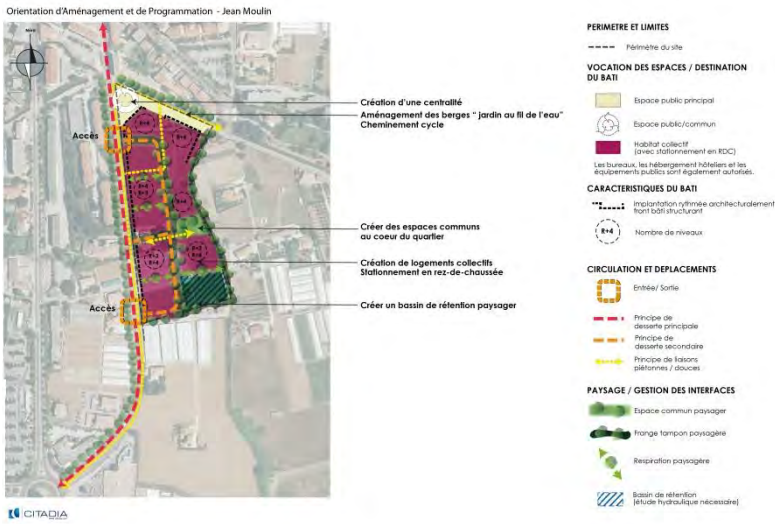
La zone 1AU de Jean Moulin

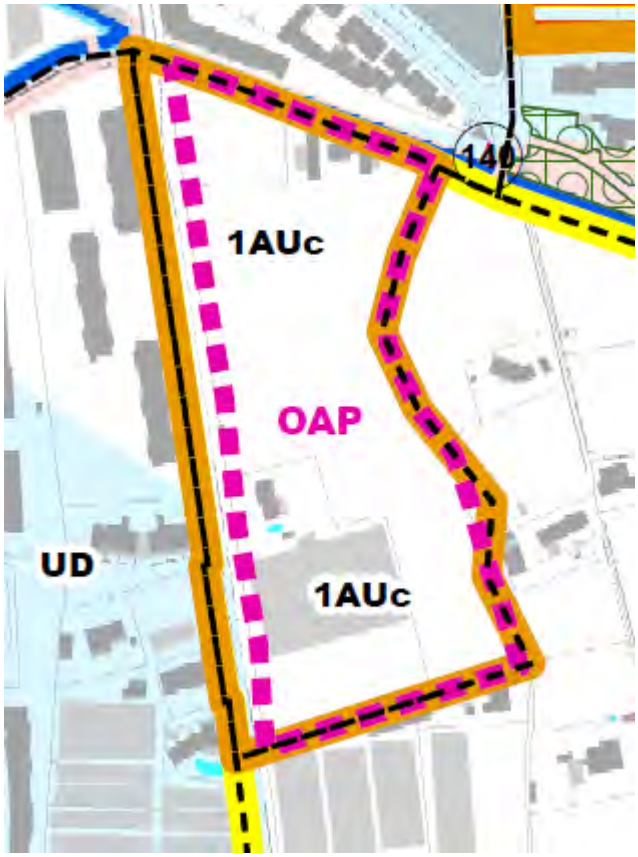
Cette zone 1AU se situe le long de l'avenue Jean Moulin sur d'anciens terrains agricoles aujourd'hui en friches, en continuité directe avec des espaces urbains densément bâtis et équipés.

Il s'agit d'un secteur d'extension secondaire non identifié au SCoT mais de superficie minime qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.





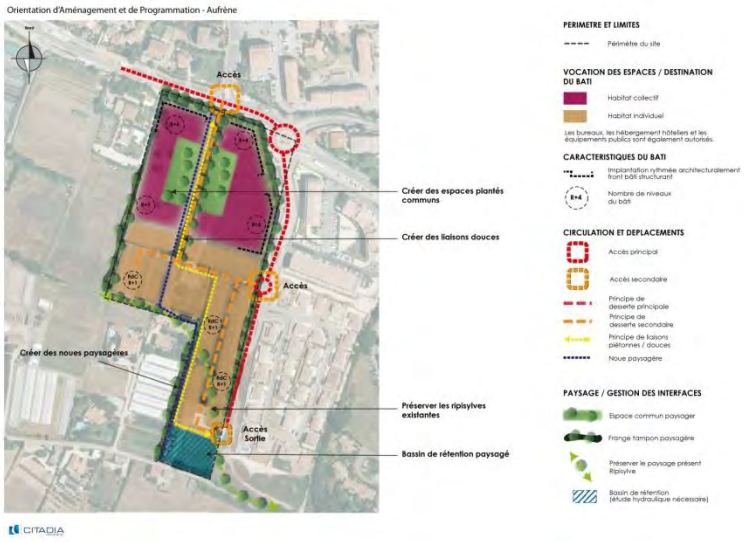
La zone 1AU de l'Aufrène

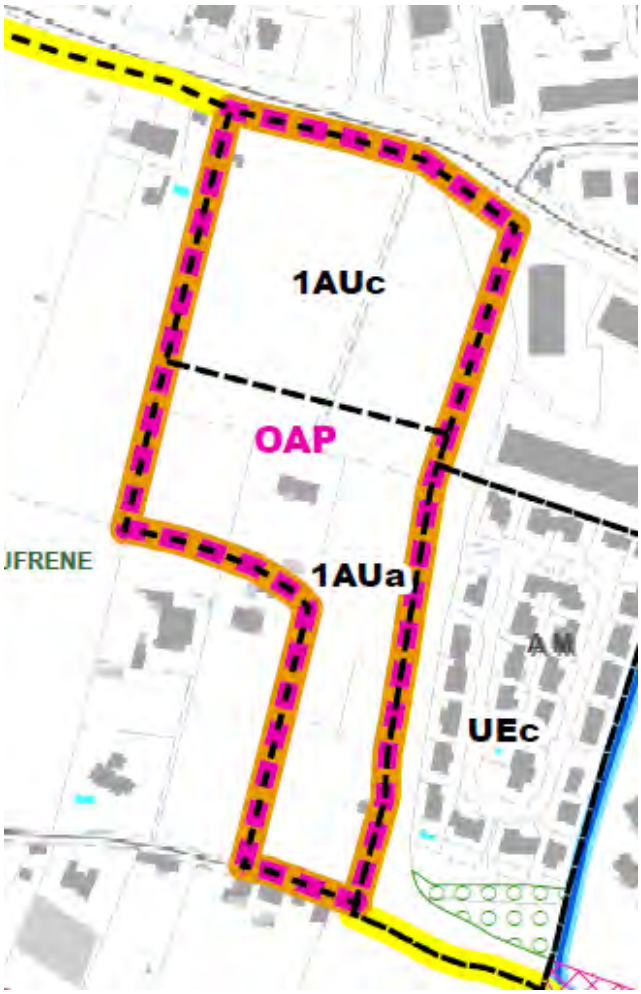
Cette zone 1AU se situe en continuité de la ZAC du Soleil sur d'anciens terrains agricoles aujourd'hui en friches, en continuité directe avec des espaces urbains densément bâtis et équipés.

Il s'agit d'un secteur d'extension secondaire non identifié au SCoT mais de superficie minime qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat, en promouvant un épannelage des hauteurs : plus importantes en face de l'habitat collectif, plus faible en face de tissus pavillonnaires.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.





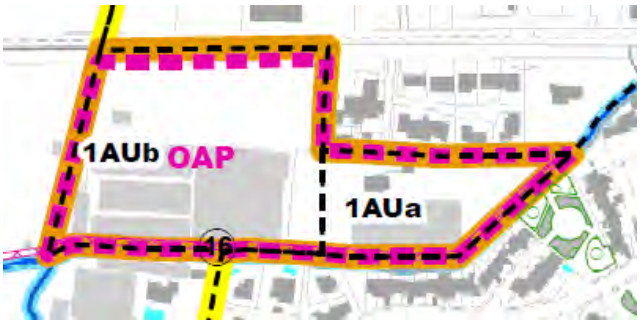
La zone 1AU du Béal

Cette zone 1AU se situe le long de la RD98, en face de la gendarmerie sur d'anciens terrains agricoles aujourd'hui en friches, en continuité directe avec des espaces urbains densément bâtis et équipés.

Il s'agit d'un secteur d'extension secondaire non identifié au SCoT mais de superficie minime qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat, en promouvant des hauteurs peu importantes (R+1 et R+2), mais renforcées par rapport au tissu urbain environnant.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.



Orientation d'Aménagement et de Programmation - Le Béal

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Petit habitat collectif / bastides

Habitat individuel

Les équipements publics sont également autorisés.

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+2 — Nombre de niveaux

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès principal

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe de liaisons piétonnes / douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace commun paysager

Frange tampon paysagère

Respiration paysagère

Bassin de rétention (étude hydraulique nécessaire)

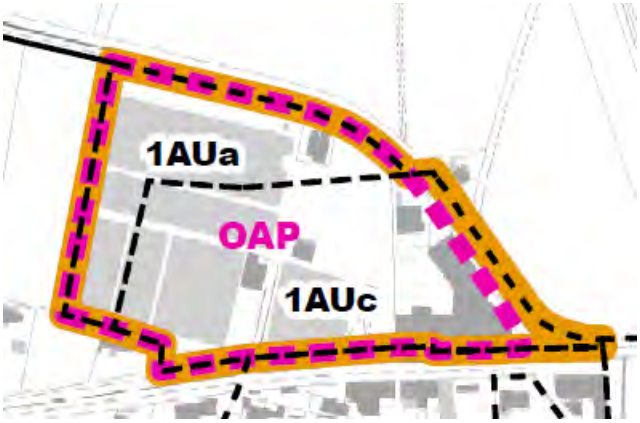
CITADIA

La zone 1AU de la Bayorre

Cette correspond aux espaces localisés dans le quartier de La Bayorre. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat. L'objectif de la Commune, sur ce secteur, est de créer un véritable cœur de quartier. La zone a donc été délimitée en tenant des occupations du sol existantes (terrains non mités) et de la continuité avec le hameau existant (mais non structuré).

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat, en promouvant des hauteurs peu importantes (R+1 et R+2), mais renforcées par rapport au tissu urbain environnant.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

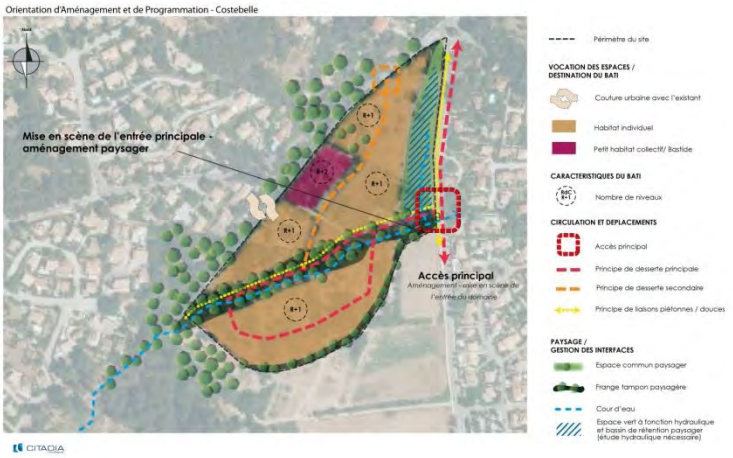


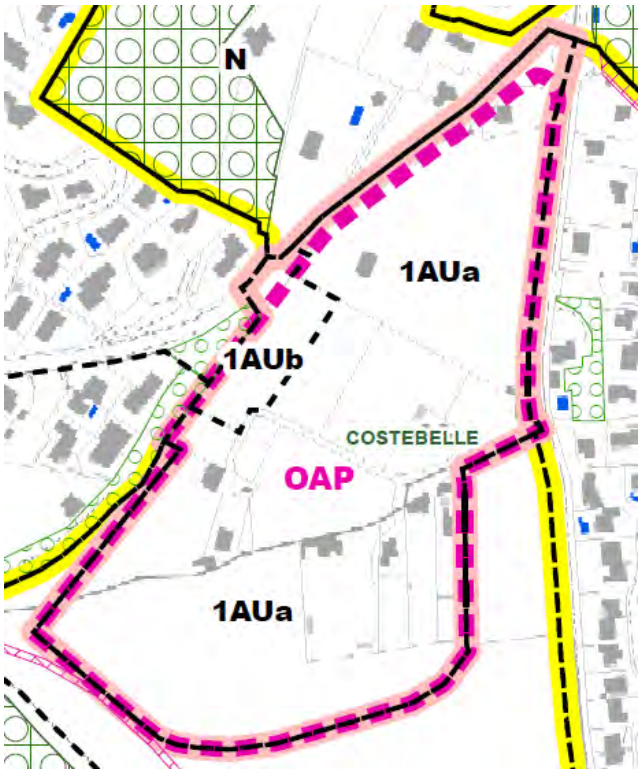
La zone 1AU de Costebelle

La zone 1AU localisée sur le plateau de Costebelle, correspond à une zone à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'un secteur d'extension prioritaire identifié dans le cadre du SCoT qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.
La délimitation de cette zone a largement été modifiée par rapport au POS qui classait le plateau de Costebelle ainsi que le quartier de la Font des Horts, en zone 1NA sur 32 ha.
Le PLU a considérablement réduit cette réserve foncière en classant plus de 26 ha en zone agricole (Aa) et naturelle (NL). Cette mesure se justifie par la volonté de préserver une parcelle couverte par une ZNIEFF et présentant un fort intérêt paysager. La zone 1AU est ainsi réduite à 5,7 hectares au PLU. Elle comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb.

Les règles retenues pour cette zone correspondent à la nécessité de prévoir l'extension de l'urbanisation hyéroise en continuité de l'agglomération existante, dans le quartier de Costebelle, dans le respect d'une diversité des fonctions urbaines et d'une mixité sociale de l'habitat. Le risque d'incendie de forêt devra être pris en compte dans le projet d'aménagement d'ensemble.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat.
L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.



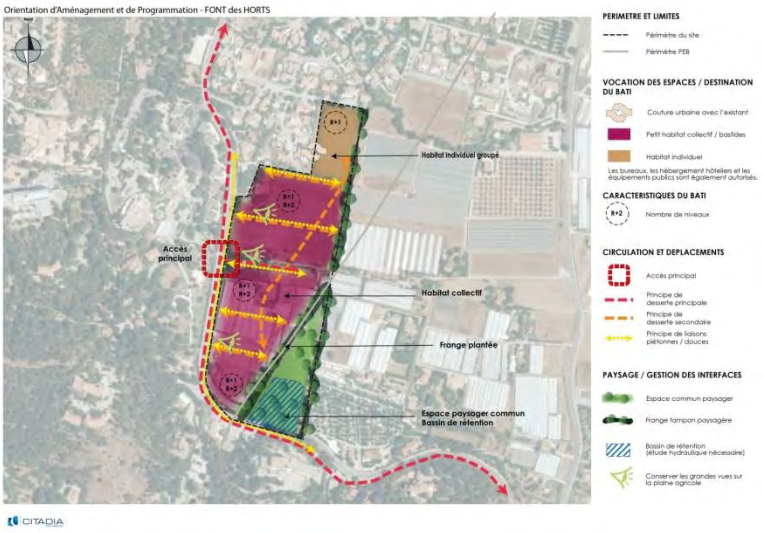


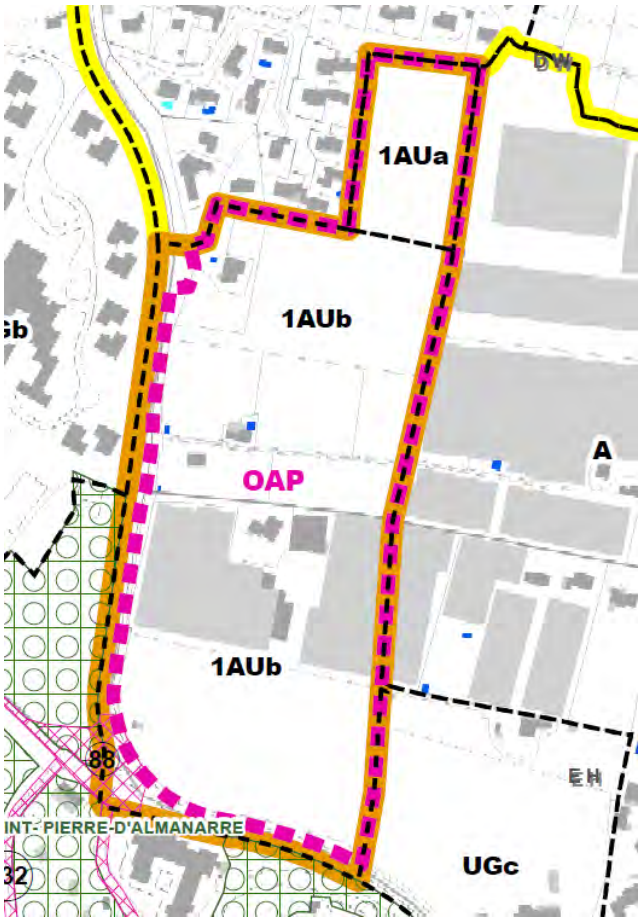
La zone 1AU de La Font des Horts

Cette zone 1AU en piémont du Mont Oiseaux, à l'interface avec la plaine agricole et l'Almanarre. Il s'agit d'un secteur d'extension prioritaire identifié dans le cadre du SCoT qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration du quartier dans son environnement immédiat, en promouvant des hauteurs peu importantes (R+1 et R+2), mais renforcées par rapport au tissu urbain environnant afin d'optimiser la consommation foncière. L'intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière, en veillant en maintenir des percées visuelles.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.





Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 1AU

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 et les constructions à destination d''hôtellerie.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Sont autorisés dans la zone 1AU, les constructions à destination d'habitation, de commerce et de bureaux dans les conditions définies par l'OAP. L'objectif est de créer une mixité des fonctions dans certains quartiers (en particulier les Rougières).
Sont également admises, sous conditions, les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants, et les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans l'OAP.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Une marge de recul de 75 m liée à l'application de la loi Barnier est imposée par rapport à l'avenue Ritondale. Sauf disposition contraire de l'OAP, les constructions doivent autrement respecter un recul de 5 à 15 m des routes départementales ou être implantés à 4 m minimum des autres voies ou emprises publiques existantes ou projetées.
Ces règles visent à prendre en compte les nuisances engendrées par les voies ou à recréer des espaces urbains.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Sauf disposition contraire de l'OAP, relatives notamment aux typologies d'habitat, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % en 1AUa et 1AUb et 30 % en 1AUc.
Les emprises différentes peuvent notamment être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le ca de bâtiments existants.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 7 m dans le secteur 1AUa (habitat de faible densité) ;
- 9 m dans le secteur 1AUb (habitat de moyenne densité) ;
- 15 m dans le secteur 1AUc (habitat de forte densité).

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de bâtiments existants.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone 1AU. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 45 % de la superficie totale du terrain en 1AUa et 40 % de la superficie totale du terrain en 1AUb et 1AUc. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

Pierrefeu du Var
Sauvebonne
Les Borrels
La Crau
La Londe
les Maures
Le Moulin
Premier
Le Fenouillet
Les Maurels
Les Grés
Les salins d'Hyères
Centre ville
La Durande
La Gare
L'Ayguade
Mer Méditerranée
Mont
des oiseaux
Costebelle
Aéroport
Toulon-Hyères
Carqueiranne
Le Palyvestre
Port d'Hyères
L'Almanarre
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
La Capte
La Madrague
Presqu'île de Giens
La Tour Fondue
Île du
Grand Ribaud
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM
N
W
E
S
Île de Porquerolles
0 0,5 1 Km
Île du Levant
Île de Port Cros
Héliopolis
Île de Bagaud
Parc National
de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

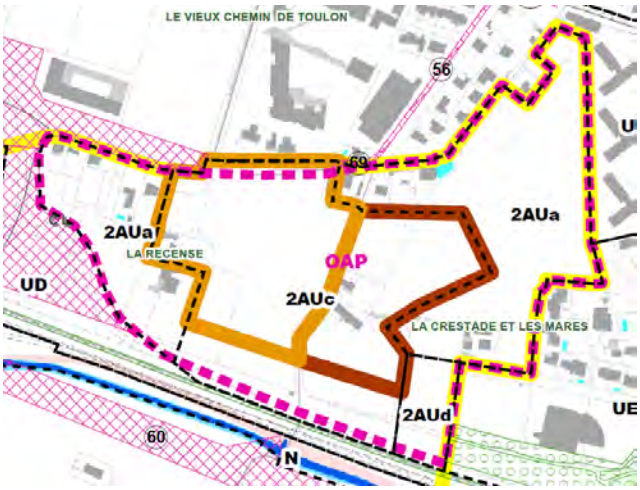
La zone 2AU

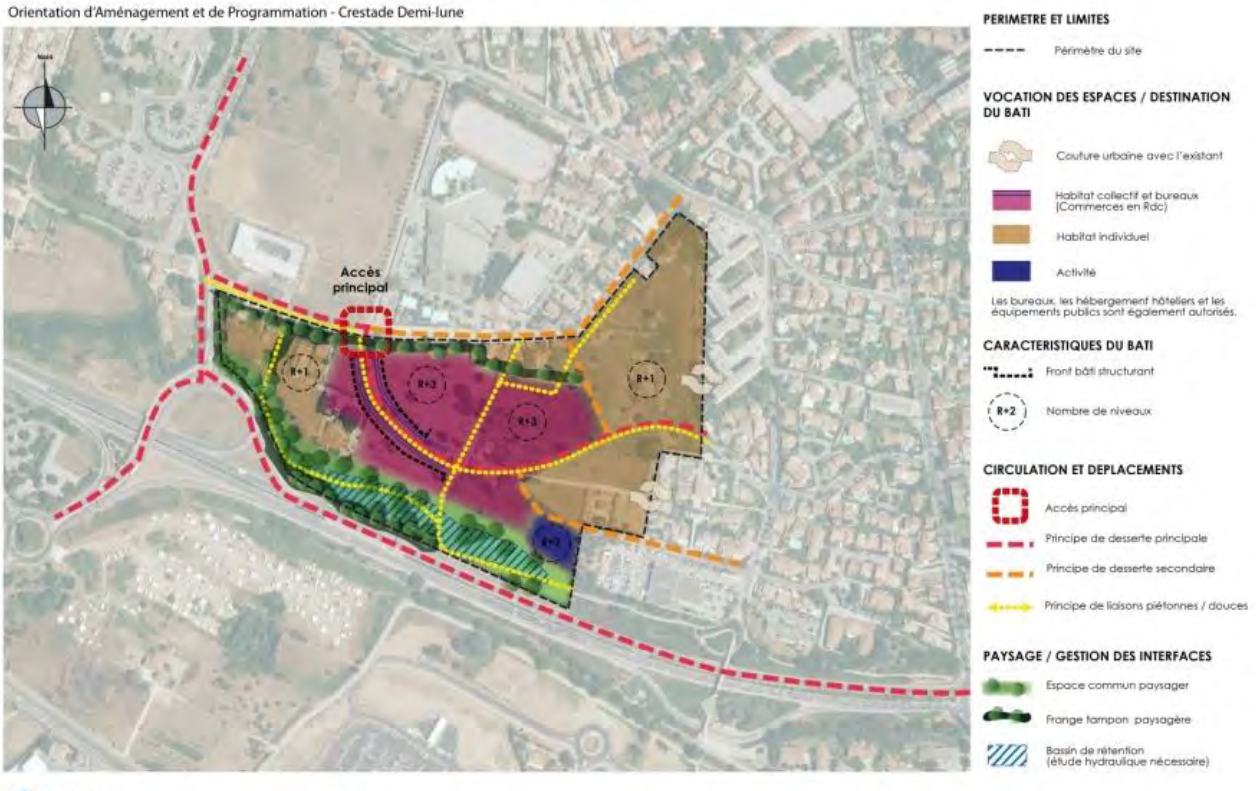
La zone 2AU délimite la partie du territoire ouverte à l'urbanisation du quartier de la Crestade – Demi-Lune, situé à l'est de l'échangeur de la Recense. Cette zone s'urbanise sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme des équipements publics compte-tenu que les terrains qui la composent sont insuffisamment équipés.

Ancienne réserve foncière classée en zone 3NA au POS, cette zone a été identifiée pour la réalisation d'un projet urbain en continuité de l'agglomération hyéroise. La délimitation des secteurs résulte d'une étude de définition du projet urbain et d'une concertation menée dans le cadre d'une procédure de Z.A.C. Il s'agit de plus d'un secteur d'extension prioritaire identifié dans le cadre du SCoT qui vise à répondre à l'objectif de production de logements sur la commune.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement du futur quartier. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologies et de hauteur (en accord avec la délimitation des secteurs) de circulation, de gestion des eaux pluviales, du risque et d'aménagement paysagers. Une attention particulière est portée sur le traitement de l'interface végétalisée permettant de séparer l'avenue Ritondale et l'échangeur de la Recense des nouvelles constructions. Une densité plus importante est prévue en cœur de quartier, avec des densités plus réduites en périphéries pour permettre une bonne transition avec les quartiers environnants.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.





Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 2AU

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2AU2 et les activités hôtelières.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Sont autorisés dans la zone 2AU, les constructions à destination d'habitation, de commerce et de bureaux dans les conditions définies par l'OAP. L'objectif est de créer une mixité des fonctions dans le futur quartier de la Crestade Demi-Lune.
Des enveloppes globales de surface de plancher sont néanmoins introduites en lien avec la ZAC : 7500 m²en 2AUa en plus de la surface de plancher liée aux constructions existantes, 25 000 m² en 2AUc et 1200 m² en 2AUd.

Sont également admises, sous conditions, les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants, et les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans l'OAP.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Une marge de recul de 75 m liée à l'application de la loi Barnier est imposée par rapport à l'avenue Ritondale, à l'exception du secteur 2AUd où ce recul est ramené à 50 m. L'étude d'entrée de ville présente au PLU justifie des motivations permettant de réduire cette marge.
Sauf disposition contraire de l'OAP, les constructions doivent autrement être implantés à l'alignement ou avec un recul de 5 m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Sauf disposition contraire de l'OAP, les constructions doivent être implantées :
- à une distance des limites séparatives contigües au périmètre de l'opération au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 mètres des distance des limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demi hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé (L=1/2H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres afin de permettre des aérations entre les bâtiments.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % en 2AUa et 60 % en 2AUd. Elle n'est pas règlementée en 2AUc afin de permettre des aménagements sur dalle béton.
Des emprises différentes peuvent notamment être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le ca de bâtiments existants.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 2AUa ;
- 12 m dans le secteur 2AUc
- 9 m dans le secteur 2AUd.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de bâtiments existants.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone 2AU. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être supérieur 35 % de la superficie totale du terrain en 2AUa et 10 % de la superficie totale du terrain en 2AUd. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Cet article n'est pas réglementé.

Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Plan Local d'Urbanisme

La zone 3AU

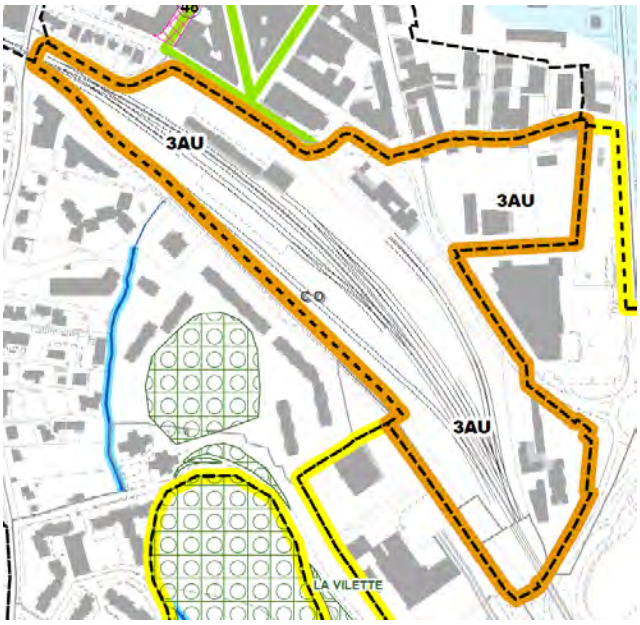
La zone 3AU correspond aux secteurs insuffisamment desservis par les équipements publics et constituants une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur.
Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU sont liées à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Ce sont des zones qui sont donc non constructibles (réserves foncières), et dans lesquelles seules sont autorisées des extensions limitées des constructions existantes.

Deux des cinq zones 3AU sont identifiées par le SCoT comme secteurs d'extension prioritaire pour le développement économique (Roubaud et Saint Martin), une pour le développement de l'habitat (Gare), et une est identifiée en tant que possible Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement.

La zone 3AU de la Gare

Cette zone 3AU correspond aux espaces localisés sur le site de la gare. Cette zone est principalement destinée à recevoir une opération de renouvellement urbain à vocation multifonctionnelle qui comprendra la réalisation d'une gare multimodale.
La délimitation de cette zone correspond globalement au périmètre de la zone UL délimité au POS Cette mesure se justifie par la volonté de supprimer une zone monofonctionnelle spécifique à la gare et de mener ultérieurement une réflexion d'ensemble sur le devenir de ce site. Cette réflexion sera menée en concertation avec les acteurs concernés.
Sur le site de la Gare, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire sont néanmoins autorisés. Ils ne sont, de ce fait, pas soumis à une modification du PLU.



La zone 3AU de Sainte-Agathe à Porquerolles

La zone 3AU de Sainte Agathe à Porquerolles constitue la seule extension envisagée du « noyau urbain » de Porquerolles. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat. En continuité avec l'existant, elle permet une emprise minimum sur le site classé et les habitats naturels agricoles remarquables de l'île, protégée par la zone Natura 2000. Cette réserve foncière était déjà identifiée dans le cadre du POS en tant que zone NA, d'une superficie de 2,49 hectares.

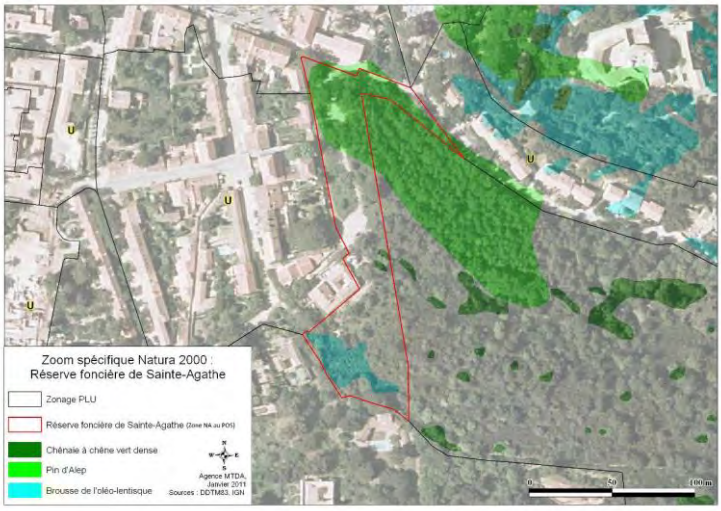
Afin de limiter son impact sur la zone Natura 2000 et l'environnement en général, son emprise a cependant été réduite en excluant sa partie initialement située au sein du site classé. Ainsi, la réserve foncière s'est vue diminuée de manière drastique, pour n'atteindre plus qu'une superficie relativement limitée de 0,4 hectares. Les espaces résiduels ont été reclassés en zone NL. Cette nouvelle délimitation préserve donc totalement le site classé et l'habitat d'intérêt communautaire de brousse à oléo-lentisque.

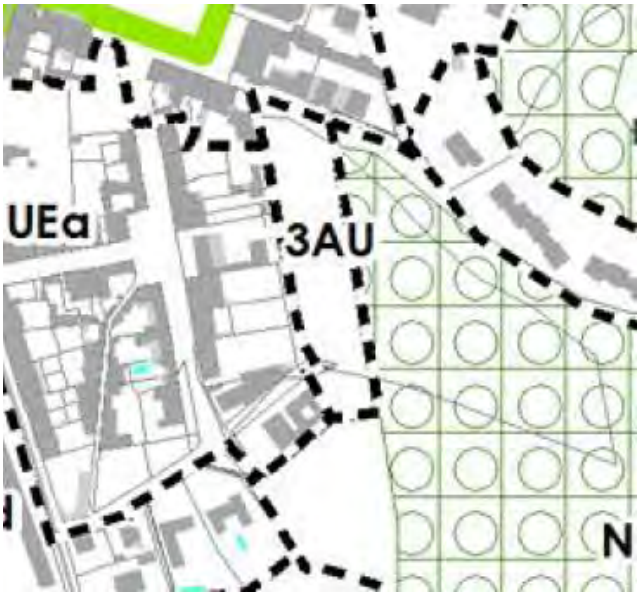
Cette zone 3AU est toutefois susceptible de porter atteinte aux habitats de Pin d'Alep et de Chênaie. Des mesures compensatoires ont donc été prises afin de préserver durablement ces habitats à proximité de la réserve foncière.

De nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) ont été délimités dans un rayon de 200 mètres à proximité de la zone AU, et qui regroupent des stations des deux habitats :

- 0,82 ha de Pin d'Alep (soit 3,9 fois la surface impactée),
- 0,26 ha de Chênaie en chêne vert dense (soit plus de 40 fois la surface impactée).

L'ensemble de ces mesures assure une bonne préservation de l'environnement de Porquerolles, par une meilleure prise en compte du site classé et du réseau Natura 2000 par le PLU, notamment au regard du précédent POS.





Ces évolutions apportées sur le site de Sainte Agathe illustrent une nouvelle fois le principe d'équilibre du PLU, entre la préservation de réserves foncières pour l'urbanisation future hyéroise et la nécessaire protection de son patrimoine environnemental. A ce titre, la réintégration en zone naturelle de près de 82% de la zone NA du POS préserve l'environnement naturel et les espaces remarquables hyérois ; la zone 3AU permettant, quant à elle, la réalisation future d'une extension urbaine économe en terme de consommation d'espace.

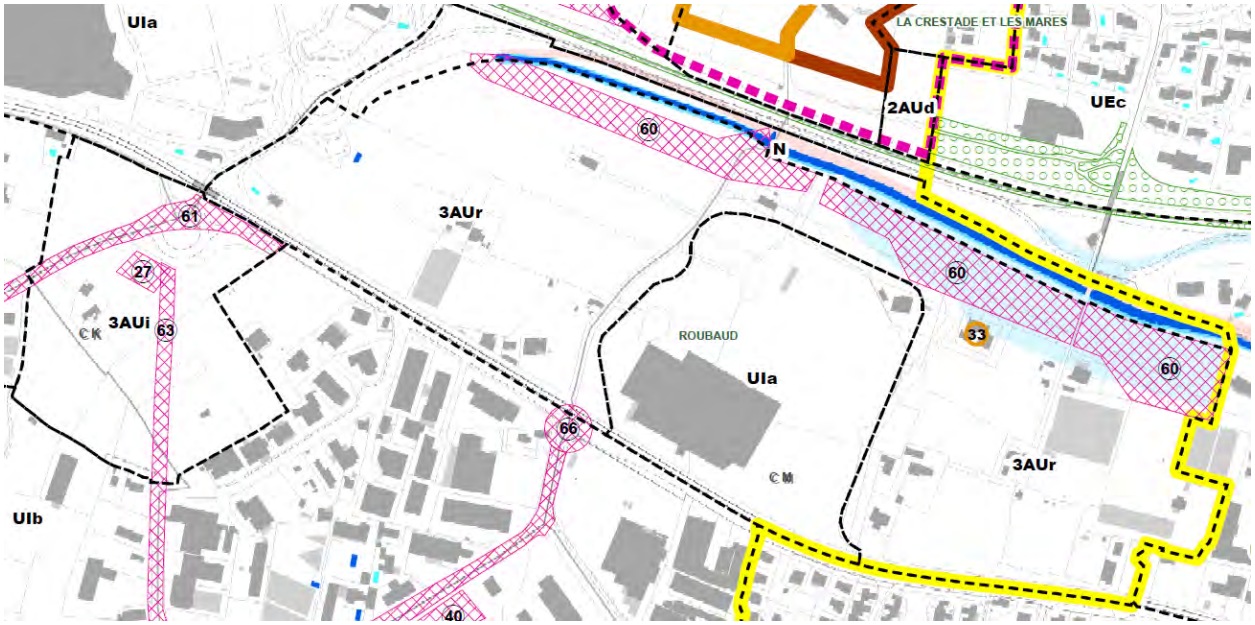
Cette ouverture à l'urbanisation n'est pas identifiée par le SCoT mais, compte tenu de sa faible superficie (inférieure à 5 ha), elle ne nécessite pas d'être considéré comme espace de développement prioritaire. Cet espace est pourtant d'un enjeu important pour l'aménagement du village de Porquerolles puisqu'il constitue la dernière réserve foncière exploitable.

La zone 3AUr du Roubaud et la zone 3AUi de St Martin

La zone 3AUr correspond aux espaces localisés dans le quartier du Roubaud. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques en vue de constituer un centre d'affaires de type « hautes technologies ». Outre des bureaux et services, son aménagement d'ensemble pourra également prévoir la réalisation de constructions à usage de commerces, en particulier en lien avec le fonctionnement du centre d'affaires. Tout projet d'aménagement d'ensemble devra tenir compte du risque d'inondation et tenir compte de la question de la mobilité.

Le périmètre de la zone 3AUr a été redessiné, en concertation avec la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, compétente en matière de développement économique, puisqu'il s'agit d'une ZAE d'intérêt communautaire.

La zone 3AUi correspond aux espaces localisés dans le quartier de Saint Martin. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques, artisanales et industrielles (ZAE d'intérêt communautaire). Ces terrains insuffisamment équipés, seront ultérieurement ouverts à l'urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement d'ensemble (et d'une modification ou révision du PLU). Son aménagement vise à répondre au déficit en foncier d'activités qui affecte la communauté d'agglomération. Son périmètre exclut un certain nombre de terrains agricoles proches, encore cultivés, que le PLU entend préserver.



La zone 3AUe de Sainte-Eulalie

La zone 3AUe de Sainte Eulalie est un espace de développement identifié en vue d'accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation mixte (habitat, hébergement hôtelier et/ou équipements) dans le cadre d'un projet agro-touristique d'excellence qui doit permettre à la commune de Hyères d'accueillir un hôtel d'exception dans un cadre de qualité.
Ce hameau nouveau intégré à l'environnement est identifié dans le SCoT Provence Méditerranée.

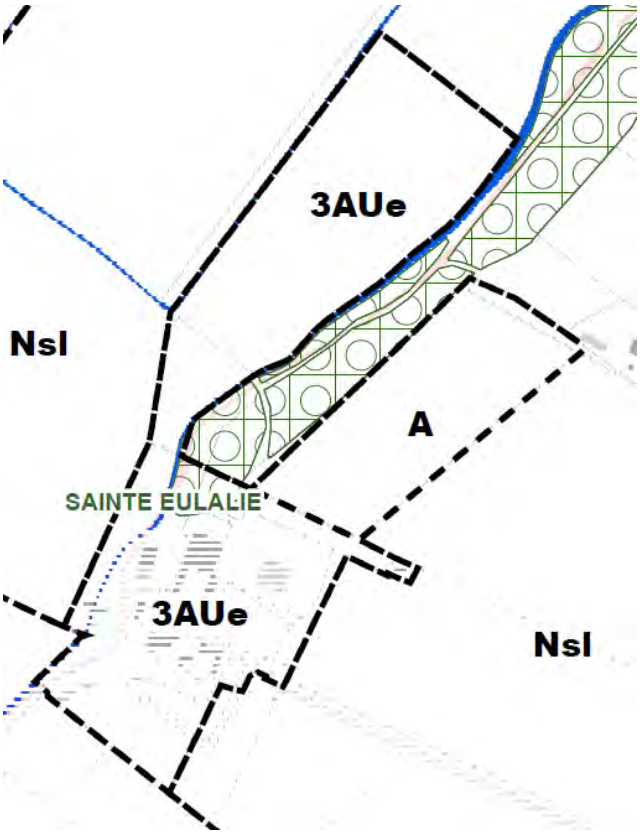
La délimitation de cette zone 3AUe a significativement été modifiée puisque les parties Nord, Est et Ouest de la zone NA du POS initiale ont été réintégrées en zone naturelle ou agricole au PLU
Cette mesure est justifiée par la volonté de :

- réduire considérable la constructibilité future sur ce secteur : seule l'emprise du hameau existant et une pinède à faible valeur environnementale ont été conservés ;
- prendre en compte les boisements existants (couverts par une ZNIEFF) et de les préserver en les reclassant en zone NL ;
- préserver l'ensemble des franges de la zone de toute constructibilité future.

Cette zone 3AUe est accompagnée d'un secteur Nsl qui pourra permettre la réalisation d'un projet golfique.

La réalisation de ce hameau nouveau intégré à l'environnement ne sera possible que dans le cas d'une modification ou d'une révision du PLU et sous couvert de la réalisation des études faune-flore adéquates permettant de justifier de l'absence d'impact du projet sur l'environnement.

Le principe d'équilibre du PLU, entre la préservation de réserves foncières pour l'urbanisation future hyéroise et la nécessaire protection de son patrimoine environnemental s'exprime sur le site de Sainte Eulalie. A ce titre, la réduction globale de la zone réservée à une urbanisation future et la réintégration du reste du site au sein des zones agricoles et naturelles préserve l'environnement hyérois.



QU'EST-CE QU'UN HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A 'ENVIRONNEMENT ?
Approche jurisprudentielle

En application de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Littoral, " L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Le Code de l'Urbanisme ne donne pas directement de définition précise de la forme urbaine de ce hameau, mais plusieurs jurisprudences ont permis de définir une doctrine judiciaire caractérisant le hameau comme un groupe d'habitations distant du bourg ou du centre urbain proprement dit et dont l'organisation et la taille dépendent des traditions locales.

La jurisprudence la plus récente reprend à son compte cette définition. Dans un arrêt du 3/04/2014, le Conseil d'Etat a estimé qu'un hameau pouvait se définir comme : « une zone délimitée par le document local d'urbanisme, dans laquelle celui-ci prévoit la possibilité d'une extension d'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de construction de faible importance, plus proche les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrit dans les traditions locales » (CE 3/04/2014 Commune de Bonifacio req n° 360902 mentionnée aux tables). La Cour Administrative d'Appel de NANTES a repris mot pour mot cette définition dans un arrêt du 13/02/2015 (CA NANTES 13/02/2015 req 13NT02677 inédit). Cette notion d'extension d'urbanisation de faible ampleur a par ailleurs été illustrée par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE du 20 Novembre 2009 (Commune de MANDELIEU LA NAPOULE requête 08MA02832 inédit) qui a estimé que rentrait dans cette catégorie une résidence de tourisme de 19 bâtiments pour une surface de plancher de 10 298 m² sur un terrain d'une superficie de 58 536 m².
Cependant, cette définition de la notion de hameau nouveau issue de la jurisprudence est essentiellement une définition « en creux » à partir de cas d'espèce qui concluent à l'inexistence d'un hameau au sens de la loi. Il ressort avec constance de la jurisprudence qu'une densité et une organisation urbaine minimum avec si possible l'existence de services collectifs conditionnent la notion de hameau (en ce sens: CAA LYON 26/05/2015 req 13LY02304 inédit). Ainsi, ne peut être assimilé à un hameau un ensemble de constructions éparses (en ce sens CAA NANTES 11/10/2013 req 12NT01355 inédit; CE 27/07/2009 Commune du Bono req 306946 mentionné aux tables : 16/03/2015 Commune de Locmaria req 366482 inédit). De même, un lotissement ne peut être par lui-même assimilé à un hameau nouveau (en ce sens CAA NANTES 28/02/2014 req 12NT02674 inédit).

In fine, plusieurs aspects sont ainsi à prendre en compte pour la caractérisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement :

a. le projet de construction doit emprunter des formes qui ne soient pas totalement étrangères aux formes urbaines de la région.
b. le site choisi doit avoir la capacité d'accueillir le projet à la fois en ce qui concerne les équipements (eau, assainissement, voirie etc.) et en ce qui concerne la sensibilité du milieu.
c. une cohérence d'ensemble doit être recherchée, notamment au moyen de services collectifs
d. le projet ne doit pas consister en un simple développement immobilier important dont la vocation à créer un foyer de vie et d'activité ne serait que de façade.

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 3AU

De nombreux articles du règlement de la zone 3AU ne sont pas réglementés compte tenu du caractère non urbanisable de la zone. Seuls les articles autorisant quelques aménagements légers ne pouvant compromettre l'urbanisation future de la zone sont règlementés.

Article 1& 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières
Compte tenu des caractéristiques de ces zones, le règlement n'y autorise que les extensions limitées des constructions existantes et les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages ferroviaires.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes
Il est rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.
De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété
L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant dans la limite de 7 m. elle n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone 3AU. Sont à ce titre plus particulièrement traités :
- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
L'inconstructibilité implique la non règlementation de cet article.

Pierrefeu du Var
Sauvebonne
Les Bonnels
La Crau
Le Moulin Premier
La Londe les Maures
Le Fenouillet
Les Maurels
Les Grès
Les salins d'Hyères
Centre ville
La Durande
L'Ayguade
Mer Méditerranée
Mont des oiseaux
Castebelle
Aéroport Toulon-Hyères
Carqueiranne
Le Polyvestre
Port d'Hyères
L'Almanarre
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
La Capte
La Madrague
Presqu'île de Giens
La Tour Fondue
Île du Grand Ribaud
Île de Porquerolles
0 0,5 1 Km
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
N
W
E
S
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM

C.4 I Les choix en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La délimitation de ces zones agricoles vise à répondre aux objectifs du PADD prévoyant une préservation et une reconquête agricole. Ainsi, dans cette zone, seules pourront être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole.
La zone A comprend :

- un secteur Aa dans lequel aucune construction ne sera autorisée, afin de préserver l'unité paysagère des sites concernés par le développement potentiel du terroir agricole hyérois ;
- Un secteur AL identifié au titre de la loi Littoral car correspondant à des zones humides peu anthropisées.

Les principales règles définissant la nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol ont été définies à partir du projet de règlement figurant en annexe de la charte agricole du département du Var.

La zone A du PLU conserve globalement le même périmètre que celui défini pour la zone NC du POS à l'exception des évolutions suivantes ayant permis un gain de plus de 110 ha de zones agricoles :

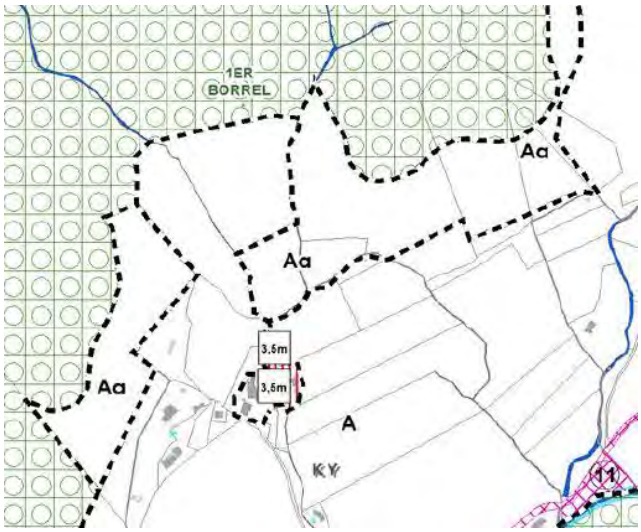
- Une réduction de la superficie des zones agricoles, telles que définies dans le POS pour les sites :
  - des Loubes, rendue nécessaire pour la création de réserves foncières visant à l'extension de la zone d'activité économique existante. Cette mesure se justifie par la volonté de répondre aux besoins des entreprises qui souhaiteraient s'implanter sur Hyères et par là même de dynamiser l'économie hyéroise.
  - de la Bayorre, rendue nécessaire pour le reclassement du marché aux fleurs en zone Ulc. L'objectif est de valoriser les structures économiques existantes liées à l'agriculture, en créant sur ce secteur un véritable pôle horticole.
  - Des secteurs d'urbanisation identifiés au SCoT (Font des Horts), ou d'urbanisation complémentaire nécessaire (Jean Moulin, Aufrène, Béal…), nécessaires pour permettre une extension de l'urbanisation et répondre à l'objectif de production de logement.
  - de Porquerolles, rendue nécessaire par la prise en compte des boisements significatifs de l'île, reclassés en zone NL.
  - Divers espaces classés en NC au POS mais dont l'occupation est sans lien avec l'agriculture : activités de campings, Palyvestre, Ceinturon…).
- Un accroissement de superficie des zones agricoles, telles que définies dans le POS pour les sites :
  - localisés sur les premières pentes au niveau des Vallées de Sauvebonne et des Borrels. Ces nouvelles zones agricoles inconstructibles, faisant l'objet d'une sectorisation spécifique (classement Aa), ont reçu l'aval de la Commission Départementale Compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites, lors du passage en mars 2016.
  - localisés à l'est, au sud et l'ouest du secteur N de Sainte Eulalie. Les parcelles nouvellement classées en zone A au PLU, étaient auparavant classées en zone 1NDg (golf) au POS
  - localisés sur le massif du Fenouillet. Les nouvelles zones agricoles inconstructibles créées correspondent à des espaces actuellement exploités (oliveraies essentiellement).
  - localisés sur Porquerolles. La nouvelle zone agricole créée correspond à une extension de l'exploitation de la Courtade. Elle fait l'objet d'une sectorisation spécifique (classement Aa) et a reçu l'aval de la CDNPS.

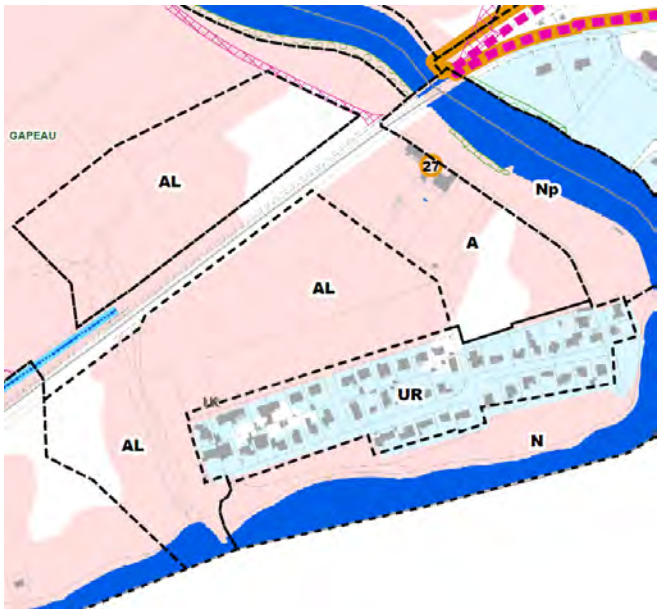
Il est à noter que le secteur Ac du POS, spécifique au périmètre de captage est supprimé, s'agissant d'une servitude d'utilité publique dont les effets juridiques et règlementaires s'appliquent de fait, à l'instar des autres SUP, et n'ont pas besoin d'être intégré dans le zonage et le règlement.

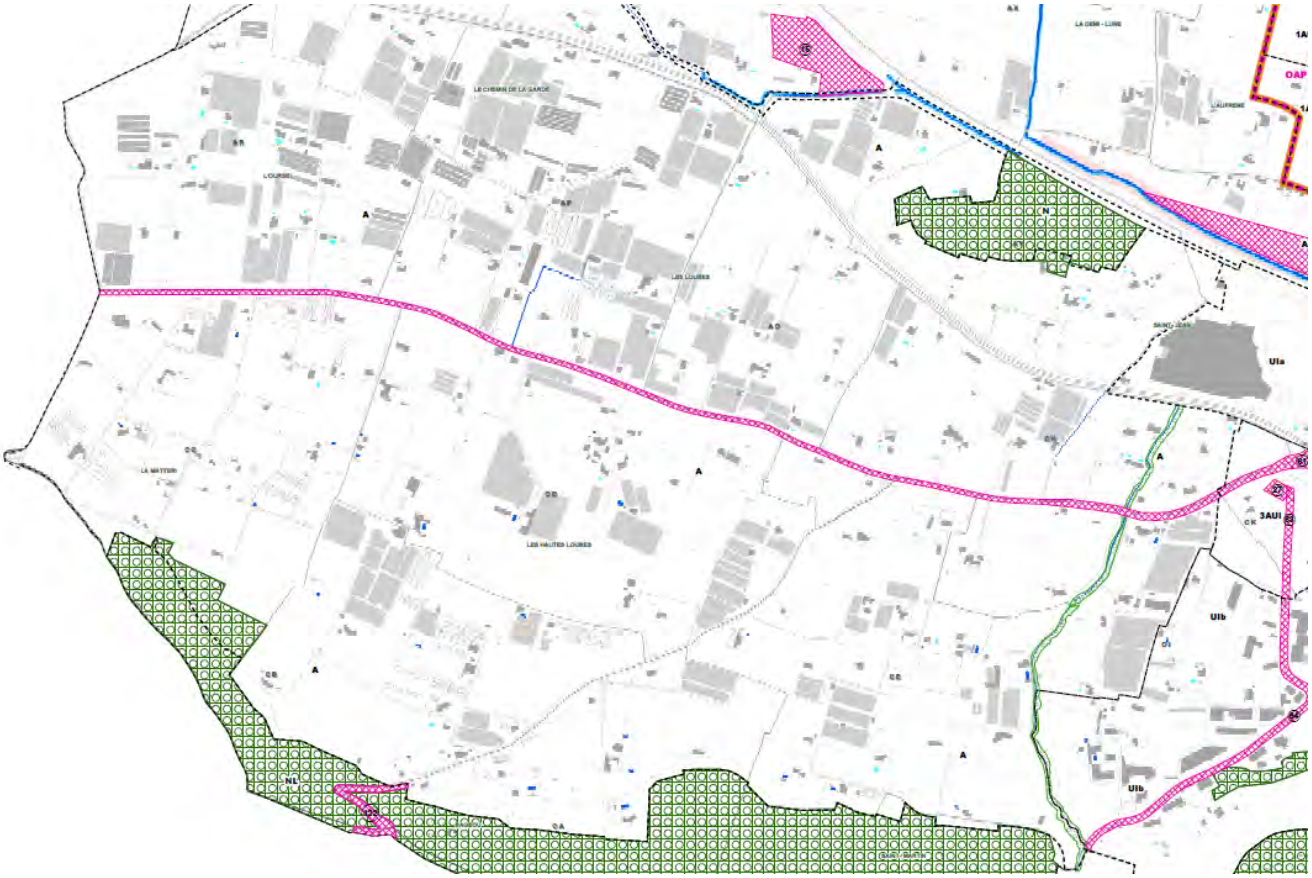
Il est également à noter que la quasi-totalité des espaces agricoles de l'ile de de Porquerolles est classée en secteur AL, au titre de la Loi littoral, à l'exception d'un site classé en zone A, en continuité du village. Sur ce site, le Parc National de Port Cros envisage en effet de mettre en place un projet agro-écologique et social sous la forme d'une exploitation agricole dont les axes sont

- maintenir, renouveler, développer, étudier et faire connaître les collections variétales ;
- maintenir une activité de maraîchage ;
- utiliser le domaine agricole comme support à l'insertion sociale ;
- assurer l'autonomie financière du projet par l'activité économique.

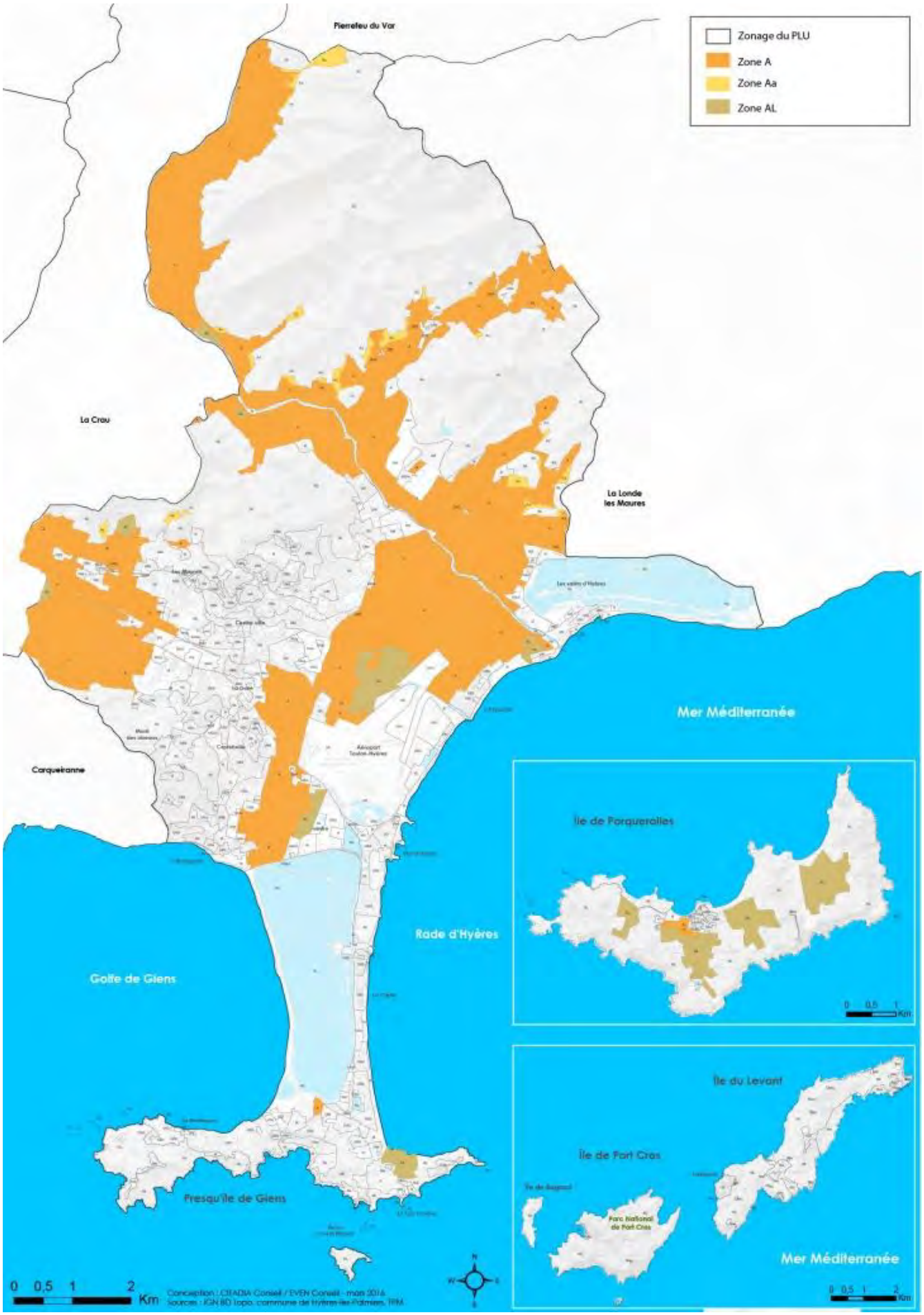
Ce projet s'inscrit de plus dans le cadre de la valorisation des collections fruitières. Cependant, l'activité économique ne peut se réduire uniquement, compte tenu de la position géographique de l'exploitation, à la seule commercialisation de produits frais (fruits et légumes) ; un laboratoire de transformation des produits doit lui être associé. Le projet vise également à installer des équipements techniques « collectifs » pour répondre aux besoins de plusieurs exploitations agricoles de Porquerolles comme par exemple un moulin à huile d'olives, dans le cadre de mutualisation des équipements pour l'ensemble de l'île.
Quelques structures et/ou équipements sont déjà à disposition (tunnels, ombrières, serre en verre de dimensions très modestes, un petit bâtiment), mais ne suffisent pas pour répondre aux besoins exprimés. Compte tenu des enjeux de ce projet, il convient de préserver les possibilités d'aménager les équipements nécessaires à l'exploitation.


1ER
BORREL
Aa
Aa
Aa
3,5m
3,5m
A
KY
11

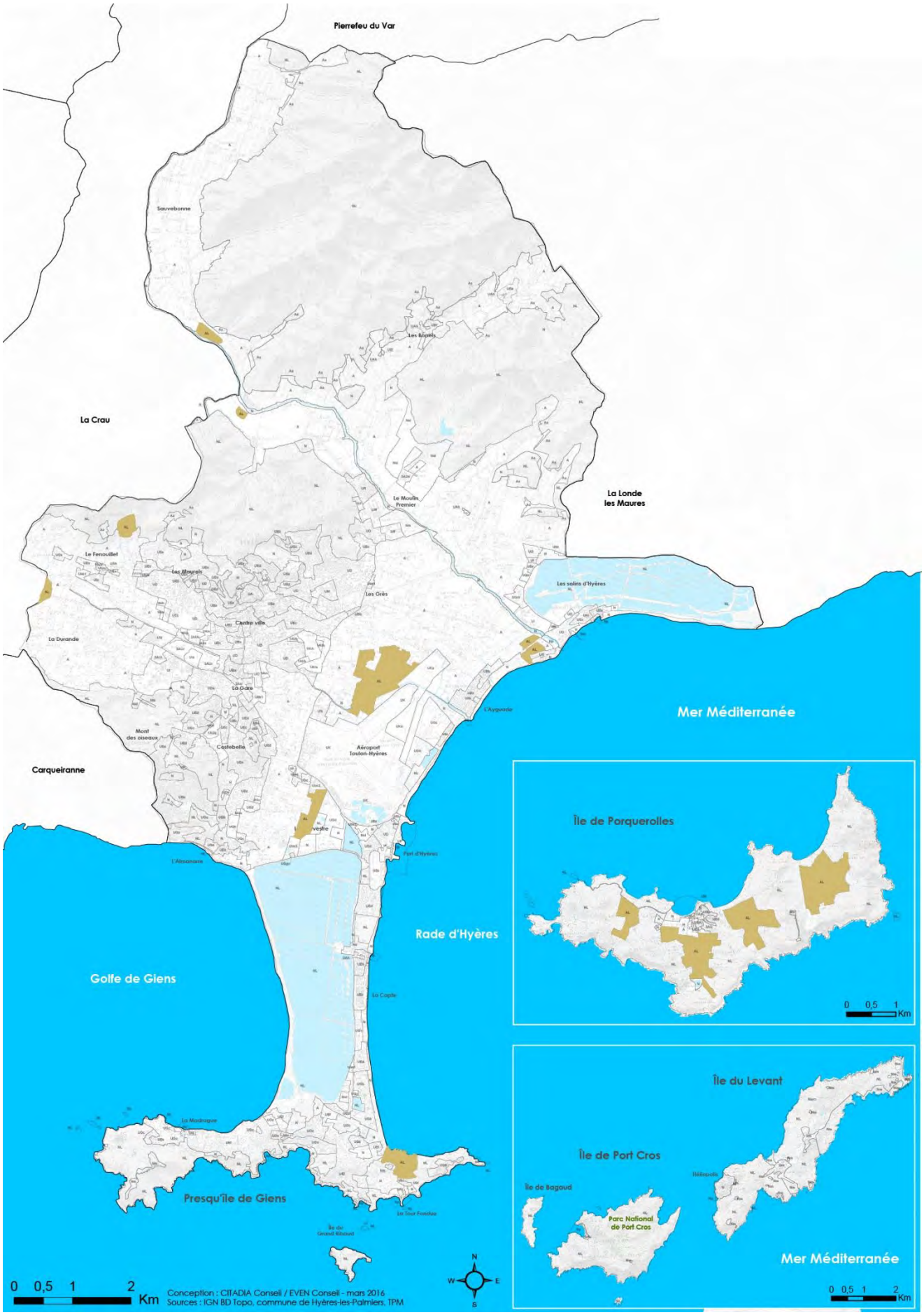

GAPEAU
AL
27
Np
A
AL
UR
AL
N



Hyères
MA VILLE
POUR DEMAIN
Participez au
PLAN LOCAL D'URBANISME


Zonage du PLU
Zone A
Zone Aa
Zone AL
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Fort Cros
Parc National de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CEADA Conseil / EVEN Conseil - mai 2016
Sources : IGN BD topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM

Pierrefeu du Var
Sauvebonne
Les Bayols
La Crau
La Londe
les Maures
Le Moulin
Premier
Le Fenouillet
Les Maurels
Les Grès
Les salins d'Hyères
Centre ville
La Durande
La Gare
L'Aygoade
Mont
des oiseaux
Costebelle
Aéroport
Toulon-Hyères
Carqueiranne
Le Palyvestre
Port d'Hyères
L'Almanarre
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
La Capte
La Madrague
Presqu'île de Giens
La Tour Fondue
Île du
Grand Ribaud
Île de Porquerolles
0 0,5 1 Km
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Héliopolis
Parc National
de Port-Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM
N
W
E
S


Pierrefeu du Var
Sauvebonne
Les Bonels
La Crau
Le Moulin Premier
La Londe les Maures
Le Fenouillet
Les Maurels
Les Grès
Les salins d'Hyères
La Durande
Centre ville
La Gare
L'Ayguade
Mer Méditerranée
Moint des oiseaux
Costebelle
Aéroport Toulon-Hyères
Carqueiranne
Vieille
Port d'Hyères
L'Almanarre
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
La Capte
La Madrague
Presqu'île de Giens
Île du Grand Ribaud
La Tour Fondue
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM
N
W
E
S
Île de Porquerolles
0 0,5 1 Km
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone A

Article 1et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles directement nécessaire à l'exploitation agricole sont interdites. Sont également autorisées les activités autorisées dans le prolongement de la production agricole ou directement nécessaires à une exploitation agricole.

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la zone A sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le PLU autorise également le changement de destination de certains bâtiments identifiés sur les documents graphiques présentant un intérêt pour une reconversion, en particulier vers l'hôtellerie de charme, dès lors qu'il ne remet pas en cause le fonctionnement des exploitations.

En secteur Aa et AL, toute construction nouvelle est strictement interdite pour des motifs paysagers et de prise en compte de l'environnement.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes

Il est rappelé que pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Pour des raisons de sécurité, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Il est rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire lorsque cela est possible. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'adduction d'eau potable et d'assainissement, les constructions pourront être alimentées en eau par différents procédés et bénéficier d'un système d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier), les constructions doivent respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 570 et 75 m des voies classées à grande circulation (RD 98, RD12, RD559a et RD559). Elles doivent sinon être implantées à 25 ou 35 m des autres toutes départementales et 5 m de l'alignement des autre voies ou emprises publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m. Celle-ci est réduite à 3 m pour les annexes, 5 m à l'égout du toit et 8 m au faitage pour les bâtiments agricoles.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone A, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

L'article A11 prévoit des règles qui favoriseront l'intégration harmonieuse des dispositifs d'énergies renouvelables, dans la conception d'ensemble de la construction. A ce titre, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable sont autorisés, à condition qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction et qu'ils ne modifient pas la fonctionnalité du bâtiment et en particulier son usage agricole. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes et aux nouvelles constructions.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles seront situées sur l'unité foncière même.
Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Les espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Non réglementé

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Non réglementé

Est de plus intégré en clôture du règlement du PLU, une annexe au règlement de la zone A, précisant les critères de définition d'une exploitation agricole et la notion de constructions directement nécessaires à son activité issus de la charte agricole.

C.5 I Les choix en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.
Cette zone fait l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sur les secteurs du Palyvestre et du hameau des Pesquiers, qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur règlementaire.

La zone N comprend :
- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L121-23 du Code de l'urbanisme) qui couvre et protège une très large partie des zones naturelles de la Commune. Ont notamment été pris en compte dans ces espaces les grands ensembles naturels non anthropisés concernés par des sensibilités environnementales : ZNIEFF, Natura 2000, zones humides…
- Un secteur Nm, correspondant aux activités militaires. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle, propriétés de la Défense, qui ont une vocation militaire.
- Un secteur Np, correspondant notamment aux ports de l'Ayguade, de la Capte, de la Tour Fondue, du Niel, de la Madrague et de Port Auguier, de Porquerolles, de Port Cros, du Levant et du port militaire de Port Pothuau. Il s'agit d'un secteur où les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension sont seuls autorisés, à condition qu'ils soient destinés à améliorer le fonctionnement des activités portuaires. Il s'agit donc d'une zone à vocation portuaire plus stricte que la zone UP.
- Un secteur Npc, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009.
- Un secteur Ns, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau des Pesquiers. Ce secteur est concerné par l'OAP du Hameau des Pesquiers qui traite de l'amélioration de la qualité urbaine et viaire du hameau, ainsi que du réaménagement des bâtiments existants pour permettre l'installation d'un hôtel. Cette OAP vise à clairement distinguer le hameau et éviter sa banalisation paysagère le long de la RD 197.
- Un secteur Nsl, destiné à des activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportifs, localisés à Sainte-Eulalie.

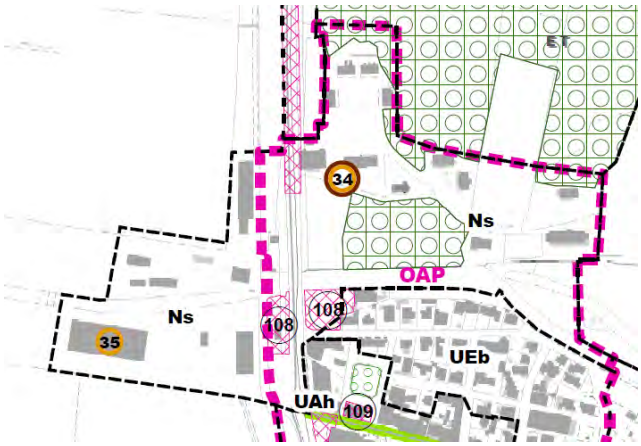
Les zones N et NL sont également concernées par l'OAP du Palyvestre qui vise à un aménagement qualitatif de la zone et à la préservation et à la restauration des réservoirs de biodiversité et ces corridors aquatiques. Sont classés en zone N ou NL les espaces identifiés comme à protéger dans l'OAP. Des emplacements réservés sont de plus prévus pour que la collectivité puisse maitriser et réhabiliter les terrains dégradés. Un emplacement réservé est également prévu pour l'acquisition d'un parking, nécessaire pour l'aménagement de l'entrée de la presqu'ile dans le cadre de l'opération grand site.

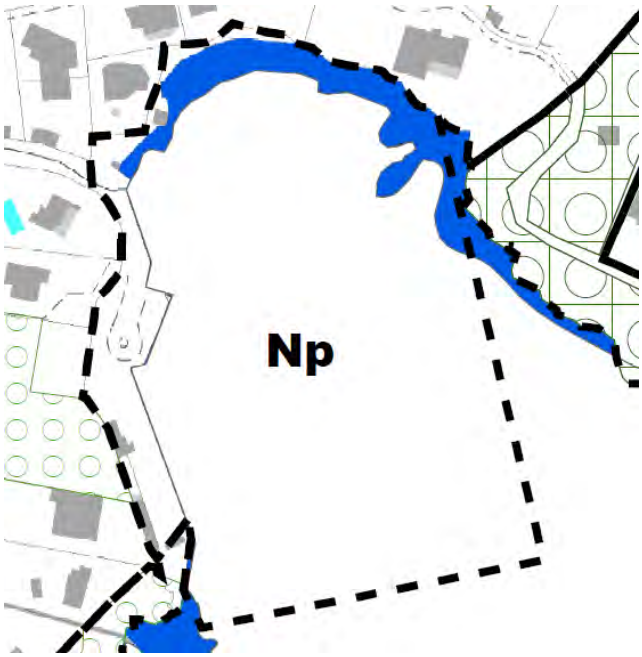
Il est à relever que sur le Levant, les lotissements Héliopolis et les Charbonnières ont été classés en zone N. Les constructions existantes ne bénéficient en effet d'aucun réseau (ni eau, ni assainissement…) ; la constructibilité doit donc y être encadrée. Aucun projet de raccordement n'étant actuellement réalisable, son classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser n'est donc pas envisageable.

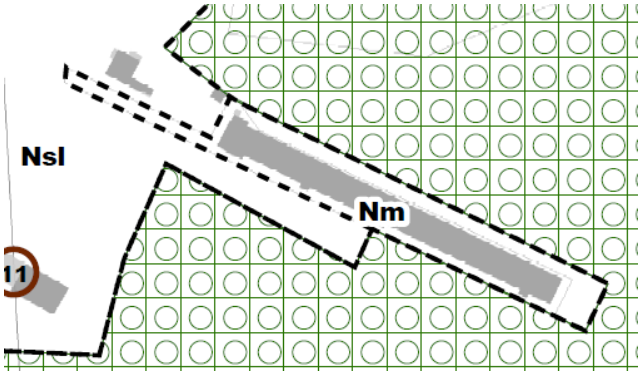
La zone N du PLU conserve globalement le même périmètre que celui défini pour la zone ND du POS à l'exception des évolutions suivantes permettant une augmentation de plus de 120 ha (tenant compte des espaces naturels issus du RNU) :
- Une réduction de la superficie des zones naturelles, telles que définies dans le POS pour les sites :
  - correspondant à une extension de l'activité agricole : vallée de Sauvebonne et vallon des Borrels, Massif du Fenouillet. Le classement en zone agricole de certains sites, anciennement classés en zone 1ND au POS, résulte d'une étude paysagère et environnementale fine, menée dans le cadre de la présentation des classements d'EBC à la CDNPS. Cette mesure traduit de manière cohérence la volonté exprimée au travers du PADD de dynamiser l'agriculture, notamment en envisageant des reconquêtes agricoles.
  - de manière réduite, l'adaptation du zonage pour former des zones urbaines cohérentes : St Martin Les Loubes, le Ceinturon, l'Almanarre, ou le Palyvestre. Il convient de signaler qu'une partie de ces espaces avait déjà fait l'objet d'une urbanisation dans le cadre de l'application du premier PLU, annulé par la suite.

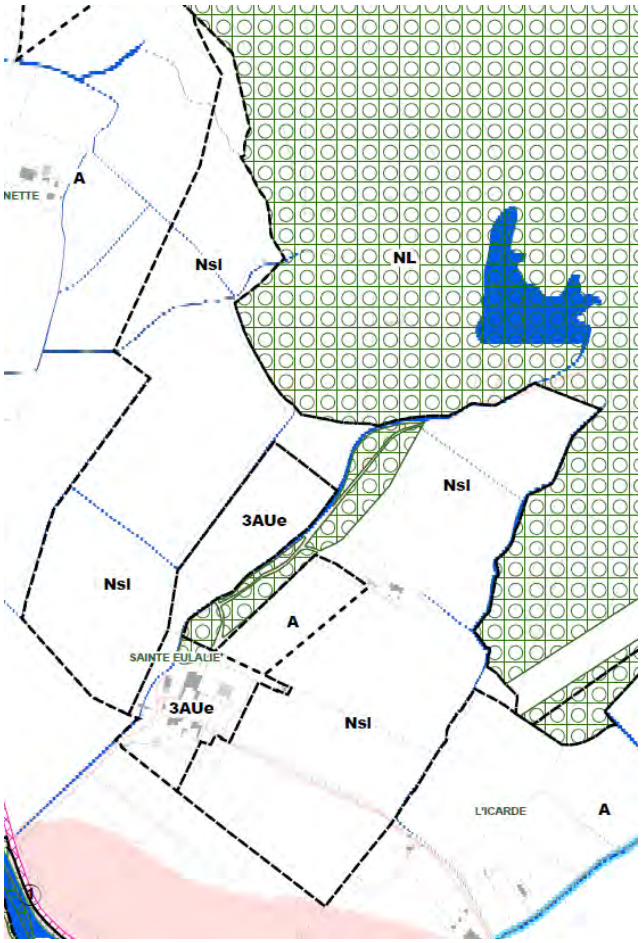
- un accroissement de la superficie des zones naturelles, telles que définies dans le POS pour les sites :
  - du Pradeau à Giens et du Château, classé en zone UHa au POS Cette évolution traduit une volonté de préserver des espaces très peu denses et présentant un intérêt paysager indéniable.
  - de Porquerolles, où le PLU a pris en compte les boisements significatifs classés en zone NC au POS

- du Sud du Plateau de Costebelle, classé en zone NA au POS Cette mesure se justifie par la volonté de préserver de l'urbanisation les massifs forestiers hyérois.
- des îles de Port-Cros et du Levant, mais également les Salins d'Hyères, anciennement soumis aux dispositions du RNU.







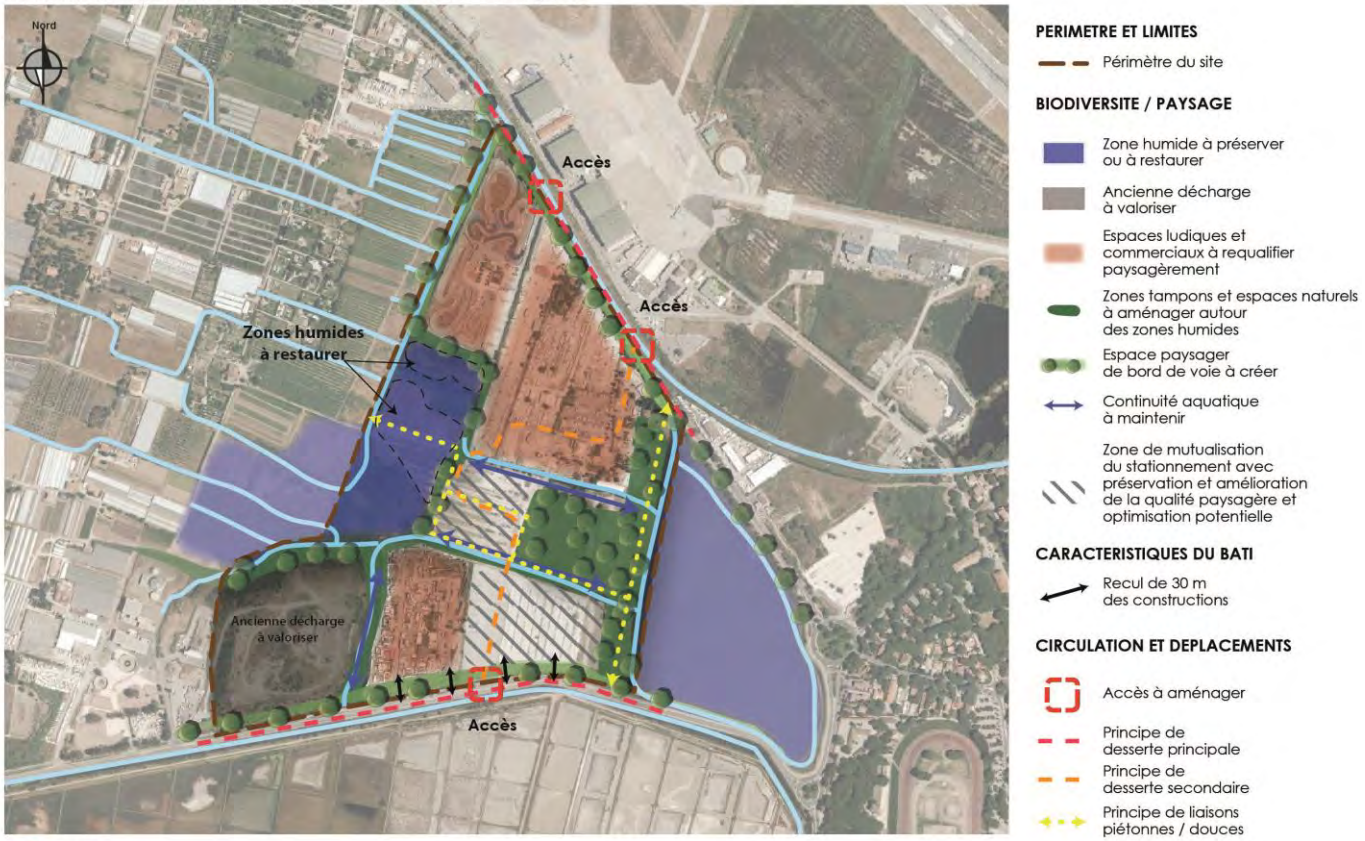

A
NETTE
Nsl
NL
Nsl
3AUe
Nsl
A
SAINTE EULALIE
3AUe
Nsl
L'ICARDE
A

A
Nsl
NL
Nsl
3AUe
Nsl
A
3AUe
Nsl
A

Orientation d'Aménagement et de Programmation - **Hameau des Pesquiers**

CITADIA

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Trame verte et Bleue Palyvestre



CITADIA

Hyères Ma Ville Pour Demain
Participez au Plan Local d'Urbanisme

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone N

Article 1et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, affouillements et exhaussements, et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont différentes suivant le secteur dans lequel elles se trouvent.

En règle générale, dans la zone N (excepté le secteur NL) sont autorisées les extensions des bâtiments existants d'habitation et accueillant du publics, les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sols, les installations nécessaires aux services publics, et les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. Ils sont admis sous condition du respect du caractère du site et de la préservation des milieux. L'objectif est de limiter la constructibilité dans cette zone pour préserver l'environnement, tout en autorisant une évolution mesurée des constructions existantes et une mise en valeur (amélioration de l'accessibilité, tourisme...) aux espaces naturels.

Dans le secteur NL, relatifs aux espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral, seuls sont admis les aménagements légers (chemin piéton, poste d'observation, sanitaires, poste de secours, aire de stationnement, extension limitée, aménagements nécessaire à la gestion d'éléments de patrimoine,…) sous conditions de préservation des sites et des milieux.

Dans le secteur Nm, seuls sont autorisés les constructions et aménagements nécessaires aux besoins de la Défense nationale puisque s'agissant de terrains militaires.

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés les constructions et aménagements nécessaires aux travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension en lien avec le fonctionnement des activités portuaires

Dans le secteur Npc, relatif au hameau de Port-Cros, seuls sont autorisés les travaux, constructions et installations à condition d'être permis par le décret n°2009-449 du 22 avril 2009 relatif au parc national de Port-Cros.

Dans le secteur Ns, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes (site du Hameau des Pesquiers), à condition qu'elles soient justifiées par des besoins liés à la fréquentation du public ou à la gestion des sites, qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine environnemental du secteur et qu'elles soient limitées à leur volume existant, ainsi que leurs annexes non génératrices de surface de plancher
- Les changements de destination, réhabilitations, rénovations des constructions repérées sur les documents graphiques, à condition d'être limités à leur volume existant et d'être rendus nécessaires par la mise en valeur du site.

Ces règles visent à favoriser l'entretien et la restauration des bâtiments existants, tout en développant l'activité touristique et hôtelière du secteur, dans un souci de préservation de l'environnement.

Dans le secteur Nsl, seules sont autorisés les constructions de moins de 10 m² de surface de plancher, les aires de stationnement et les aménagements à condition d'être destinés à la réalisation d'activités de loisirs ou de parcours sportifs, de justifier par les études adéquates (étude faunes-flores notamment) de l'absence d'impacts des projets sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère. Ces règles visent à favoriser des aménagements légers respectueux de l'environnement.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes

Il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'adduction d'eau potable et d'assainissement, les constructions pourront être alimentées en eau par différents procédés conformes et bénéficier d'un système d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs imposés par la loi Barnier des autoroutes et axes classés à grande circulation. Un recul minimum de 25 m ou 35 m des différentes routes départementales est également prévus, 5 m des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les bâtiments agricoles ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un

bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions
Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 m. Cette hauteur est réduite à 3 m pour les annexes. Des dérogations sont néanmoins consenties pour les bâtiments existants.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone N, caractéristique de l'architecture provençale. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles seront situées sur l'unité foncière même.
Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Les espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Non réglementé

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Non réglementé

C.6 I Les choix en matière d'emplacements réservés

Destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants, les emplacements réservés concernent :

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le PLU prévoit la réalisation d'un certain nombre de nouvelles liaisons « douces » qui, articulées avec le maillage existant, permettront de favoriser un développement important des modes de transport alternatifs (pistes cyclables et cheminements piétonniers).

- ER n°16 - Aménagement d'une liaison verte de 4m en bordure du Béal entre la ZAC de Beauvallon et le chemin de la Bayorre (Commune)
- ER n°31 - Aménagement d'une sente piétonne de 4m du château Ste Claire à la montée des Noailles (Commune)
- ER n°44 - Aménagement d'une liaison douce (4m) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower (Commune)
- ER n°49 - Création d'une voie verte (4m) sur ouvrage d'endiguement (Commune)
- ER n°77 - Aménagement d'une piste cyclable (4m) du chemin de la levée au Ceinturon (Commune)
- ER n°90 - Création d'un chemin piétonnier entre la route de l'Almanarre et le chemin de la Font des Horts (Commune)
- ER n°149 - Création d'un cheminement piéton (Commune)

Certains emplacements réservés pour l'élargissement de voies de desserte, présentent de plus un dimensionnement important qui permettra d'aménager une voie cyclable (qui compléteront le maillage existant) ou des trottoirs accessibles à l'ensemble des piétons.

Il prévoit également des réserves foncières qui permettront la création de nouvelles aires de stationnement ou l'intégration d'aires de stationnement existantes dans le domaine privé de la commune.

- ER n°30 - Aménagement d'un parking public au lieudit le château (Commune)
- ER n°79 - Aménagement d'un parking public à l'Ayguade (Commune)
- ER n°92 - Création d'un parking relais à l'Almanarre (Commune)
- ER n°100 - Création d'un parking relais au Palyvestre (Commune)
- ER n°108 - Aménagement d'une aire de stationnement (Commune)
- ER n°119 - Aménagement d'un parking au Four à Chaux (Commune)
- ER n°120 - Extension du parking situé au sud des 2èmes Borrels (Commune)
- ER n°144b - Création d'un parking à l'Almanarre (Commune)

Il prévoit enfin un certain nombre d'aménagements divers, tels que des bassins de rétention, des micro-stations d'épuration des eaux usées, etc.
A ce titre, il convient de préciser que le PLU prévoit la création de bassins de rétention en zone agricole, sur le site du Plan du Pont. Ces aménagements sont motivés par la prévention du risque d'inondation sur un site actuellement en jachère et qui le restera, en dehors de quelques secteurs concernés par les aménagements nécessaires, permettant d'assurer l'efficacité des ouvrages et résultent d'une étude (CEDRAT) spécifique. La réalisation de ces bassins n'aura donc pas de conséquences dommageables sur l'activité agricole hyéroise.

Bassin de rétention

- ER n°15 - Création d'un bassin de rétention - Chemin de la Garde (Commune)
- ER n°27 - Création d'un bassin de rétention - Quartier Saint Martin (Commune)
- ER n°40 - Création d'un bassin de rétention - Quartier de la Coupiane (Commune)
- ER n°55 - Création d'un bassin de rétention - Quartier de la Burlière (Commune)
- ER n°58 - Création d'un bassin de rétention chemin de la Demi-Lune (Commune)
- ER n°60 - Création de bassins de rétention dans la zone du Roubaud (Commune)
- ER n°62 - Création d'un bassin de rétention - Quartier des Grés (Commune)
- ER n°75 - Création d'un bassin de rétention (lieu-dit le père éternel) (Commune)
- ER n°76 - Aménagement hydraulique du chemin du Père éternel (emprise 8m) jusqu'au Gapeau (Commune)
- ER n°84 - Création d'un bassin de rétention à St Nicolas (Commune)
- ER n°138 - Création d'un équipement public - Quartiers du Plan du Pont et de l'Oratoire. Création d'un bassin de rétention avec ouvrage au lieu-dit le Plan du Pont et réalisation d'endiguements et chenal de crue du Gapeau (Commune)

Assainissement / Eau Potable

- ER n°8 - Création d'un ouvrage d'assainissement aux 3ème Borrels (TPM)
- ER n°10 - Création d'un réservoir d'eau potable aux 3èmes Borrels (Commune)
- ER n°11 - Création d'une station d'épuration aux 2ème Borrels (TPM)
- ER n°21 - Création d'un réservoir au Fenouillet (Commune)
- ER n°50 - Aménagement d'un chenal de crue du Roubaud au lieu-dit les Rougières (Commune)
- ER n°95 - Réalisation d'une station de refoulement – Route de l'Almanarre (TPM)
- ER n°116 - Création d'un réservoir d'eau potable au pic du Niel (Commune)
- ER n°158 - Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels (Commune)
- ER n°159 - Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels (Commune)
- ER n°160 - Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels (Commune)
- ER n°161 - Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels (Commune)

Restauration zones humides du Palyvestre

- ER n°144a – Préservation de la Dune
- ER n°147 - Reconquête de la zone Humide - Quartier du Palyvestre (Commune)
- ER n°148 - Requalification de l'ancienne décharge - Quartier du Palyvestre (Commune)

Le PLU prévoit en outre un certain nombre d'emplacements réservés destinés à optimiser les conditions de desserte du territoire (élargissements de voies structurantes, ouvrages de franchissement, carrefours, liaisons inter quartiers, etc.). Il s'agit globalement des ER mis au bénéfice du Département, de TPM ou de la Commune. Certains de ces élargissements de voies ont été prévus pour assurer la sécurité de secteurs dont la desserte n'est pas satisfaisante.

- ER n°1 - Elargissement à 9 m de la plateforme de la RD12 et aménagement d'un carrefour au droit du chemin des Borrels et à Sauvebonne (Département)
- ER n°4 - Elargissement à 9m de plateforme de la RD29 entre la RD12 et la limite de la (Commune) (Département)
- ER n°7 - Création d'une voie d'accès - Maurel Septentrional (Commune)
- ER n°14 - Elargissement à 9m de la plateforme de la RD 554 St Gervais – la Pendelotte (Département)
- ER n°18 - Elargissement à 6m du Chemin de la Tarente, coté Est de la voie (Commune)
- ER n°19 - Aménagement d'un carrefour route de Toulon-Avenue des combattants et chemin du Fenouillet (Commune)
- ER n°20 - Elargissement de 6 à 8m du chemin du Fenouillet (Commune)
- ER n°22 - Elargissement à 8m de plateforme du chemin de Beauvallon Bas (Commune)
- ER n°23 - Elargissement à 6m de l'impasse des Maurels (Commune)
- ER n°25 - Prolongement et élargissement Chemin Beauvallon haut (Commune)
- ER n°33 - Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte (Commune)
- ER n°36 - Aménagement du carrefour Avenue du 15ème Corps / rue Jean Bouin et élargissement à 12m de la rue J. Bouin (Commune)
- ER n°37 - Création d'une voie de liaison de 13m rue du Soleil levant / rue Division Brosset (Commune)
- ER n°38 - Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant (Commune)
- ER n°41 - Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers (Commune)
- ER n°42 - Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart (Commune)
- ER n°45 - Elargissement à 15m du chemin Soldat Macri entre le rond-point Decugis et le passage sous la voie Olbia (TPM)
- ER n°46 - Aménagement d'un carrefour chemin de Macany – chemin du soldat Macri (TPM)
- ER n°47 - Elargissement du chemin du soldat Macri et prolongation du chemin du soldat Macri jusqu'au carrefour (TPM)
- ER n°48 - Elargissement à 15m de la rue Minvielle (Commune)
- ER n°53 - Elargissement du chemin des Fontaines de la Ville (Commune)
- ER n°54 - Elargissement à 10m de l'avenue des Nations Unies (Commune)
- ER n°56 - Elargissement à 12m de l'avenue Jean Natte (Commune)
- ER n°57 - Elargissement du chemin de la Demi-Lune et aménagement d'un rond-point au carrefour du chemin de la Demi-Lune et du boulevard du Maréchal Juin (TPM)
- ER n°59 - Echangeur de la Recense – complément de l'échangeur (partie Nord) (TPM)
- ER n°61 - Elargissement à 9m de la plateforme de la RD 276 (Département)
- ER n°63 - Aménagement d'une voie de liaison de 14m du rond-point St Martin à la rue Philémon Laugier et élargissement d'une partie de la rue Philémon Laugier (TPM)
- ER n°64 - Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Source (TPM)
- ER n°65 - Elargissement à 8m du chemin de la Maunière (Commune)
- ER n°66 - Aménagement d'un carrefour chemin de la Source / RD 276 (TPM)
- ER n°69 - Elargissement du chemin de la demi-Lune (Commune)
- ER n°72 - Elargissement à 18m de l'Avenue Geoffroy Saint Hilaire (Commune)
- ER n°80 - Elargissement à 14m et prolongement du chemin de St Lazare (Commune)
- ER n°81 - Aménagement d'un carrefour RD 197 / traverse de Dunkerque (Commune)
- ER n°82 - Création d'une voie de 14m et d'un exutoire dans le Gapeau à la gare des Salins (Commune)
- ER n°83 - Aménagement de la RD12 comprenant une piste cyclable entre la RD98 et la gare des salins (Département)
- ER n°85 - Liaison de 8m entre le chemin de la Grotte des fées et le chemin de la Maunière (Commune)
- ER n°86 - Aménagement à 4m du chemin de Vertaubanne en mode doux entre le chemin des Fontaines de la ville et le chemin de la Font des Hors (Commune)
- ER n°87 - Elargissement à 8m de l'avenue de l'Hermitage (Commune)
- ER n°88 - Aménagement d'un carrefour entre les chemins de la Font des Horts, saint Pierre des Horts et de Pomponiana (Commune)
- ER n°89 - Elargissement à 7m du chemin St Pierre des Horts et de la partie Nord du chemin de Pomponiana (Commune)
- ER n°91 - Elargissement à 21m de plateforme de la RD 559 (Département)
- ER n°93 - Elargissement de plateforme de la RD 559 du rond-point de l'Almanarre jusqu'au carrefour Nano (Département)
- ER n°99 - Elargissement à 12m du chemin du Palyvestre (Commune)
- ER n°101 - Départ de la future canalisation sous-marine d'eau potable pour l'île de Porquerolles (Commune)
- ER n°103 - Elargissement à 12m de l'avenue Claude Durand (Commune)
- ER n°104 - Elargissement à 11m de la partie nord de l'avenue de la Méditerranée (Commune)
- ER n°105 - Création d'une plateforme le long de la RD 559 (Département)
- ER n°106 - Elargissement à 14m de plateforme de la RD 197 entre la RD 42 et la route de la Madrague (Département)
- ER n°110 - Elargissement et création d'une voie d'accès vers le réservoir - Quartier des 3ème Borrels (Commune)
- ER n°112 - Elargissement à 10m du chemin de la plaine Bouisson (Commune)
- ER n°113 - Aménagement d'un cheminement piétonnier (3m) rue Léon Escoffier (Commune)

- ER n°114 - Elargissement à 4m du chemin d'accès à la plage au lieu-dit « la Réserve » (Commune)
- ER n°115 - Elargissement à 8m du chemin des Barques (Commune)
- ER n°117 - Elargissement à 6m du chemin de la table ronde (Commune)
- ER n°118 - Elargissement de l'avenue René de Kniff (Commune)
- ER n°121 - Elargissement de l'impasse des Barques (Commune)
- ER n°122 - Elargissement à 12m de la route du col du Serre (TPM)
- ER n°125 - Aménagement du chemin Neptune (Commune)
- ER n°127 - Elargissement du chemin des Crêtes (Commune)
- ER n°128 - Elargissement du Chemin de la Grotte des fées - Quartier de la Coupiane (Commune)
- ER n°129 - Elargissement de la route entre le pont des 1er Borrels à la RD 2223 - Quartier des 2èmes Borrels (Commune)
- ER n°13 - Elargissement du Chemin de Beauvallon Bas - Quartier du Maurel Méridional (Commune)
- ER n°131 - Modification accès école Eugénie - Quartier de Beauvallon (Commune)
- ER n°132 - Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts (Commune)
- ER n°133 - Elargissement au 20 et 22 de l'Avenue de Toulon - Quartier de Beauvallon (Commune)
- ER n°134 - Elargissement au 7 de l'Avenue de Toulon - Quartier de Beauvallon (Commune)
- ER n°136 - Elargissement du Chemin des bords du Gapeau (Commune)
- ER n°137 - Elargissement du Chemin des bords du Gapeau (Commune)
- ER n°139 - Elargissement du Chemin du Plan du Pont et aire de retournement - Quartier de l'Oratoire (Commune)
- ER n°140 - Elargissement de l'avenue Olbius Riquier (Commune)
- ER n°141 - Elargissement à 5m du chemin des chênes (Commune)
- ER n°146 - Création d'un accès au littoral (Commune)
- ER n°155 - Elargissement de l'avenue maréchal Leclerc (Commune)
- ER n°156 - Création d'un chemin accès au temple Aristée (Commune)
- ER n°157 - Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts (Commune)

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Le PLU prévoit également un certain nombre d'équipements de superstructure destinés à organiser, accompagner ou améliorer la vie sociale de tous les hyérois. A ce titre, on peut noter la prévision d'extension du cimetière communal.

- ER n°2 - Extension du cimetière de Sauvebonne (Commune)
- ER n°3 – Equipement public scolaire (Conseil régional)
- ER n°32 - Extension du cimetière de la Ritorte (Commune)
- ER n°78 - Extension piste aérodrome (Etat)
- ER n°109 - Aménagement de la place du jeu de boules à la Capte (Commune)
- ER n°143 - Aménagement du site Olbia (Commune)

C.7 I Bilan des évolutions POS / PLU

Tableau n1 – Comparaison des superficies du POS et du PLU

POS - HYERES		
Zonage	Superficie (ha)	% commune
UA	17,9	0,13%
UAa	4,4	0,03%
UAb	3,8	0,03%
UAb-br	1,7	0,01%
UB	43,3	0,32%
UBa	39,2	0,29%
UBb	4,8	0,04%
UC	40,2	0,30%
UD	172,5	1,29%
UD-br	6,4	0,05%
UDa	11,4	0,08%
UDb	74,1	0,55%
UDbs	2,6	0,02%
UDs	2,6	0,02%
UE	296,6	2,21%
UE-br	33,2	0,25%
UE-br1	20,4	0,15%
UEa	20,1	0,15%
UEc	22,8	0,17%
UEd	8,9	0,07%
UEg	66,1	0,49%
UF	242,5	1,81%
UF-br	8,2	0,06%
Ufa	0,1	0,00%
UG	37,4	0,28%
UG-br	2,7	0,02%
UGa	38,2	0,29%
UGb	18,5	0,14%
UGb-br	53,6	0,40%
UGbc	8,1	0,06%
UGg	2,4	0,02%
UGgv	0,4	0,00%
UH	145,2	1,08%
UH-br	1,1	0,01%
UHa	40,7	0,30%
UI	56,7	0,42%
UI-br	8,0	0,06%
UI-br1	17,7	0,13%
UIbr	7,2	0,05%
UIc	3,4	0,03%
UIs-br1	9,8	0,07%
UJ	39,8	0,30%
UK	0,2	0,00%
UK-br	329,8	2,46%
UL	6,1	0,05%
UL-br	2,7	0,02%
UM	27,9	0,21%
UMa	1,0	0,01%
TOTAL U	**2002,4**	**14,94%**
NB	106,6	0,80%
NBa	2,9	0,02%
NBb	13,9	0,10%
NBc	4,6	0,03%
TOTAL NB	**128,0**	**0,96%**
NA	7,2	0,05%
1NA	104,2	0,78%
1NAs	4,0	0,03%
2NA	43,5	0,32%
2NA-br	28,2	0,21%
2NA-br1	14,5	0,11%
3NA	19,0	0,14%
4NA	24,1	0,18%
5NA	18,0	0,13%
6NAa	1,4	0,01%
6NAb	2,4	0,02%
7NA	4,1	0,03%
8NA	6,3	0,05%
TOTAL NA	**276,9**	**2,07%**
TOTAL CONSTRUCTIBLE	**2407,2**	**17,97%**

PLU - HYERES		
Zonage	Superficie (ha)	% commune
UA	9,8	0,07%
UAa	6,9	0,05%
UAh	8,4	0,06%
UB	49,4	0,37%
UBa	73,8	0,55%
UD	275,2	2,05%
UDa	61,1	0,46%
UEa	9,6	0,07%
UEb	27,9	0,21%
UEc	193,1	1,44%
UEd	203,6	1,52%
UEe	213,3	1,59%
UEf	171,2	1,28%
UG	5,3	0,04%
UGa	33,4	0,25%
UGb	54,5	0,41%
UGc	67,3	0,50%
UGcr	10,1	0,08%
UGd	29,0	0,22%
UGe	3,7	0,03%
UGgv	0,5	0,00%
UI	43,0	0,32%
UIa	17,7	0,13%
UIb	11,8	0,09%
UIc	7,2	0,05%
UIm1	20,2	0,15%
UIm2	31,5	0,24%
UIp	2,0	0,01%
UK	275,4	2,06%
UKa	54,1	0,40%
UM	68,4	0,51%
UMp	3,9	0,03%
UP	30,7	0,23%
UR	26,9	0,20%
TOTAL U	**2100,0**	**15,67%**
1AUa	21,9	0,16%
1AUb	14,8	0,11%
1AUc	18,7	0,14%
2AUa	5,2	0,04%
2AUc	5,2	0,04%
2AUd	0,5	0,00%
3AU	9,3	0,07%
3AUe	10,4	0,08%
3AUi	5,8	0,04%
3AUr	20,1	0,15%
TOTAL AU	**111,9**	**0,83%**
TOTAL CONSTRUCTIBLE	**2211,9**	**16,51%**

POS - HYERES		
Zonage	**Superficie (ha)**	**% commune**
NC	259,9	1,94%
NCa	8,6	0,06%
1NC	2291,2	17,10%
1NC-br	279,9	2,09%
1NC-br1	239,9	1,79%
1NCc	50,9	0,38%
1NCmh	9,8	0,07%
TOTAL NC	**3140,2**	**23,44%**
ND	977,8	7,30%
1ND	4111,7	30,69%
1NDa	25,1	0,19%
1NDb	7,6	0,06%
1NDc	2,3	0,02%
1NDg	176,0	1,31%
1NDp	3,4	0,03%
1NDs	306,5	2,29%
2ND	7,9	0,06%
TOTAL ND	**5618,3**	**41,93%**
RNU	622,6	4,65%
RNU - PORT CROS ET LEVANT	1611,0	12,02%
TOTAL RNU	**2233,6**	**16,67%**
TOTAL	**13399,3**	**100,00%**

PLU - HYERES		
Zonage	**Superficie (ha)**	**% commune**
A	2795,9	20,87%
Aa	81,0	0,60%
AL	375,5	2,80%
TOTAL A	**3252,4**	**24,27%**
N	448,4	3,35%
NL	7183,2	53,61%
Nm	165,7	1,24%
Np	48,0	0,36%
NPc	3,6	0,03%
Ns	7,0	0,05%
Nsl	79,1	0,59%
TOTAL N	**7935,0**	**59,22%**
TOTAL	**13399,3**	**100,00%**

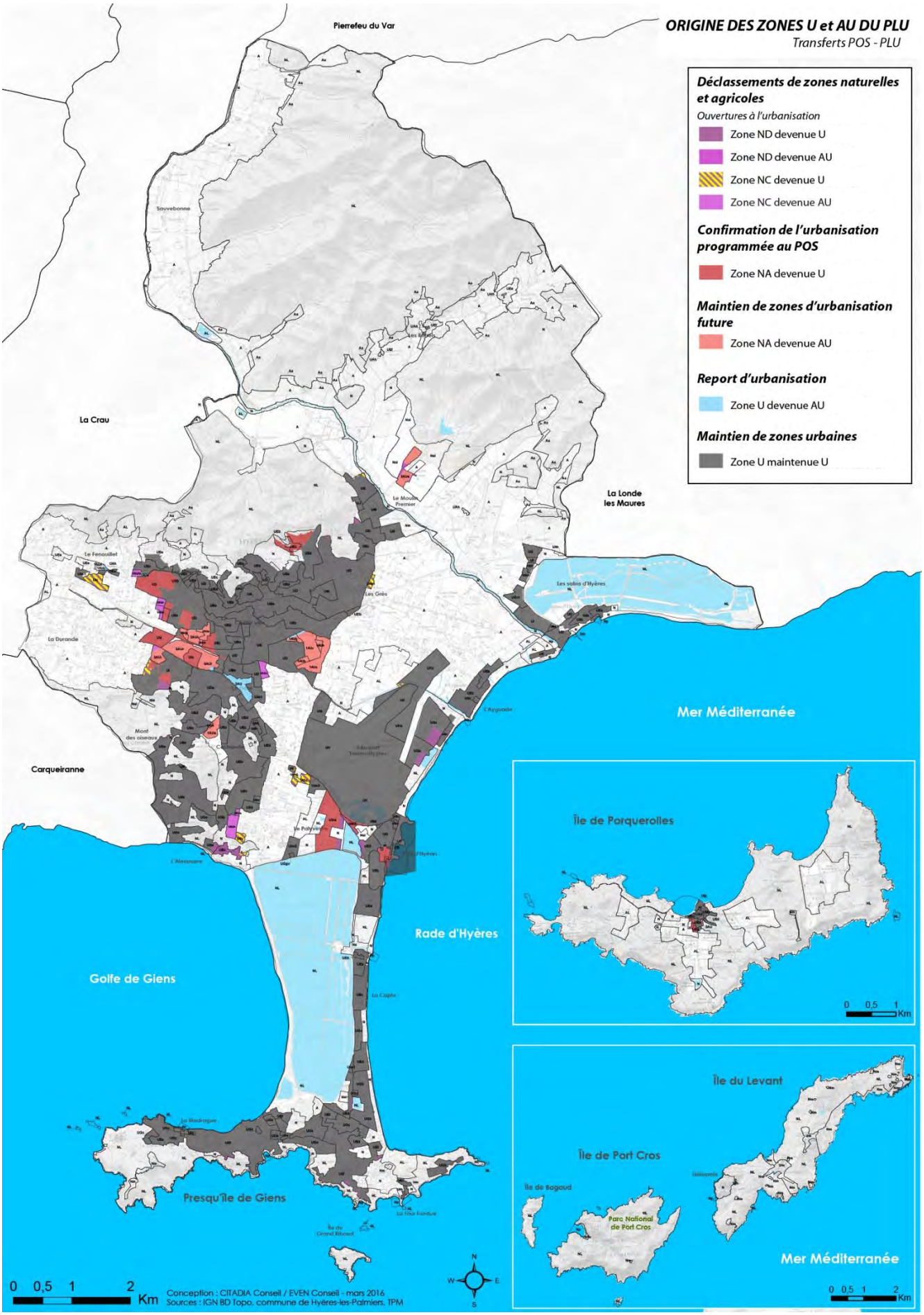
Tableau n2 – Devenir des zones du POS vers le PLU

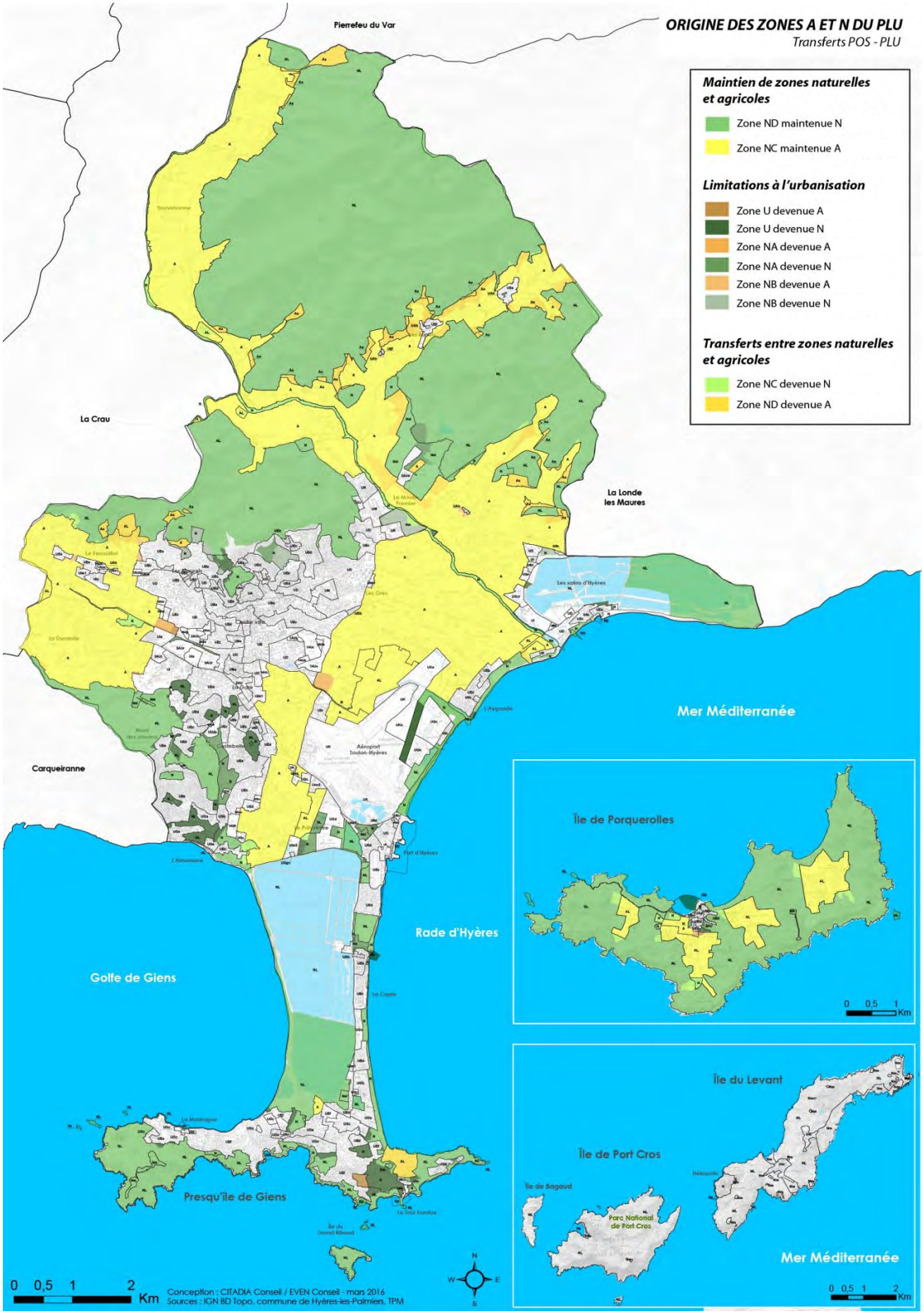
Superficies (en ha)		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	**1826,6**	**12,2**	**7,4**	**154,8**
	NA	**107,3**	**79,5**	**14,6**	**75,5**
	NB	**78,3**	**1,8**	**7,1**	**40,8**
	NC	**20,4**	**17,1**	**2982,5**	**120,2**
	ND	**30,2**	**1,3**	**240,6**	**5348,1**
RNU		**38,3**	**0,0**	**0,0**	**2194,8**

Le PLU présente un bilan positif :

- il permet une réduction de 8 % des zones constructibles (zones U et AU du PLU comparées aux zones U, NA et NB du POS), et de 10 % lorsqu'on prend également en considération dans le cadre du POS les espaces militaires du Levant soumis au RNU (classement en zone UM dans le PLU). En prenant en compte ces espaces, cela représente une diminution globale de 230 ha d'espaces constructibles (195 sans comptabiliser les espaces RNU reclassés en U).
- il permet une augmentation de 3,5% des espaces agricoles, représentant une augmentation de 112 ha. Le « poids » important du pourcentage précité exprimant la volonté que les zones agricoles du PLU conservent leur rôle essentiel dans l'attractivité économique, environnementale et paysagère de la commune.
- il permet une augmentation de 2 % des espaces naturels soit une augmentation de 120 ha (en tenant compte du reclassement des espaces concernés par l'application du RNU). Le « poids » important du pourcentage précité exprimant la volonté que les espaces naturels hyérois conservent la forte représentativité qui leur est due.

Le PLU permet donc le maintien des équilibres entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, garant d'une gestion économe du territoire hyérois.
Les zones A et N du territoire représentent de fait 83,5 % du territoire communal.
Les évolutions de zonage entre le POS et le PLU sont développées ci-après dans le cadre du rapport de présentation. A titre informatif, les deux cartographies ci-dessous illustrent ces évolutions.


ORIGINE DES ZONES U et AU DU PLU
Transferts POS - PLU
Déclassements de zones naturelles et agricoles
Ouvertures à l'urbanisation
Zone ND devenue U
Zone ND devenue AU
Zone NC devenue U
Zone NC devenue AU
Confirmation de l'urbanisation programmée au POS
Zone NA devenue U
Maintien de zones d'urbanisation future
Zone NA devenue AU
Report d'urbanisation
Zone U devenue AU
Maintien de zones urbaines
Zone U maintenue U
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port Cros
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM


ORIGINE DES ZONES A ET N DU PLU
Transferts POS - PLU
Maintien de zones naturelles et agricoles
Zone ND maintenue N
Zone NC maintenue A
Limitations à l'urbanisation
Zone U devenue A
Zone U devenue N
Zone NA devenue A
Zone NA devenue N
Zone NB devenue A
Zone NB devenue N
Transferts entre zones naturelles et agricoles
Zone NC devenue N
Zone ND devenue A
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port Cros
Aéroport Toulon-Hyères
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM

D I COMPTABILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

D.1 I Compatibilité avec la loi littoral

La conformité par rapport à l'ancien L. 146-2 (nouveaux L121-21 et L121-22) du code de l'urbanisme (coupures d'urbanisation)

Le long du littoral hyérois, seuls trois grands espaces de coupure existent :

- la première coupure correspond à la pinède des Pesquiers, implantée sur le tombolo oriental, entre les villages de la Capte et de la Plage.
- la seconde coupure correspond à la base de loisirs du Mérou, localisée entre le village de l'Ayguade et les cabanes du Gapeau.
- la troisième coupure correspond au site des Vieux Salins, en limite avec la commune de la Londe les Maures.

Ces coupures d'urbanisation correspondent à celles du SCoT et sont les seules présentant de réelles caractéristiques naturelles et/ou agricoles. En terme réglementaire, ces coupures conservent leur caractère d'espace naturel.

Notons toutefois que pour des motifs de préservation des continuités écologiques, le PLU maintient des séparations naturelles et agricoles entre le centre-urbain et la Bayorre/St Gervais, entre le Mont des Oiseaux et l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre et limite la constructibilité le long de la frange littorale sur la presqu'île de Giens.

Extrait carte DOG du SCoT PM

Coupure de la pinède des Pesquiers

Coupure entre l'Ayguade et les Salins

Coupure des vieux salins de Hyères

La conformité par rapport à l'ancien L. 146-2 (nouveaux L121-21 et L121-22) du code de l'urbanisme (capacités d'accueil)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément à l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6, c'est-à-dire les espaces terrestres et marins remarquables de la commune.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

En l'occurrence, il est créé une protection stricte des espaces remarquables sur les massifs boisés, les espaces reconnus d'importance écologique et les zones humides de la commune. Ces espaces remarquables font l'objet d'un classement distinct au plan de zonage. Ils sont classés au PLU en zone NL ou AL (espaces naturels remarquables identifiés au titre de la Loi littoral). Les constructions et aménagements y sont limités, sauf aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site. Les autres espaces sont soit classés en zone naturelle, soit en zone agricole, car comportant des constructions existantes ou étant en culture, dans lesquelles la constructibilité est limitée.
De même, les zones agricoles et les zones naturelles voient leurs superficies augmenter. Un travail de reconquête agricole a notamment était engagé dans la vallée de Sauvebonne et des Borrels, ainsi que sur les piémonts du Fenouillet et du Mont des Oiseaux en collaboration avec les agriculteurs afin d'adapter le zonage aux porteurs de projets agricoles. Les secteurs gagnés ont été classés en zone A si l'agriculture était effective et en secteur Aa, plus restrictif car interdisant toute construction nouvelle, dans les secteurs les plus sensibles paysagèrement.
La croissance démographique et urbaine ne s'effectue donc pas au détriment de la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune.

Cette croissance démographique et urbaine demeure néanmoins importante, compte tenu de l'échelle de la commune, première commune du Var par sa taille. Les besoins en logements, et notamment en logements sociaux (détaillés dans la compatibilité avec le PLH) imposent à la commune une croissance volontariste : une augmentation de plus de 7000 habitants nécessitant la production d'environ 6700 résidences principales. A l'échelle de la population communale, cela ne représente néanmoins qu'une croissance annuelle moyenne inférieure à 1% par an. Cette croissance est permise par une double politique de renouvellement urbain (en priorité) et d'extensions urbaines (en complément). Cette croissance urbaine et démographique va être principalement absorbée par le centre-urbain qui va accueillir 80 % de la population et des nouveaux logements. Les espaces littoraux sont donc protégés. Aucune urbanisation nouvelle à destination de production d'habitat n'est d'ailleurs à souligner le long du littoral (Développement hôtelier au ceinturon et extension limitée à 30% de la surface de plancher dans le secteur UEg).

Les réseaux font également l'objet d'une forte prise en compte.
Le PLU prévoit une clarification des dispositions réglementaires applicables à l'assainissement des eaux usées. A ce titre, le règlement, dans le cadre des modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones, prévoit que :

- dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public.
- dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Toutes les nouvelles opérations d'aménagement doivent être raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif.
Les besoins en eaux et en assainissement liés à l'augmentation de la population communale sont donc facilement assimilables, les réseaux et superstructures étant adaptés pour faire face à un afflux bien plus conséquent durant la période estivale. La commune dispose en effet de 26 réservoirs de stockage d'une capacité totale de 27 948 m³ soit deux jours environ de consommation moyenne. Les STEP sont par ailleurs aujourd'hui conformes en équipement et en performance.

Concernant la prévention des conséquences de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements des eaux, le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques concernant le traitement des eaux pluviales en imposant la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'aménagement. Les nouvelles constructions n'aura donc pas d'impact supplémentaire en terme de rejet des eaux pluviales et devraient même permettre une amélioration globale de la situation existante. En outre, il convient de rappeler que plusieurs bassins de rétention ou chenaux de crue, localisés sur le territoire continental, font l'objet d'emplacements réservés. Notons, enfin, qu'un schéma d'assainissement pluvial est annexé au PLU.

La conformité par rapport à l'ancien article L146-4 (nouveaux L121-10 à L121-20) du code de l'urbanisme (continuité et extension limitée de l'urbanisation)

Identification des différents espaces agglomérés

Conformément à l'article L.146-4 I, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
Une première approche a donc consisté en la définition de ces différents espaces. Une analyse SIG via l'application d'un tampon autour du bâti existant a permis de définir tout d'abord les espaces urbanisés denses et continus, et d'isoler le bâti diffus.
Ces espaces urbanisés ont par la suite été classés dans les trois grandes catégories définies par la Loi littoral : agglomération, village et hameau.
Pour cela, des critères de taille et de diversité des espaces ont été appliqués.

- 3 agglomérations ont été retenues: Centre (des Maurettes jusqu'à l'Almanarre), Port St Pierre – Aéroport-Palyvestre et Presqu'île de Giens. Il s'agit des espaces urbains constitués les plus denses et les plus étendus qui de par la mixité des fonctions urbaines et sociales qu'ils abritent justifient le classement en « agglomération ».
- 5 villages ont été retenus : Porquerolles, La Capte, L'Ayguade, Les Salins, La Bayorre/St Gervais. Il s'agit des espaces urbains présentant des densités et un nombre de constructions importants, ainsi qu'une diversité des fonctions (présence d'un hameau central qui fait office de polarité commerciale). Leur taille moindre en comparaison avec les agglomérations préalablement citées a justifié leur qualification de « village » au titre de la Loi Littoral.
- 7 hameaux indépendants ont été retenus : Les hameaux des Borrels, Port-Cros, La Couture, Sainte Eulalie et La Grande Bastide. Il s'agit des hameaux historiques agricoles ou de pécheurs de la commune qui ont constitués en leur temps des polarités commerciales et/ou de vie, mais qui ont pu perdre ce statut. Ces hameaux peuvent être entourés d'espaces urbains plus ou moins denses mais dont la faible importance (moins d'une cinquantaine de constructions) interdit l'utilisation de « village ».

Identification de la limite des espaces proches du rivage

La limite des espaces proches du rivage a été déterminée par la prise en compte de quatre critères prédominants :

- la distance par rapport au rivage de la mer ;
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer ;
- l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route).

Trois séquences ont ainsi été définies :

- Séquence Ouest : basée sur les crêtes et les lignes de faîtes qui impliquent une covisibilité importante depuis le versant Sud du Mont des Oiseaux jusqu'à la Mer
- Séquence Est : l'absence de relief sur la partie Est de la commune et les faibles covisibilités impliquent de déterminer une limite au regard de l'éloignement par rapport au rivage et aux coupures d'urbanisations. La RD 98 joue ainsi ce rôle entre l'agglomération et les vieux salins d'Hyères.
- Séquence Centre : Située dans un espace intermédiaire entre les deux précédentes séquences, à la fois agricole et urbain, elle s'établit en plaine avec de faibles covisibilités. La présence de l'agglomération St Pierre-Aéroport-Almanarre le long du littoral, crée néanmoins une rupture pouvant marquer la limite des espaces proches du rivage.

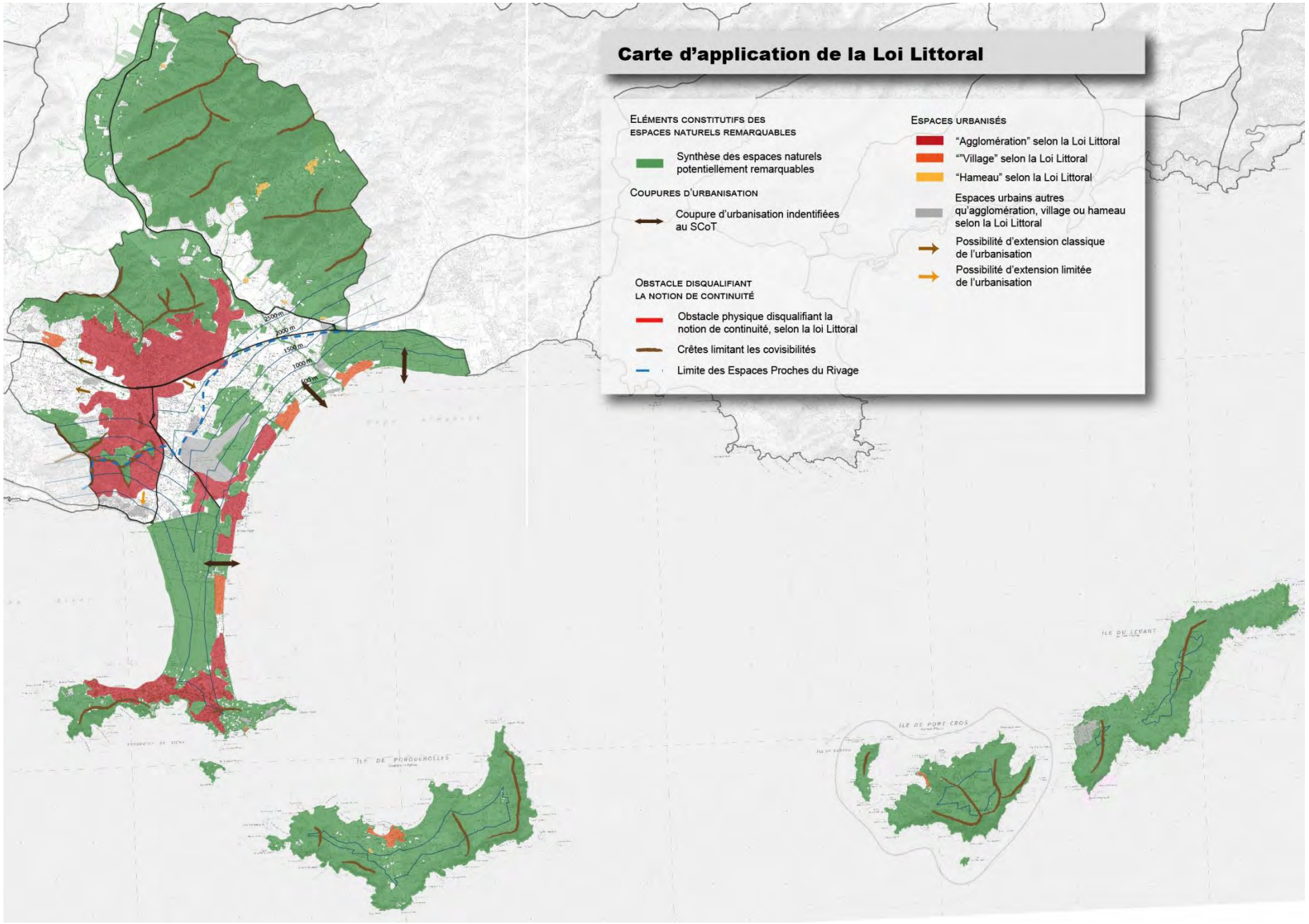
Cette analyse a permis de retrouver la limite des espaces proches du rivage fixée dans le cadre du SCoT.

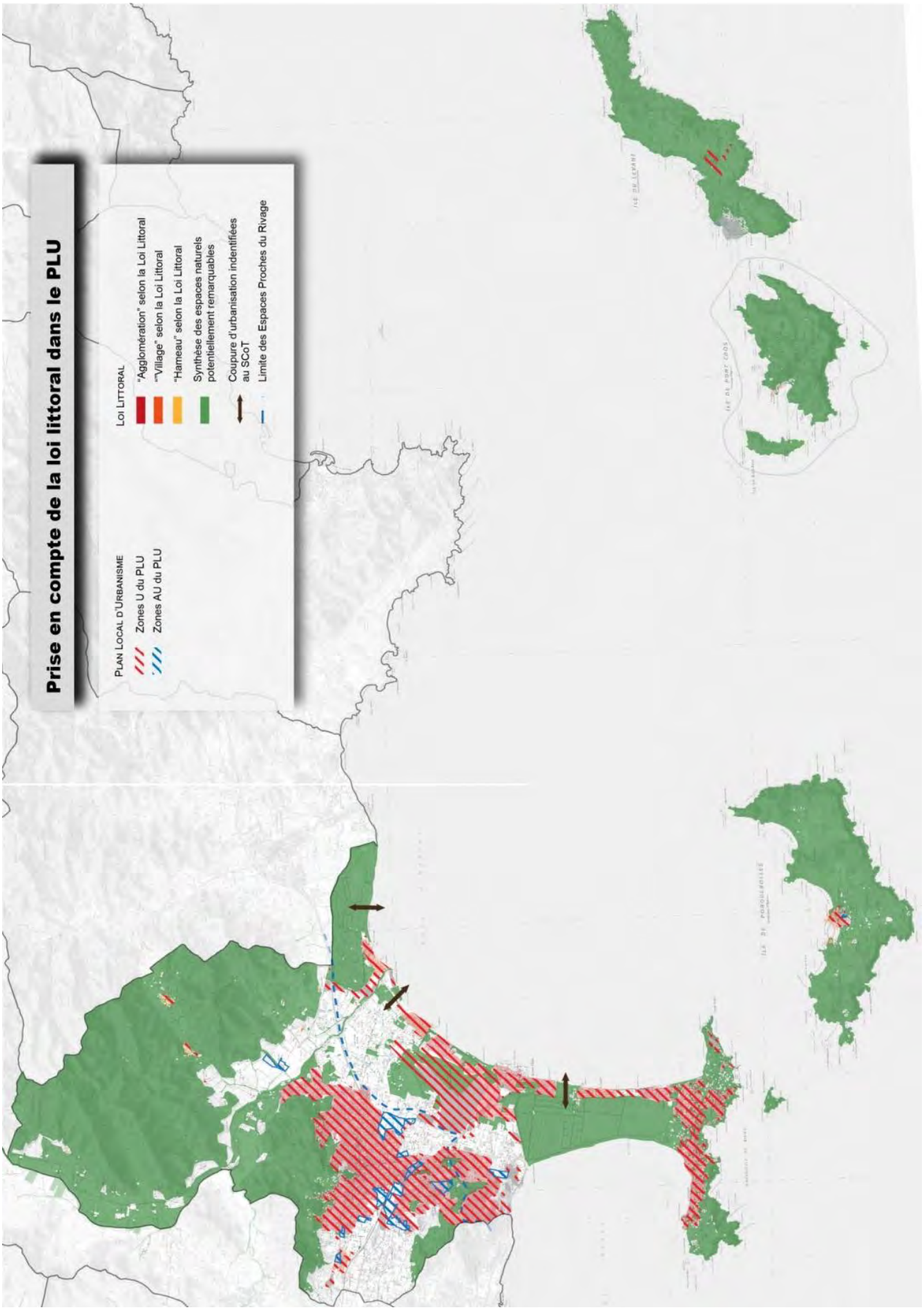
Des extensions de l'urbanisation fixées en continuité des villages et agglomérations

Au regard des agglomérations et villages existants, les extensions de l'urbanisation se situent bien en continuité :

- les zones à urbaniser suivantes se situent en continuité de l'agglomération principale (Centre) : Les Rougières, la Crestade-Demi-Lune, le Roubaud, St Martin, Aufrène, Jean-Moulin, le Béal et La Font des Horts ;
- les zones à urbaniser suivantes se situent en continuité du village de la Bayorre - St Gervais : zone 1AU de la Bayorre.

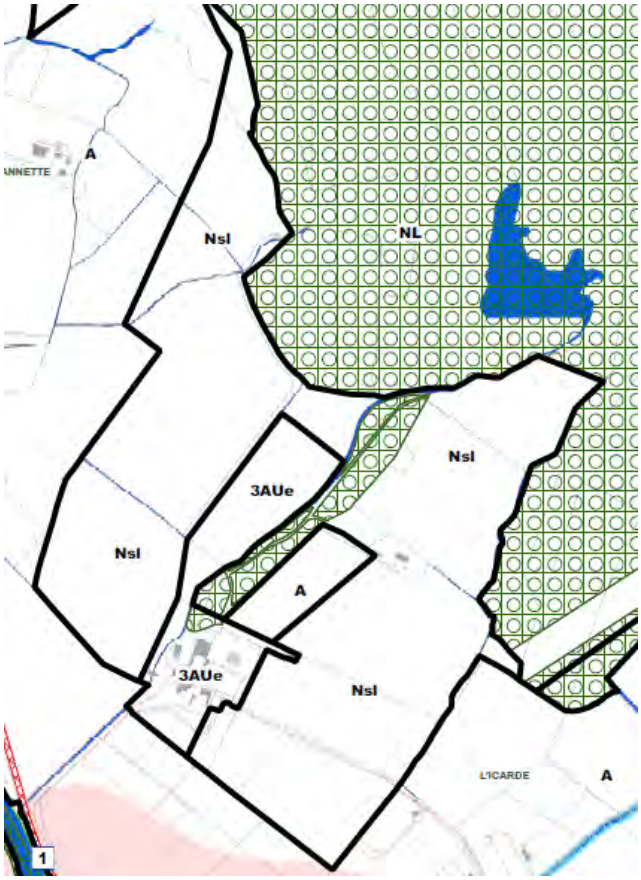
Seule la zone 3AUe se situe en discontinuité, mais celle-ci doit faire l'objet d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.
Les espaces déjà urbanisés sont quant à eux classés en zone urbaine conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme.


Carte d'application de la Loi Littoral
Eléments constitutifs des espaces naturels remarquables
Synthèse des espaces naturels potentiellement remarquables
Coupures d'urbanisation
Coupure d'urbanisation indentifiées au SCoT
Obstacle disqualifiant la notion de continuité
Obstacle physique disqualifiant la notion de continuité, selon la loi Littoral
Crêtes limitant les covisibilités
Limite des Espaces Proches du Rivage
Espaces urbanisés
"Agglomération" selon la Loi Littoral
""Village" selon la Loi Littoral
"Hameau" selon la Loi Littoral
Espaces urbains autres qu'agglomération, village ou hameau selon la Loi Littoral
Possibilité d'extension classique de l'urbanisation
Possibilité d'extension limitée de l'urbanisation
2500 m
2000 m
1500 m
1000 m
100 m
ILE DE PORQUEROLLES
ILE DE PORT CROS
ILE DU LEVANT

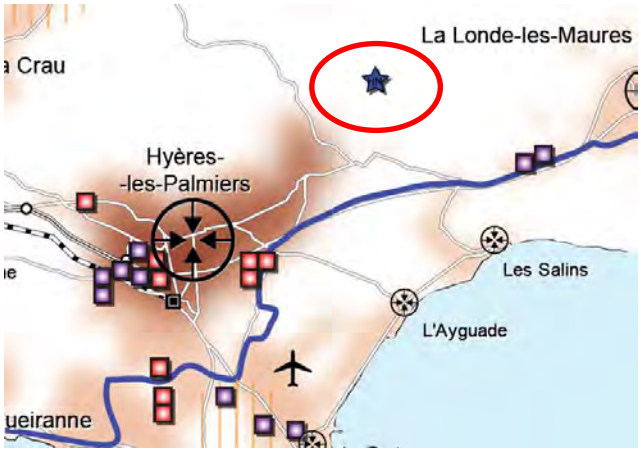

Prise en compte de la loi littoral dans le PLU
Plan Local d'Urbanisme
Zones U du PLU
Zones AU du PLU
Loi Littoral
"Agglomération" selon la Loi Littoral
"Village" selon la Loi Littoral
"Hameau" selon la Loi Littoral
Synthèse des espaces naturels potentiellement remarquables
Coupure d'urbanisation indentifiées au SCoT
Limite des Espaces Proches du Rivage

L'instauration d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Le PLU identifie un hameau nouveau sur le site de Sainte Eulalie (zone 3AUe). Il s'agit d'une réserve foncière non constructible dans l'immédiat qui devra faire l'objet d'une modification du PLU pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation. Le développement de ce hameau est de plus conditionné à la réalisation d'études faunes-flores adéquates justifiant de la prise en compte de l'environnement dans le projet. Le projet de hameau nouveau devra respecter les formes des hameaux traditionnels hyérois et s'intégrer dans le contexte agricole environnant. Notons que par rapport au POS (zone 4NA), la zone concernée voit ses délimitations fortement réduites. Ce hameau nouveau est identifié dans le SCOT Provence Méditerranée.



Extrait du zonage



Extrait du DOG du SCoT PM

Des extensions limitées dans les espaces proches du rivage

Conformément à l'article L.146-4 II, « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (…) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Deux types d'extension de l'urbanisation sont pris en compte :

- les extensions internes correspondant à la maitrise des densités dans les espaces proches du rivage déjà urbanisés

  Dans les espaces urbanisés, des coefficients d'emprise au sol ont été règlementés afin d'encadrer leur densification. Une analyse cadastrale des emprises au sol existantes a été réalisée à la parcelle : les données produites ont permis de fixer des coefficients d'emprises au sol adaptés dans chacune des zones. Pour cela, l'emprise au sol existante majoritaire a été identifiée et a été légèrement majorée pour permettre une évolution du tissu urbain existant tout en la maitrisant. Les espaces de la presqu'ile de Giens ont ainsi été particulièrement protégés.

- les extensions externes correspondant à des ouvertures à l'urbanisation nouvelles dans les espaces proches du rivage.

  Un seul secteur est concerné : il s'agit du secteur de la Font des Horts. Ce secteur d'une superficie de 7,1 ha est classé en zone 1AU (1AUa et 1AUb) doit accueillir de l'habitat individuel et de l'habitat groupé sous forme de bastidettes avec des hauteurs allant de R+1 à R+2. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les conditions d'aménagement et d'intégration paysagère des constructions. Environ 250 logements sont envisagés, soit une densité hors espaces verts d'environ 35-40 logts/ha, densité intermédiaire entre les ambiances périurbaine et villageoise promues par le SCoT.

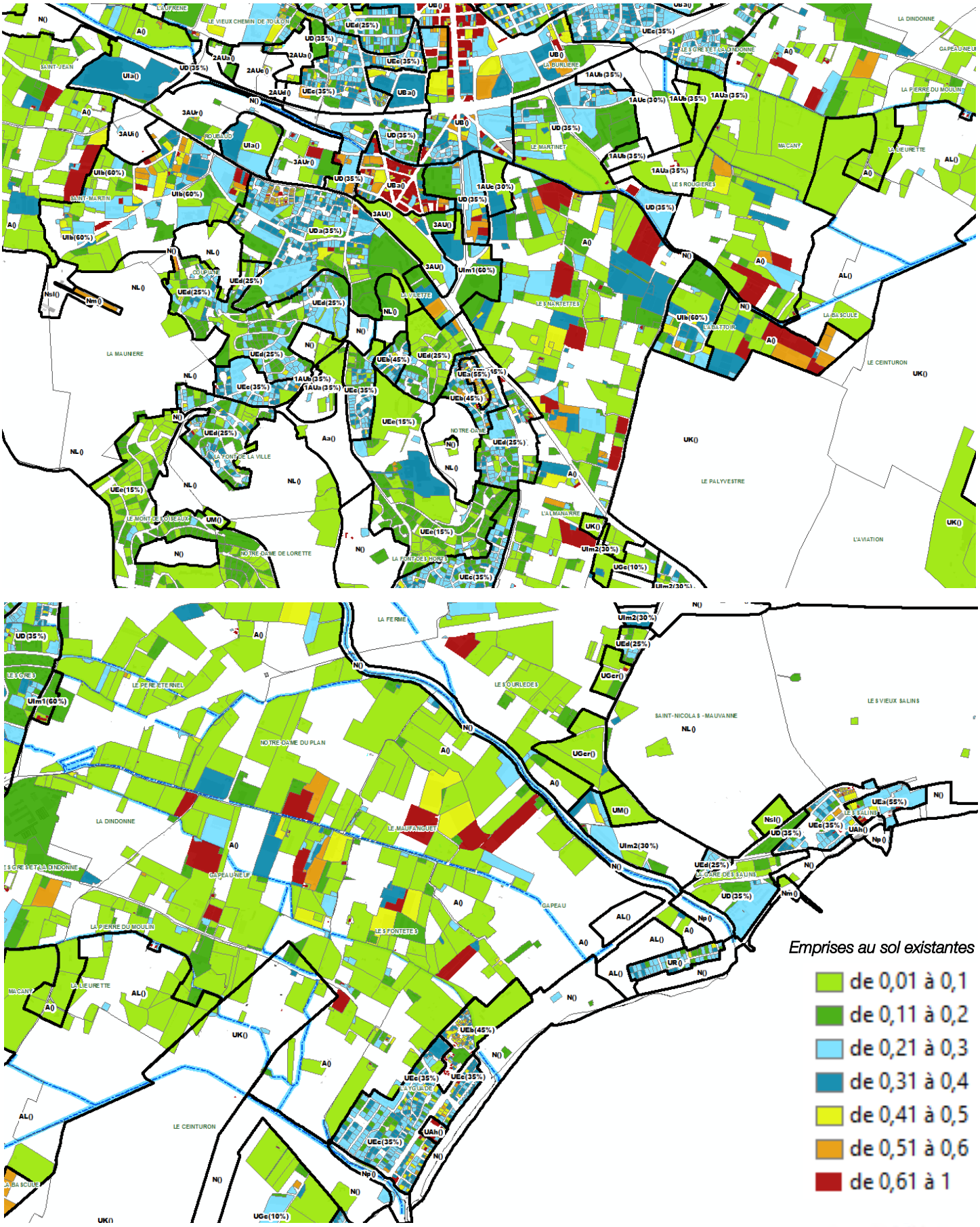
  Cette densité et les hauteurs prévues sur le site sont légèrement supérieures à celles des tissus urbains existants (environ 15-20 logts/ha et R+1 majoritaire) mais sont motivées par la nécessité de limiter la consommation d'espaces, en particulier des espaces agricoles et de répondre aux impératifs de production de logements, en particulier de logements locatifs sociaux.

  De plus, le SCoT identifie ce secteur comme un espace stratégique à fort enjeux où les opérations d'urbanisme peuvent se faire par renouvellement ou par extension de manière significative par rapport aux caractéristiques du bâti existant environnant.

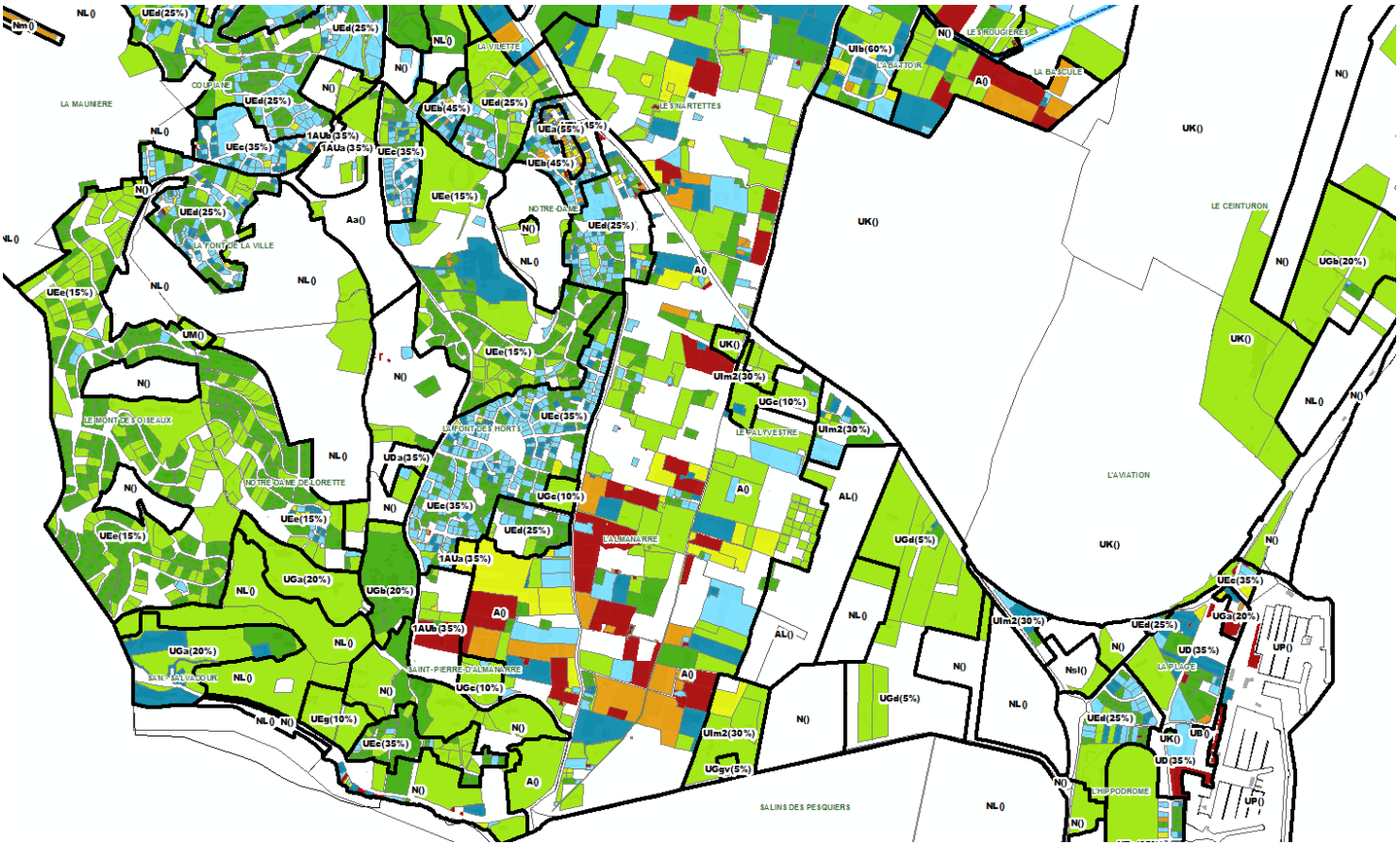
  De plus, il est à souligner que les emprises au sol règlementées dans les tissus urbains environnants sont fixées à 35 % (secteur UEc), sont identiques aux emprises au sol fixées dans les secteurs 1AUa et 1AUb.

NB : dans les cartes pages suivantes, seules sont illustrées les zones comprises dans les espaces proches du rivage identifiées préalablement.

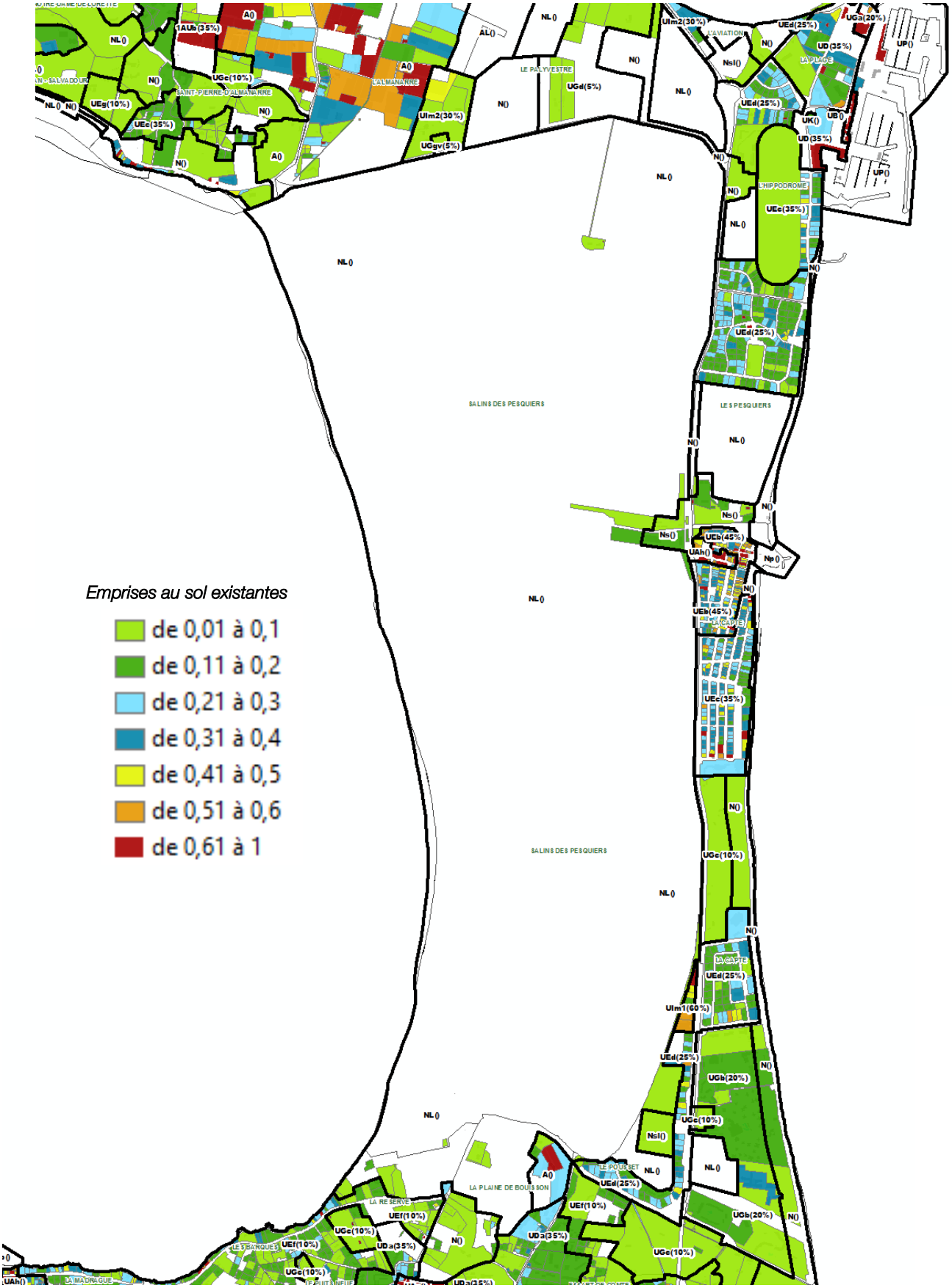
COMPARAISON DE L'EMPRISE AU SOL EXISTANTE AVEC LES EMPRISES AU SOL REGLEMENTEES EN FONCTION DU ZONAGE



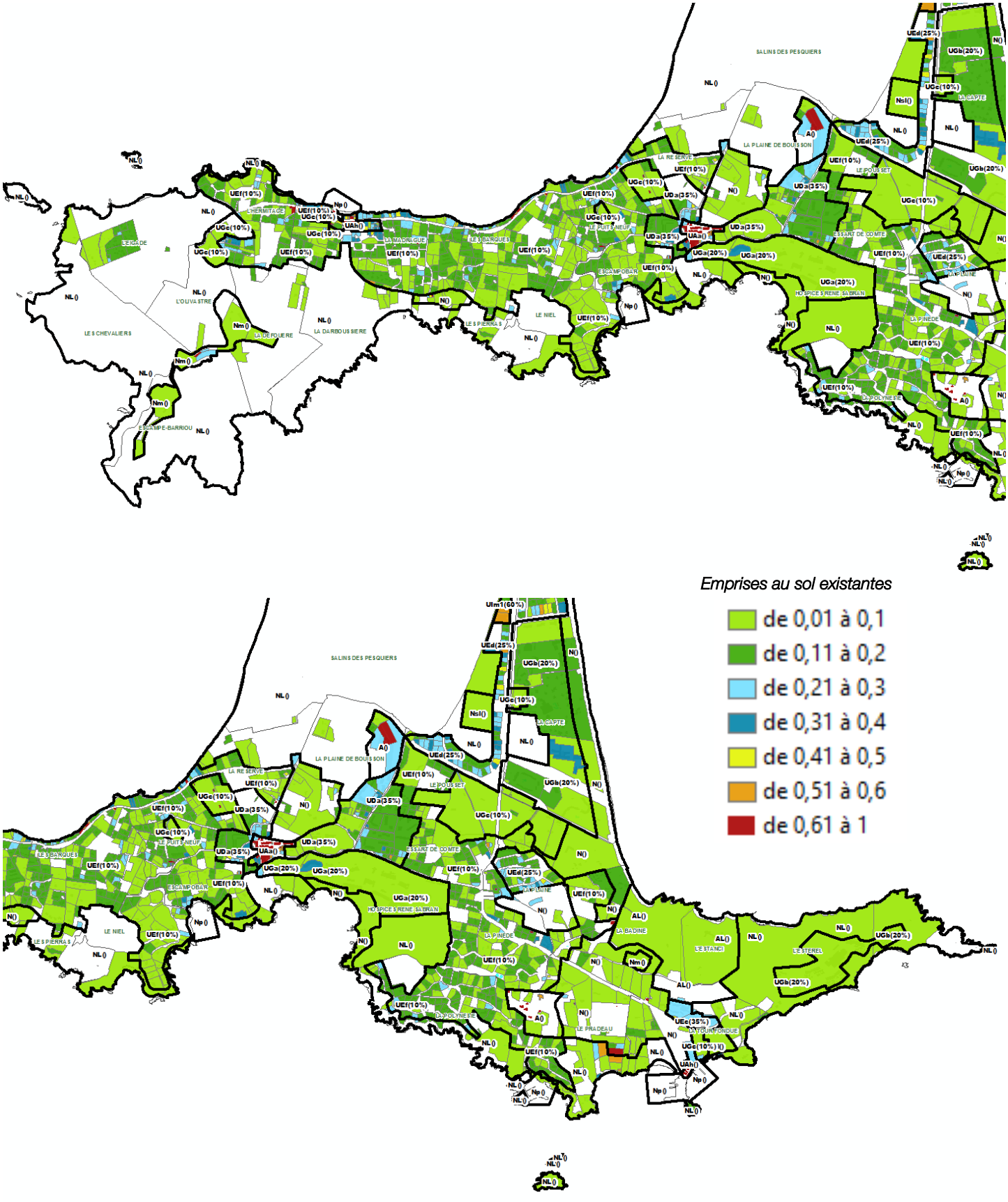
COMPARAISON DE L'EMPRISE AU SOL EXISTANTE AVEC LES EMPRISES AU SOL REGLEMENTEES EN FONCTION DU ZONAGE



COMPARAISON DE L'EMPRISE AU SOL EXISTANTE AVEC LES EMPRISES AU SOL REGLEMENTEES EN FONCTION DU ZONAGE



COMPARAISON DE L'EMPRISE AU SOL EXISTANTE AVEC LES EMPRISES AU SOL REGLEMENTEES EN FONCTION DU ZONAGE



COMPARAISON DE L'EMPRISE AU SOL EXISTANTE AVEC LES EMPRISES AU SOL REGLEMENTEES EN FONCTION DU ZONAGE

Emprises au sol existantes

- de 0,01 à 0,1
- de 0,11 à 0,2
- de 0,21 à 0,3
- de 0,31 à 0,4
- de 0,41 à 0,5
- de 0,51 à 0,6
- de 0,61 à 1

La conformité par rapport à l'ancien article L146-6 (nouveaux L121-23 à L121-27 et L121-50) du code de l'urbanisme (espaces remarquables et espaces boisés significatifs)

Protection des espaces naturels remarquables

Un travail d'identification des espaces remarquables a par la suite été entrepris.

Les espaces naturels de la commune disposant d'une sensibilité écologique reconnues (ZNIEFF, Natura 2000, espaces naturels sensibles…) et définis au titre de l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1er janvier), dont ont été exclus les espaces les plus anthropisés (zone d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site…) ont été reconnus comme espaces remarquables.

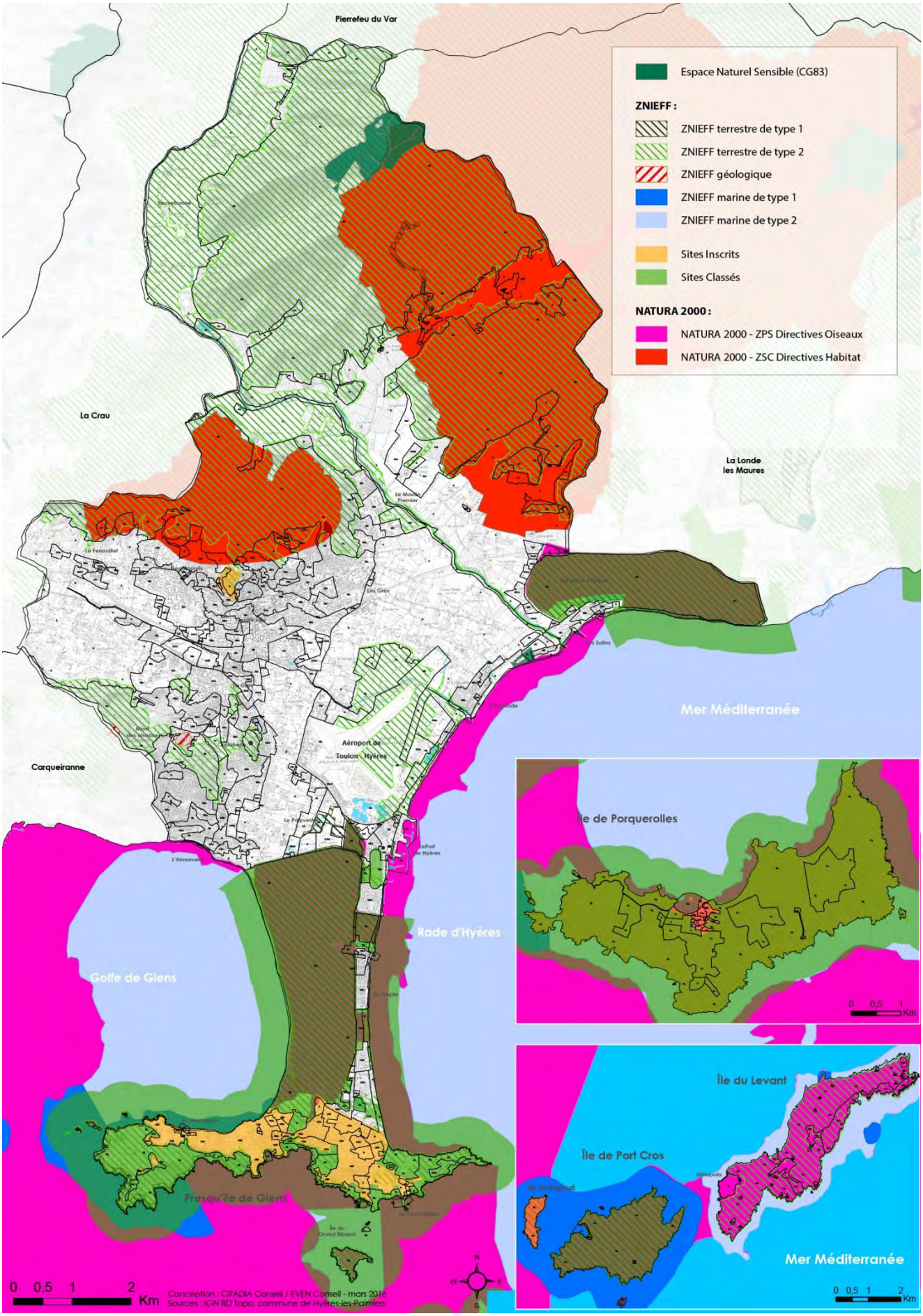
Les cartographies de l'occupation des sols de TPM ainsi que les cartographies des zones humides du département ont servis de base pour identifier ces espaces.

Ils ont été protégés par un classement soit en zone NL (caractère naturel remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone N (espaces naturels anthropisés), soit en zone AL (caractère agricole remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone A (espaces agricoles effectifs déjà anthropisés).

Ont notamment été préservés par ce classement en zone NL ou AL :

- espaces boisés non bâtis du massif de Costebelle, du Mont des Oiseaux et du Mont Paradis
- les espaces naturels des îles d'Hyères
- les espaces naturels donnant à la presqu'île de Giens son caractère préservé
- le marais Redon
- l'étang et les salins des Pesquiers et la réserve biologique des Estagnets
- la dune du tombolo occidentale
- la pinède des Pesquiers
- la pinède de l'hippodrome

Vue du salin des Pesquiers, au cœur du double tombolo


Espace Naturel Sensible (CG83)
ZNIEFF :
ZNIEFF terrestre de type 1
ZNIEFF terrestre de type 2
ZNIEFF géologique
ZNIEFF marine de type 1
ZNIEFF marine de type 2
Sites Inscrits
Sites Classés
NATURA 2000 :
NATURA 2000 - ZPS Directives Oiseaux
NATURA 2000 - ZSC Directives Habitat
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Aéroport de Toulon - Hyères
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers

Protection des espaces boisés significatifs

Le PLU doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (…) après avis de la commission départementale des sites.

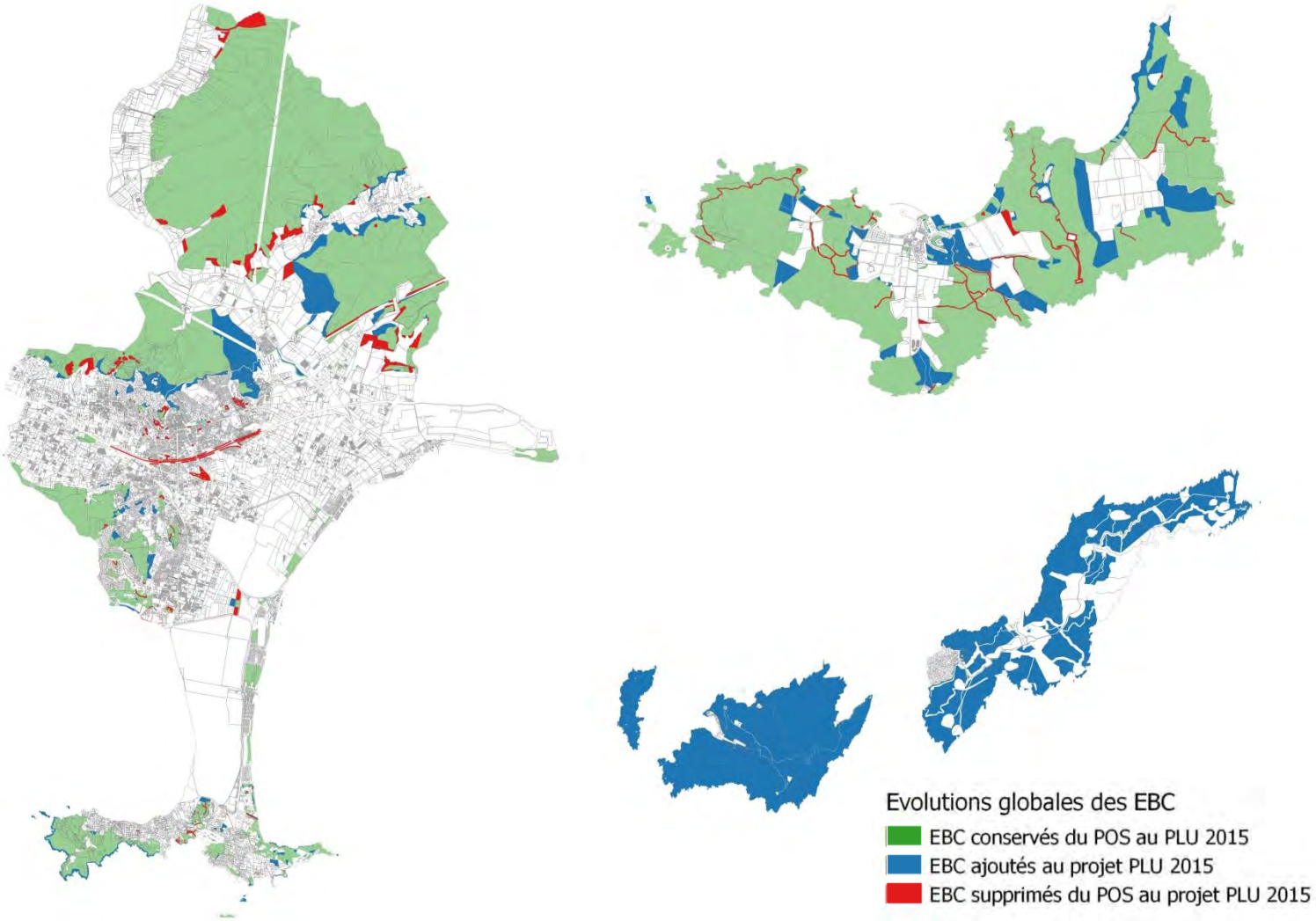
Les EBC englobant les espaces boisés significatifs sont présentés sur la cartographie suivante. Ces EBC ont été validé par passage devant la commission des sites en mars 2016.

Le PLU prévoit une augmentation de 1639 ha des Espaces Boisés Classés de la commune.

	Surface (ha)	% commune
EBC POS	4 398	33 %
EBC PLU	6 037	45 %

	Surface (ha)	% au POS
EBC conservés	4 262	97 %
EBC ajoutés	1 775	-
EBC supprimés	136	3 %

CARTE DE SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES AUX EBC

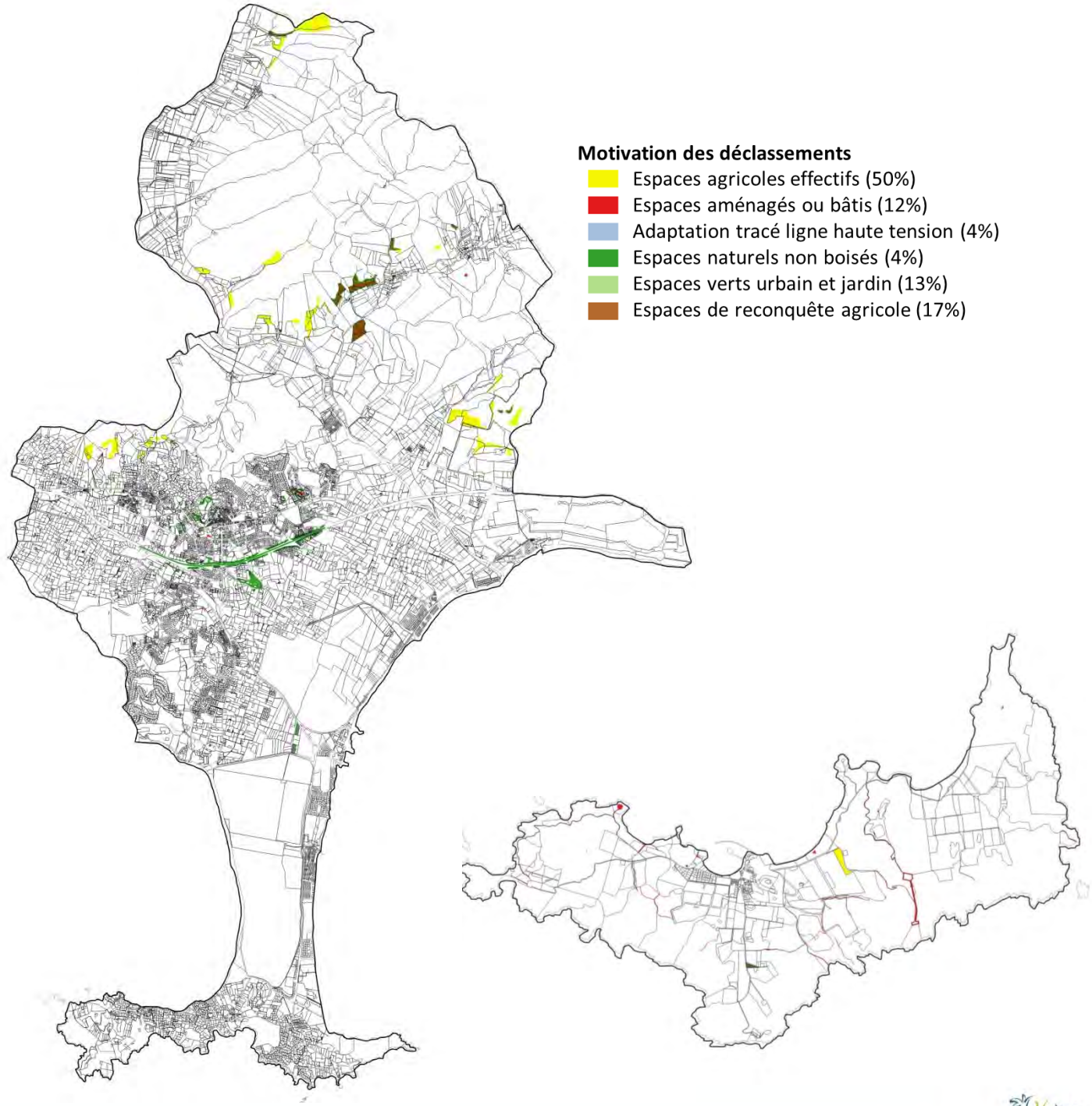


Motivation des déclassements

Deux grandes raisons motivent le déclassement de certains EBC existants aux POS en vigueur :

- Prise en compte de l'agriculture sur le territoire : espaces déjà cultivés et espaces de reconquête agricole justifiés par des porteurs de projets agricoles ;
- Suppression d'erreur manifeste de classement : tous les terrains n'ont pas vocation à devenir boisés, certains sont d'ailleurs déjà bâtis ou artificialisés, et certains nécessitent d'être entretenus ou d'être mis en valeur. Dans ce cas, les EBC ne se révèlent pas être les outils de protection les plus adaptés.

MOTIVATIONS DES DECLASSEMENTS D'EBC



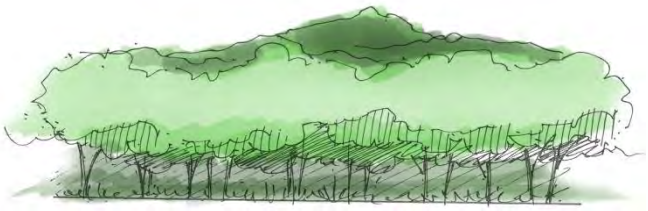
Les déclassements agricoles dans la vallée de Sauvebonne et dans le vallon des Borrels visent à permettre un maintien du paysage agricole : l'assemblage « cultures » en premier plan et « boisements » en arrière-plan constitue ainsi la valeur intrinsèque du paysage hyérois, comme l'illustre le schéma ci-contre. (Source : Atlas départemental des Paysages / CG 83)

L'objectif du PLU est de maintenir ce paysage typique en jouant sur deux facteurs :

- préserver des espaces agricoles fonctionnels, capables de maintenir les espaces ouverts et d'animer le territoire : cela nécessite de répondre aux attentes et aux besoins des agriculteurs
- préserver les grands massifs boisés sur le long terme afin de permettre au climax méditerranéen de se produire.

L'atlas de paysages du Var souligne à ce propos l'importance de maintenir cet équilibre rural spécifique entre espaces agricoles / espaces boisés

Une composition de paysages ouverts et fermés, typique du territoire hyérois



Un paysage fermé, lié à l'enfrichement des terres agricoles, plus pauvre qualitativement et moins dynamique

Extrait de l'Atlas des paysages du Var

Constats	Enjeux / Effets
1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES	
Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité
Principale structure rurale de qualité	Equilibre / Harmonie et identité des terroirs

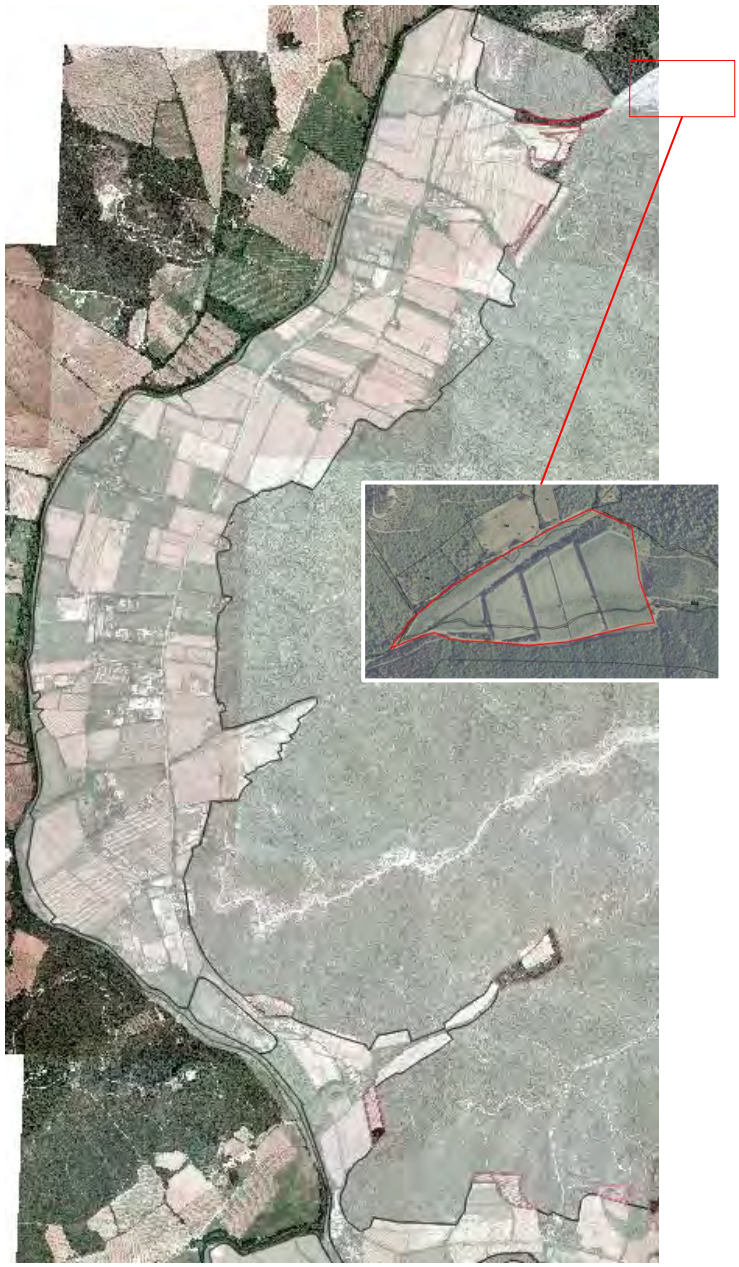
Les boisements significatifs de la vallée de Sauvebonne

Les EBC du PLU conservent globalement les tracés du POS qui suivent la limite occidentale de la ZNIEFF des Maures. L'arbitrage entre le développement agricole et la protection environnementale des contreforts du massif des Maures ne concerne que des déclassements ponctuels d'EBC sur des surfaces déjà exploitées, préservant ainsi la richesse et la diversité écologique des boisements existants.

Ces quelques surfaces couvertes d'EBC dans le POS et actuellement exploitées sont incluses dans les nouveaux espaces agricoles inconstructibles du PLU (secteur Aa). Le déclassement d'EBC étant justifié par leur implantation en frange d'exploitations existantes (continuité paysagère) et sur des sites plats ou peu pentus (continuité topographique). Le PLU prévoit également un potentiel de remise en culture sur des espaces qui ne reçoivent aucun habitat d'intérêt communautaire et qui étaient couverts d'EBC dans le POS. Ces EBC sont déclassés dans le PLU.

En outre, le PLU classe les ripisylves et les alignements arborés majestueux, en tant qu'éléments de patrimoine paysager à préserver et mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les sites identifiés sont tous situés en périphérie du massif des Maures, sur la zone d'interface forêts/parcelles agricoles.
Le déclassement fait suite aux demandes des agriculteurs afin d'étendre leur exploitations ou de prendre en compte des habitations existantes.
Les déclassements d'EBC sont reclassés en secteur Aa, inconstructible, pour ne pas impacter le paysage.



Les boisements significatifs du vallon des Borrels

Le PLU crée de nouveaux EBC, en franges des massifs et au sein de la vallée agricole, en suivant les délimitations des zones d'habitat d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « la plaine et du massif des Maures ».

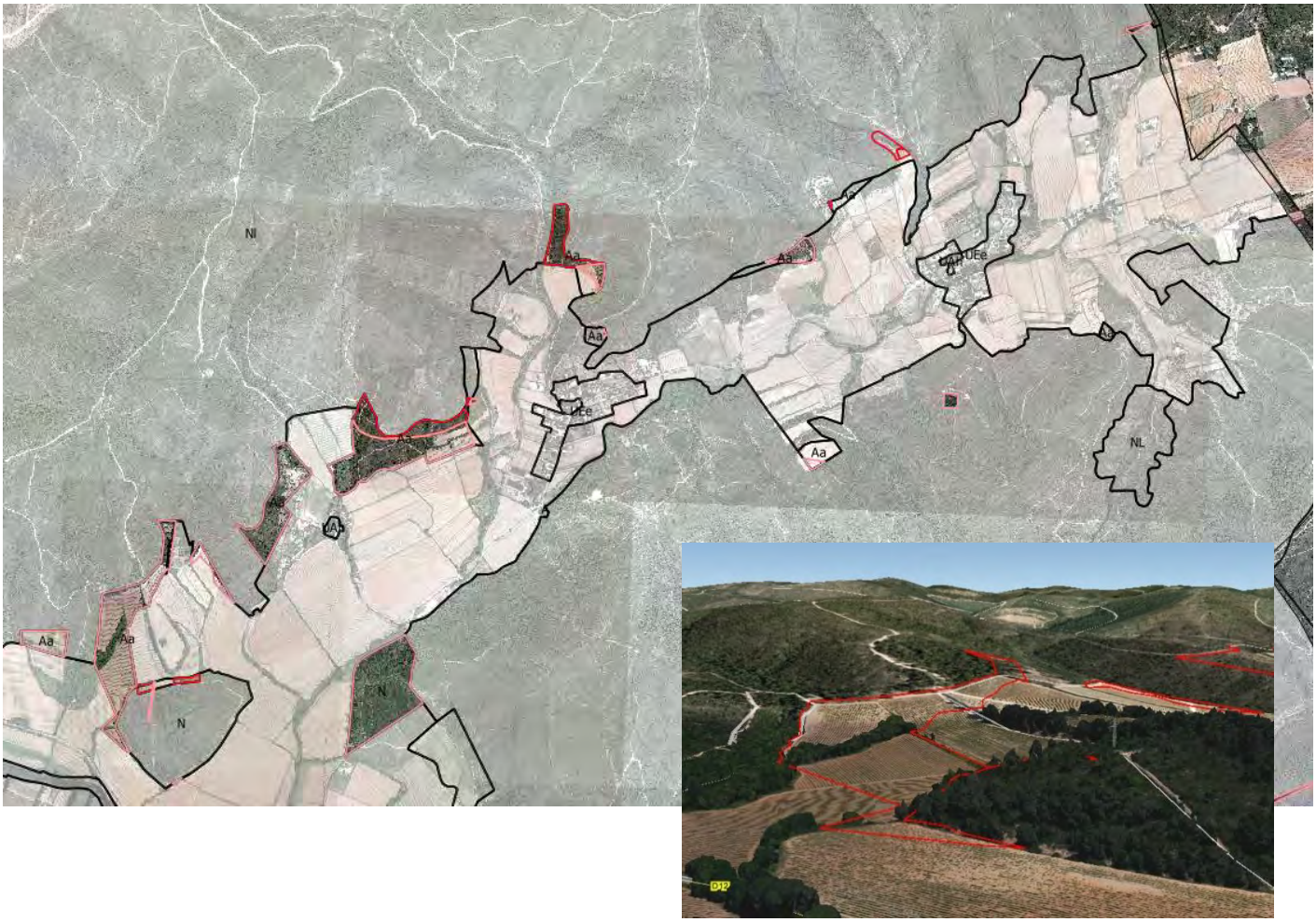
En contrepartie, des déclassements ponctuels d'EBC sont proposés sur les zones ne recevant aucun habitat prioritaire, à condition qu'elles soient implantées en continuité d'espaces déjà exploités et sur les premières pentes des reliefs (préservation paysagère des lignes de crêtes et des fonds de vallons).

Les quelques surfaces couvertes d'EBC dans le POS et actuellement exploitées sont incluses dans les nouveaux espaces agricoles inconstructibles du PLU. Le déclassement d'EBC étant justifié par leur implantation en frange d'exploitations existantes (continuité paysagère) et sur des sites plats ou peu pentus (continuité topographique).

Le PLU prévoit également un potentiel de remise en culture sur des espaces qui ne reçoivent aucun habitat prioritaire et qui étaient couverts d'EBC dans le POS. Ces EBC sont déclassés dans le PLU. En terme de préservation des ripisylves, le PLU crée de nouveaux EBC sur les éléments les plus valorisants du paysage local (soit les ripisylves abritant des habitats prioritaires).

Les sites identifiés sont tous situés en périphérie du massif des Maures, sur la zone d'interface forêts/parcelles agricoles. Le déclassement fait principalement suite aux demandes des agriculteurs afin d'étendre leur exploitations.

Les déclassements d'EBC sont reclassés en secteur Aa, inconstructible, pour ne pas impacter le paysage.



Les boisements significatifs du massif du Fenouillet et des Maurettes

Le PLU crée de nouveaux EBC, notamment sur la partie Est du massif qui en est dépourvue. Les nouvelles délimitations d'EBC intègrent l'ensemble de la ZNIEFF des « Maurettes, du Fenouillet et du Mont Redon » et la totalité des secteurs qui abritent les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Plaine et Massif des Maures », jusqu'au contact avec les espaces urbanisés.

En contrepartie, des déclassements d'EBC sont proposés sur des superficies limitées non soumises aux protections environnementales précitées. Soulignons que ces déclassements ponctuels sont toujours implantés au contact des espaces urbanisés. Les éléments structurants du paysage, tels que les lignes de crêtes, les fonds de vallons et les enrochements ne sont jamais concernés par ces déclassements.

Le PLU identifie également certaines parcelles qui reçoivent des occupations agricoles couvertes d'EBC dans le POS. Ces EBC sont déclassés dans le PLU afin de permettre une continuité d'exploitation qui s'insèrent parfaitement dans le paysage et l'environnement général du massif.

En terme réglementaire, ces nouvelles surfaces agricoles (oliveraies et vergers ponctuels) sont strictement inconstructibles (classement dans le secteur Aa), afin de ne pas dénaturer l'unité paysagère et la transition avec les masses boisées.

Les sites identifiés sont tous situés en périphérie du massif des Maurettes, sur la zone d'interface forêts/parcelles agricoles.

Le déclassement fait principalement suite aux demandes des agriculteurs afin d'étendre leur exploitations ou de prendre en compte des habitations existantes.

Les déclassements d'EBC sont reclassés en secteur Aa, inconstructible, pour ne pas impacter le paysage.

Les boisements significatifs du Palyvestre

Les EBC du Palyvestre font l'objet d'adaptation afin de correspondre au projet d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale défini dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les EBC situés en zone urbaine sur des installations existantes sont supprimées. Ils sont néanmoins compensés par le classement en EBC des espaces naturels que la commune entend préserver.et qui sont actuellement non bâtis.

Vue depuis la RD 42

Vue depuis la RD 197

Les boisements significatifs de l'île de Porquerolles

Le PLU conserve globalement les EBC du POS et crée un certain nombre de nouveaux EBC sur des secteurs particulièrement sensibles en terme environnemental et paysager. Ces nouvelles délimitations ont été définies dans un objectif de continuité paysagère garantissant la protection des espaces agricoles, tout en favorisant leur éventuelle extension maîtrisée (périmètres AOC ; continuité avec des surfaces déjà exploitées ; implantation en plaines ou sur les premières pentes des reliefs). En outre, il convient de noter que le PLU assure la reconnaissance de diverses occupations existantes (militaires ou autres) et, le cas échéant, la valorisation de leur caractère patrimonial. A titre d'exemple, les « fenêtres » autour du Sémaphore, du Centre d'essais, ou du Fort de la Repentance ont été redéfinies et réduites de manière significative, sur la base d'un périmètre d'environ 10 mètres autour des occupations précitées.

Un faible nombre d'EBC a néanmoins été supprimé :

- pour tenir compte de l'absence de boisements sur des enrochements ou pour exclure les chemins ;
- pour la réalisation programmée de toilettes sèches autour du lieu-dit la Courtade. Dans ce cadre, la nouvelle « fenêtre » créée dans l'EBC a été délimitée sur un espace où les boisements existants sont particulièrement clairsemés.
- pour la valorisation patrimoniale du fort situé à l'extrémité Nord de l'île du Petit Langoustier, qui abrite un fort dont est engagée (permis de construire accordé).

Il convient de rappeler que l'ensemble des modifications apportées sur l'identification des boisements les plus significatifs de l'île a été établi à partir d'un travail partenarial associant la commune, le Parc National de Port Cros (PNPC) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), et dans le respect de la charte du Parc.

Sur Porquerolles, la majorité des déclassements visent à prendre en compte les chemins et pistes existantes ou les plages, dont le classement en EBC est sans intérêt.
L'EBC d'une parcelle déjà cultivée est également supprimée.

Les boisements significatifs de l'île de Port Cros

Non couverte par le POS mais soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), l'île de Port Cros n'est couverte par aucun EBC.

Les EBC créés dans le PLU correspondent à une délimitation précise et homogène couvrant l'ensemble des espaces naturels de l'île, à l'exception de superficies réduites correspondant à :

- sa partie bâtie (le port),
- ses emprises militaires (fortin et vigie)
- un milieu ouvert écologiquement riche, qu'il est impératif de préserver en évitant sa fermeture
- du petit patrimoine bâti que le Parc national de Port-Cros souhaite restaurer et valoriser.

Il convient de rappeler que l'ensemble des identifications des boisements les plus significatifs de l'île a été établi à partir d'un travail partenarial associant la commune, le Parc National de Port Cros (PNPC) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), et dans le respect de la charte du Parc.

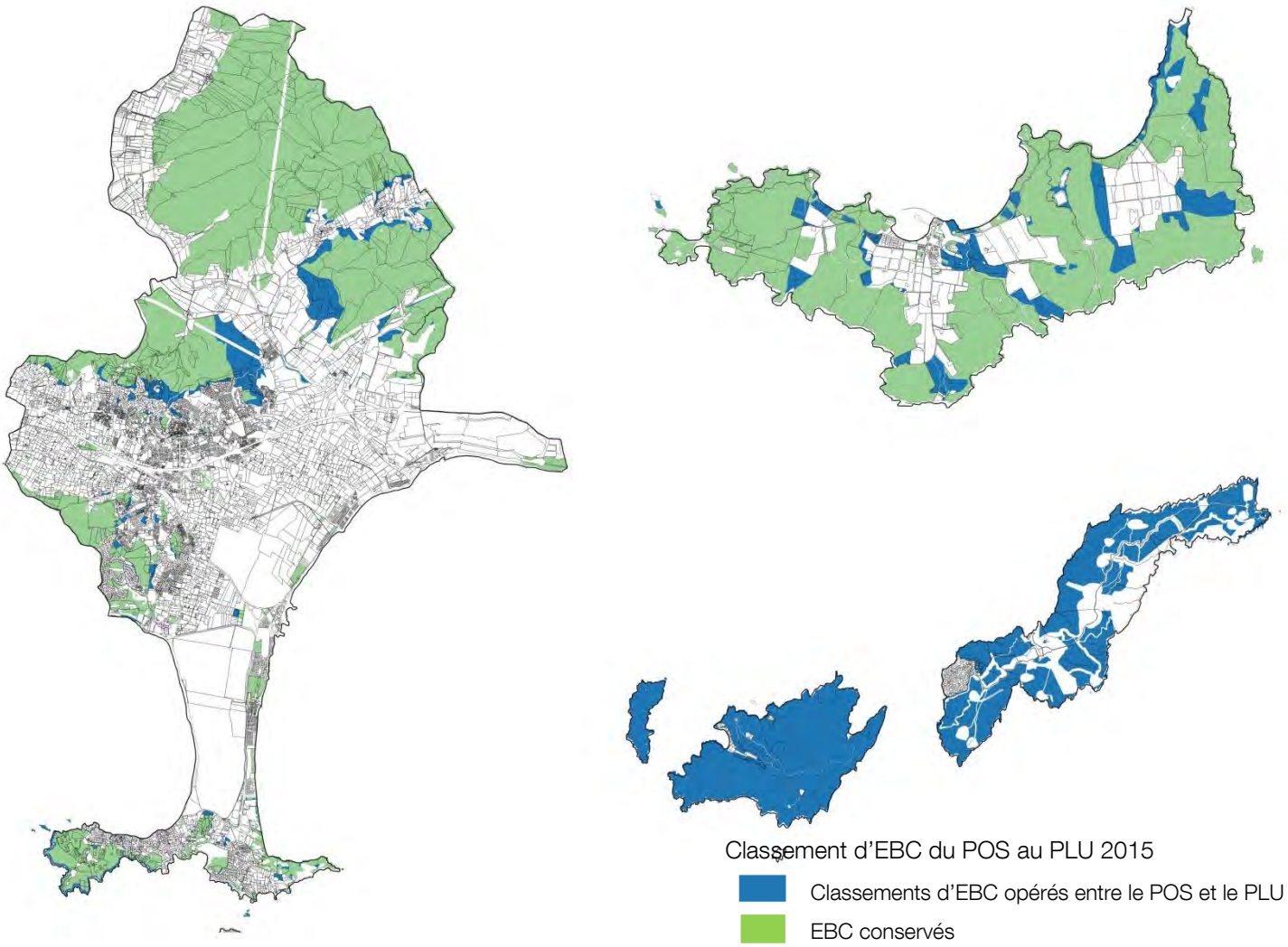
Les boisements significatifs de l'île du Levant

De même que pour Port Cros, l'île du Levant, initialement classée au titre du Règlement National d'Urbanisme (RNU), n'est couverte par aucun EBC.

Les EBC créés dans le PLU correspondent à une délimitation précise et homogène couvrant l'ensemble des espaces naturels de l'île, à l'exception du lotissement d'Héliopolis et des emprises militaires, qu'il s'agisse de secteurs recevant des constructions denses ou plus éparses et des installations diverses et variées (retenues d'eau, stands de tir…).

Il convient de rappeler que l'ensemble des identifications des boisements les plus significatifs de l'île a été établi à partir d'un travail partenarial associant la commune et les représentants de la Défense.

CARTE DE SYNTHESE DES CLASSEMENTS D'EBC



Le projet d'extension du cimetière

Le PLU ne crée aucun EBC sur l'emprise foncière concernée par l'extension du cimetière qui est implantée sur une superficie réduite au Sud Est du massif, en limite des espaces urbanisés hyérois et en continuité du cimetière communal.

L'extension future du cimetière devra permettre de mettre en valeur les aménagements liés au projet par un système de terrasses en belvédère sur la ville. Le projet devra également imposer une préservation de la ligne de crête (inconstructibilité totale). En complément, le projet devra préconiser un traitement paysager particulièrement soigné de l'interface entre le cimetière et la ligne de crête.

Ce projet étant situé au sein du site Natura 2000 « plaine et massif des Maures » devra faire l'objet d'une analyse d'incidences plus étayée avant sa réalisation. Cependant, sa superficie limitée comparée à l'étendue des nouveaux EBC créés par le PLU sur l'ensemble du massif doit être prise en compte comme un élément permettant sa réalisation.

Les EBC en milieu urbain

Le POS classe en EBC de nombreux espaces verts et jardins en plein cœur du centre-urbain alors qu'il ne s'agit pas d'outils de protection adéquats :

- les espaces verts urbains font l'objet d'un entretien régulier qui peut nécessiter de couper ou remplacer certains arbres (maladie, ornements…).
- La qualité d'un jardin ne peut s'exprimer en bloquant toute évolution de sa flore et notamment en interdisant les évolutions des arbres existants. Il existe de plus une redondance, voire une opposition, dans les règles de protection avec la ZPPAUP postérieure au POS, qui peut déterminer des prescriptions non applicables du fait des EBC.
- Les EBC grèves des voies, chemins ou espaces bâtis par erreur.

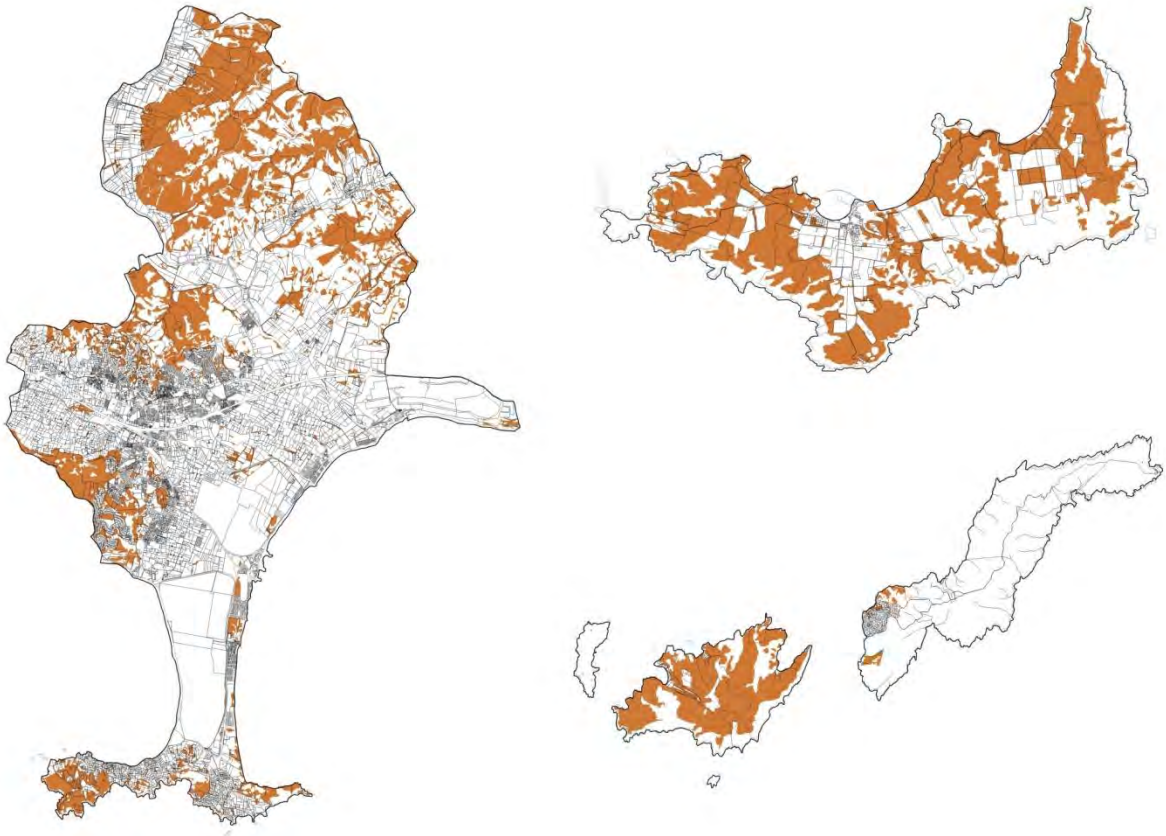
Une majorité des EBC en milieux urbains, non significatifs, sont donc supprimés et partiellement remplacés par des protections au titre des Espaces Verts Protégés qui permettent de réaliser des aménagements légers.

Exemple de suppression d'EBC le long de l'avenue Ritondale

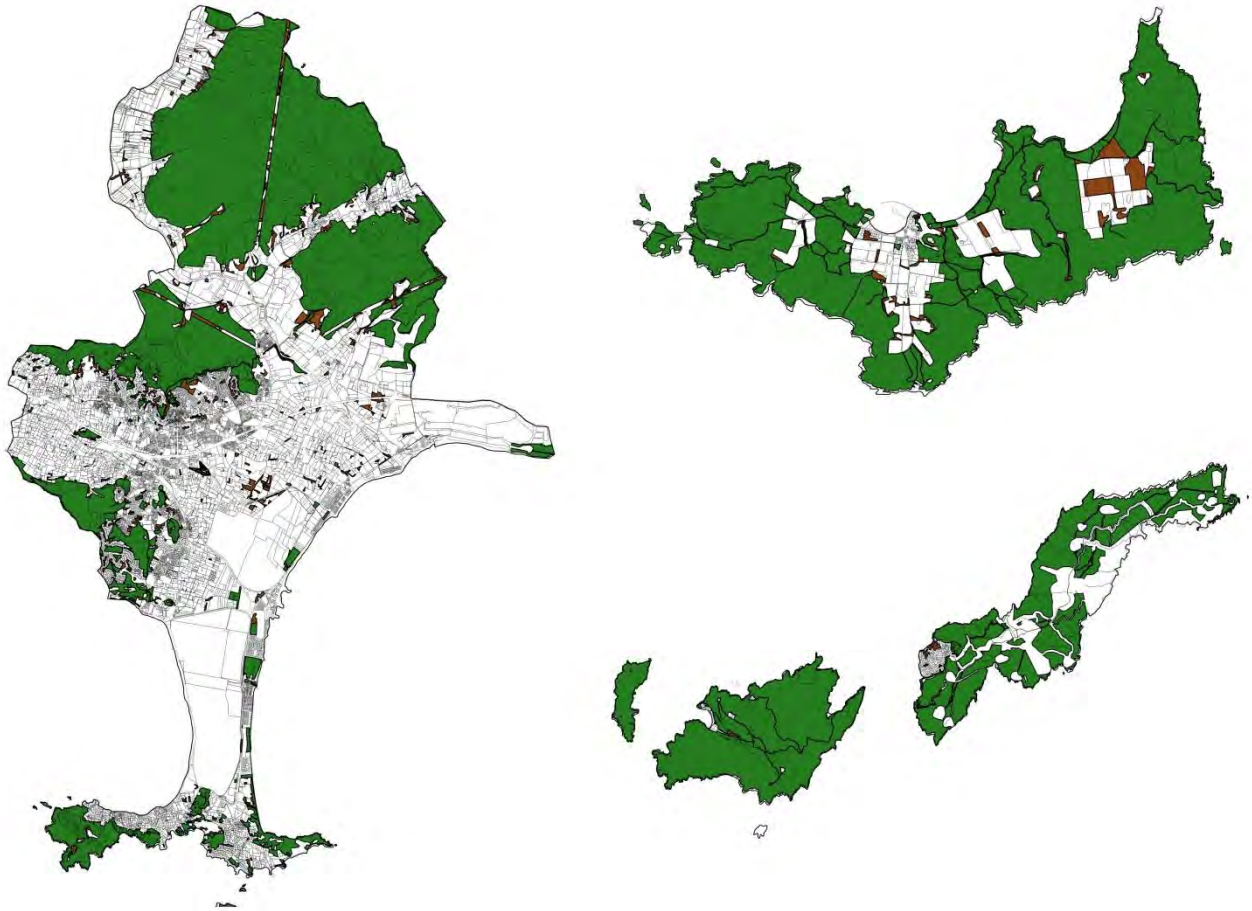
Bilan des évolutions apportées aux EBC

- 90 % des boisements communaux identifiés dans la carte d'occupation des sols de TPM sont classés en EBC.
- les EBC du projet de PLU recouvrent l'ensemble des boisements significatifs de la commune (Maures, Maurettes, Giens, Mont des Oiseaux et Iles)
- les secteurs non classés :
    - correspondent soit à des bosquets d'arbres ou haies situés au sein des espaces agricoles (tailles limitées) ;
    - ou sont situés en limite de ces boisements significatifs et s'expliquent soit par la volonté de préserver l'agriculture ou faciliter sa reconquête, soit par la volonté de préserver les paysages hyérois (séquence trame ouverte / boisement qualitatif) préalablement définis.

CARTE DES BOISEMENTS EXISTANTS



CARTE DE SUPERPOSITION DES EBC AVEC LES BOISEMENTS EXISTANTS



D.2 I Comptabilité avec le SCOT

La commune de Hyères est concernée par l'application du SCoT Provence Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009. Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement sur le territoire communal à travers trois orientations générales.

Le SCoT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.
Celui-ci est actuellement en cours de révision.

Rappel du contenu du SCoT et son incidence sur la commune de Hyères

Orientation n°1 - Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

Le SCoT identifie plusieurs éléments :

- **des espaces constitutifs du socle du réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise** dans la commune : espaces à **dominante naturelles** (massifs de Costebelle et du Mont des Oiseaux, Pinède des Pesquiers, massifs des Maurettes et le Plan du pont), à **dominante agricole** (vallée de Sauvebonne et des Borrels, les piémonts des Maures et du Fenouillet, et le bassin hyérois), **au titre du réseau bleu**, cours d'eau, fleuves côtiers et leur ripisylves (le marais de l'Estagnol, le Roubaud et le Gapeau, le Marais Redon, les vieux salins, les étangs et salins des Pesquiers, le marais des Estagnets).
- **des espaces agro-naturels** constituant des sites d'intérêt paysager spécifiques du fait de leur singularité, de leurs richesses patrimoniales particulières, de leur représentativité des modes de vie et des traditions industrielles, artisanales, agricoles ou forestières : le système des étangs du littoral hyérois (14), et la presqu'île de Giens (15).

- **des espaces et milieux identifiés au titre de la Loi Littoral :**

  - **les espaces naturels identifiés comme remarquables** comme les espaces boisés non bâtis du massif de Costebelle, du Mont des Oiseaux et du Mont Paradis (18), les espaces naturels des îles d'Hyères (19), les espaces naturels donnant à la presqu'île de Giens son caractère préservé (20), le marais Redon, l'étang et les salins des Pesquiers et la réserve biologique des Estagnets (21), la dune du tombolo occidentale, la pinède des Pesquiers et la pinède de l'hippodrome (22).
  - **Les coupures naturelles d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme :** la pinède des Pesquiers entre La Capte et La Plage (K), la base de loisirs du Mérou entre l'Ayguade et les cabanes du Gapeau à Hyères (L), les espaces naturels des vieux salins, de l'étang de l'anglais ainsi que la pinède et la plaine agricole du Bastidon Miramar entre le village des Vieux Salins et Miramar (M).

- **des espaces de développement :** le centre-ville d'Hyères est identifié comme pôle majeur à conforter. L'objectif affiché est d'affirmer son rayonnement en valorisant sa proximité de l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre, ses qualités urbaines, environnementales et paysagères ainsi que son attractivité en termes d'équipements et de commerces, notamment pour les communes de l'est de l'aire toulonnaise.
- **des secteurs à conforter :** les zones agglomérées des Salins, de l'Ayguade, du Port et de Giens et le village de Porquerolles sont identifiées comme des pôles à conforter.
- **des espaces supports de développement urbain** aux travers de sites d'extensions prioritaires :

  - des sites d'extension prioritaire à dominante **« habitat et équipement »** dans les secteurs de la Bayorre (10 ha), Crestade – Demi-lune (10 ha), Roubaud-Gare (6 ha), Les Rougières (27 ha), Costebelle – Font des Horts (30 ha) ;
  - des sites d'extension prioritaire à dominante **« activités économiques »** dans les secteurs Crestade – Demi-lune- Pôle Santé (4 ha), Roubaud-Gare (22 ha), Saint Martin (14 ha), Le Palyvestre (30 ha) et Arromanches (6ha).

- **des espaces littoraux ou « proches du rivage »** (l'article L146-4 II du Code de l'Urbanisme) :

  - **des espaces littoraux à forts enjeux et stratégiques** où les opérations d'urbanisme peut se faire par renouvellement ou par extension de manière significative par rapport aux caractéristiques du bâti existant environnant : cela concerne le site de la Font des Horts et le Port St Pierre et Arromanches à Hyères ;
  - **des espaces littoraux « sensibles »** où les opérations d'urbanisme doivent être plus particulièrement limitées et intégrées : cela concerne les espaces urbanisés de la presqu'île de Giens sauf la plaine de la Badine à Hyères.
  - **Les espaces littoraux neutres** (sans enjeu particulier de développement et sans qualité patrimoniale ou paysagère spécifique) où les extensions doivent se faire de manière limitée : cela concerne l'ensemble des espaces bâtis non identifiés dans les deux catégories préalables.

Orientation n°2 - Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

OBJECTIF 1 - Affirmer une ambition métropolitaine
Le SCoT développe plusieurs axes génériques, qui n'ont pas d'impacts spatiaux particuliers à l'échelle du territoire :

- développer un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine sur la Rade ;
- affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- conforter l'attractivité touristique ;
- consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise ;
- conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise.

OBJECTIF 2 - Élaborer une stratégie de développement économique
En complément de la simple localisation du foncier mobilisable, le SCoT identifie et caractérise les polarités existantes à requalifier et les polarités à consolider ou à créer. Ces sites font l'objet d'une réflexion quant à leur vocation dominante entre les collectivités concernées et sont soumis à des critères de qualité.

Il identifie ainsi :

- Deux sites d'intérêt métropolitain :
  - le pôle Santé / Hyères ouest Roubaud, à vocation tertiaire ;
  - la zone économique aéroportuaire.

Ces sites sont stratégiques pour l'ensemble de l'aire toulonnaise. Leur développement et leur organisation doivent être permises et pensées à cette échelle.

- Quatre sites d'intérêt intercommunal :
  - le secteur St Gervais, pôle d'excellence horticole basé sur le développement, la commercialisation et la logistique ;
  - le secteur Saint Martin (activités existantes multiples mais vocation à orienter) ;
  - le secteur Palyvestre nord, à vocation tertiaire ;
  - le secteur Arromanches (vocation à définir).

Les sites d'intérêt intercommunal représentent un enjeu à l'échelle du secteur. Leur valorisation et leur organisation doivent être permises et pensées à l'échelle des communes environnantes.
Le SCoT rappelle également l'importance de maintenir la pérennité de la filière agricole, en sauvegardant les capacités productives des filières présentes sur le territoire, qui sont soumis à une forte pression urbaine. Il identifie pour cela les espaces agricoles des plaines du Gapeau et du Roubaud, de la vallée du Réal Martin, des vallons de Valbonne et des Borrels et les secteurs agricoles résiduels de la presqu'île de Giens.

OBJECTIF 3 - Répondre aux besoins de logements
Afin de favoriser le recentrage de la croissance de la population dans TPM, 60 % de la production de résidences principales doit s'y localiser. À ce titre, près de 1520 logements doivent être réalisés annuellement à l'échelle de la communauté d'agglomération, sur un total de 2320 à l'échelle du SCoT. Cet objectif de production a été renforcé lors de l'approbation du PLH de l'agglomération, approuvé postérieurement.
Outre ces objectifs quantitatifs, non individualisés par commune, le SCoT entend promouvoir la production d'une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs.

OBJECTIF 4 - Promouvoir une offre de transports collectifs performante
En matière de transports collectifs, la commune d'Hyères est concernée par l'aménagement de plusieurs pôles d'échanges visant à favoriser la multimodalité, notamment en lien avec la gare et l'aéroport. Ces pôles d'échanges sont complétés par des parking-relais qui jouent un rôle pour les migrations pendulaires et les migrations touristiques.
En termes de réseau, le SCoT vise à développer la desserte locale (offre en transport collectif soutenue) et la desserte intercommunale (amélioration de la desserte ferroviaire, mise en œuvre d'un car express métropolitain…)

Orientation n°3 - Promouvoir un cadre de vie de qualité

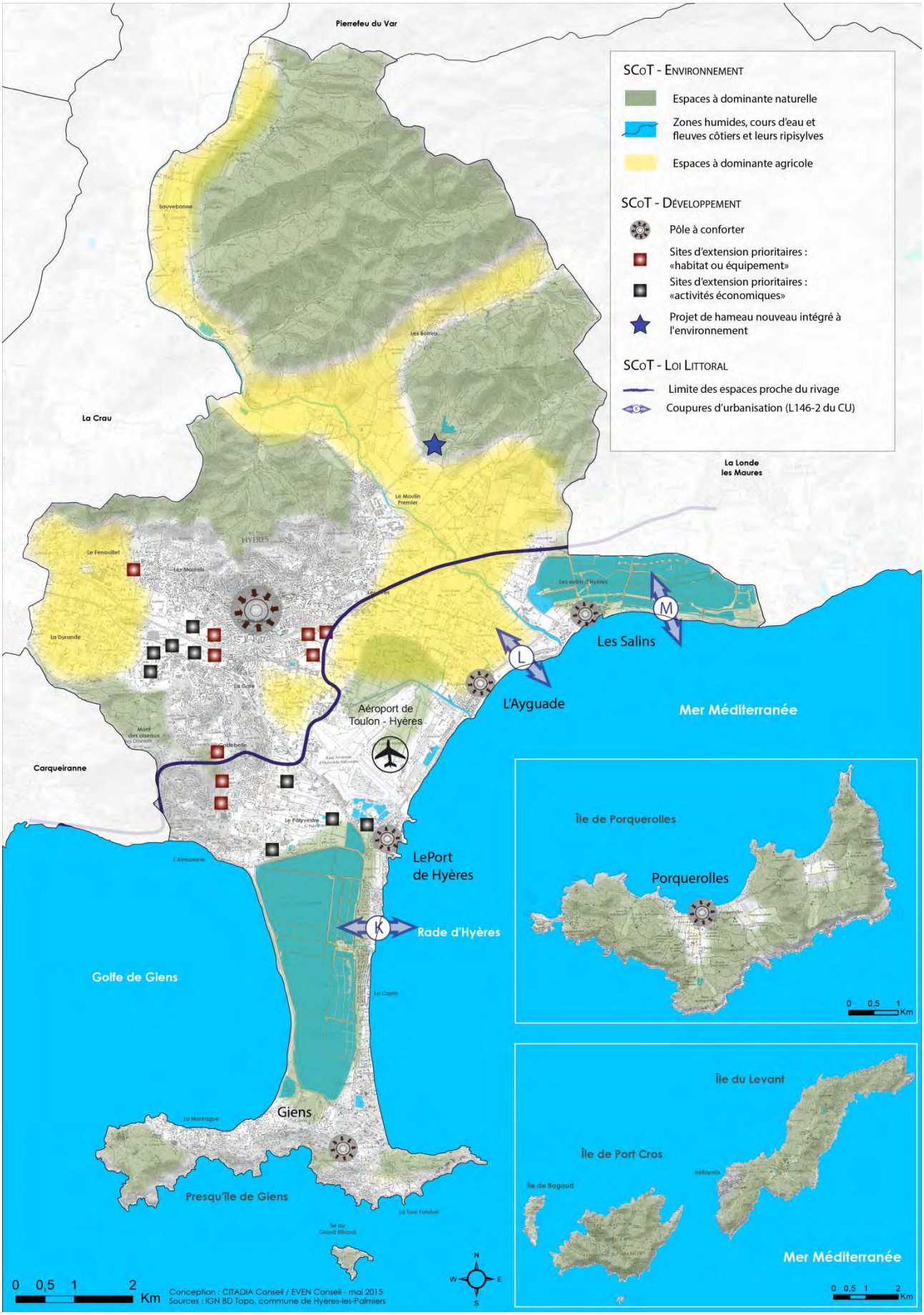
Cette orientation n'a pas d'incidence spatiale spécifique sur le PLU. Les objectifs qui l'a composent vise à améliorer la qualité du cadre de vie à l'intérieur de la commune en :

- apaisant la ville par le développement des modes doux, l'amélioration des espaces publics…
- entretenant la qualité paysagère des espaces urbains ;
- composant avec les risques naturels et technologiques ;
- gérant durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine.

Dans le cadre de la traduction réglementaire du SCoT à l'échelle communale, le PLU devra :

- développer et diversifier son offre de logement ;
- favoriser un développement urbain facilitant la multimodalité et l'accessibilité aux transports collectifs ;
- limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques et nuisances ;
- améliorer la qualité de vie des habitants.

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU SCOT



ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU

Orientation 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

1-Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise

LE SOCLE DU RÉSEAU VERT, BLEU ET JAUNE

ESPACE À DOMINANTE NATURELLE — Les Maurettes

LES ZONES HUMIDES, LES COURS D'EAU ET FLEUVES CÔTIERS ET LEURS RIPISYLVES

Principale zone humide — Marais de l'Estagnol

Cours d'eau principal

ESPACE À DOMINANTE AGRICOLE — Vallée du Réal Collobrier

LES ESPACES DISPOSANT DE CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

LES ESPACES CONSTITUANT DES COUPURES AGRO-NATURELLES
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTÉRÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :

Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG
Cette représentation est schématique :
- *elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation*
- *elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral*

A-Identifier des espaces à préserver

a-Le socle du réseau vert, bleu et jaune

b-Les espaces disposant de caractéristiques particulières

Le PLU identifie et protège les espaces naturels et agricoles, les espaces humides et les cours d'eau, constitutifs de la trame verte et bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les classent soit en zone agricole, soit en zone naturelle, en fonction de l'occupation des sols.

B-Les orientations concernant la délimitation, la préservation et la valorisation des espaces du réseau vert, jaune et bleu

a-Les orientations générales

b-Les orientations particulières

La zone A du PLU correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser mais également les zones où est favorisée une reconquête de ces espaces. Elle comprend le secteur AL, relatif aux espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral dans lequel les constructions nouvelles sont interdites. Elle comprend un secteur Aa créé pour des motifs paysagers dans lequel les constructions sont également interdites.
Sont classés en zone agricole dans le PLU les espaces de la vallée de Sauvebonne et des Borrels, les piémonts des Maures et du Fenouillet, le bassin hyérois, des espaces résiduels de la presqu'ile de Giens et les espaces cultivés de Porquerolles en lien avec la charte du PNPC.

La zone N du PLU correspond à tous les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique; soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle protège notamment les massifs de Costebelle et du Mont des Oiseaux, la Pinède des Pesquiers, le massifs des Maurettes et le Plan du pont
La zone N comprend un secteur NL relatif aux espaces remarquables au sens de la loi littoral : il s'agit des Salins, une partie d'Arromanche et du Palyvestre, du massif des Maures et des Maurettes, d'une partie du Mont des Oiseaux et de la presqu'ile de Giens et des espaces boisés des îles du Levant. Ces secteurs sont des sites réservoirs de biodiversité délimités par des périmètres d'inventaire et de protection à sauvegarder (zone Natura 2000, Directive Habitat, ZSC et SIC, ZNIEFF).
La zone N et son secteur NL protègent également les espaces humides constitutifs de la trame bleue : le marais de l'Estagnol, le Roubaud et le Gapeau, le Marais Redon, les vieux salins, les étangs et salins des Pesquiers et le marais des Estagnets (système des étangs du littoral hyérois reconnu comme espaces agri-naturels par le SCoT).
La zone N comprend également des secteurs spécifiques :

- un secteur Nm, correspondant aux terrains militaires non bâtis ;
- un secteur Np, correspondant notamment aux ports de l'Ayguade, de la Capte, de la Tour-Fondue, du Niel, de la Madrague et de Port Auguier, de Porquerolles, de Port Cros, du Levant et du port militaire de Port Pothuau.
- un secteur Npc, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009
- un secteur Ns, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau des Pesquiers.
- un secteur Nsl, destiné à des activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportifs.

Ces secteurs font l'objet d'une constructibilité et d'aménagement limités Les aménagements dans le secteur Nsl sont de plus conditionnés à la réalisation d'études faune-flore devant permettre de montrer la compatibilité des projets avec l'environnement avant leur réalisation, en particulier autour de Sainte Eulalie.

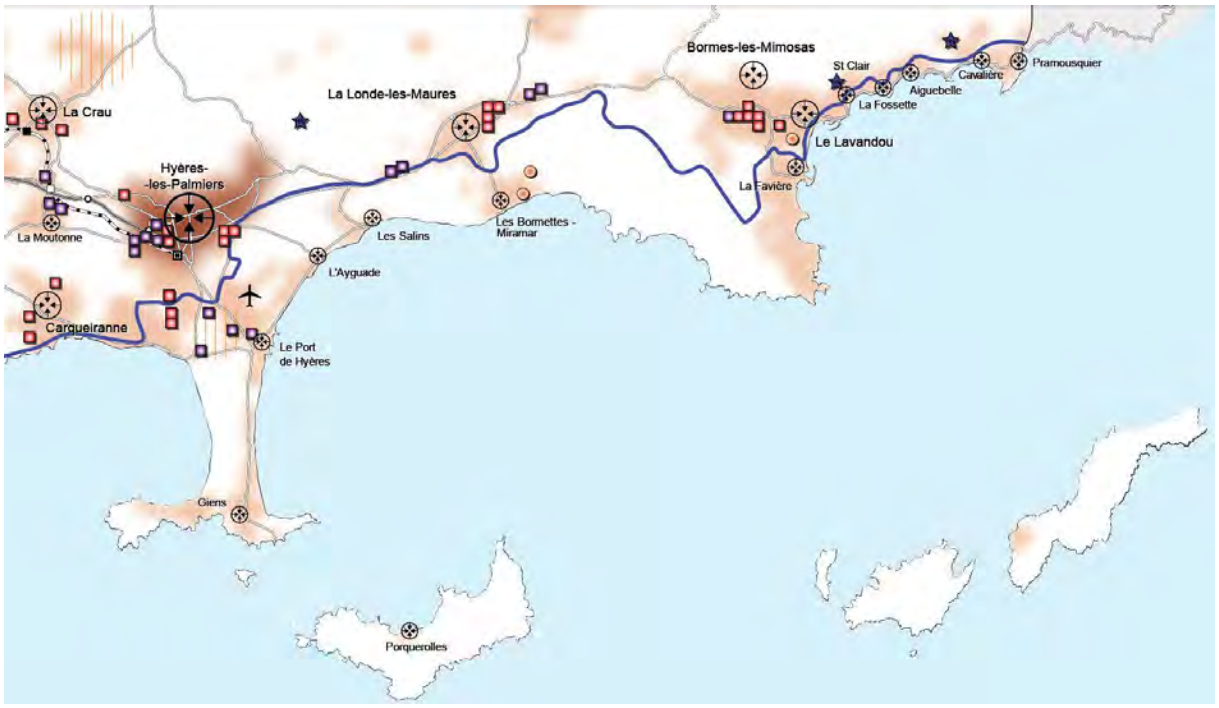
Cette préservation du « capital naturel et agricole » prend évidemment en compte l'existence des différents périmètres d'inventaires écologiques (ZNIEFF, Natura 2000…) recensés sur la commune.

Concernant les ripisylves et les cours d'eau (la trame bleue), le PLU assure leur protection, soit en les classant en EBC ou en EVP, lorsqu'elles abritent des habitats d'intérêt communautaire, soit en les identifiant comme éléments paysagers à préserver. De plus, le règlement des zones concernées prévoit un retrait des constructions correspondant à une « zone tampon » inconstructible de 5 mètres à 10 m par rapport aux berges du Gapeau et du Roubaud et des canaux identifiés sur le plan de zonage. Cette mesure permet également de minimiser l'artificialisation des berges. La qualité des eaux et des milieux aquatiques est évaluée dans l'État Initial de l'Environnement et il est démontré que le projet de PLU n'a pas d'incidence significative sur ceux-ci.

Concernant la prévention des conséquences de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements des eaux, le règlement du PLU prévoit (sur l'ensemble du territoire, à l'exception des zones UA), une règle (articles 4) qui dispose que : *« Pour toute opération de plus de deux lots ou plus de deux logements, l'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet. »*

Le respect des espaces caractéristiques du littoral
Comme précédemment mentionné dans le présent rapport, l'ensemble des dispositions relatives à l'application de la loi Littoral sont conformes au SCOT Provence Méditerranée, qu'il s'agisse, notamment, de l'extension en continuité des agglomérations ou villages existants, de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation, ou de l'identification des boisements les plus significatifs de la commune.

2-Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise



Les espaces du renouvellement urbain

- Espace urbanisé existant
- Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
- Vocation à dominante "activités économiques"

L'encadrement du développement par les dispositions de la Loi Littoral

- Limite des espaces proches du rivage
  L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage
- Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement (identification non exhaustive)

Les infrastructures de transport

- Autoroute et échangeur existant ou projeté
- Itinéraire routier principal
- Voie ferrée
- Gare nationale (accès TGV et Grandes Lignes)
- Gare existante /Halte nouvelle à envisager (sous réserve d'une étude d'opportunité)
- Aéroport de Toulon - Hyères

La carte du Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Méditerranée définit l'enveloppe urbaine maximale de développement urbain de l'urbanisation. Les principaux sites d'extension sont représentés schématiquement par des pixels, indiquant la destination du développement (à savoir dominante habitat ou dominante activités).

A-Privilégier une localisation de développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs	Le PLU privilégie un confortement de l'agglomération hyéroise continentale pour l'accueil de la croissance démographique et résidentielle : - les espaces de renouvellement urbains sont concentrés dans les nouvelles zones UD qui entourent le centre-ville et le quartier de la gare. Ils font donc l'objet d'une bonne desserte par les transports en communs. - les espaces d'extensions urbaines sont principalement situés en extension du centre urbain. 75 % des logements produits dans le cadre de ces secteurs de projets se situent en effet à moins de 1500 m de la gare ou du centre-ville (secteurs Les Rougières, la Crestade Demi-Lune, Aufrène, Le Béal, Jean Moulin) et des lignes de transports en communs. Les autres secteurs de projets (Costebelle, Les Salins, La Bayorre…) sont également desservis par les transports en communs même si la desserte et le cadencement sont moindres.

<table>
<tr><td>B-Recentrer et intensifier le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs

a- Élaborer un grand projet urbain et économique pour la Rade de Toulon
b-Favoriser la diversité des fonctions économiques et urbaines dans le « pôle Est »
c-Affirmer le rayonnement et les spécificités du grand centre-ville d'Hyères</td><td>Le PLU participe au développement et à l'organisation de l'agglomération toulonnaise en conférant au centre-ville de Hyères tous les atouts lui permettant de maintenir son rang :
- les règles architecturales et urbaines définies visent à préserver le patrimoine existant et le centre-médiéval, image vitrine de la commune ;
- l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux le long des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques contribuent au maintien et à l'attractivité du centre-ville ;
- la gestion de la mobilité et l'uniformisation des formes urbaines entre le centre-ville historique et la gare doivent participer également à l'émergence d'un grand centre-ville hyérois ;
Le PLU prévoit également un certain nombre d'actions qui affirmeront les spécificités et l'attractivité de ce grand centre-ville d'Hyères, telles que :
- l'amélioration de la desserte entre le centre-ville, la gare et l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre.
- la mise en place de réserves foncières, notamment les zones 3AU du Roubaud et de Saint Martin.</td></tr>
<tr><td>C–Renforcer le niveau de service des pôles intercommunaux, communaux et de proximité
a- Donner un rôle de pôle intercommunal à Solliès-Pont, au Beausset, à Bormes-les-Mimosas/Le Lavandou, à La Londe-les-Maures et à Saint-Cyr
b- Conforter les pôles communaux et de proximité</td><td>Cette orientation concerne le développement des communes de taille plus réduite mais ses grands principes sont déclinés dans le cadre des différentes polarités secondaires du territoire hyérois :
- les polarités urbaines du littoral (Ayguade, Salin, Giens, La Capte…) font l'objet d'une identification et d'un zonage spécifique permettant de maintenir leurs caractéristiques urbaines différenciées. La diversité des destinations qui y sont autorisées visent à favoriser leur dynamisme.
- les polarités commerciales font l'objet d'une protection par l'intermédiaire de l'interdiction du changement de destination des linéaires commerciaux.</td></tr>
<tr><td>D-Limiter la consommation d'espace
a-Privilégier le renouvellement urbain pour accueillir l'habitat, les équipements et les activités
b-Considérer certains espaces d'habitat aéré comme un potentiel de renouvellement urbain
c-Maîtriser les extensions de l'urbanisation</td><td>Le PLU participe aux objectifs de limitation de la consommation d'espace via le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière visant
- maitriser l'urbanisation ;
- définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser ;
- délimiter les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
Comme précédemment souligné, le PLU prévoit de privilégier le renouvellement urbain selon des mesures adaptées aux spécificités locales (cœur de ville, centralités continentales, insularité…). Une majoration des règles de hauteurs et d'emprises dans le centre-urbain par rapport aux tissus urbains existants sont instaurés : ils visent au remplacement à terme de tissus pavillonaires bien localisés et facilement mutables (bonne desserte, voiries adaptés…) par de l'habitat collectif plus dense. Le renouvellement urbain et l'exploitation du foncier libre dans les zones urbaines de la commune devraient être à l'origine de plus de 60 % de la production de logements dans la commune.
Face aux besoins en termes de production de logements, et particulièrement en termes de logements sociaux, la mise en œuvre d'un renouvellement urbain, même ambitieux, ne suffit pas. Des ouvertures à l'urbanisation ont été rendues nécessaires. Le PLU intègre ainsi l'ensemble des sites d'accueil du développement futur, tels que définis par le SCOT Provence Méditerranée : Les Rougières, la Crestade Demi-Lune, Costebelle-Font des Horts et la Bayorre.
<table>
<tr><th>Sites d'extensions prioritaires identifiés par le SCoT</th><th>Superficie autorisée dans le SCoT</th><th>Classement au PLU</th><th>Superficie dans le PLU</th></tr>
<tr><td>La Bayorre / St Gervais</td><td>10 ha</td><td>1AU (1Aua / 1AUb1AUc)</td><td>2,1 ha sur le hameau de la Bayorre et 2,3 h sur le secteur complémentaire du Béal, les espaces agricoles effectifs, n'ayant pas été ouverts à l'urbanisation pour des motifs de préservation.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Les Rougières	27 ha	1AU (1AUa / 1AUb /1AUc)	29 ha (périmètre global qui intègre néanmoins des espaces inconstructibles et la ripisylves protégée dans le cadre de l'OAP)
Costebelle – Font des Horts	30 ha	1AU (1AUa / 1AUb)	7,1 ha à la Font des Horts et 5,8 ha à Costebelle. Le potentiel de constructibilité de cet espace a été fortement réduit compte tenu des sensibilités écologiques et paysagères existantes sur le plateau de Costebelle, qui fait l'objet d'un classement en zone N et Aa).
La Crestade – Demi-Lune	10 ha	2AU (2AUa / 2AUc / 2AUd	10,5 ha, mais intégrant des espaces non constructibles du fait de la règle de recul de 75 m par rapport à l'axe de l'avenue Ritondale et de l'imposition d'une importante bande boisée le long de la route dans le cadre de l'OAP
Le Roubaud (Gare)	6 ha	3AU	8,6 ha mais intégrant les infrastructures ferrées et la gare (sur environ 2,5 ha)

En plus de ces sites d'extensions prioritaires, un certain nombre de sites complémentaires sont ouverts à l'urbanisation afin de pouvoir répondre aux impératifs de production de logements. Il s'agit des secteurs de l'Aufrène (3,6 ha) et de Jean Moulin (2,6 ha). Ces sites font tous moins de 5 ha. Ils ont été sélectionnés car se situant en continuité directe ou à proximité du centre-urbain (et donc des commerces, équipements et transports en communs). Une attention particulière a été portée à la définition de ces secteurs : les terres agricoles en culture ont été retirées des ouvertures à l'urbanisation (les périmètres initiaux sont précisés dans le chapitre sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU).

Afin d'optimiser au mieux le foncier consommé, l'ensemble de ces secteurs de projets ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui ont permis de définir les conditions d'aménagement. Ainsi, dans les secteurs de projets (zones 1AU/2AU), les densités produites varient entre 35 et 80 logements à l'hectare, en fonction des tissus urbains à proximité desquels ils s'implantent. L'objectif du PLU étant de favoriser une bonne intégration de ces extensions urbaines au regard des quartiers environnants, tout en répondant à la problématique de production de logements.

De plus, par rapport au POS, seuls les secteurs du Béal, de l'Aufrène, de Jean Moulin et de la Font de Horts étaient classés en zone NC, soit 25 % seulement des superficies ouvertes à l'urbanisation pour le développement urbain.

Et pour répondre à ces objectifs, le PLU reclasse de nombreuses zones NB et NA du POS en zone A et N au PLU. Plus de 300 ha de zone U, NA et NB sont reclassées en A et N, contre un déclassement de NC et ND vers U et AU de moins de 70 ha.

Le PLU participe donc bien à une maitrise de l'urbanisation et à une limitation de la consommation d'espace.

ZONAGE DU PLU ET ORIENTATION N°1 DU SCOT

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise	
1-Affirmer une ambition métropolitaine	
A- Le Grand Projet Rade : un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine	Le PLU de Hyères participe au Grand Projet Rade en reconnaissant l'intérêt de la filière nautique sur le territoire communal et en autorisant son développement dans les zones d'activités économiques communales. Une attention particulière est portée aux espaces portuaires afin de garantir leur accessibilité et les aménagements nécessaires au fonctionnement des activités qui y sont liées.
B-Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche a-Mieux localiser les établissements de formation supérieure b-Améliorer le fonctionnement et la qualité des sites d'activités	Sans objet sur la commune de Hyères. Le maintien de filière santé sur le territoire est néanmoins à souligner.
C- Conforter l'activité touristique a-Diversifier l'activité touristique b-Assurer un bon niveau d'hébergement et mieux répartir les équipements c-Améliorer le fonctionnement des espaces touristiques et mieux répartir la fréquentation touristique dans le temps et l'espace	Le PLU de Hyères montre la volonté de la commune de développer le secteur du tourisme par : - la mise en place d'un dispositif réglementaire (zone UG et ses secteurs avec réglementations spécifiques) contribuant à la préservation et au renforcement de l'hébergement diversifié tout au long de l'année : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, campings, résidences de tourisme… L'objectif est de protéger ce parc d'hébergement et d'éviter sa disparition ou sa transformation en résidences secondaires. L'hôtellerie demeure de plus autorisée dans la majorité des zones urbaines afin de ne pas contraindre les potentialités d'installation et de développement. Deux secteurs de développement de l'hôtellerie sont particulièrement identifiés : o au Ceinturon, où l'implantation d'hôtels à proximité de l'aéroport est souhaitée pour le développement du tourisme d'affaire et l'accroissement de la fréquentation aéroportuaire ; o à Sainte Eulalie afin de développer un complexe hôtelier de très grande qualité, segment d'hébergement qui manque actuellement dans l'offre hôtelière hyéroise ; Cette recherche de confortement de l'offre hôtelière ne s'est pas établie au détriment des risques : de nombreux campings n'ont pas été reconnus et classés en zone de camping compte tenu de leur forte exposition aux risques. - la préservation et le développement des activités maritimes et nautiques via la préservation du littoral et la création de zones portuaires UP et Np adaptées à accueillir et développer ces activités. - La protection du patrimoine communal, architectural, urbain et paysager. La commune entend protéger les éléments qui fondent son attractivité : les espaces naturels sont ainsi protégés par un classement en zone naturelle ou agricole pour la vallée de Sauvebonne et des Borrels, les formes urbaines du centre-ville font l'objet d'un zonage et de règles spécifiques et le patrimoine bâti est identifié et protégé par des règles spécifiques qui interdisent sa destruction.
D- Consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise	Riche de son patrimoine historique et culturel, la commune de Hyères entend faciliter l'accès à son patrimoine : plusieurs emplacements réservés sont prévus pour améliorer l'accessibilité et le stationnement aux sites. Cette démarche est également portée dans le cadre de l'opération Grand Site sur la presqu'île de Giens. La commune préserve les éléments patrimoniaux qui participent à son rayonnement et celui de l'agglomération toulonnaise : la ZPPAUP offre un premier niveau de protection, renforcé par les règles d'architectures et d'urbanisme définies dans chacune des zones et enfin par l'identification du patrimoine bâti et naturel ponctuel sur l'ensemble de la commune. Des règles strictes permettent de limiter les évolutions de ce patrimoine. De plus, la commune entend favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès notamment à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements. Cette problématique doit être abordée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

E- Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise

En terme de confortement de l'accessibilité hyéroise, le PLU envisage la réalisation d'aménagements de première importance qui concernent la desserte en transports en commun, dont la mise en œuvre d'une voie en site propre reliant le centre-ville, la gare et le port.
En outre, le PLU prévoit une réserve foncière (zone 3AU) autour du secteur de la gare, afin de réaliser un pôle d'échange multimodal. L'objectif est de permettre à terme une bonne connexion entre le 1er aéroport de l'agglomération et du département et la gare TGV. L'ambition est de permettre à l'aéroport de se développer, autant pour les voyages d'affaires que pour les voyages de loisirs. Le développement de l'hôtellerie sur le secteur du Ceinturon participe également au développement de cette attractivité.

2-Elaborer une stratégie de développement économique

A-Affirmer l'armature des espaces économiques
a-Définition du niveau de rayonnement des sites
b-Définition des vocations dominantes
c-Favoriser les complémentarités entre les espaces

Le PLU de Hyères entend consolider son armature économique en clarifiant sa lisibilité :

- les polarités commerciales sont reconnues et affirmées : il s'agit du grand centre-ville (centre-médiéval jusqu'à la gare) et des polarités secondaires (Giens, Porquerolles, la Capte, Salins, Port Saint Pierre…). Les linéaires commerciaux font l'objet d'une sanctuarisation en empêchant la transformation des locaux existants vers d'autres destinations (habitat, artisanat…). Aucune nouvelle zone commerciale n'est créée afin de limiter une concurrence directe avec ces secteurs commerciaux qui participent au dynamisme et à la qualité de vie hyéroise.
- Les grandes zones d'activités font l'objet d'une spécialisation économique. La zone UI, relative à l'activité économique, est ainsi divisée en plusieurs secteurs :
    - un secteur Ula, relatif aux grands centres commerciaux ;
    - un secteur Ulb, relatif aux zones à dominante d'activités artisanales et industrielles (St Martin-Les Loubes et Palyvestre Nord) ;
    - un secteur Ulc, destiné aux activités commerciales liées au marché aux fleurs, localisé à St Gervais ;
    - un secteur Ulm, relatifs aux zones d'activités mixtes (La Bayorre, Espace 3000, La Capte, petites zones de proximité présentes sur le littoral et la presqu'île de Giens …)
    - un secteur Ulp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles.

  Cette démarche vise à limiter le mitage des activés commerciales au détriment des autres activités (artisanat, industrie…) et faciliter ainsi les synergies entre ces différents acteurs. Dans ces zones, les logements (hors fonction de gardiennage), sont également interdits pour les préserver des problèmes de cohabitations.
- Des réserves foncières sont créées pour pérenniser le développement économique sur le long terme : il s'agit de la zone 3AUr du Roubaud, qui devra notamment accueillir des activités de services à haute valeur ajoutée et de la zone 3AUi de St Martin qui devra répondre aux futurs besoins de développement des entreprises artisanales et industrielles.
- Le secteur du Pôle Santé, qui bénéficie de la desserte par les voiries et les réseaux et qui accueillent déjà des constructions fait l'objet d'un classement en zone urbaine (UD), immédiatement constructible. Sa fonction économique diversifiée, à vocation tertiaire, et la maitrise foncière par TPM et la commune des terrains a motivé son classement en zone urbaine « banalisée ».
- L'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre fait également l'objet d'un classement spécifique dans une zone urbaine qui lui est entièrement dévolue : la zone UK. Son périmètre a été déterminé pour répondre à ses besoins opérationnels tout comme son règlement. Le développement de l'offre hôtelière au Ceinturon participe de plus au renforcement de son attractivité.

Une partie de ces sites sont d'ailleurs identifiés dans le cadre du SCoT (Roubaud, St Martin Les Loubes, Marché aux fleurs….) : le PLU respecte la localisation et le dimensionnement de ces sites.

Secteur identifié par le SCoT	Superficie prévue pour des activités économiques	Classement dans le PLU	Superficie dans le PLU
Le Roubaud	22 ha	3AUr	20,1 ha
Le Pôle Santé	4 ha	UD	4 ha
St Martin	14 ha	3AUi	5,7 ha, une partie du foncier potentiellement mobilisable étant encore cultivé, le choix de maintenir les activités agricoles a été privilégié
Le Palyvestre	30 ha	classement en secteur	29 ha

		UGd encadrant uniquement les constructions et installations existantes	
Arromanches	6 ha	Compte tenu de sa sensibilité environnementale, le secteur Arromanches n'a pas été classé en zone d'activité économique ni en réserve foncière à vocation économique du PLU. Il fait l'objet d'un classement en zone N.	

L'affirmation de l'armature des espaces économiques se traduit également par le développement des activités touristiques et par la nécessité de maintenir l'emploi et les qualifications spécifiques sur la commune. Le PLU préserve à ce titre les infrastructures hôtelières pour éviter ainsi leur transformation vers de l'habitat secondaire.

Cela se traduit également par la préservation de l'activité viticole ainsi que la dynamisation de l'activité maraîchère et le travail de protection porté sur les zones agricoles du PLU. La pérennisation et la valorisation des activités agricoles fait l'objet d'un traitement particulier, avec :

- la création de nouvelles zones agricoles sur la vallée de Sauvebonne, le vallon des Borrels, le massif du Fenouillet, l'île de Porquerolles et dans une moindre mesure dans la presqu'ile de Giens ;
- la création de nouvelles zones agricoles dans les environs des hameaux de Sainte Eulalie et de La Couture, qui pourront faire l'objet d'une remise en culture (notamment, à destination horticole) ;
- le recensement précis des bâtiments dont l'intérêt motive les changements de destination.

Le PLU permet d'augmenter de 112 ha les zones agricoles.

B-Améliorer la qualité des zones d'activités
a-Appliquer de nouvelles exigences de qualité
b-Optimiser l'utilisation de l'espace

Une double démarche est mise en œuvre pour veiller à la bonne qualité d'aménagement des zones d'activité :

- les zones de réserves foncières du Roubaud et de St Martin feront l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront ainsi de s'assurer d'un aménagement qualitatif et d'une optimisation du foncier. Leur ouverture à l'urbanisation sera ainsi conditionnée et contrôlée par la commune et TPM. Des orientations d'aménagement pourront de plus être réalisées.
- Les zones d'activités existantes font l'objet de règles architecturales et d'aménagements définies par les articles UI11 et UI13. Ces règles doivent permettre d'améliorer la qualité des constructions et de leurs aménagements extérieurs, en particulier en lien avec le stationnement. Les coefficients d'emprise au sol sont également fixés, en dehors des espaces proches du rivage, de manière à permettre une densification et une optimisation des espaces d'activités.

C-Déterminer la localisation préférentielle des activités
a- Le Pôle Mer PACA et les autres activités de haute-technologie ou d'innovation (cf. chapitre 2.1 du PADD et du DOG)
b- Localiser efficacement l'offre tertiaire
c- Adapter la logistique aux besoins de l'économie locale
d- Pour une armature commerciale équilibrée
e-. Accompagner le développement des activités de santé
f- Assurer et pérenniser l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise

Sans objet à l'échelle communale – l'organisation de la trame économique hyéroise est développée au sein de l'armature des espaces économiques.

Un certain nombre d'éléments sont néanmoins à souligner :

- le PLU prévoit le développement d'un futur pôle tertiaire dans le quartier du Roubaud, à proximité de la Gare et du futur pôle d'échange multimodal. Ce pôle répond à l'impératif de localiser l'offre tertiaire à proximité des lieux d'échanges.
- le PLU ne prévoit pas la création de nouvelles zones d'activités commerciales qui entreraient en concurrence avec celles de l'agglomération.
- le PLU préserve les équilibres économiques, en particulier dans le centre-urbain où le commerce est conforté.
- le PLU favorise le maintien des activités de santé existantes par un classement adapté dans un secteur UGa spécifique.

D. Pérenniser la capacité productive agricole de l'aire toulonnaise
a-Préserver les grands terroirs structurants de l'AOC Bandol, de

La commune de Hyères souhaite protéger ses espaces agricoles. Cela se traduit dans le PLU par :

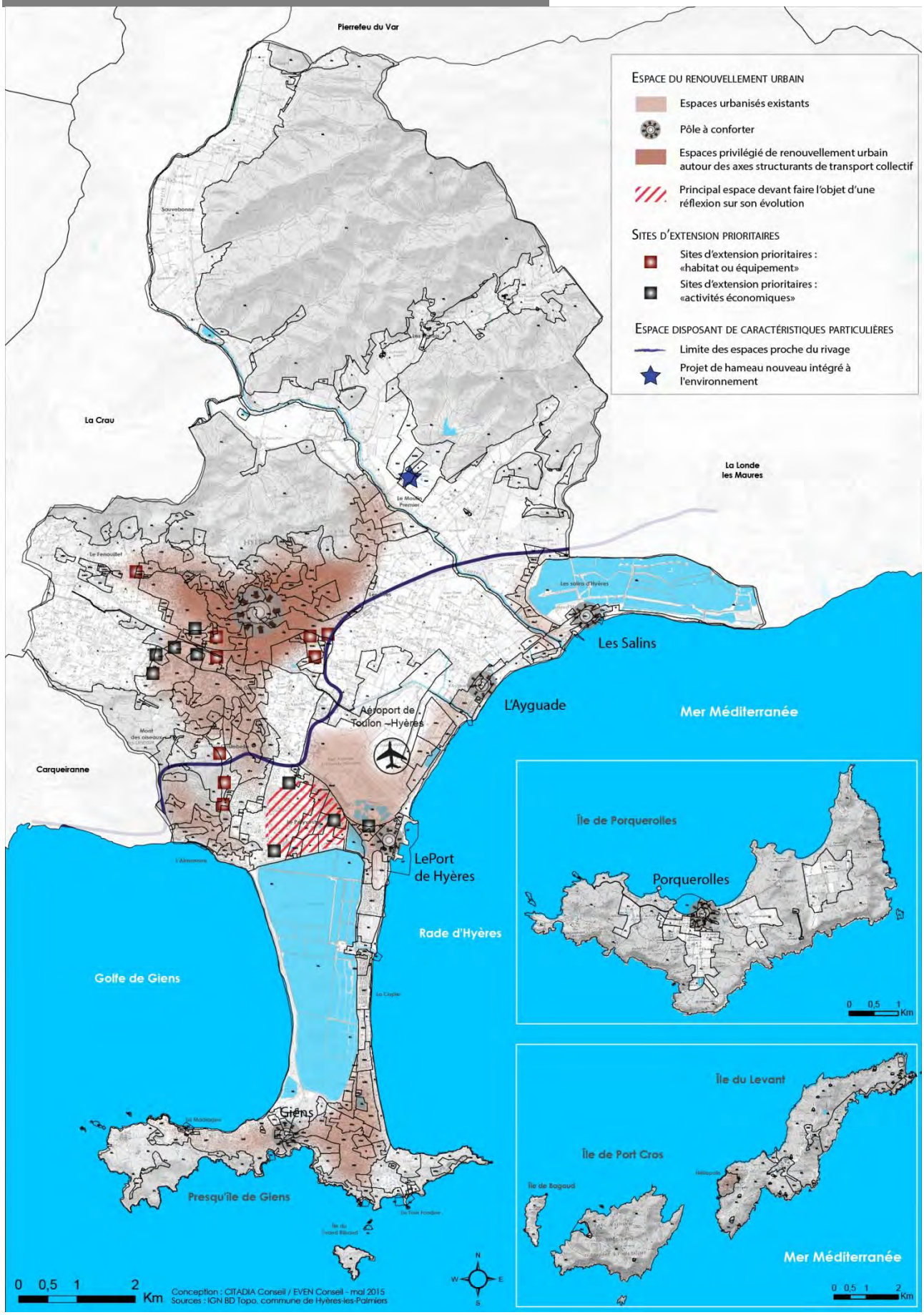
- la protection des espaces agricoles effectifs ou potentiels, par un classement systématique en zone A. Les terres constitutives de la trame jaune (cultivées ou avec un potentiel agronomique) sont classées en zone A, y compris l'ensemble des terres viticoles classées en

l'AOC Côtes de Provence et des vins de pays associés et l'ensemble des vignes aujourd'hui cultivées b- Sauvegarder les capacités productives de la filière horticole d- Accompagner et assurer la réussite des labellisations récentes ou en cours c- Soutenir les micro-cultures et terroirs spécifiques d-Mettre en œuvre un projet de développement stratégique agricole : le Pôle terre e- Favoriser l'agriculture biologique et les circuits courts	AOC. Un travail de reconquête agricole a également été opéré, en particulier dans la vallée de Sauvebonne et des Borrels en lien avec les attentes des agriculteurs. - le classement du marché aux fleurs dans un zonage adapté (Ulc) permettant le maintien des activités existantes ; - de l'interdiction de tout nouveau mitage de l'espace agricole. Le gain du passage de la zone NC du POS à la zone A du PLU correspond à 112 ha.
3-Répondre aux besoins de logements	
A-Produire un nombre suffisant de logements, principalement en cœur d'agglomération a-Un objectif annuel de 2900 logements par an, dont 2.320 résidences principales b- Une localisation à 60% dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée	Les capacités productives théoriques en logements du PLU sont estimées à 8355 logements, correspondant à environ 6265 résidences principales. Cette capacité de production vise à répondre à l'effort de construction nécessaire pour satisfaire aux enjeux de production de logements locatifs sociaux définis par les lois SRU/Duflot et le Programme Local de l'Habitat. Le détail de la production en termes de logements est développé dans le cadre de la compatibilité avec le PLH. Par ce potentiel important, le PLU contribue à renforcer le parc de logements dans l'agglomération et permet de limiter le report progressif des ménages dans les communes péri-urbaines et rurales.
B. Produire une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs a-Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux b- Adapter la localisation des logements aux besoins des habitants	Le PLU a dans ses enjeux souligné la nécessité de développer l'offre en logements afin de faciliter les mobilités et le parcours résidentiels. Pour cela, une politique de renouvellement urbain a été entreprise, permettant de favoriser la création d'habitat collectif. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation définissent également les typologies qui pourront être produites, ce qui permet d'assurer une certaine diversité dans la production de logements. La nécessité de produire du logement social a également été soulignée. Pour y parvenir, une série d'outils a été mobilisée : - la majoration des règles de construction, en faveur du logement locatif social ; - la mise en place de servitudes de mixité sociale sur les terrains communaux et de périmètres de mixité sociale réservant entre 20 et 50 % de logements locatifs sociaux au sein des zones urbaines et à urbaniser de la commune, pour tout programme de plus de dix logements. - La commune et TPM accompagnent également les porteurs de projets privés (bailleurs sociaux et propriétaires privés) dans le cadre du conventionnement ou d'opérations d'acquisition/amélioration. Le nombre de logements locatifs sociaux productibles est estimé à 3360 logements, répondant ainsi à l'objectif de production fixé dans le cadre du Porter à Connaissance et du PLH. Ce domaine fait l'objet d'un traitement particulier intégré dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulon Provence Méditerranée.
4-Promouvoir une offre de transports collectifs permanente	
A-Offrir un système de transports collectifs métropolitain performant a- Développer et faciliter l'usage du train b- Organiser un système de lignes de transports collectifs en site propre c- Favoriser la circulation des lignes expresses d'autocar par autoroute d-Renforcer les dessertes maritimes, notamment dans la Rade de Toulon e-Compléter les axes structurants de transports collectifs par une desserte de proximité f-Assurer l'intermodalité	Avec la réserve foncière de la gare (zone 3AU) le PLU met en place la programmation future d'un pôle d'échange multimodal avec parking relais. Il améliore également la desserte des quartiers Sud-Est et leur liaison avec l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre, en créant un emplacement réservé, au bénéfice du Conseil Département du Var. Par ailleurs, l'emprise ferroviaire existante entre la gare SNCF d'Hyères et l'aéroport de Toulon Hyères est préservée en vue de sa transformation en site propre destiné aux transports collectifs. Le PLU prévoit d'assurer la liaison entre la RD 554 et l'échangeur de Saint Gervais. A ce titre, le Conseil Département du Var procède à l'acquisition des emprises foncières concernées. Le Département envisage en outre l'acquisition d'un certain nombre de terrains sur la commune en vue d'améliorer la circulation : - Elargissement à 11m de la plateforme de la RD12 et aménagement d'un carrefour au droit du chemin des Borrels et à Sauvebonne - Elargissement à 9m de plateforme de la RD29 entre la RD12 et la limite de la commune - Elargissement à 9m et à 14m de la plateforme de la RD 276

	- Aménagement d'un carrefour RD 197 / traverse de Dunkerque - Aménagement de la RD12 comprenant une piste cyclable entre la RD98 et la gare des salins - Elargissement à 21m de plateforme de la RD 559 - Elargissement de plateforme de la RD 559 du rond-point de l'Almanare jusqu'au carrefour Nano - Aménagement du carrefour Nano - Elargissement à 21m de plateforme de l'Avenue de l'aéroport (RD 197) - Elargissement à 14m de plateforme de la RD 42 entre le carrefour du porte-avions « Arromanches » et l'avenue Claude Durand - Création d'une plateforme le long de la RD 559 - Elargissement à 14m de plateforme de la RD 197 entre la RD 42 et la route de la Madrague Plusieurs parkings relais sont également prévus pour faciliter l'intermodalité : - ER n°92 - Création d'un parking relais à l'Almanarre (Commune) - ER n°100 - Création d'un parking relais au Palyvestre (Commune)
B-Adapter l'offre de stationnement aux différentes pratiques de la ville	Plusieurs politiques de stationnement sont mises en œuvre par la commune dans le cadre du PLU : - réalisation de nouveaux parkings publics pour satisfaire aux besoins, notamment autour des lieux touristiques par l'instauration d'Emplacements réservés spécifiques : ER n°30 - Aménagement d'un parking public au lieudit le château, ER n°79 - Aménagement d'un parking public à l'Ayguade, ER n°119 - Aménagement d'un parking au Four à Chaux, ER n°120 - Extension du parking situé au sud du 2ème Borrels, ER n°145 - Parking villa Noailles… - imposition de normes de stationnement strictes pour les différentes destinations de constructions afin d'éviter un encombrement des voiries non adaptées. Il est à souligner que l'OAP du Palyvestre incite à une optimisation et à une mutualisation du stationnement au centre de zone, à l'interface entre les activités de loisirs, afin d'assurer une meilleure protection des espaces.
C-Définir un véritable maillage des modes doux de déplacements	Le maillage des modes doux de déplacements (pistes cyclables…) est complété de manière ponctuelle dans plusieurs espaces de la commune. Plusieurs emplacements réservés sont notamment prévus pour créer de nouveaux chemins piétonniers ou pistes cyclables ou pour les intégrer dans le cadre de plusieurs élargissements de voirie : ER n°16 - Aménagement d'une liaison verte de 4m en bordure du Béal entre la ZAC de Beauvallon et le chemin de la Bayorre, ER n°31 - Aménagement d'une sente piétonne de 4m du château Ste Claire à la montée des Noailles, ER n°44 - Aménagement d'une liaison douce (4m) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower, ER n°49 - Création d'une voie verte (4m) sur ouvrage d'endiguement, ER n°77 - Aménagement d'une piste cyclable (4m) du chemin de la levée au Ceinturon, ER n°90 - Création d'un chemin piétonnier entre la route de l'Almanarre et le chemin de la Font des Horts, ER n°149 - Création d'un cheminement piéton.
D- Les orientations relatives à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique a- Améliorer la desserte en transports collectifs des principaux sites touristiques b- Améliorer la desserte du Parc d'activités de Signes c- La desserte des espaces de développement du pôle Ouest et de l'espace économique de La Baou (Sanary-sur-Mer) d- La desserte des espaces du pôle Est e- La desserte des espaces de développement de l'entrée Ouest d'Hyères et la requalification de voie Olbia	La desserte des futurs espaces de développement de l'entrée Ouest d'Hyères s'organise à partir de l'A570 par l'intermédiaire de l'échangeur de La Recense. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AUr et 3AUi devra prendre en compte cette problématique pour améliorer les conditions d'accès et de circulation dans la commune. L'avenue Ritondale a déjà fait l'objet de travaux de requalification. Cela n'a toutefois pas permis d'améliorer la circulation. Pour cela, plusieurs emplacements réservés sont prévus afin de permettre l'aménagement d'itinéraires bis.
E- Achever le réseau autoroutier	Sans objet

F-Améliorer le réseau de voiries locales a- Les principes généraux de l'amélioration du réseau de voirie locale b- Les principaux projets	Plusieurs emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la trame viaire locale, par un élargissement des voies notamment. Ces emplacements réservés visent à améliorer la sécurité des automobilistes et des piétons, l'accessibilité des services d'incendie et de secours, ainsi qu'améliorer le cadre urbain.
G-Réduire et mieux organiser les flux de transports et de marchandises	La spécialisation des zones d'activités économiques de la commune et le non éparpillement des entreprises visent à concentrer les flux de circulation sur les axes existants et éviter la multiplication des nuisances sonores et de pollutions sur l'ensemble de la commune.

ZONAGE DU PLU ET ORIENTATION N°2 DU SCOT



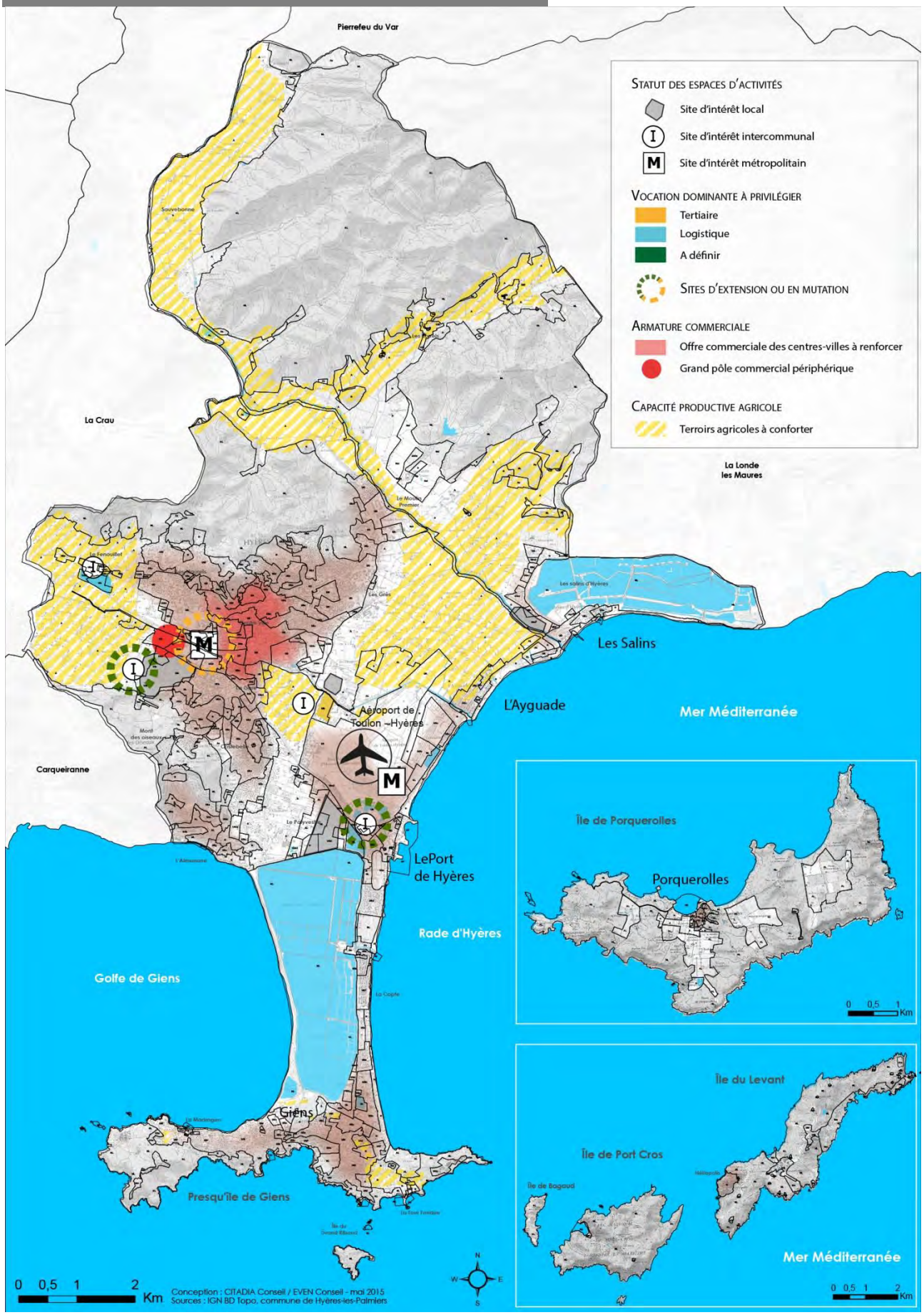
ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
Orientation 3 : Promouvoir la qualité de la ville	
1-Apaiser la ville	
A-Promouvoir une ville plus douce et accueillante a-Développer l'usage des modes doux pour les déplacements quotidiens et touristiques b-Améliorer la qualité des espaces publics	Le PLU prévoit de favoriser un développement significatif des modes de déplacements « doux », par la mise en place de nombreux emplacements réservés qui assureront un maillage cohérent avec le réseau existant. L'amélioration de la qualité des espaces publics est un objectif important du PLU, clairement traduit dans le PADD et dans les actions visant à valoriser le renouvellement urbain du cœur de ville, des centralités continentales et insulaires et des cœurs de quartier. Dans ce cadre, le PLU prévoit un certain nombre d'actions, telles que l'identification de certains espaces publics structurants au titre du patrimoine bâti à mettre en valeur. La complémentarité entre cette identification et le recensement patrimonial des ZPPAUP assurera une prise en compte globale et cohérente sur l'ensemble du territoire hyérois. La diminution de l'exposition des personnes et des biens aux nuisances et aux pollutions fait l'objet de mesures adaptées, telles que les mesures d'affaiblissement acoustique applicables aux secteurs soumis aux contraintes sonores le long des voies bruyantes, ou aux restrictions d'occupations et d'utilisation du sol dans les secteurs soumis à l'application du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) des aéronefs.
B-Diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions a-Prévenir et réduire à la source les émissions sonores et atmosphériques b- Diminuer l'exposition aux nuisances sonores c- Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives d- Prendre en compte les sites et sols pollués	Le règlement d'urbanisme du PLU expose dans les dispositions générales les différentes règles relatives aux risques et nuisances. Les différents documents relatifs aux études de risques et aux zones de bruit sont de plus annexés au PLU. Le PLU fixe en fonction des zones de risques, en particulier d'inondation et de submersion marine, des règles d'aménagement et de constructibilités qui s'appliquent en plus de celles définies dans les différentes zones (ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent). Ces règles peuvent interdire toute nouvelle construction. Des zones d'expansion de crues sont également instaurées pour tenir compte de la problématique de ruissèlement et d'inondation à partir d'étude en cours réalisées sur le Gapeau. Le règlement du PLU rappelle également que certains secteurs de la communes sont en zone de sismicité et doivent répondre à de nouvelles exigences.
2-Entretenir une qualité paysagère au sein des services urbains	
A–Préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de l'aire toulonnaise	Le PLU préserve les sites bâtis d'intérêt spécifique qui constituent, pour partie, le patrimoine urbain hyérois. A ce titre : - La ville médiévale, les extensions urbaines de la « ville climatique » et le village de Porquerolles sont protégés. Sur ces zones, le règlement du PLU ne fait pas d'entrave avec les prescriptions particulières des deux ZPPAUP (continentale et porquerollaise). - Le hameau des Pesquiers, le village de la Capte, inséré dans une pinède, et les constructions d'intérêt patrimonial implantées sur les deux sites des Salins (Pesquiers et Vieux Salins) sont identifiés dans la liste des éléments de patrimoine devant être protégés ou mis en valeur, conformément aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Plus largement, les bâtiments remarquables à protéger ont été identifiés et tous les travaux réalisés sur l'un de ces bâtiments devront respecter les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du règlement du PLU. - Le village de Giens, organisé autour de sa place et ouvert sur les paysages maritimes de la Presqu'île est également identifié dans la liste précitée.
B-Améliorer la qualité des entrées de ville et d'agglomération	Deux secteurs font l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne l'amélioration de la qualité des entrées de ville : - Le hameau des Pesquiers fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui vise à requalifier l'espace public et à mieux signifier l'entrée du hameau par rapport au traitement trop banalisé existant de la RD197. L'OAP précise les conditions d'aménagement et de requalification du hameau visant à le mettre en valeur. - Le quartier de la Crestade-Demi-Lune, même si elle n'est pas directement traversée

	par l'autoroute et l'avenue Ritondale, va visuellement marquer l'entrée de ville ouest de Hyères. L'OAP prévue dans ce secteur inclue de fait une bande paysagère le long de ces voiries qui doit permettre un traitement qualitatif de cette entrée en plus de la préservation des nuisances pour les nouvelles constructions du quartier.
C–Améliorer la qualité des projets d'aménagement en s'inspirant du contexte paysager existant	La préservation de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par l'affirmation des limites urbaines et une maîtrise des densités dans les secteurs où la qualité paysagère est à préserver. L'emprise au sol est limitée en ce sens à 10 et 15 % dans les secteurs UEe et UEf correspondant aux espaces les plus sensibles sur la Presqu'ile des Oiseaux, les Maurettes ou aux Borrels. Ces secteurs sont en effet situés dans les espaces proches du rivage et/ou sur des coteaux avec une forte exposition/impact paysager. Dans le règlement d'urbanisme, l'article 13 des zones urbaines et à urbaniser fixe de plus les règles relatives à l'intégration paysagère des constructions, en prévoyant de maintenir des plantations et des coefficients d'espaces libres traités en espaces verts de pleine terre. Les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs de projets permettent également de définir les conditions d'aménagement veillant à une bonne intégration des futurs aménagements et constructions.
D-Aménager une armature de parcs et jardins	Le PLU identifie au document graphique des éléments du patrimoine paysager et naturel à préserver (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Complétés par la protection des ripisylves, de certains espaces verts des lotissements et des espaces verts urbains (avec l'outil EVP), ces éléments de la trame verte urbaine forment ainsi une armature naturelle au sein de la ville. De plus, les sites Natura 2000 et ZNIEFF de la commune sont classés en zones naturelles.
3- Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques	
A-Prendre en compte les risques naturels	Le PLU limite l'urbanisation en interface habitat-forêt en ne prévoyant aucune extension de l'urbanisation hyéroise en lisière des principaux massifs boisés. Il identifie et préserve des zones de pare-feux, sur Porquerolles et le Levant, mais également sur le secteur des Maurels par la création d'une nouvelle zone agricole stratégiquement localisée entre les espaces urbanisés (au Sud) et les boisements existants (au Nord). Dans le domaine de la gestion et d'entretien du tissu forestier, les dispositions générales du règlement intègrent les obligations de débroussaillement des milieux boisés. Ces dispositions générales rappellent également que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire. En terme de prévention du risque d'inondation, les dispositions générales du règlement et le présent rapport rappellent que la cartographie à prendre en compte est celle de l'aléa inondation du PPRi annulé, dont la représentation cadastrale a été intégrée dans les documents graphiques du PLU, identifiant ainsi précisément toutes les zones concernées par ce risque. Des prescriptions particulières sont associées à ces zones de risques dans le chapitre relatif au risque dans les dispositions générales. Le nouveau PPRi ayant été rendu opposable par anticipation, celui-ci a été annexé au PLU. Ces règles sont opposables à toute autorisation d'urbanisme. En tout état de cause, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLU augmentées de celles du PPRi, qui s'appliquent. En termes de prévention du risque submersion marine, le PLU intègre en annexe les différentes études de risques connues. Certaines prescriptions sont également édictées dans le cadre du règlement pour limiter la constructibilité en sous-sols et favoriser la création d'abris dans les zones soumises à un aléa fort et très fort. Le PLU intègre également les études relatives au mouvement des argiles.
B-Prendre en compte les risques technologiques	Les risques technologiques correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses. Ce risque est généré par la ligne SNCF de Toulon jusqu'à la gare, et par une portion de l'autoroute A 570 qui se prolonge avec la RN 98. Sont également concernés la RD 42, l'aérodrome d'Hyères/le Palyvestre et le 54ème Régiment d'Artillerie. Dans le cadre du PLU, la prise en compte des risques technologiques est assurée par l'intermédiaire d'emplacements réservés, destinés à l'élargissement de voies de desserte structurantes. Ces élargissements permettront de réduire les risques précités. Les éléments relatifs à ce risque sont annexés à titre informatif au PLU.

4-Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de la vie humaine	
A-Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales	Dans les sites d'extension identifiés dans le SCOT, les ouvertures à l'urbanisation des zones concernées (soumises à des procédures de modification du PLU) pourront être conçues dans le respect d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), ce qui permettra d'assurer la promotion d'une ville économe en énergie. Les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été développée ont néanmoins déjà pris en pris en compte les questions environnementales et paysagères en compte. D'une manière générale, le PLU encourage la qualité environnementale des projets d'aménagement, en favorisant le développement d'éco-quartiers tel que mentionné dans le PADD. Toute une série de dispositifs est également mis en œuvre : - le règlement du PLU permet le développement des constructions économes en énergie, en autorisant les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Précisons que cette règle ne s'applique pas au cœur de ville hyérois et au village de Porquerolles, où les dispositions particulières des deux ZPPAUP ne permettent pas leur mise en œuvre. - des bassins de récupération des eaux pluviales sont demandés, tout comme des bornes électriques pour recharger les véhicules électriques dans les stationnements couverts ; - Une majoration de 10% des constructions est autorisée lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012. En terme d'amélioration de la gestion des déchets, les ouvertures à l'urbanisation des zones AU intègreront cette problématique, en prévoyant des espaces ou des mesures appropriées.
B- Une métropole attentive à ses ressources a-Garantir la qualité de l'eau distribuée b-Satisfaire les besoins en eau c-Sécuriser l'alimentation d-Encourager la programmation en matière de gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable	La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune. Le règlement d'urbanisme, à l'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : Obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une construction ou installation est susceptible de requérir une alimentation en eau potable.
C-Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux de baignade a-Intégrer les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les projets d'aménagement du territoire b-Poursuivre l'effort de mise aux normes des équipements d'assainissement c-Améliorer la gestion des eaux pluviales d-Encourager les pratiques environnementales e- Conforter les différentes démarches en cours ou à venir de gestion des milieux aquatiques	La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune. L'article 4 de chaque zone, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial. Il précise également que toutes les eaux usées doivent être traitées avec des dispositifs d'épuration adaptés et conformes à la règlementation en vigueur.
D- Une métropole économe en énergie a-Diminuer les consommations énergétiques b-Développer la production d'énergies renouvelables	Plusieurs positions du PLU participent à favoriser cet objectif : 1. la promotion de la « ville des courtes distances » Le reclassement partiel de zones NB et NA en zones A ou N participe à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage de l'urbanisation à proximité des commerces, équipements, transports et donc à la réduction des consommations énergétiques. 2. La diminution des consommations énergétiques Le PLU permet l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable afin de produire plus localement Pour inciter aux économies d'énergie, une majoration de la constructibilité est également autorisée pour les constructions moins consommatrices d'énergie au regard des normes de la RT2012.

E-Une métropole qui assume de manière durable sa production de déchets a-Améliorer la gestion des déchets ménagers et assimilés b- Améliorer la gestion des déchets du BTP c- Améliorer la gestion des autres types de déchets d- Définir les principes de localisation et les conditions d'implantation des équipements liés à la gestion des déchets e- Intégrer les problématiques «déchets» en amont des projets d'aménagement	La gestion des déchets est détaillée dans les annexes sanitaires du PLU. Il s'agit d'une compétence intercommunale. Il est de plus préciser en zone A que le dépôt de déchets est interdits.
F-Assurer l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise	Sans objet à l'échelle communale. La commune ne dispose pas de carrière en activité ou de projets d'ouverture sur son territoire.

ZONAGE DU PLU ET ORIENTATION N°3 DU SCOT



D.3 I Compatibilité avec le PLH et les objectifs de production de logements locatifs sociaux

Rappels du contexte - Objectifs

La commune de Hyères est concernée par la réalisation d'ambitieux objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux et, par effet d'entrainement, de logements dits « classiques ». La réalisation de logements locatifs sociaux ne peut en effet être envisagée seule et doit s'accompagner d'une véritable mixité sociale.
L'ambition communale n'est pas de recréer de quartiers spécifiques concentrant tout le logement locatif social, déconnecté du reste de la commune.

Il est à ce titre rappelé que les objectifs en termes de production de logements neufs établis sur la période 2014-2016 sont fixés à 1002 logements, soit une production annuelle moyenne de 334 logements, dont 582 logements sociaux en construction neuve, soit une production annuelle moyenne de 194 logements. La production totale en termes de logements sociaux (construction neuve, acquisition amélioration, logements privés conventionnés et Projet de Renouvellement Urbain) doit néanmoins être de 890 logements au total sur cette période.

En outre, le Porter à Connaissance communiqué à la commune par l'Etat rappelle que les objectifs de production fixés au titre de la loi de janvier 2013, dite loi Duflot, correspondent à la production nette de 3353 logements locatifs sociaux sur 10 ans, soit une production annuelle de 335 logements locatifs sociaux, pour atteindre l'objectif de 25% du parc de résidences principales.

La volonté forte de la commune, à travers le PLU, est de permettre à tout citoyen hyérois de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités et d'emploi. Et pourtant, cette volonté ne peut, et ne doit pas, s'affranchir des réalités du territoire. La commune de Hyères tire son attractivité d'un environnement préservé et de qualité, performant et protecteur, dont le maintien est également un devoir. La réalisation de ces logements locatifs sociaux s'inscrit de fait dans un cadre territorial contraint. Les espaces urbanisés les plus propices à l'implantation de ces logements, à proximité des réseaux de transports en communs, des commerces-services et équipements… sont aussi ceux qui sont les plus contraints pour des motifs de préservation du cadre urbain et architectural, du fait de la ZPPAUP notamment. De nombreux quartiers sont intégralement figés, et les règles de renouvellement urbain ne permettront pas d'y produire de nouveaux logements. C'est pour cela que le PLU doit s'inscrire dans une démarche d'urbanisation multiple basée sur le principe suivant : assurer l'harmonie, respecter les équilibres et planifier l'espace en organisant le temps.

Une forte mobilisation visant à produire du logement locatif social

La réalisation de ces logements locatifs sociaux a été prise en compte de deux manière dans le cadre du PLU :

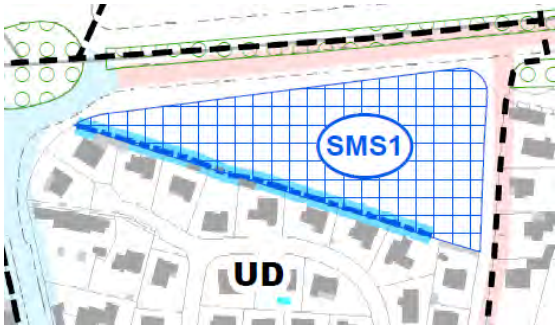
- Renouvellement urbain et

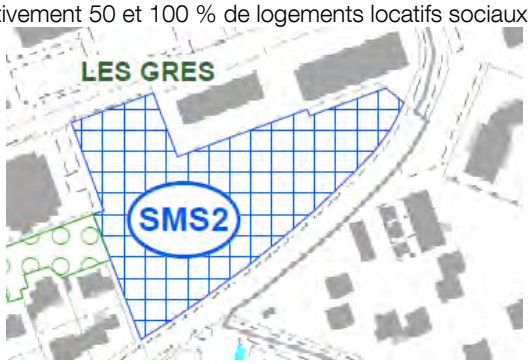
  Ville historique au patrimoine exceptionnel, la commune de Hyères est de fait grevée dans ses possibilités de renouvellement urbain par des contraintes de protection patrimoniales (ZPPAUP), et par l'intérêt et la nécessité de préserver sa qualité du cadre de vie, qui fonde son attractivité. Une partie de l'agglomération hyéroise, notamment la plus centrale, est donc peu adaptée à une évolution des densités et à du renouvellement urbain.
  Ce n'est pas pour autant le cas de l'ensemble de l'agglomération. Des espaces peu denses, situés à proximité du centre-ville, présentent un important potentiel de densification au regard du zonage proposé.

Un remplacement de l'habitat individuel par de l'habitat collectif déjà initié dans le cadre du PLU annulé

- Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs
  Les mécanismes de renouvellement urbain s'établissant sur le long terme, une réponse à court terme pour produire du logement social doit également être mise en œuvre. Le PLU ambitionne donc d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs secteurs : des secteurs d'urbanisation prioritaire identifiés dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée (Les Rougières, Crestade Demi-Lune, Font des Horts) et des secteurs d'urbanisation complémentaires, non identifiés dans le SCoT mais dont les emprises sont réduites (La Bayorre, Aufrène, Béal, Jean Moulin…).

- Mise en œuvre d'outils règlementaires
  Afin de favoriser la production de logement social, un panel d'outils est déployé. Ceux-ci sont mis en œuvre dans le souci de toujours veiller à l'équilibre et à l'insertion des projets dans le quartier et le tissu urbain :
  - Création de deux servitudes de mixité sociale sur des terrains communaux au titre de l'article L151-41 4 du Code de l'Urbanisme, pour des opérations contenant respectivement 50 et 100 % de logements locatifs sociaux ;





  - Création de périmètres de mixité sociale établis au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Un minimum de 30 % de la surface de plancher des opérations d'aménagement et constructions neuves de 650 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux au sein de l'agglomération hyéroise. Le périmètre entendu de cette agglomération englobe les espaces les plus denses (en particulier les zones de renouvellement urbain UD), et exclue les massifs boisés, les iles et la presqu'ile de Giens. L'objectif est en effet de produire du logement social à proximité des espaces d'activés et de vie (proximité avec les équipements, les transports, les zones d'emplois…) et non de l'éparpiller sur l'ensemble du territoire, où les opérations de plus de 10 logements sont peu répandues.

Ce pourcentage fait l'objet de majoration : il est de 35 % dans les secteurs de projets ouverts à l'urbanisation (zones 1AU) et dans certaines parties de l'agglomération où la collectivité porte des projets de requalification. Il est de 40 % dans le secteur UDa. Il est à l'inverse fixé à 20 % à Costebelle afin de limiter un trop fort impact d'habitat collectif dans ce quartier.
Ces taux, globalement supérieurs à 25 %, visent à permettre une compensation du retard établi, tout en permettant de conserver une réelle mixité.

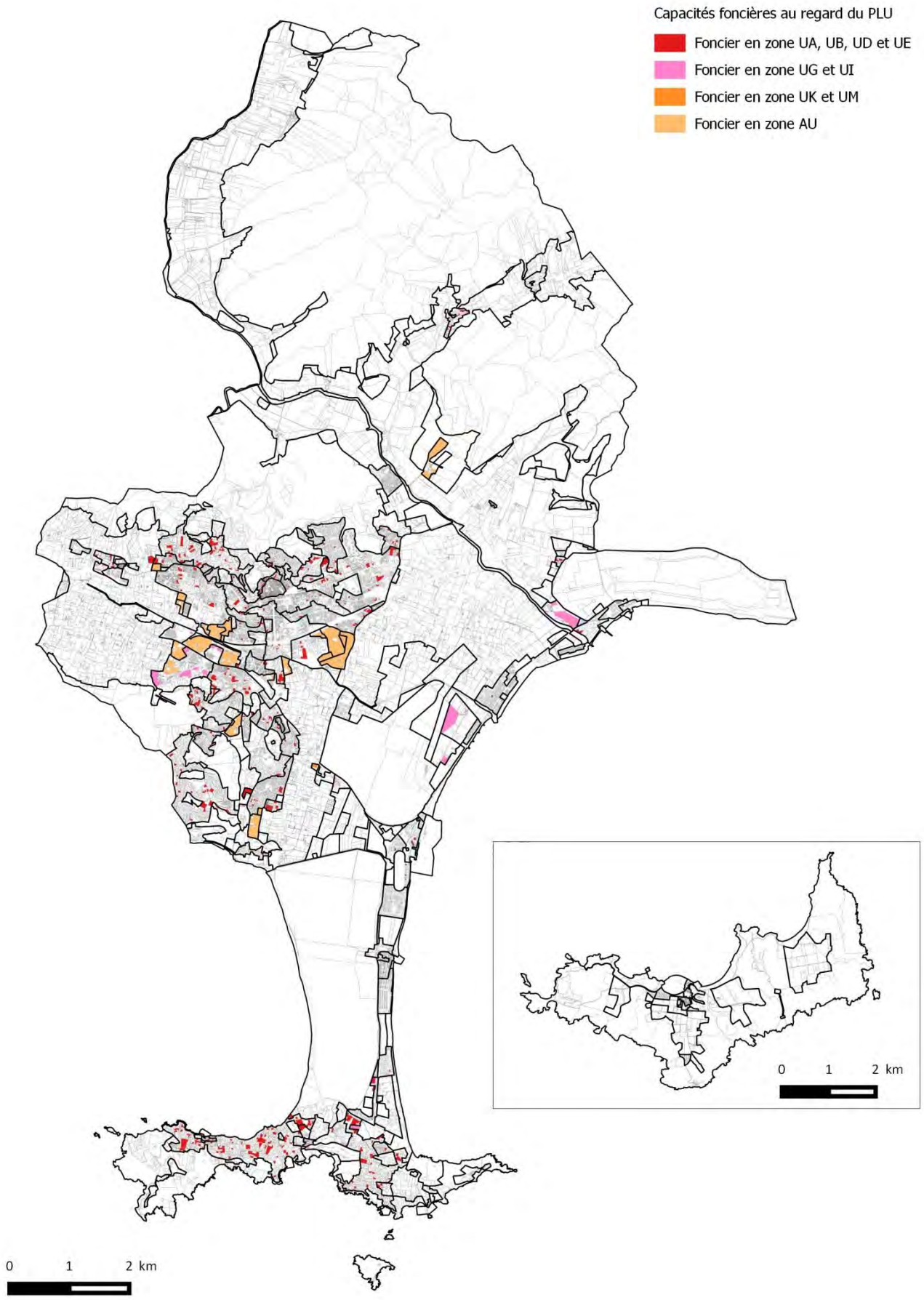
  - Majoration du droit à bâtir en cas de réalisation de logements sociaux supplémentaires
    Pour inciter les aménageurs privés à la réalisation de logements sociaux supplémentaires, une majoration de 20 % de l'emprise au sol est admise lorsque que le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements d'une opération est au moins égal à 40% ;

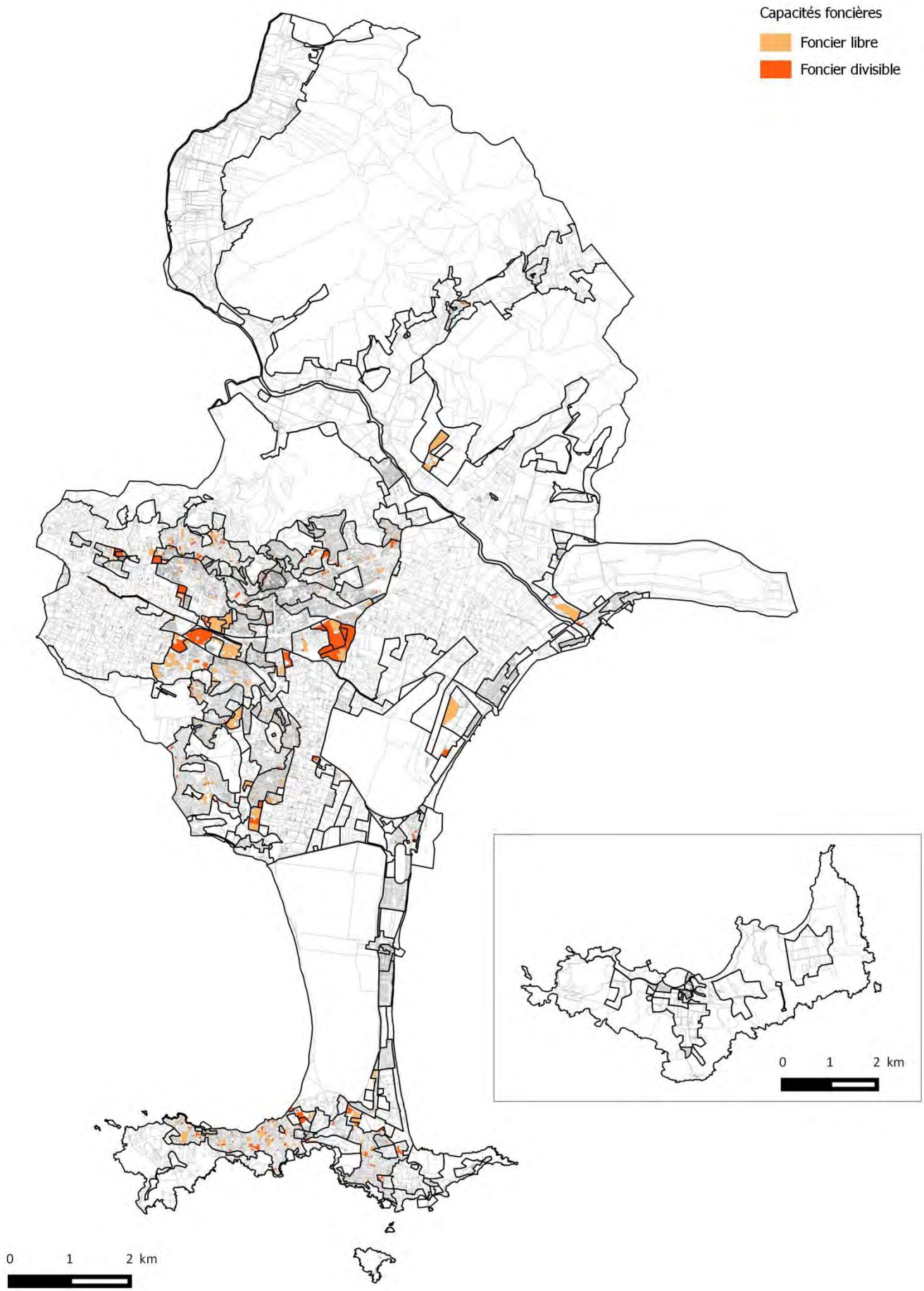
Par ailleurs, afin de produire l'intégralité du logement social attendu, la commune participe et accompagne, aux côtés de TPM, les projets d'initiatives privées permettant la création de ce type de logement :

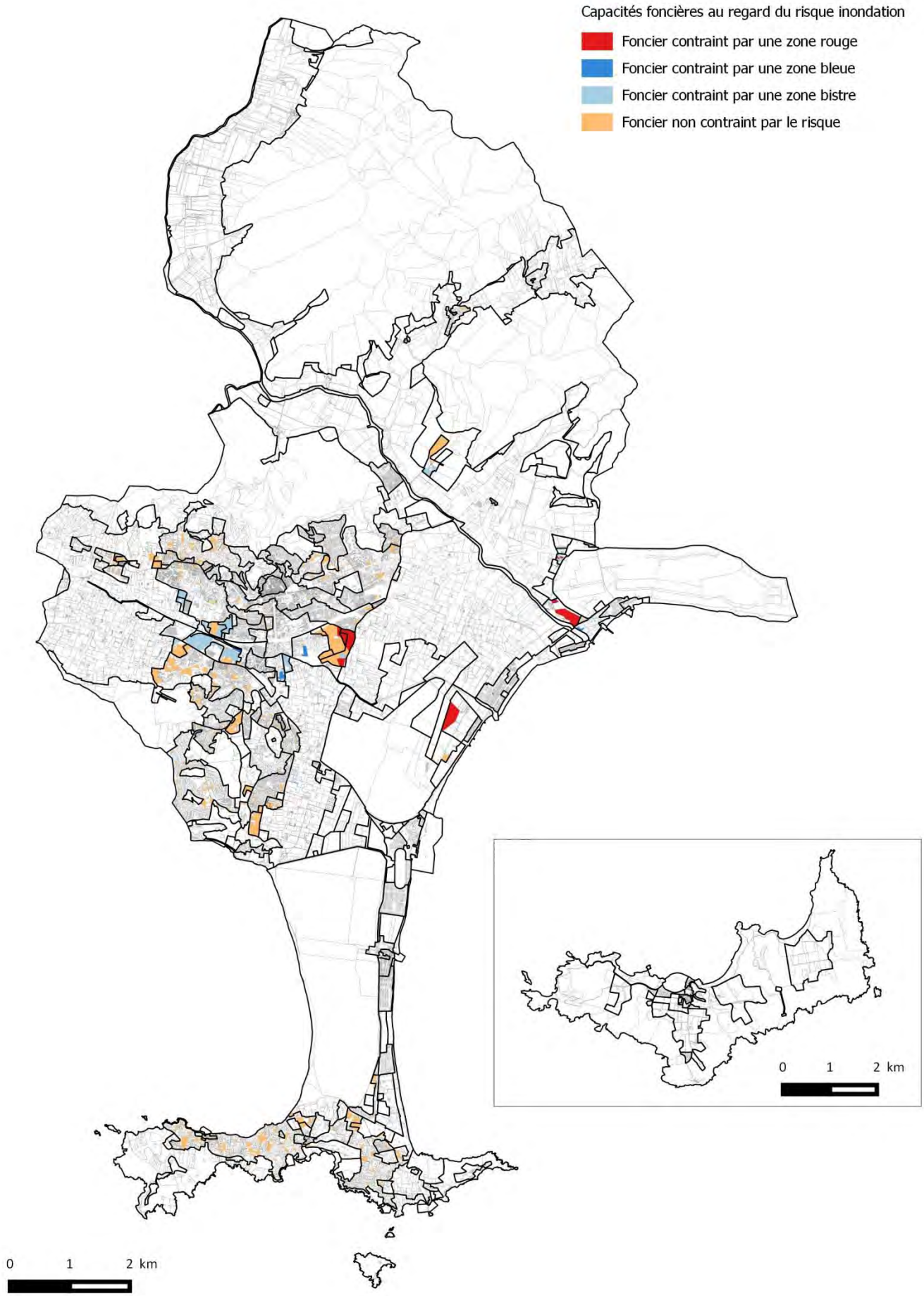
- le conventionnement privé / OPAH : il s'agit de la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés dans son logement. Avec cette convention, le bailleur s'engage à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.
- L'acquisition / amélioration de copropriétés existantes. L'existence de copropriétés anciennes et potentiellement dégradées représente une opportunité d'investissement pour les bailleurs sociaux qui rachètent ces copropriétés, les rénovent et les transforment en logements sociaux.

Il est à noter en outre que l'Etablissement Public Foncier de la Région (EPF PACA), sous convention avec la commune et TPM, réalise une veille foncière permettant d'acquérir du foncier pour la réalisation de logements sociaux. Dans ce cadre, une mission de prospection et d'identification des opportunités foncières et de renouvellement urbain a été menée en centre-ville sur la base notamment d'un référentiel établi à partir d'un travail de repérage mené par l'AUDAT.

Localisation des capacités foncières théoriques du PLU

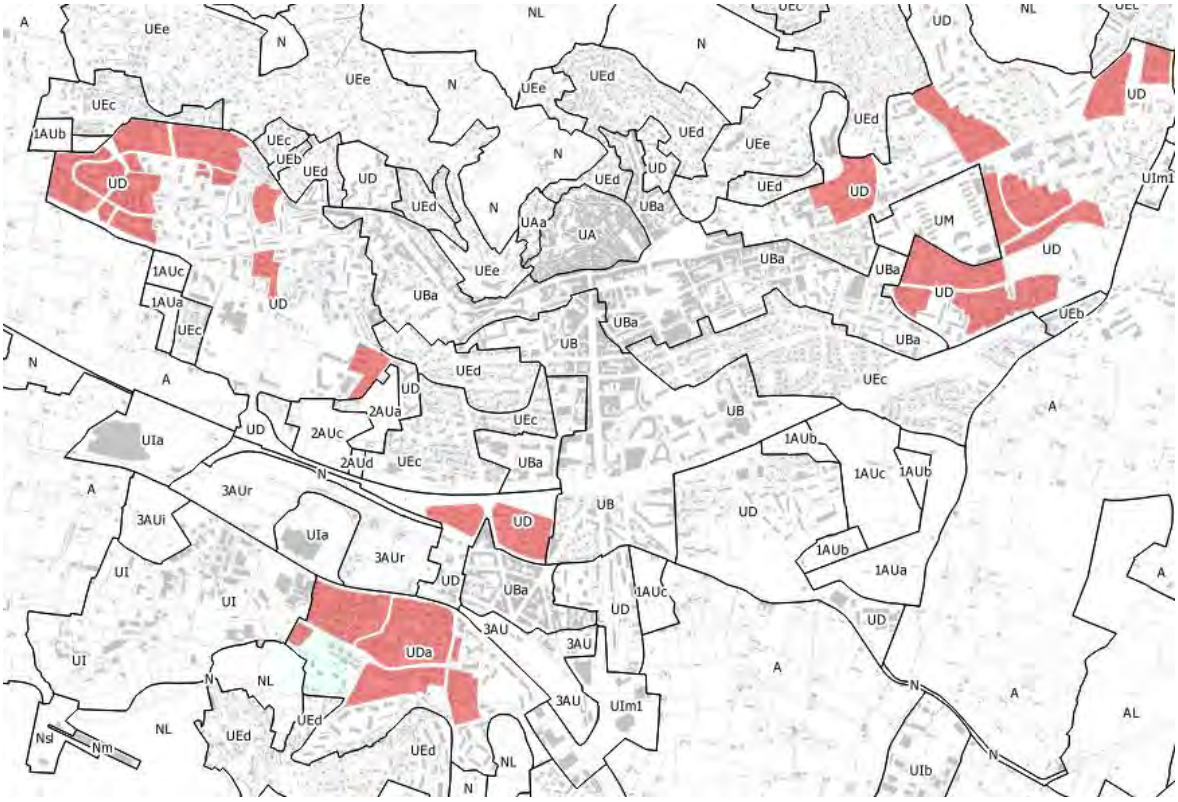



Capacités foncières
Foncier libre
Foncier divisible
0 1 2 km
0 1 2 km


Capacités foncières au regard du risque inondation
Foncier contraint par une zone rouge
Foncier contraint par une zone bleue
Foncier contraint par une zone bistre
Foncier non contraint par le risque
0 1 2 km
0 1 2 km

NB : la carte précédente est basée sur les zones rouges et bleues du PPRi annulé.

Identification des secteurs potentiels de renouvellement urbain



Localisation des principaux secteurs de renouvellement urbain

Estimation des capacités productives théoriques en logements du PLU, dont logements locatifs sociaux

Les capacités productives théoriques en logements du PLU sont estimées à 8355 logements. Considérant que les résidences secondaires contribuent à hauteur de 25 % environ de l'augmentation du nombre de logements (tendances 2007-2012), **le nombre de résidences principales productibles peut ainsi être estimé à 6265**.

Le nombre de logements locatifs sociaux productibles est quant à lui estimé à 3360 logements, répondant ainsi à l'objectif de production fixé dans le cadre du Porter à Connaissance et du PLH, dont :

- 2460 en production neuve (ratio de production par rapport à la construction neuve de résidences principales équivalent à 39 % - 2445 sur 6265).
- et 900 logements en transformation de l'existant.

A- Production de logements estimée dans les secteurs de projets (2600 dont 900 LLS)

L'urbanisation des secteurs de projets permet d'envisager une production d'environ 2600 logements. En faisant application des servitudes de mixité sociale associées, **ce sont 900 logements sociaux qui seront produits**.

Secteur	Nbr total de logements estimés
Les Rougières	1000
La Crestade Demi-Lune	400
La Font des Horts	250
Les Salins	240
Jean Moulin	200
Aufrène	250
La Bayorre	105
Le Béal	80
Costebelle	76
Total	**2601**

NB : Calcul établi par transcription des Orientations d'Aménagement et de Programmation en plan masse estimatif.

B- Production de logements estimée sur les terrains municipaux (210 dont 135 LLS)

Sur les terrains municipaux faisant l'objet d'une servitude à 50 ou 100 %, **ce sont 135 logements sociaux** (sur un total de 210) qui pourraient être produits.

N° de la servitude	Programme de logements	Superficie	Nbr total de logements estimés
SMS-01	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 100 % de logements locatifs sociaux	9 465 m² (Parcelle CN 93)	60
SMS-02	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 50 % de logements locatifs sociaux	7 009 m² (Parcelle BR 95)	150
Total			210

NB : calcul établi sur la base des règles de la zone UD (emprise 35 % et hauteur 15m) avec logements de 60 m² et ration de 0,85 pour transformation en surface de plancher ou analyse projet

C- Production de logements estimée par mobilisation du foncier disponible (2620 dont 535 LLS)

Le foncier directement mobilisable, c'est-à-dire libre ou divisible, pourrait permettre **une production globale de 2620 logements et environ 535 logements sociaux** (soit seulement 20 %, ce qui s'explique par l'existence de zones dans lesquelles le développement d'habitat individuel demeure prédominant : Mont des oiseaux, Maurettes, Presqu'île de Giens…).

ZONE PLU	Emprise constructible max (ha)	Volume bâti productible max (m²)	Coefficient SDP appliqué	SDP productible maximale	Nbr de logement productible maximal	Nbr de logement productible maximal avec prise en compte du risque	Nbr de logement productible maximal avec prise en compte du risque et de la rétention foncière	LLS productible
UA	0,09	3736	0,85	3175	51	51	25	0
UAa	0,37	5489	0,85	4666	74	74	16	0
UAh	0,32	6406	0,85	5445	87	68	28	5
UB	0,28	16917	0,85	14380	236	189	93	25
UBa	1,22	61119	0,85	51951	856	824	515	149
UD	9,64	144632	0,80	115706	1912	1555	995	274
UDa	4,89	44049	0,80	35239	576	576	273	65
UEa	0,27	2965	0,75	2223	22	19	5	0
UEb	0,32	2890	0,75	2168	23	16	6	0
UEc	6,27	43920	0,75	32940	333	309	123	18
UEd	7,72	38623	0,75	28967	289	273	88	0
UEe	32,98	98925	0,75	74194	721	720	451	0
TOTAL	64,39	469671		371054	5180	4674	2618	536

Méthodologie de calcul : *L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée au regard de plusieurs critères :*

- *le foncier divisible et le foncier libre de toute construction est identifié, auxquels sont appliquées les règles de constructibilités maximales offertes par le PLU. Celles-ci sont néanmoins minorées pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière (variables en fonction de la typologie de la parcelle et des risques ;*
- *le foncier destiné à des opérations d'aménagement dont le programme nous permet de connaitre un nombre suffisamment précis de logements à prendre en compte. C'est le cas pour les zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.*
- *le foncier bâti pouvant être densifié par renouvellement urbain. La différence de densité entre les règles du PLU et le tissu urbain existant permet de définir un nombre de logements potentiellement supplémentaire. Celui-ci doit faire néanmoins l'objet d'une minoration compte tenu de la lenteur naturelle des phénomènes de renouvellement urbain.*

Coefficients minorateurs utilisés :

- *pour passage de l'emprise globale de la construction en surface de plancher : 0,85 en UA et UB / 0,80 en UD / 0,75 en UE*
- *pour rétention foncière : 0,5 si foncier libre / 0,25 si foncier divisible*
- *pour problèmes liés aux risques : 0 si rouge / 0,5 si bleu / 0,6 si bistre*
- *pour la taille des logements : 60m² si collectif / 90 m² si individuel*
- *en UEd, UEe et UEf, application d'une taille estimative de 600 m² de terrain pour la construction*

D- Production de logements estimée par renouvellement urbain (2940 dont 890 LLS)

Dans les secteurs identifiés comme pouvant générer un renouvellement urbain, le potentiel de production de logements peut, sur le très long terme, être estimé à environ 8400 logements (estimation de la production par rapport aux règles du PLU moins l'estimation du nombre de logements existants).
Compte tenu de la lenteur des mécanismes de renouvellement urbain, et en appliquant de fait un ratio de rétention foncière estimé à 65%, ce **sont environ 2940 qui pourraient être réalisés, dont 30 % de logements locatifs sociaux (car secteurs de renouvellement urbain favorables à de l'habitat collectif), soit 890 logements sociaux.**

E- Production de logements sociaux par évolution du parc de logements privés (900 LLS)

En termes de conventionnement privé du parc de logements existants, les tendances sur la commune de Hyères montrent qu'environ 50 logements par an font l'objet d'un conventionnement. A l'horizon du PLU, ce sont **donc 500 logements qui pourraient être comptabilisés en logements sociaux**.

Une opération d'acquisition/réhabilitation de copropriété est d'ores et déjà programmée sur la copropriété du Massillon par l'EPF PACA. Pour que celle-ci puisse être viable financièrement, elle nécessite le classement de la copropriété en zone UB dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle permettrait de générer 200 logements sociaux supplémentaires.

Des opérations d'une telle envergure demeurant rares, **le potentiel de production de logements sociaux par ce biais demeure néanmoins estimé à 400 à l'horizon du PLU**.

Vers une diversification du parc

Au-delà simplement d'objectifs quantitatifs, le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence méditerranée, fixe également un certain nombre d'objectifs qualitatifs pour répondre à la demande de la population : logements pour les familles (34% des demandes émanent de ménages composés de trois personnes et plus), pour les jeunes ou les personnes âgées (1 000 jeunes de moins de 25 ans sont demandeurs d'un logement social et près de 20% des demandeurs de logement social sur TPM sont âgés de plus de 60 ans).

Extrait du PLH TPM

RÉPARTITION DE LA TYPOLOGIE DANS LE CADRE DU PLH PERIODE 2014-2016 (EN POURCENTAGE)			
	PLH 2010-2016	Modification	Objectif de réalisation
T1	0	4	en logement social spécifique notamment
T2	35	40	en logement social spécifique et en logement famille
T3	35	35	Logement famille
T4	25	18	
T5	5	3	

Pour ce faire, le règlement rappelle que dans les périmètres et servitudes de mixités sociales, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Au regard de ces éléments, le PLU répond aux objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par le PLH et par le porter à connaissance de l'Etat.

D.4 I Compatibilité avec le PDU

Le Plan des Déplacements Urbains (PDU) concerne le périmètre de transport urbain composé par les 11 communes fondatrices de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM). Il a été approuvé le 04 juillet 2006 et planifié sur une durée de 10 années.

Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage, …), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.

Le PDU prévoit notamment des aménagements et des principes de fonctionnement urbain des transports et des déplacements à l'échelle de chaque commune de TPM, dont Hyères fait partie. Le PLU se doit d'être compatible avec le PDU ; cette compatibilité repose sur les points suivants :

- Le pôle d'échanges multimodal sur le secteur de la Gare fait l'objet d'une réserve foncière (zone 3AU) destinée à sa réalisation future.
- La création de parkings relais entre l'Almanarre et le port, le long de la RD 42 fait l'objet d'emplacements réservés (sites d'Olbia et du Palyvestre). En outre, l'aménagement de la presqu'ile s'inscrit dans le cadre de l'opération grand site.
- La densification du maillage de modes « doux » fait l'objet d'un attention particulière (Route du sel ; élargissement de la RD 197 ; liaison entre la RD 197, les Salins des Pesquiers et le village de la Capte ; élargissement de la RD 42 en liaison avec la commune de la Londe les Maures ; etc…).
- Ce développement significatif permet également un raccordement avec les voies « douces » existantes, notamment le long de la RD 42, entre le Palyvestre et l'Almanarre ou entre le port Saint Pierre et les Vieux Salins.
- De nouvelles liaisons interquartiers sont prévues, destinées notamment à soulager le trafic sur l'avenue Ritondale.
- Un redéploiement des liaisons maritimes à destination des îles d'Or fait également l'objet de réflexions particulières en cours. Ce redéploiement a pour objectif principal d'alléger les dessertes existantes à partir de la Tour Fondue, ce qui permettrait d'alléger de manière significative le trafic des véhicules sur la Presqu'île de Giens, le long de la RD 197, particulièrement important lors des périodes estivales.

De nombreux Emplacements Réservés sont programmés par la commune, TPM et le département pour améliorer la circulation et l'intermodalité dans la commune. Le détail et la destination de ces emplacements sont définis dans le chapitre relatif à la délimitation des zones et des dispositions réglementaires.

D.5 I Compatibilité avec les grandes orientations du SDAGE

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Prévoir des aménagements autant que possible réversibles	Le PLU respecte les dispositions de la loi littoral en ce qui concerne la réversibilité des installations sur le littoral.
Prendre en compte l'évolution à long terme causée par le changement climatique	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques.
Tout aménagement doit respecter l'objectif de non dégradation pour ménager la résilience des milieux aquatiques	Le PLU impose un recul par rapport aux axes des cours d'eau et canaux et prévoit un classement spécifique des zones humides.
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Elaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la non dégradation de ceux-ci.	Le PLU promeut le respect des milieux aquatiques (marge de recul, protection des ripisylves …).
OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
Evaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau.
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et contrats de milieu	Hyères fait partie du SAGE du Gapeau en cours d'élaboration.
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;	La commune de Hyères ne connait pas de problème d'approvisionnement en eau et possède un captage sur son territoire, sauf sur les îles où le développement de l'urbanisation est strictement limité.
Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;	Le PLU favorise la création d'espaces verts plantés dans son règlement et impose le traitement des eaux pluviales (par le réseau public ou directement à la parcelle)
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;	Les zones humides sont protégées par le PLU et classées en zone NL ou AL. Celle du Palyvestre, très dégradée, fait l'objet d'une volonté de remise en état. Le captage fait l'objet d'un périmètre de protection qui est une SUP.
S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.	Le PLU s'appuie sur un schéma directeur d'eau pluvial.
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;	Les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un système de gestion des eaux pluviales qui doit garantir la limitation du ruissellement des polluants dans le milieu naturel.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles…) ;	Le PLU ne prévoit pas de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maitrisée d'habitat et le renforcement de son économie locale –agriculture, commerces…)
Procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;	Le commune possède un schéma pluvial et le PLU promeut la limitation de l'imperméabilisation et la mise en place systématique de système de gestion des eaux pluviales.
Donner une priorité forte à la réduction de l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et la rétention à la source ;	
Prévoir en zone urbaine des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle. (valeur guide de compensation à 150% du volume généré par la surface	Le PLU impose la mise en place de dispositif de rétention et d'infiltration. Les OAP du PLU

nouvellement imperméabilisée pour une pluie de référence d'une occurrence au moins décennale, dans la limite des conditions techniques locales et notamment de la capacité d'infiltration des sols). Cette compensation peut être réalisée par la création de dispositifs d'infiltration ou de rétention d'eau ;	indique la présence obligatoire de noues/bandes enherbées permettant la gestion de l'eau.
Viser l'objectif d'une transparence hydraulique totale des rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions, dans les secteurs urbains les plus sensibles (problème d'inondation, érosion...), c'est-à-dire de limiter les débits de fuite jusqu'à une pluie centennale au débit biennal issu du ruissellement sur la surface aménagée avant aménagement ;	Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions doivent être dimensionnés pour : V = 100L*m² imperméabilisés.
Eviter prioritairement et minimiser dans un second temps les impacts potentiels du développement de l'urbanisation et des activités économiques sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable.	Le PLU impose la réalisation d'un système de réutilisation de l'eau pluviale pour toute nouvelle construction.
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;	Le PADD affirme la volonté de préserver la trame bleue
Etablir des règles d'occupation du sol et intègrent les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	L'élaboration du PLU s'est basé sur l'analyse de l'occupation du sol faite par TPM et qui définit les zones humides. Elles ont été protégées par un zonage adapté et les cours d'eau et ripisylves sont eux aussi protégés (EBC, bande de recul..). Les Zone d'Expansion des Crues ont été rappelées dans le PLU et font l'objet d'une règlementation stricte limitant les nouvelles constructions.
La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau	
Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec : - l'objectif de préservation d'unités écologiques (cellules hydro-sédimentaires, herbiers, zones humides…) libres de tout aménagement significatif ; - l'objectif de restauration d'unités écologiques dégradées, par exemple par le recul des infrastructures existantes.	
Identifier les espaces de bon fonctionnement des milieux présents délimités sur leur territoire et les intégrer dans le PADD. Etablir des règles d'occupation du sol et les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	
Tenir compte de l'impact des règles dans l'évaluation environnementale ;	
Réaliser des inventaires si nécessaire dans le cadre de la révision de documents d'urbanisme pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence avérée de zones humides).	
OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau, les projets de développement des filières économiques, et les décisions préfectorales concernant les nouveaux prélèvements prises au titre des procédures « eau » et « installations classées pour la protection de l'environnement » ;	La commune possède une capacité de stockage en adéquation avec sa population. La commune met en œuvre des dispositifs de sécurisation de l'approvisionnement notamment sur les Iles.
Les projets de SCoT ou PLU : - s'appuient sur une analyse des impacts sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'objectif de non dégradation des masses d'eau et des milieux naturels concernés ; - s'appuient sur une analyse de l'adéquation entre les aménagements envisagés, les équipements existants et la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau afin d'évaluer l'adéquation besoins-ressources des projets, en tenant compte des études sur les volumes prélevables et des plans de gestion de la ressource en eau lorsqu'ils existent ainsi que des éléments prospectifs.	
Une urbanisation nouvelle ne peut être autorisée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.	
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Préserver les zones inondables comme élément de conservation du libre écoulement des eaux participant à la protection contre les inondations ;	Le projet de PLU met en œuvre les principales dispositions du PPR inondation annulé.
Préserver les champs d'expansion de crues (zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues) de l'urbanisation sur l'ensemble des cours	Les ZEC ont été repérées et préservées classement en N ou A. Des règles de limitations de la constructibilité

d'eau du bassin.	sont également instaurées sur celles-ci.
Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.	Le PLU impose la gestion de l'eau pluviale.
Stopper l'implantation des biens et des activités dans les secteurs où les risques littoraux, notamment d'érosion, sont forts.	Le PLU respecte la loi littoral et limite fortement l'urbanisation sur la façade maritime.

D.6 I Compatibilité avec la charte du Parc National de Port Cros

La Charte du Parc a été approuvée par Décret du 30/12/15.

ORIENTATION DE LA CHARTE	*COMPATIBILITE*
Préserver l'identité paysagère et les ambiances constitutives du caractère des cœurs	
Conforter l'identité du village et de l'anse portuaire de Port-Cros.	L'Anse portuaire de Port Cros est classée en NPc qui distingue spécifiquement le Port de Port-Cros
Préserver les arbres remarquables et les arbres d'alignement constitutifs de l'identité des cœurs.	Les EBC ont été matérialisés dans le zonage et les alignements remarquables ont été classés en EVP
Mettre en valeur les paysages en créant ou en restaurant les points de vue remarquables et en résorbant les points noirs paysagers.	Le PLU permet de résorber le point noir paysager du Palyvestre et instaurant une OAP. Les éléments paysagers (bâtis et naturels) ont été inventoriés et repérés pour en assurer leur protection.
Mener des actions spécifiques pour conserver les habitats et espèces patrimoniaux	
Préserver la forêt, en particulier la forêt ancienne et favoriser son évolution naturelle	Le PLU a classé en EBC les vastes espaces boisés sur les îles mais aussi sur le continent
Préserver les patrimoines emblématiques du Parc national	
Réaliser et mettre en œuvre un plan paysage	Le Plan paysage est une action complémentaire au PLU qui doit être porté par le Parc. Néanmoins, le PLU protège les espaces remarquables, les alignements d'arbres, le bâti identitaire…
Préserver et remettre en état les continuités écologiques	
Co-construire les trames vertes et bleues à l'échelle des documents d'urbanisme pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques.	Une réflexion sur la TVB a été effectuées dans le cadre du PLU et traduite dans le zonage.
Maintenir le foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages compatibles avec les continuités écologiques.	Les grands équilibres naturels et agricoles sont aujourd'hui préservés dans le PLU. Le PLU affirme aussi la volonté de maintenir la perméabilité du tissu urbain notamment dans les projets urbains
Préserver les forêts et les maquis littoraux	
Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité forestière en s'appuyant sur les noyaux de forêts anciennes, sur les trames de vieux boisements ou de «bois sénescents», des crêtes à la mer.	Le PLU protège la forêt et les liens terres-mers avec le classement en NL de nombreux secteurs boisés et le reclassement en EBC de certains secteurs sur la presqu'ile de Giens et sur le Mont des Oiseaux.
Mettre en place des coupures agricoles et des coupures de combustible qui concilient les fonctions de prévention contre les incendies et de maintien de la biodiversité.	Le PLU affirme la volonté de pérenniser l'agriculture et notamment les terres cultivées en interfaces villes/nature.
Favoriser la biodiversité des milieux ouverts avec la participation du monde agricole	
Préserver les milieux ouverts, les haies et les bandes enherbées, pour favoriser le fonctionnement et la biodiversité des écosystèmes interstitiels.	Le PLU a effectué un repérage des ripisylves et instaure une bande recul par rapport aux axes des cours d'eau et canaux. Les OAP présentent des bandes enherbés qui s'apparente aussi à des noues paysagères.
Intensifier la politique de préservation et de gestion des zones humides et de leurs bassins d'alimentation.	Le PLU conformément à la loi littoral et au regard des enjeux écologique de ces zones a classé en zone NL ou AL (non constructibles) les zones humides connues, non dégradées ou non anthropisées.
Assurer la conservation, l'entretien et la restauration écologique des cours d'eau et de leurs ripisylves et restaurer leurs fonctionnalités naturelles	Le PLU identifie les ripisylves en espaces verts protégés et en EBC. Les canaux et cours d'eau font l'objet d'une bande de recul par rapport à leur axe pour garantir leur fonctionnalité.
Soutenir et valoriser une agriculture innovante, dynamique et durable	
Préserver les espaces agricoles et favoriser les reconquêtes agricoles en particulier : – sur les espaces en friches, notamment ceux à forte valeur agronomique – sur les espaces agricoles menacés par la pression urbaine, en mettant en place des ceintures agricoles périurbaines.	Le PLU réaffirme la vocation des zones et limite la consommation foncière en reclassant des zones urbanisable du POS en zone A du PLU.
Développer l'agritourisme en complément de l'activité agricole	Le règlement autorise en zone A (conformément au règlement proposé par la chambre d'agriculture du var) les dispositifs d'accueil à la ferme et de vente direct. En zone Al, pour des raisons écologiques et paysagères, toute construction est interdite.
Promouvoir un aménagement qui valorise les paysages exceptionnels de l'entre terre et mer	
Encourager en priorité les opérations de revitalisation et de renouvellement des centres urbains, des cœurs villageois et des centralités littorales.	Le PLU limite les extensions de l'urbanisation afin d'engager des réflexions de reconstruction de la ville sur la ville dans les secteurs non patrimoniaux.

Développer l'urbanité méditerranéenne des secteurs d'urbanisation récente, en étudiant les possibilités de restructuration, de densification voire d'extension urbaine.	Les opérations urbaines du PLU ont fait l'objet d'une OAP qui permet de garantir une certaine qualité urbaine.
Requalifier la façade maritime (prise en compte des risques littoraux)	La façade maritime fait l'objet d'une attention particulière de limitation de l'urbanisation. L'interface terre-mer est en règle générale classée en N et les zones bâties font l'objet de polygones d'implantation (spécifiquement sur le port de Hyères).
Promouvoir la dominante naturelle des espaces bâtis à fort enjeu paysager.	Les espaces les plus sensibles sont situés sur les coteaux sur lesquels le PLU limite l'urbanisation par un reclassement en N.
Améliorer la qualité paysagère et la performance environnementale des espaces d'activités économiques.	Le PLU impose des dispositifs d'énergie renouvelable au bâtiment d'activités devant produire l'équivalent de ses besoins. (dispositions générales du règlement)
Apaiser et requalifier les entrées d'agglomération et de ville et les axes de déplacements.	Sur les zones 1AU d'entrée de ville, les OAP permettent de garantir une qualité paysagère élevée.
Développer et structurer le réseau pédestre et cyclable pour favoriser la découverte des richesses du territoire.	De nombreux ER sont instaurés pour l'élargissement de voie mais aussi pour la création de voies vertes.
Développer l'autopartage (parc de véhicules propres) et le vélopartage sur des nœuds multimodaux (gare SNCF, aéroport, centres urbains, centralités littorales et en particulier sur les embarcadères).	L'article 4 des dispositions générales du règlement rappelle les obligations en matière de mobilité durable.
Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre via le système de déplacements et les projets d'aménagement.	Le PLU instaure des exigences supérieures à la RT 2012 pour les opérations aménagements.
Développer les énergies renouvelables dans le respect du caractère du Parc national.	Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés dans le respect des logiques architecturales.
Réduire la vulnérabilité du territoire face aux aléas naturels et aux changements climatiques	
Repenser la manière d'habiter le territoire, en particulier le littoral, en prenant en compte les risques naturels littoraux, qui pourraient être aggravés par les effets du changement climatique.	Le PLU se base sur les cartes d'aléas du PPRi annulé pour définir des règles spécifiques d'urbanisation. Ces règles ont été reprises et complétées par le PPRi rendu opposable par anticipation le 30/05/2016, après l'arrêt du PLU.

D.7 I Prise en compte du SRCE

Le SCoT ayant été approuvé en 2009, il prend en compte de nombreux documents cadres qui s'appliquent par transitivité au PLU. Le SRCE est postérieur à cette date : il a été approuvé à la fin de l'année 2014, c'est pourquoi le rapport de présentation rend compte de la prise en compte de ce plan.
Sur le territoire communal hyérois, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est contraignant dans les secteurs suivant, dont l'aspect et l'intérêt naturels devront être préservés ou restaurés :

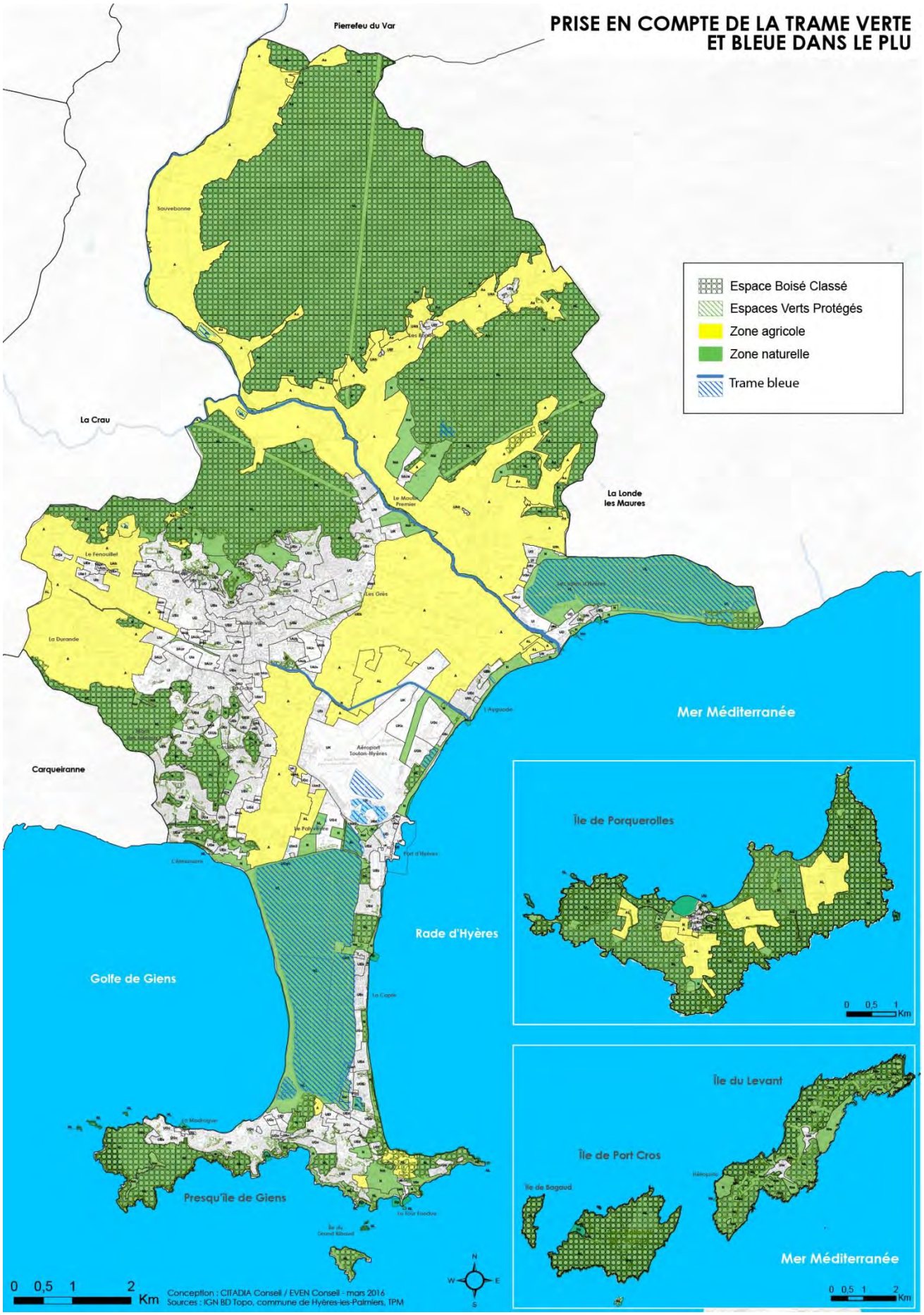
- des **zones humides proximité de l'aéroport et le long des tombolos** sur lesquelles l'objectif est la préservation optimale ;
- des **salins** qui font l'objet d'un objectif de remise en état optimal ;
- des **massifs boisés au nord de la commune** dont l'objectif assigné est la préservation optimale.
- De la **presqu'île de Giens et des secteurs situés autour des lieux-dits Borrels et Sauvebonne**, au nord de la commune, qui doivent faire l'objet d'une remise en état optimale de leurs réservoirs de biodiversité.

Ces objectifs cartographique ont été retranscrit à l'échelle de la commune dans l'état initial de l'environnement et traduit en zonage dans le PLU à l'aide des outils du code de l'urbanisme (zone N, A, EBC, EVP…)

Par ailleurs, certaines actions sont mises en œuvre au travers du PLU :

Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques	
ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales	Le PLU définit une trame verte et bleue à partir d'une étude sur l'occupation du sol et des continuités écologiques potentielles. Le PLU reprend et affine les principes du réseau vert, jaune et bleu du SCOT PM.
ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables	Le PLU limite l'étalement urbain et promeut une urbanisation performante ainsi que le maintien de la trame verte en ville.
ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE	Le PLU met en œuvre un zonage adapté à l'occupation du sol pour les zones naturelles et agricoles permettant ainsi de pérenniser les milieux forestiers ou ouverts. Les zones humides sont elles aussi protégées.
ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration	Les secteurs de projet font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettent la végétalisation des espaces libres et la créations d'espaces de respiration qui ont le double objectif de limiter les ilots de chaleur et d'améliorer le cadre de vie. Dans cette logique, le PLU a réalisé une étude des sensibilités écologiques sur les secteurs de projet afin d'éviter les espaces les plus contraints.
Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	
ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture	L'agriculture est protégée par un zonage A, Aa et AL. La protection des canaux dans le règlement et au sein des OAP est aussi une action forte du PLU.

PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLU



E I INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.

Thématiques	Indicateurs	Sources données
Démographie	- Evolution de la population communale - Evolution de la part des familles dans les ménages communaux - Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale	INSEE
Habitat	- Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sociaux	INSEE / FILOCOM / Etat
Mobilité	- Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes - Evolution du trafic automobile	INSEE / Conseil Départemental / TPM / Concessionnaire autoroutier
Economie	- Evolution du nombre d'entreprise et d'établissement - Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements par rapport à TPM - Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés	INSEE / Office de tourisme
Agriculture	- Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Evolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture / TPM
Consommation foncière	- Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels	Commune

Partie 7 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan & Mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

A I LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire Hyèrois. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.
Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les impacts de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer *une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).*

« Les plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer : (…)
Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A.1 I Les incidences sur la ressource en eau et mesures

Augmentation des besoins en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par plusieurs ressources. Différents réservoirs ainsi que l'achat d'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau (SIAE) des communes de la région Est de Toulon permettent de garantir la disponibilité de la ressource sur le territoire communal. Malgré une forte pression en période estivale, la ressource semble être satisfaisante excepté sur les iles de Port-Cros et Porquerolles qui sont alimentées par des forages et par l'acheminement d'eau par bateau.
Le PLU prévoit une croissance démographique relativement importante qui va induire un besoin accru en eau potable.

A partir des données de 2012 sur la consommation et le nombre d'habitants, il est possible d'évaluer les consommations en eau à l'horizon 2026 pour 63 000 habitants. Hyères aura potentiellement une consommation de 6 228 254 m³/an

Mesures de réduction:
Le règlement du PLU oblige la mise en place de dispositifs de valorisation de l'eau pluviale sur l'ensemble des zones urbaines.
Le PLU rappelle les dispositions en matière de protection des captages.
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. La commune fait partie du SAGE de Gapeau qui pourra définir des orientations plus précises en matière de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable.
Il n'y a pas d'extension prévue de l'urbanisation sur les Iles pour ne pas aggraver la situation vis-à-vis des besoins en eau.
Le PLU prévoit la protection du Captage par le respect du périmètre de servitude.

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable sera lancé afin d'établir une stratégie d'alimentation des îles et du continent.

Augmentation du besoin de traitement des eaux usées

L'augmentation de la population induira une hausse du besoin en traitement des eaux usées. Aujourd'hui les stations d'épuration sont conformes en qualité et en équipement.

Mesures de réduction:
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
En application de la directive européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.
Le traitement des eaux usées collectées sur la commune est assuré par TPM. Un schéma d'assainissement est en cours et prend en compte les objectifs démographiques de la commune.

La gestion de l'eau pluviale

Malgré la limitation des espaces constructibles et la maitrise de la constructibilité dans les zones à risque inondation, l'augmentation du nombre d'habitants et la construction de logements induira nécessairement de nouvelles imperméabilisations du sol.

Mesures de réduction:
Le règlement du PLU oblige la mise en place de dispositifs de valorisation de l'eau pluviale sur l'ensemble des zones urbaines.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle par des systèmes de rétention, d'infiltration, traitement.

Pour garantir le fonctionnement hydrologique, le PLU impose un recul par rapport aux canaux et cours d'eau.

Le PLU prévoit des emplacements réservés dédiés à la mise en place de bassins de rétention.
De plus le PLU prévoit la mise en place de dispositions réglementaires fortes:
Les dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction décennale dès lors que le nombre de constructions nouvelles est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction centennale dès lors que le nombre de constructions nouvelles est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante : Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

A.2 I Les incidences sur les pollutions, nuisances et risque et mesures

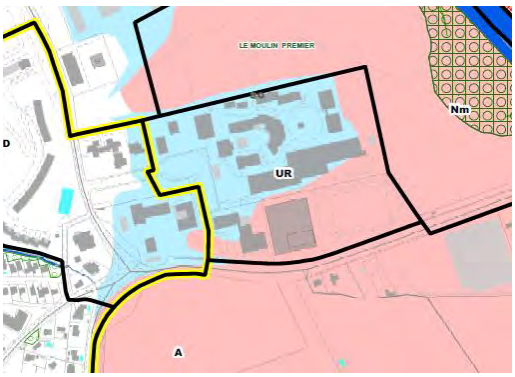
Une prise en compte accrue des risques

La commune est concernée par différents risques mais à ce jour aucun Plan de Prévention des Risques n'est approuvé.
Ainsi, la commune, dans le cadre de son PLU a tout de même décidé de se baser sur la connaissance du risque (inondation) et sur le PPRI annulé afin de limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques inondations.

Cette traduction de la prise en compte des risques se fait sur 3 volets :

- Limiter les zones constructibles en zone de risque et ne pas ouvrir à l'urbanisation dans les secteurs d'aléas « rouges » ;
- Report de l'Aléa inondation sur le plan de zonage et instauration de règles spécifiques dans les dispositions générales du règlement ;
- Traduction de l'étude sur les Zones d'Expansion de Crues (ER et zone A).

La commune a donc pris toute la mesure du risque inondation et se base sur la connaissance actuelle pour définir les règles du PLU en matière de risque. Par ailleurs, le PLU va plus loin et des zones urbaines situées en zone à risque fort ont fait l'objet d'un zonage spécifique : les zones UR : « *La zone UR correspond aux espaces urbanisés soumis à un très fort risque inondation dans lesquelles l'urbanisation doit être arrêtée définitivement et progressivement diminuée*. »



Exemples de zones UR, embouchure du Gapeau et Moulin Premier

Mesures de réduction :
Par ailleurs, pour limiter l'aggravation du risque par l'augmentation de l'imperméabilisation et donc du ruissellement, le PLU impose la réalisation de dispositifs de récupération des eaux pluviales qui peuvent être couplés à la réalisation de bassins de rétention. Les eaux pluviales doivent généralement être rejetées dans le réseau public et en cas d'insuffisance du réseau, le captage, la rétention et l'écoulement de l'eau pluviale se fait à la parcelle et est à la charge du pétitionnaire.
Au regard du risque inondation, dans les zones rouges et bleues, les sous-sols sont interdits.
Concernant les autres risques (mouvements de terrain, incendies) les dispositifs constructifs et les règles de débroussaillement obligatoires sont rappelés dans le règlement.

La commune est concernée par un PPRI en application anticipée dont les dispositions devront être prises en compte lors de l'élaboration des projets.

Les nuisances sonores

La commune est concernée par des nuisances sonores dues aux transports routiers, ferrés et aériens. Un Plan d'Exposition au Bruit relatif à l'aéroport s'applique sur la commune et est rappelé dans les dispositions générales du règlement. Le classement sonore des voies bruyantes est annexé au PLU.
De même, les dispositions constructives relatives aux constructions le long des voies bruyantes sont aussi rappelées.

Mesures de réduction :
Un plan de prévention du Bruit dans l'environnement, avec une identification des points noirs de bruit, a été réalisé le long de l'autoroute A570 et un autre est en projet sur l'ensemble de l'agglomération.
Enfin, dans le cadre de la volonté de déployer la nature en ville et de favoriser des modes de déplacements alternatifs, la commune met en valeur les alignements d'arbres et les masques de végétaux dans le cadre des projets urbains et prévoit des ER pour la réalisation d'itinéraires modes doux (ER16, ER 49...)

Les déchets

L'augmentation de la population aura pour incidence l'augmentation des déchets.

Le SITTOMAT assume la responsabilité du traitement des ordures ménagères résiduelles. Il est le maître d'ouvrage de l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE) de L'Escaillon, située à Toulon.
L'unité, d'une capacité de traitement de 285 000 tonnes, permet à l'ensemble des déchets ménagers n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation matière spécifique d'être traités, tout en permettant une valorisation énergétique.
La commune d'Hyères, aussi bien que le SITTOMAT, adresse ponctuellement des déchets dits ultimes au centre de stockage dédié aux déchets non dangereux et situé sur la commune de Pierrefeu-du-Var. Ce site, d'une capacité autorisée de 100 000 tonnes/an, est géré par la société SOVATRAM (Groupe Pizzorno)

Mesures de réduction :

Effet attendu	Mesures
Réduire à la source la quantité de déchets	Promotion du compostage individuel et poursuite de la distribution de composteurs Mise à disposition d'autocollants stop-pub
Augmenter la part de valorisation des déchets	Déploiement de la collecte sélective en porte à porte, y compris sur l'habitat collectif de plus de 12 logements (étude au cas par cas) Mise en place de nouvelles filières d'élimination à la déchèterie, en partenariat avec le SITTOMAT et les éco-organismes agréés
Diminuer la quantité de déchets dangereux / limiter la contamination des OMR par les déchets dangereux	Poursuite de la mise en place de silos à piles Poursuite de la collecte de DEEE Poursuite de la sensibilisation aux pratiques de tri
Supprimer les « points noirs » résultant de dépôts sauvages	Installation de panneaux d'information et de sensibilisation Communication auprès des riverains en porte à porte (distribution de flyers) Optimisation des tournées de collecte des encombrants et déchets verts sur les fractions de commune

Mesures pour la prévention des effets sur l'environnement

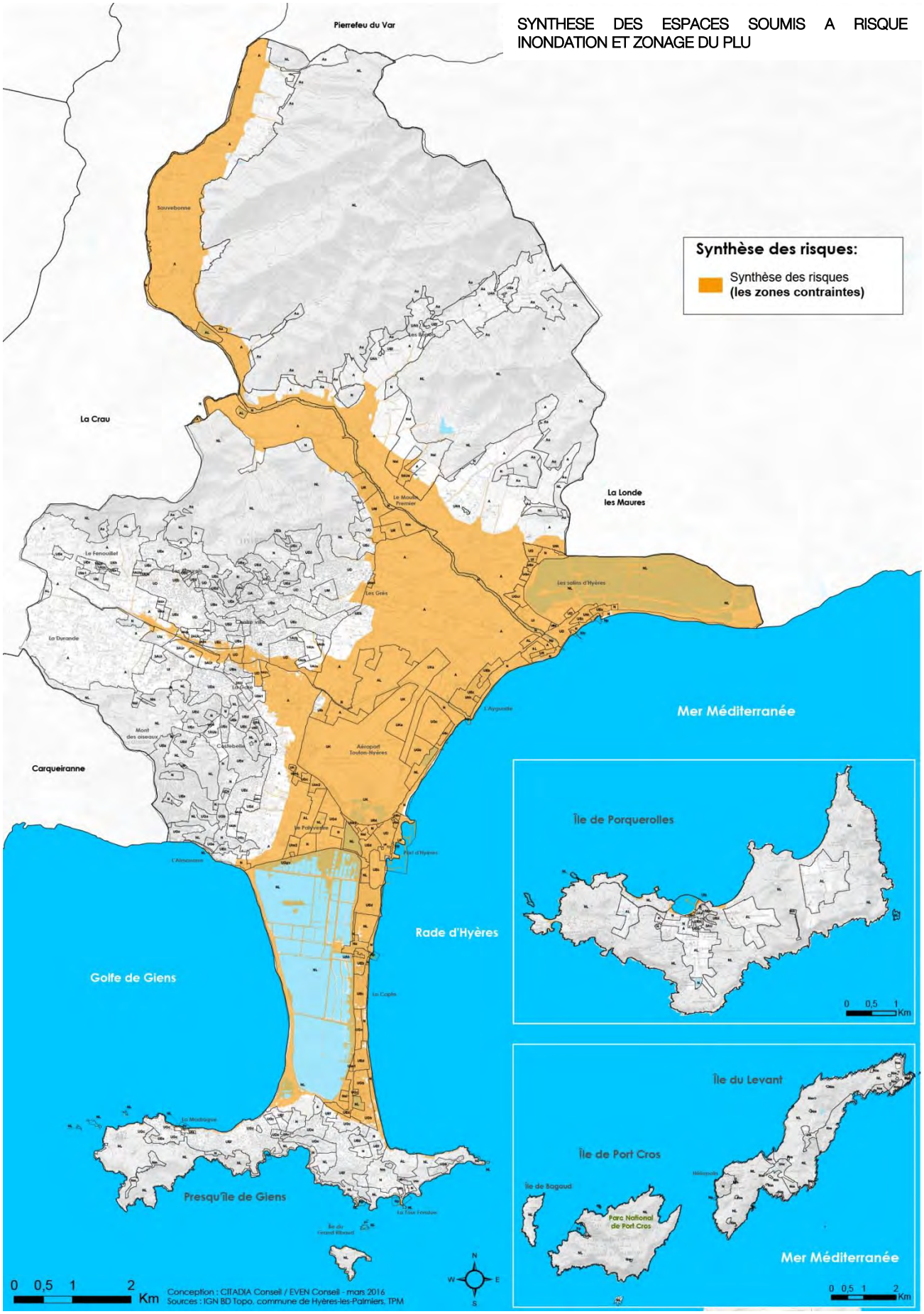
Les pollutions

L'augmentation de la population résidente et des activités économiques va avoir pour conséquence une augmentation des besoins en énergie (pour les déplacements et pour les bâtiments). Néanmoins, la mise en place, à l'échelle nationale, de réglementations thermiques va dans le sens d'une maitrise des consommations et donc des pollutions engendrées.
La pollution de l'eau est elle aussi maitrisée par le respect de la servitude de Captage.

Mesures de réduction :
Le PLU va plus loin que la réglementation nationale dans les prescriptions relatives à la limitation de la consommation d'énergie par :

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :
  - La minoration du CEPmax de la RT 2012 à un CEP max-10% ;
  - L'intégration de principes de bioclimatisme ;
  - La promotion des solutions d'énergies collectives ;
- Sur les bâtiments commerciaux, industriels et d'activités neufs ou en mutation, les besoins en énergie doivent être couverts par des dispositifs d'énergies renouvelables.
- Les dispositions relatives à la mobilité durable sont aussi précisées dans les dispositions générales (ER pour parking relais et voies vertes).

SYNTHESE DES ESPACES SOUMIS A RISQUE INONDATION ET ZONAGE DU PLU



A.3 I Les incidences sur les milieux naturels et agricoles et sur la TVB et mesures

La préservation des grandes entités naturelles et agricoles

Le PLU confirme les équilibres naturels et agricoles présents aujourd'hui.
Ainsi, les réservoirs de biodiversité identifiés dans la phase état initial de l'environnement sont classés en zone N ou Nl, A, Aa ou Al dans lesquelles la constructibilité est fortement limitée.
L'indice « l » correspond plus spécifiquement aux espaces liés à l'application de la loi « littoral ».

Le PLU marque ainsi une volonté forte de hiérarchiser les espaces naturels et agricoles entre eux en fonction de leur valeur.

Zone Nl des Pesquiers

Dans les secteurs Aa et AL, seuls sont autorisées la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes à condition :

- de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;
- de respecter les règles du changement de destination applicables à la zone A.

La zone N présente elle-aussi différents sous-secteurs :

- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L. 146-6 du Code de l'urbanisme);
- Un secteur Nm, correspondant aux activités militaires.
- Un secteur Np, correspondant notamment aux ports de l'Ayguade, de la Capte, de la Tour Fondue, du Niel, de la Madrague et de Port Auguier, de Porquerolles, de Port Cros, du Levant et du port militaire de Port Pothuau.
- Un secteur **Npc, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009**
- Un secteur Ns, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau des Pesquiers.

Des changements en faveur de la biodiversité

Par ailleurs, le PLU a permis de réinterroger des secteurs urbanisables au POS notamment en frange entre zones urbaines et zones naturelles. Ainsi, **ce sont près de 270 ha de zones urbanisables** au POS qui ont été reclassées en zones Naturelles au PLU (cf. carte origine et devenir des zones N).
Ce choix a été fait pour répondre au double enjeu :

- de rationaliser les zones constructibles ;
- de préserver certains secteurs à haute valeur écologique ou permettant de diffuser la nature en ville.

Secteur reclassé en Nl : interface terre/mer + EBC en vert

Dans ce contexte, il est possible de souligner les reclassements de la Presqu'ile de Giens et l'Almanarre qui permettent de garantir le fonctionnement des solidarités terre/mer.

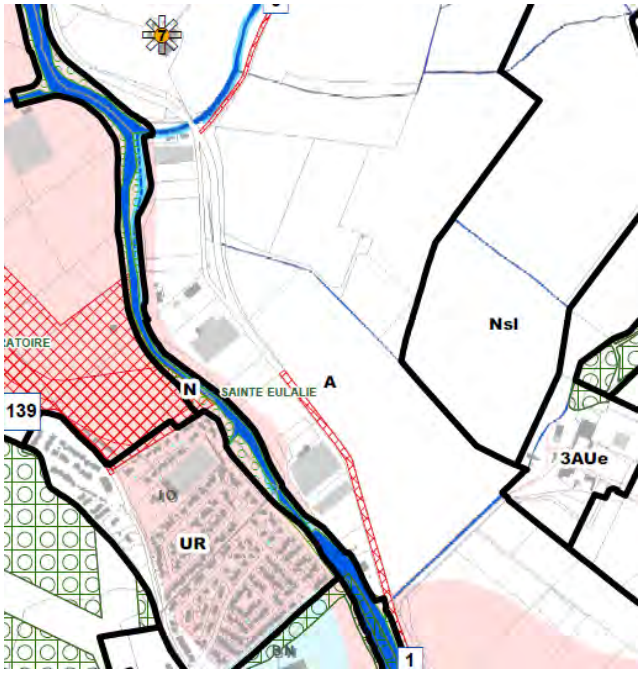
Concernant les zones agricoles, le PLU maintient la quasi-totalité des zones NC du POS et permet le reclassement de zones urbanisables du POS en zone A. A la marge, quelques ouvertures à l'urbanisation se sont effectuées sur des anciennes zones NC, ne comportant pas d'intérêt majeur pour la préservation de la biodiversité mais qui constituent tout de même une perte pour le foncier agricole de la commune (40ha).

Il faut souligner le reclassement de zones naturelles du POS en zone A du PLU. Ces changements se justifient pour différentes raisons selon les cas et sont parfois accompagnés de déclassements d'EBC :

- les terrains sont aujourd'hui cultivés ;

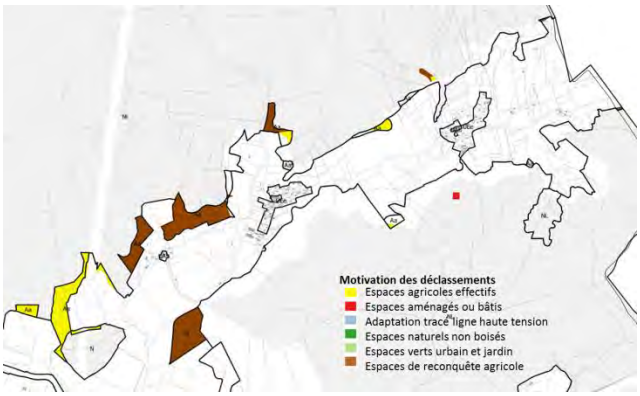
- des projets de reconquêtes agricoles sont en cours;

Bien que le déclassement d'EBC puisse paraitre préjudiciable pour la biodiversité, l'ouverture des espaces permet de maintenir la mosaïque de milieux à haute valeur écologique. Et l'entretien des lisières est favorable à différentes espèces faunistiques et floristiques. Par ailleurs, sur ces espaces de déclassements de zones ND, c'est le zonage Aa qui a été privilégié afin de garantir l'inconstructibilité des zones et donc effectivement réaliser une zone tampon entre la vallée agricole et le massif boisé.



Exemple de zones ND du POS reclassées en A sur le secteur Sainte Eulalie

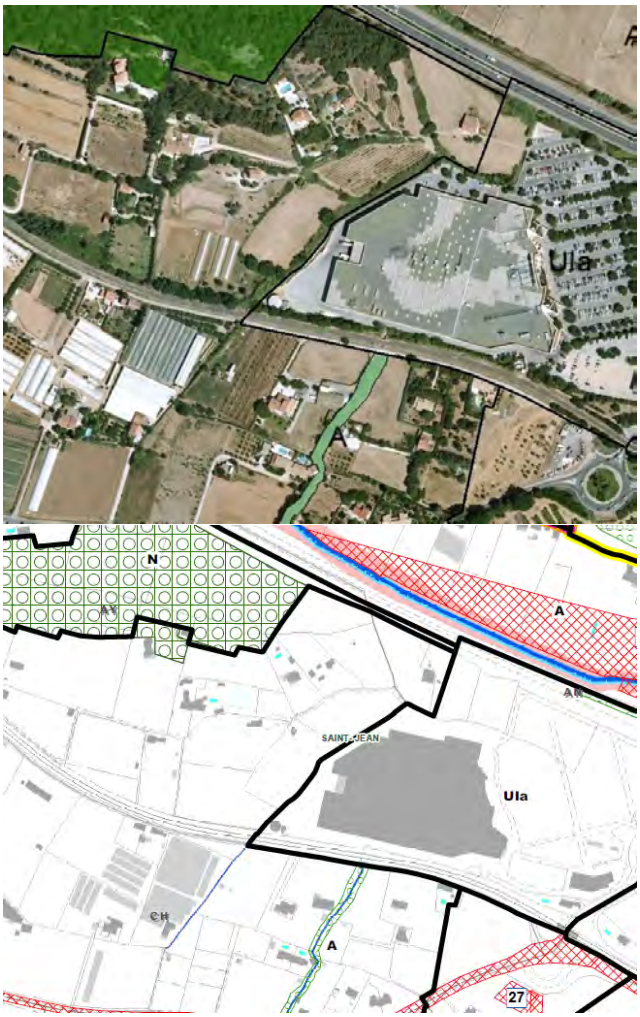
Un sous-secteur Al a été créé pour identifier les zones Agricoles revêtant une importance pour l'application de la loi littoral (protection de zones humides) dans laquelle l'inconstructibilité est la règle.



Motivation des déclassements d'EBC dans la vallée de Sauvebonne

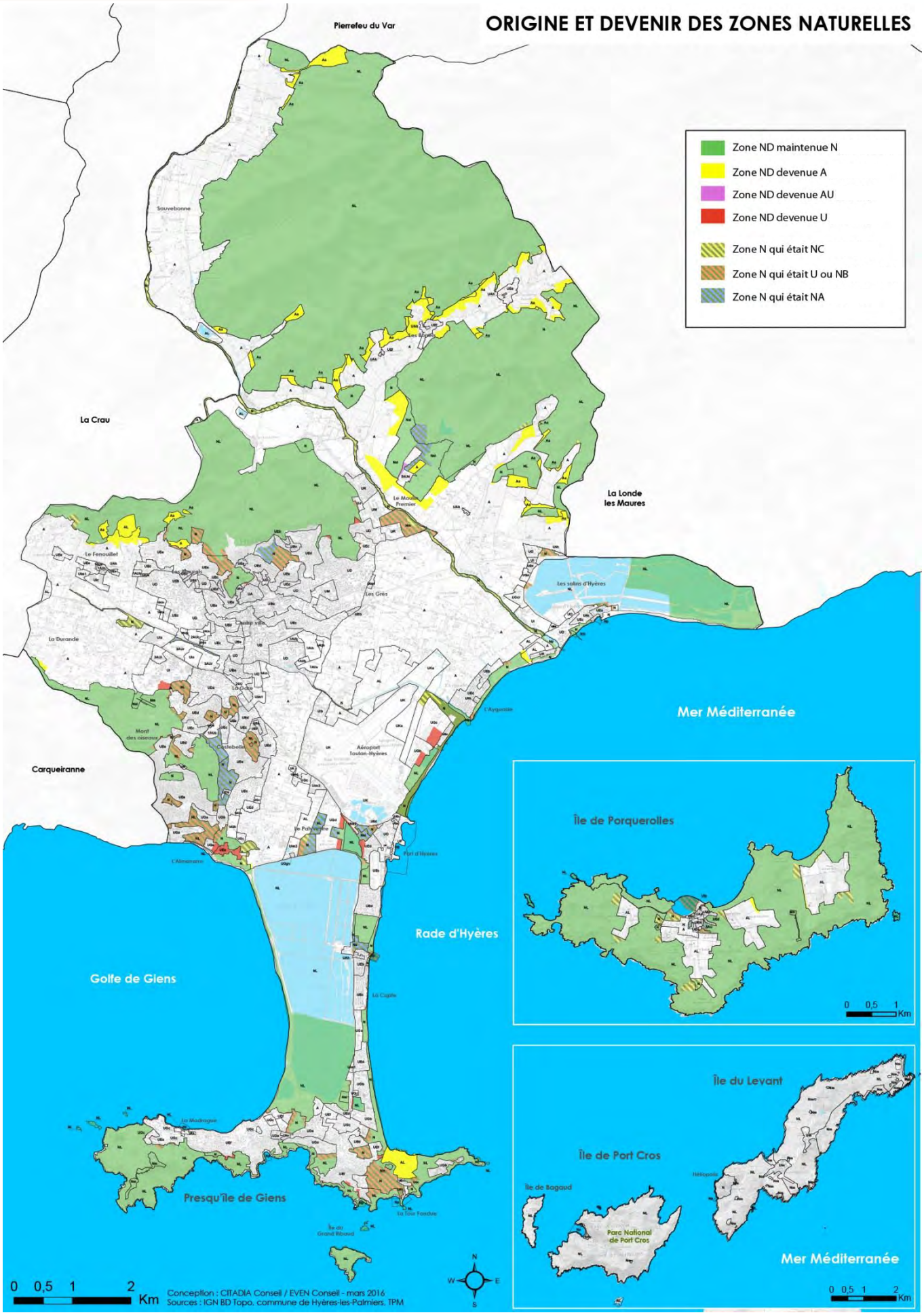
<u>Mesures de réduction</u>

Malgré le reclassement en U et AU des quelques parcelles agricoles, le PLU permet parallèlement le maintien de 22 ha de zone agricole qui étaient en U ou NA au POS.
Par ailleurs, bien que des zones étaient initialement des secteurs de projets au stade des réflexions du PLU, les enjeux agricoles ont été pris en compte et le classement en A a été choisi. C'est le cas de la colline Saint-Jean.



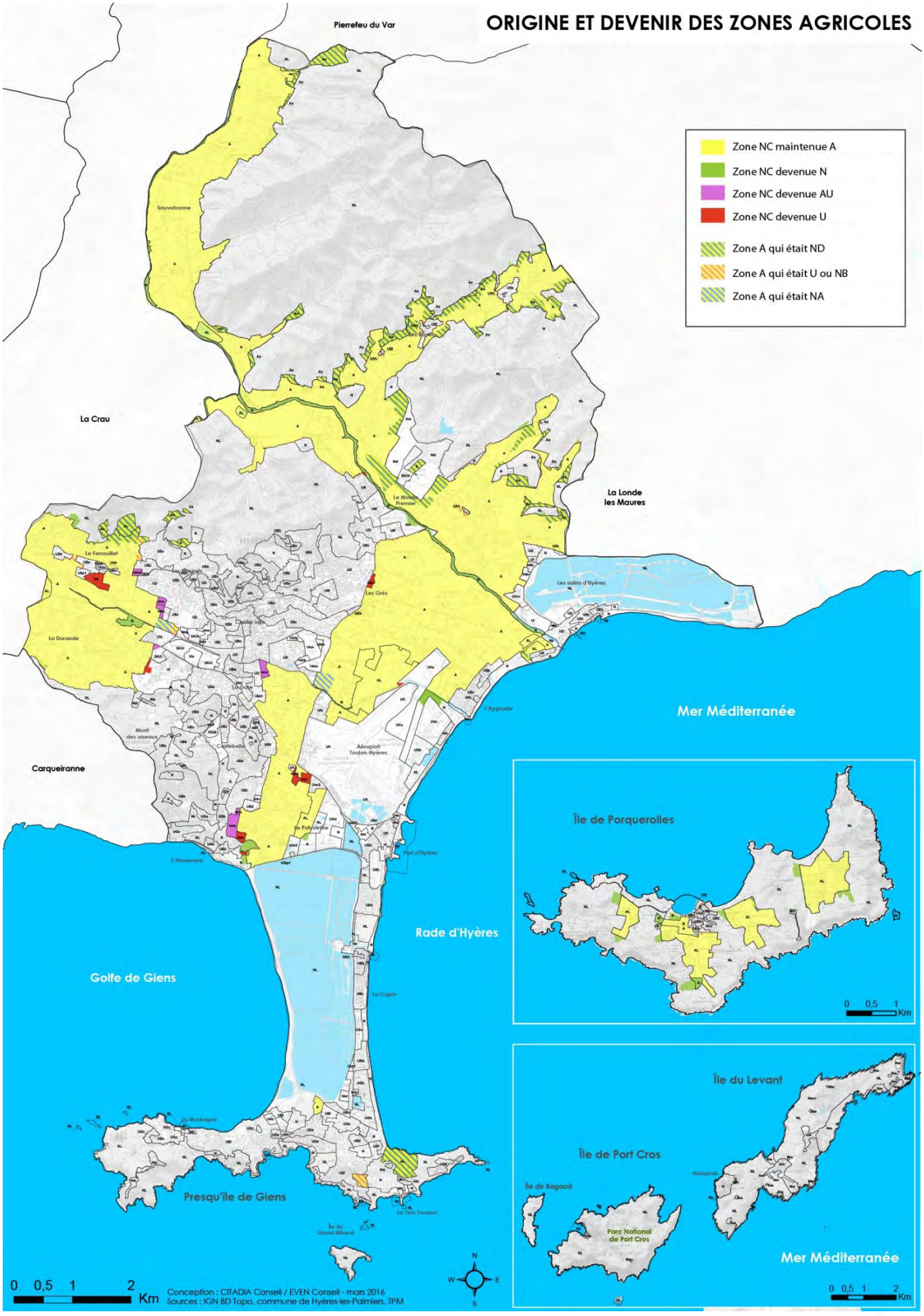
Colline Saint-Jean ayant fait l'objet de réflexions préalables pour une éventuelle urbanisation mais reclassée en A

ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES NATURELLES



Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Partageons notre PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIGINE ET DEVENIR DES ZONES AGRICOLES



La préservation de la vallée de Sauvebonne

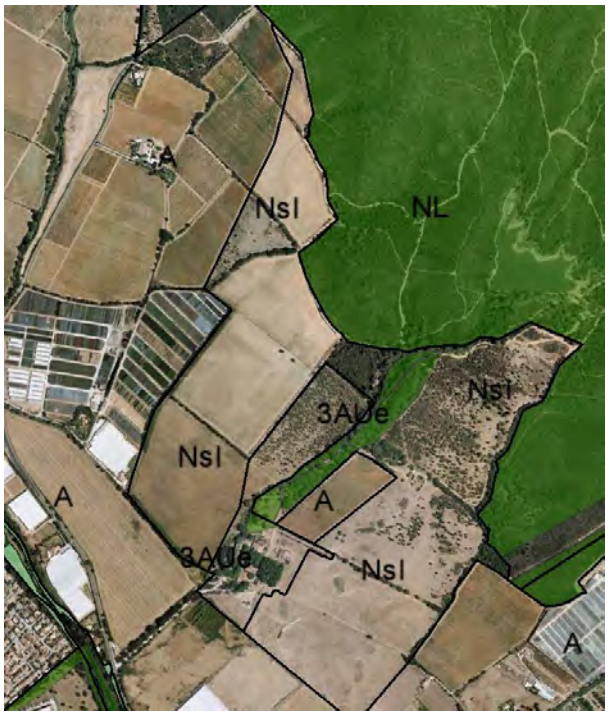
Les massifs ont été classés en zone NL, espaces remarquables de la loi littoral où l'inconstructibilité est la règle générale.
L'équilibre entre zone agricole et zone naturelle est aussi respecté.

Le cours d'eau fait l'objet d'un classement en zone N et les ripisylves sont identifiées en Espaces Verts Protégés. Ce classement permet de garantir l'intégrité physique du cours d'eau et sa fonctionnalité.

Le règlement prévoit par ailleurs un recul par rapport aux canaux et aux cours d'eau afin de préserver la fonctionnalité.

La vallée de Sauvebonne est aussi sensible par rapport au risque inondation. La préservation des terres agricoles et la limitation de l'urbanisation permettent de limiter l'imperméabilisation dans des secteurs de gestion de crues (zones de mobilité du cours d'eau).

Néanmoins, entre la vallée de Sauvebonne et l'embouchure du Gapeau, le PLU prévoit une zone Nsl et 3AUe sur le secteur Saint-Eulalie dédiées à l'installation d'un golf et d'un établissement hôtelier de prestige visant la mise en valeur du cadre agricole.



Projet Saint-Eulalie

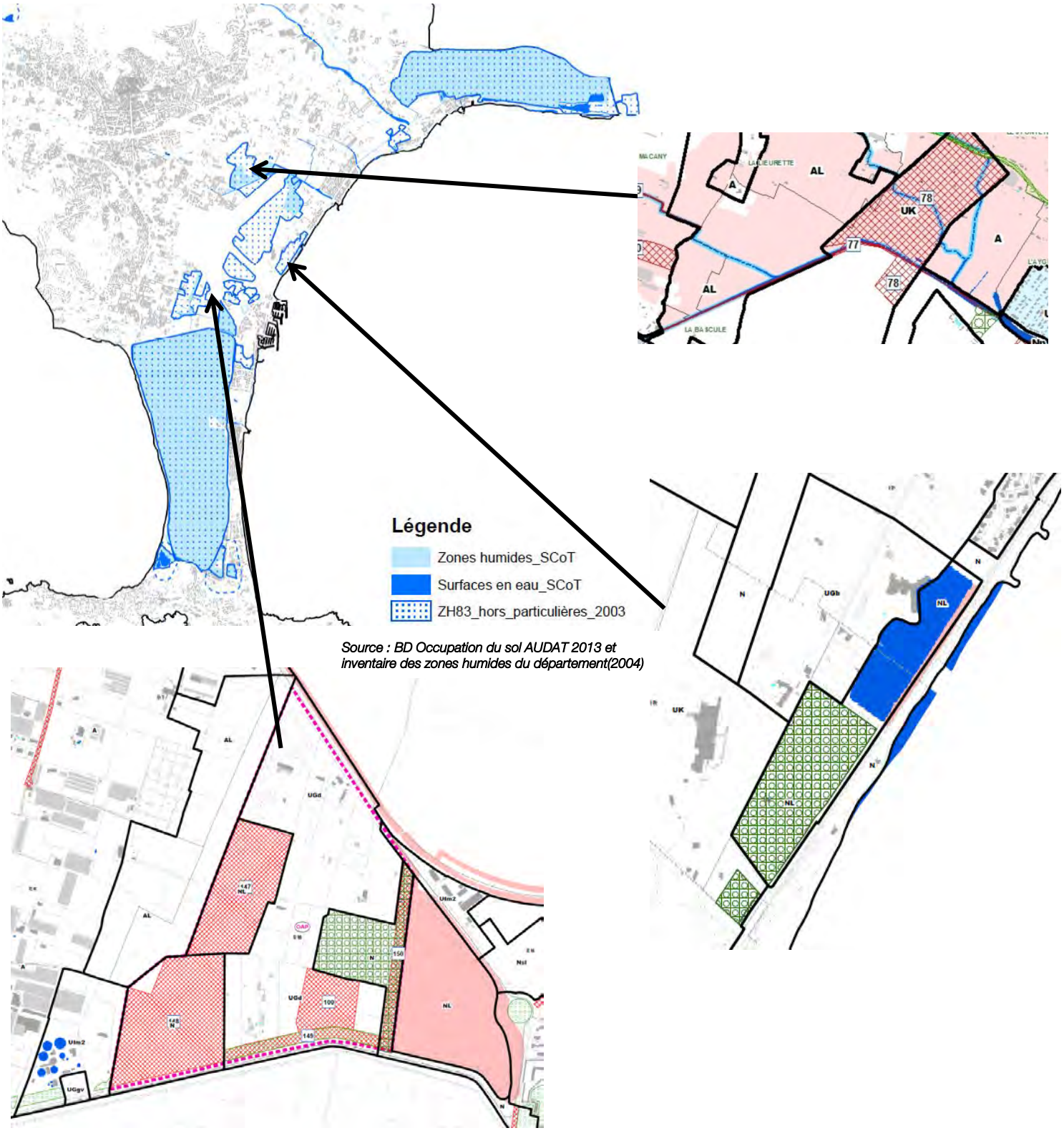
Mesures de réduction :

Au stade de l'élaboration du PLU, le projet Saint-Eulalie n'étant pas clairement défini, une urbanisation à long terme a été choisie (3AUe) et l'ouverture effective à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une modification de PLU. Les contours du projet ainsi que du golf ont été réduits au cours de l'élaboration du projet.
Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur et l'installation d'un golf ne pourront se faire que sous réserve d'obtenir l'ensemble des autorisations administratives (notamment celles liées à l'environnement). Il est ici important de rappeler que Hyères est une commune très riche en biodiversité et qu'un projet de cette envergure fera nécessairement l'objet d'études environnementales approfondies avant sa réalisation.

La préservation des zones humides et des corridors aquatiques

Les zones humides font partie intégrante des espaces naturels remarquables de la loi littoral, elles ont donc été classées en Al et Nl inconstructibles pour en assurer leur protection.

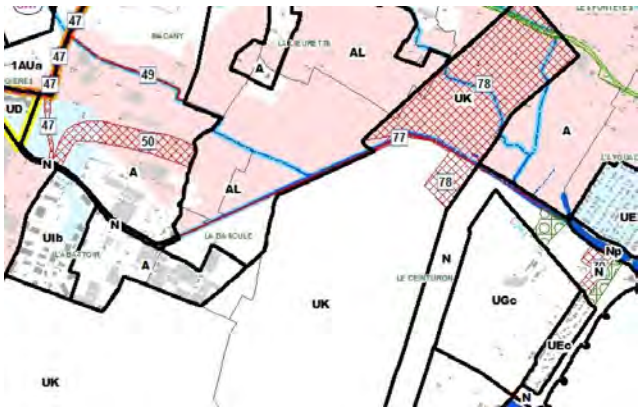
Prairies humides de la Lieurette, reconnues par une ZNIEFF comme un des sites le plus riche et le plus diversifié du Var pour sa flore et ses habitats, protégées en Al



Source : BD Occupation du sol AUDAT 2013 et inventaire des zones humides du département(2004)

Transcription des zones humides dans le zonage du PLU

Une nuance est tout de même à apporter concernant les emprises de l'aérodrome (terrains militaires) sur lesquelles, il n'était pas possible de reclasser en N.
Les zones humides sont donc en zone UK.



Zones humides dans les emprises aéroportuaires

Le canal d'alimentation du Salin des Pesquiers peut aussi, dans une certaine mesure poser question. Les constructions existantes sont classées en zone Ns et font partie de la coupure d'urbanisation. Il s'agit donc sur ces secteurs de ne pas augmenter les emprises constructibles. Le principe de préservation des milieux humides est parallèlement affirmé dans l'OAP.

En outre, certaines zones humides sont dégradées aujourd'hui ont fait l'objet de remblaiement.
Pour ces zones humides, il s'agit donc de prévoir leur remise en état. C'est le cas par exemple pour la zone du Palyvestre qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans ce sens. Et pour lequel un classement en N n'aurait pas eu de sens au regard des activités présentes. Le classement en zone U est une opportunité pour la commune d'espérer une remise en état et une meilleure gestion du site.

Zone du Palyvestre

Enfin, les cours d'eau ont été classés en N et leur ripisylve est protégée en EVP.
Des emplacements réservés dont le bénéficiaire est la commune sont prévus sur plusieurs espaces dégradés afin d'en assurer une reconquête écologique.
Les canaux sont eux aussi protégés par une marge de recul imposée par le règlement.

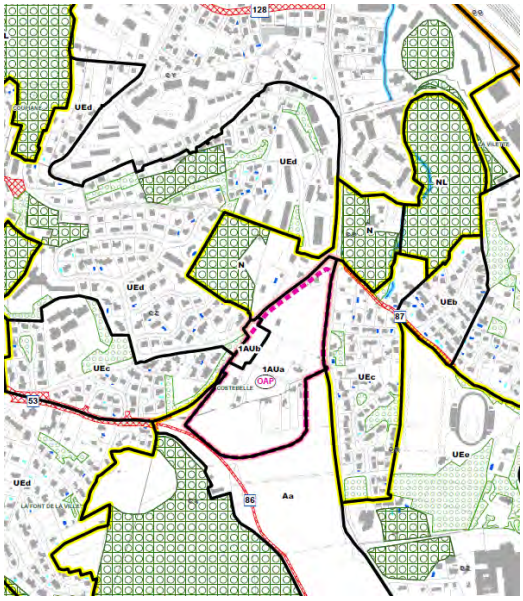
La nature en ville et perméabilité des espaces urbains

Le PLU, malgré le nécessaire besoin de densification des zones urbaines promeut le concept de ville-jardin historique de la ville.
Le règlement a donc permis d'adapter les superficies minimales d'espaces verts en fonction du caractère des zones urbaines et dans le respect de l'AVAP.

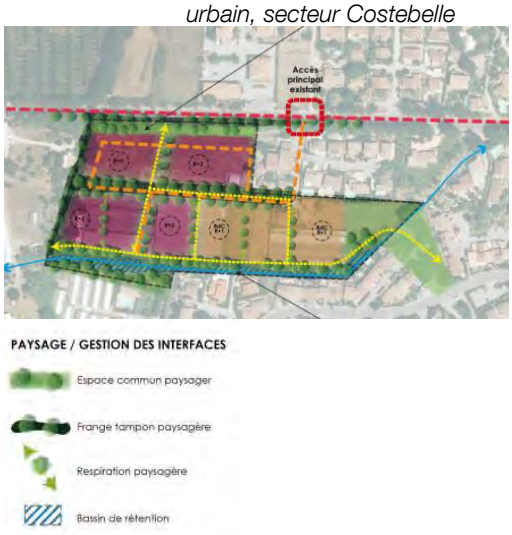
Le règlement recommande la mise en place de haies végétales en limitant la plantation d'espèces invasives et non adaptées au milieu méditerranéen. De plus, les murs de clôtures en pierres de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique : cette disposition du règlement permet de maintenir la faune (reptiles essentiellement) en milieu urbain.

En outre, le PLU permet la reconnaissance d'éléments de nature en ville comme les alignements d'arbres, les bandes paysagères…

Enfin, les OAP imposent l'implantation de massifs arborés, des noues, des bandes paysagères permettant de renforcer la nature en ville et l'intégration des problématiques végétales dans les projets urbains. De plus, les alignements d'arbres favorisent la fréquentation des espaces par les chiroptères les plus communs.



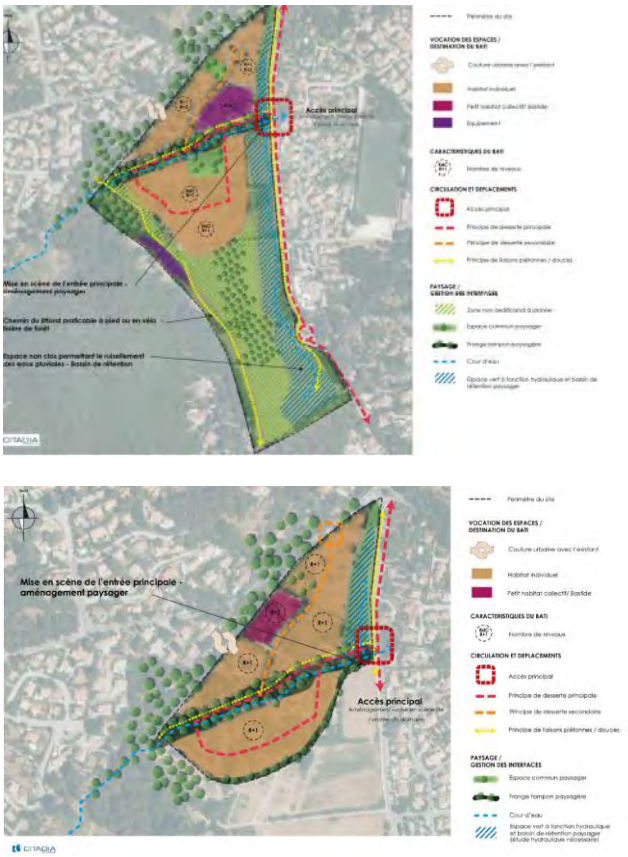
Exemple de protection de trame végétale dans le tissu urbain, secteur Costebelle



Exemple d'intégration de la nature en ville dans les OAP, exemple de l'OAP du Béal

Une réflexion sur les secteurs de projet basée sur les sensibilités écologiques

Une étude sur les sensibilités écologiques des secteurs de projets pressentis a été effectuée (cf. : partie analyse des sites susceptibles d'être touchés). Ainsi, des préconisations ont été directement intégrées dans les orientations et les zones les plus sensibles évitées. Le projet Costebelle a dans ce sens été minimisé pour sauvegarder la partie Sud qui présentait de fortes sensibilités. La partie Sud a été reclassée en Aa inconstructible.

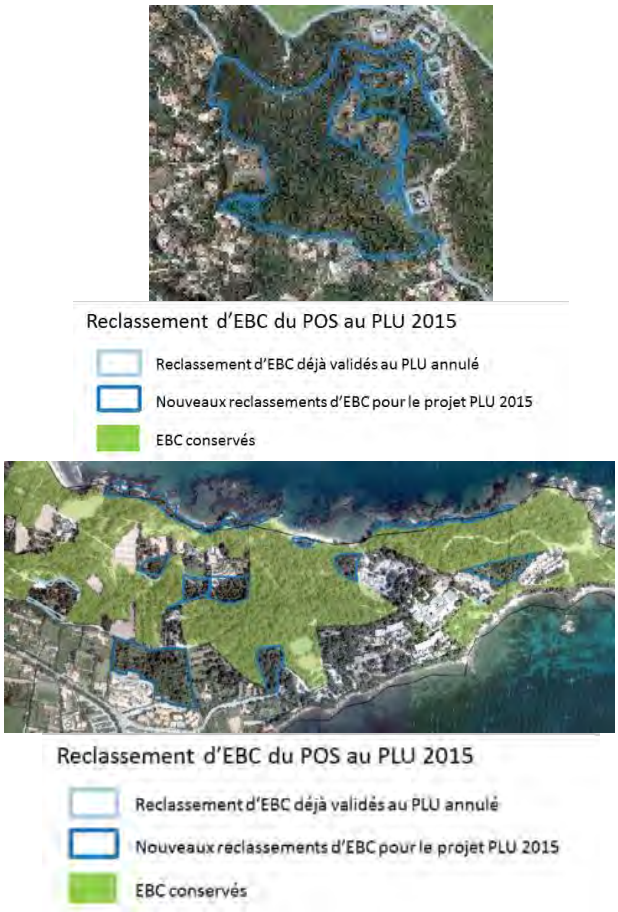


Evolution de l'OAP Costebelle pour la prise en compte des sensibilités (Avant/Après)

Mesures d'évitement :
A partir de l'analyse des sensibilités écologiques des secteurs de projet, des mesures d'évitement (canaux, franges boisées…) ont été intégrées (limiter les zones de projets, enlever des zones initialement prévues pour l'urbanisation).

La création d'EBC dans des espaces à enjeux

Le PLU permet la création d'EBC dans des espaces sensibles et menacés par l'extension de l'urbanisation. C'est le cas par exemple du classement sur les coteaux des Maurettes ou encore de parcelles boisées sur la presqu'île de Giens.



Exemples de reclassement d'EBC au PLU sur la presqu'ile de Giens (Estanci)

En termes quantitatifs, le PLU permet le déclassement de 136 ha d'EBC et le classement de 1775 ha.

Les emplacements réservés en zone Agricole ou Naturelle

Outre le zonage, les incidences des emplacements réservés doivent faire l'objet d'une attention toute particulière.
De manière générale, les emplacements réservés situés en zone A ou N sont dédiés à la mise en place de bassins de rétention. Ces dispositifs, dès lors qu'ils sont conçus de manière durable, participent au maintien de la biodiversité par la création d'espaces humides pouvant être fréquentés par les oiseaux ou les amphibiens par exemple.

Néanmoins d'autres projets, potentiellement impactants, sont présents. Il s'agit :

- l'extension des pistes de l'aérodrome dont le bénéficiaire est l'Etat ;
- Les bassins de rétention du Plan du Pont
- l'agrandissement du cimetière ;
- Aménagement de parkings (Almanarre, Ayguade)

Ces projets devront faire l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau qui permettront de définir plus précisément les impacts au niveau local, au moment de la phase projet. Par ailleurs, ils n'interdisent pas, dans l'attente de leur réalisation, le maintien de l'agriculture.

Concernant les aménagements liés au bassin de rétention du Plan du Pont, ceux-ci ne sont pas susceptibles d'empêcher le maintien des espaces cultivés dans le secteur à terme. Ceux-ci sont de plus rendus nécessaires pour la gestion du risque inondation et du ruissellement pluviale actuel.

Concernant les aménagements de parking, ceux-ci vont dans le sens d'une rationalisation du stationnement dans espaces sensibles du littoral.

Enfin, il est à souligner que la commune travaille en lien avec des associations agricoles locales d'aide à l'installation ou à la relocalisation des agriculteurs, afin de revaloriser les friches agricoles existantes. Ces associations seront mobilisées en phase opérationnelle.

Zone N dédiée à l'extension du cimetière, secteur la Ritorte

<u>Mesures de limitation et de réduction :</u>
Concernant l'allongement des pistes, ces aménagements sont soumis à étude d'impact (ou à minima à examen au cas par cas selon la longueur prévue). Ainsi les impacts seront définis ultérieurement.

L'aménagement de parkings, bien que pouvant avoir des impacts directs importants, va permettre de canaliser les flux automobiles au Nord des Tombolos et donc de limiter le stationnement sauvage qui détruit les espaces naturels fragiles de la presqu'ile de Giens (notamment en saison estivale).

Pour rappel, la destruction d'espèces protégées est interdite. Ainsi, en cas de présence d'espèces protégées sur les secteurs, les aménagements seront soumis à demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier CNPN).

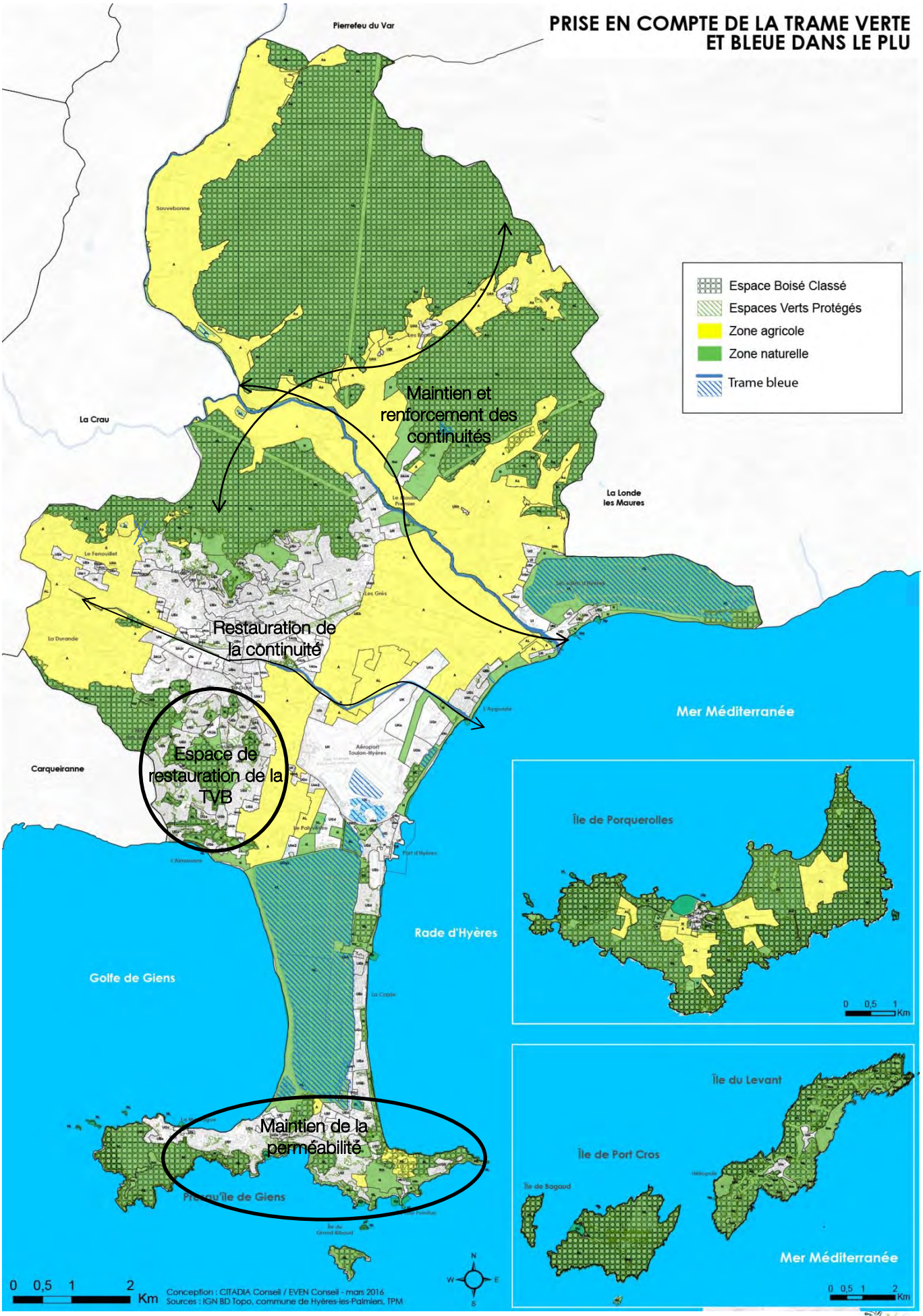
Modalités de préservation de la biodiversité marine

Le PLU permet de limiter les incidences indirectes sur la biodiversité marine en réglementant strictement les conditions d'assainissement des constructions. Les eaux pluviales font aussi l'objet d'une attention particulière dans leur gestion.
En ce qui concerne les ports, le PLU n'a pas vocation à remettre en cause la biodiversité sous-marine.

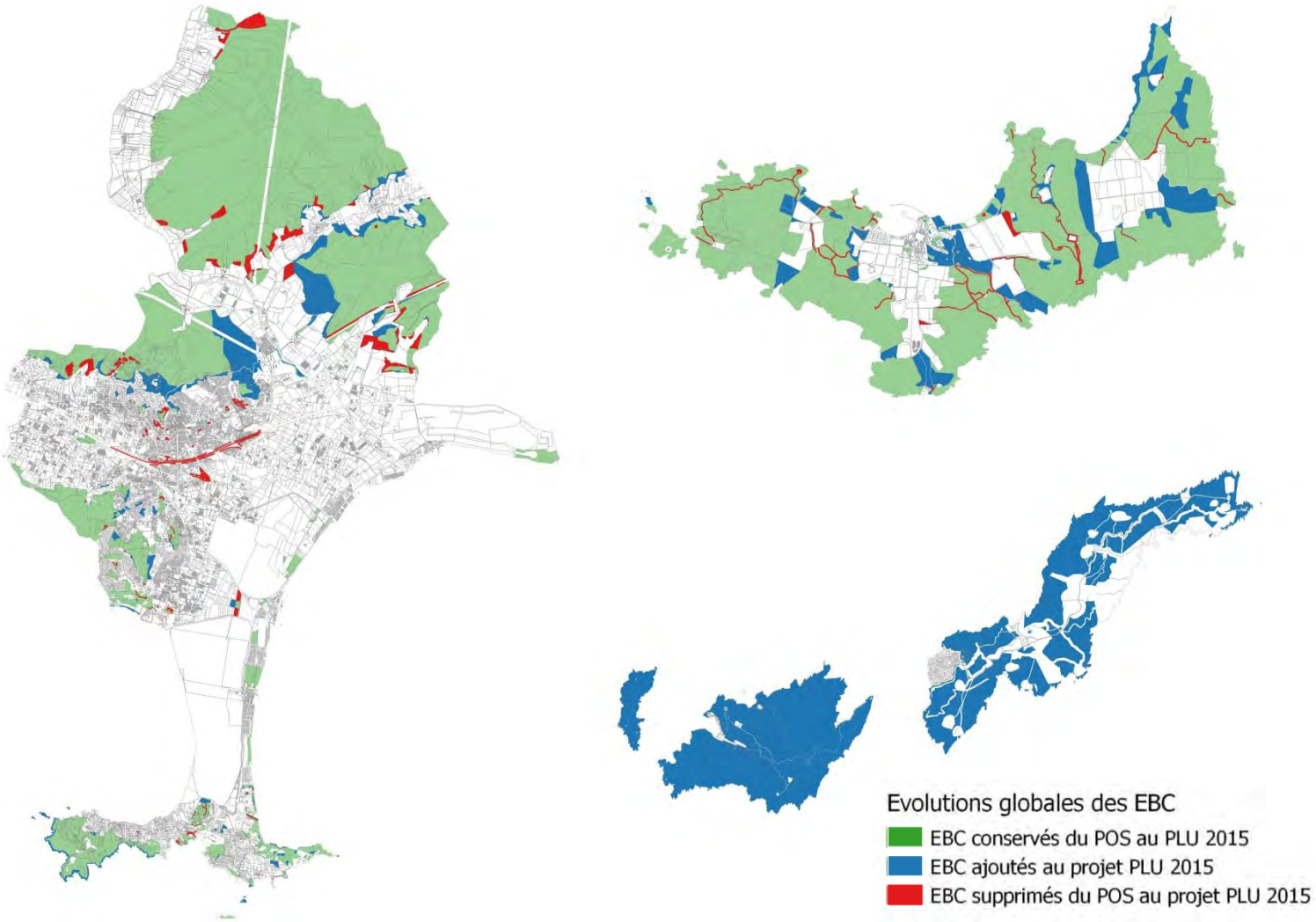
La traduction de la TVB communale

La commune, dans le cadre de son PLU a engagé une réflexion sur la TVB. Néanmoins, le PLU reste un document d'urbanisme qui gère le droit des sols, les effets bénéfiques sur la TVB viennent donc principalement du zonage et des protections mises en place.
En ce sens, les espaces de réservoirs de biodiversité sont protégés en zones N ou A et les connexions sont matérialisées par des EBC, des EVP, ou les espaces paysagers des OAP.
Des secteurs ont fait l'objet de reclassement en zone N et permettent ainsi de restaurer des continuités menacées en milieu urbain, c'est le cas par exemple de Costebelle.
Les corridors à préserver le long des principaux cours d'eau et canaux sont traduits dans le PLU par un zonage N et la mise en place d'EVP.
Le corridor entre le massif des Maures et les Maurettes est assuré par la préservation de la vallée de Sauvebonne et par la limitation de l'urbanisation sur les Maurettes.
La perméabilité du tissu dans les zones sensibles (presqu'ile de Giens) est assurée par la mise en place d'EVP.

PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLU



CARTE DE SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES AUX EBC



A.4 I Les Incidences sur le paysage et le patrimoine et mesures

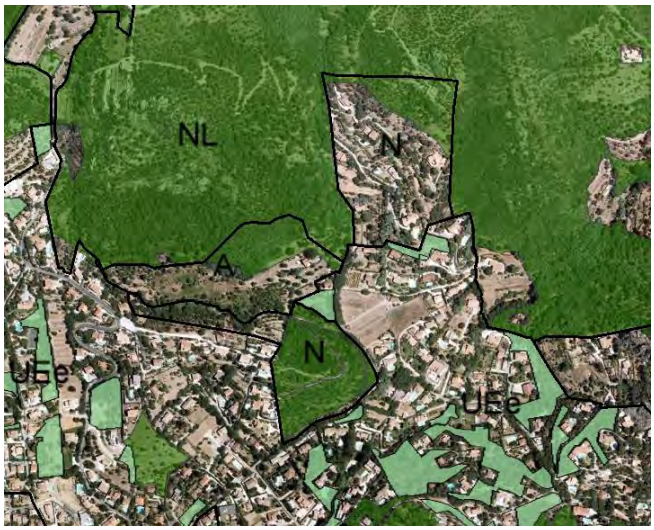
Le maintien des entités paysagères

Le PLU permet de préserver les grandes entités paysagères et notamment, par le classement en Nl :

- Des Maurettes ;
- Du massif des Maures ;
- Des massifs de la presqu'ile de Giens ;
- Du Mont des Oiseaux.

Le zonage du PLU a aussi pris en compte la présence de sites classés et inscrits en limitant l'urbanisation dans ces zones à caractère paysager majeur. Ainsi, par exemple le PLU instaure un coefficient d'emprise au sol de 0,1 ainsi que des reculs importants par rapport aux limites séparatives afin de limiter les divisions foncières.

L'écrin de verdure dans lequel s'inscrivent les espaces urbains est préservé. Et le PLU permet même de renforcer la protection de certains secteurs par rapport au POS (Mont des Oiseaux par exemple). Le PLU permet de stopper le mitage d'anciennes zones NB du POS situées sur les versants des Maurettes en les reclassant en zones N ou Nl.



Exemple de reclassement en N de zones urbanisables du POS dans le secteur des Maurels.

Les plaines agricoles sont elles aussi protégées en zone A ou Al. La constructibilité y est limitée au stricte nécessaire de l'activité agricole.

Les étangs et les salins sont en zone Nl pour préserver leur caractère naturel.

La qualité des entrées de ville

La restructuration des entrées de ville s'effectue grâce à la mise en place des zones AU et d'orientations d'aménagement qui permettent de garantir une certaine qualité paysagère des aménagements urbains.

Exemple d'OAP d'entrée de ville, Crestade demi-lune

La préservation du patrimoine bâti

Hyères est reconnue pour son patrimoine naturel mais aussi son patrimoine bâti.
Une ZPPAUP (future AVAP) s'applique sur le territoire et constitue une servitude d'utilité publique qui garantit le maintien de la qualité du patrimoine communal dans le centre-ville.

Néanmoins, le PLU accentue la préservation du patrimoine par la création dans le règlement d'urbanisme d'une liste relative au patrimoine bâti à préserver. Ce sont donc 41 bâtiments qui ont fait l'objet d'une identification permettant leur reconnaissance et préservation.

Les bâtiments remarquables sont symbolisés dans le zonage.

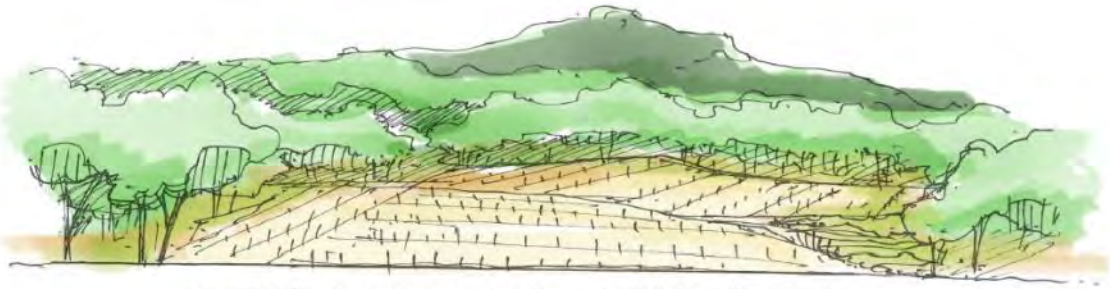
La reconquête agricole et le déclassement d'EBC

La reconquête agricole et le déclassement de certains EBC peuvent avoir un impact potentiel sur le paysage par le défrichement d'espaces aujourd'hui boisés.

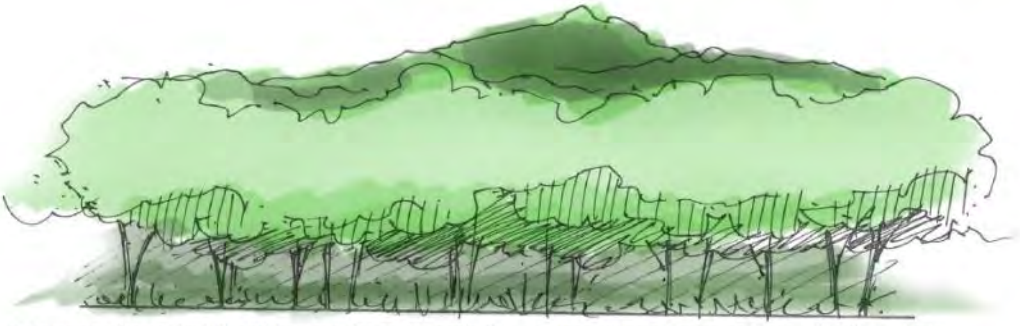
Néanmoins, les reclassements de zones ND en zone A et les déclassements d'EBC, par leur taille et leur localisation, ne sont pas de nature à compromettre la qualité paysagère des sites. En effet, l'agriculture participe pleinement à la qualité paysagère de Hyères et particulièrement de la vallée de Sauvebonne en limitant l'enfrichement.
Les crêtes et les écrans boisés sont préservés pour respecter les séquences paysagères propres à Hyères (Cf. croquis ci-après).

<u>Mesures de limitation :</u>
Le PLU a effectué un choix de parcelles les moins visibles pour réaliser les déclassements d'EBC ;
L'approche paysagère des déclassements d'EBC a été effectuée dans le cadre de la Commission des sites.
Le PLU permet la création d'EBC d'autres parts.

JUSTIFICATION DES DÉCLASSEMENTS D'EBC
PRÉSERVER LE PAYSAGE TRADITIONNEL HYÉROIS



Une composition de paysages ouverts et fermés, typique du territoire hyérois



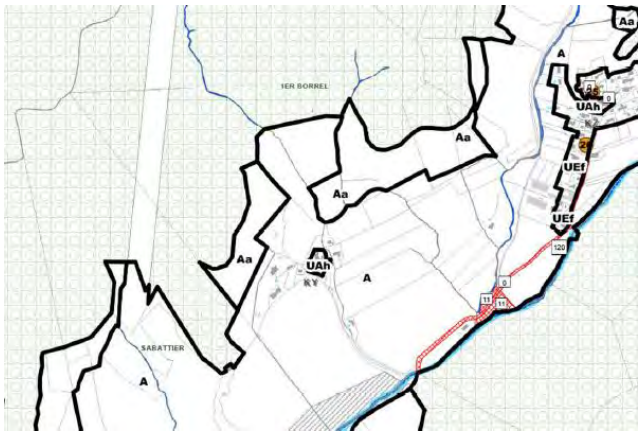
Un paysage fermé, lié à l'enfrichement des terres agricoles, plus pauvre qualitativement et moins dynamique

JUSTIFICATION DES DÉCLASSEMENTS D'EBC
PRÉSERVER LE PAYSAGE TRADITIONNEL HYÉROIS

Le développement de l'agriculture peut également être organisé selon plusieurs plans séquences. Des coupures vertes font office d'écran boisés, permettant de préserver l'assemblage des paysages ouverts et fermés et de le reproduire de manière régulière.

Renforcement de la protection de certains secteurs agricoles

Pour des raisons à la fois paysagères mais aussi écologiques, certaines zones agricoles bénéficient d'un classement en Aa qui limite très fortement la constructibilité.
Il s'agit par exemple de zones agricoles situées dans la vallée de Sauvebonne dont le relief renforce leur visibilité.
Ce classement n'est néanmoins pas généralisé à l'ensemble des zones notamment au regard des besoins en constructions agricoles.



Exemple de classement en zone Aa

La qualité paysagère des zones urbaines

Le PLU maintient les zones urbaines actuelles et crée des zones AU. Les zones urbanisables peuvent avoir une incidence négative dans le paysage.

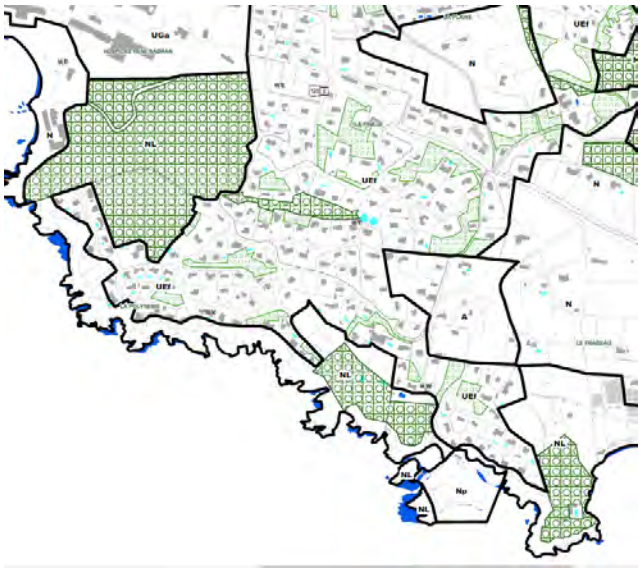
<u>Mesures de réduction :</u>
Le règlement définit des règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions en cohérence avec la qualité paysagère du tissu existant.
La réglementation des espaces libres participe aussi à la qualité des espaces urbains. Ainsi, le pourcentage des espaces verts plantés varie en fonction des zones de 10 à 65 %.
Les clôtures sont elles aussi réglementées et le PLU recommande l'utilisation de haies végétales diversifiées adaptées au milieu.
Le PLU préconise aussi la végétalisation des terrasses dans le cas de murs de soutènement afin de les masquer.
Une OAP spécifique « stationnement et développement touristique » a été mise en place sur le secteur du hameau des Pesquiers. Sans augmenter les droits à bâtir, l'OAP vise à mettre en valeur l'entrée du hameau.

La mise en valeur du littoral et la gestion de la fréquentation

Le PADD affirme la volonté de mettre en valeur le littoral notamment dans le cadre de l'OGS.
Les pins et les alignements caractéristiques de la Capte sont repérés en EBC et en EVP sur les jardins privés et permettent de garantir la qualité paysagère de ce secteur. Il s'agit de préserver l'ambiance procurée par les Pins Parasols.

Exemple d'EVP dans la zone de l'Hippodrome

La dégradation de la qualité paysagère des Tombolos et du littoral tient à la création d'activités peu valorisantes et pas intégrées dans l'environnement (garage à bateaux, décharges, parkings sauvages). Le PLU fait donc le choix de permettre une restructuration de ces secteurs sur le Palyvestre notamment.
Sur la presqu'île de Giens, les zones urbaines présentent aujourd'hui des EVP et des EBC afin de préserver les espaces naturels dans le tissu d'habitat diffus.



Exemple de classement en EVP et EBC sur la presqu'ile de Giens

Le PLU souhaite aussi encadrer la fréquentation par la mise en place de parkings paysagers sur des zones déjà dédiées aux stationnements (ER du Palyvestre et de l'Almanarre).

A.5 I Les incidences sur la consommation d'espace et mesures

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du POS en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du POS reclassées en zone U ou AU.

Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre le POS et le PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone NC ou ND au POS ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones NA et NB en U ou AU du PLU.
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au POS (U, NB, NA) en zones N ou A au PLU ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

La commune de Hyères connait une pression foncière importante notamment pour la construction de logements sociaux. Les demandes en foncier constructible pour répondre aux besoins doivent néanmoins être confrontées à l'obligation de préservation des zones à haute valeur écologique ou paysagère.

Les orientations du PADD vont tout à fait dans ce sens et mettent la rationalisation du foncier constructible comme priorité au regard des besoins en logements et la valorisation des atouts naturels du territoire.

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables et de promouvoir l'agriculture. En effet, le bilan global entre les ouvertures et les limitations de l'urbanisation révèle l'importance des limitations.

		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	1826,6	12,2	7,4	154,8
	NA	107,3	79,5	14,6	75,5
	NB	78,3	1,8	7,1	40,8
	NC	20,4	17,1	2982,5	120,2
	ND	30,2	1,3	240,6	5348,1
RNU		38,3	0,0	0,0	2194,8

Tableau d'évolution du nombre d'Ha des zones entre POS et PLU

Les ouvertures à l'urbanisation

Certaines zones NC ou ND, ont été reclassées en zone U ou AU en raison de leur continuité au tissu urbain, de leur urbanisation, ou de leur proximité à des projets de développement urbain.

Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des terres qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols, de modifications des paysages…

Au total ce sont moins de 70Ha qui sont concernés.

Les espaces reclassés en U sont aujourd'hui déjà urbanisés et le PLU adapte le zonage à l'occupation réelle du sol.

Exemple du secteur Ulc du Marché aux fleurs

D'autres secteurs d'extension de l'urbanisation sont des ouvertures à l'urbanisation (AU) qui permettent de répondre au besoin en foncier de la commune.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Extraits cartographiques des zones NC et ND devenues U :

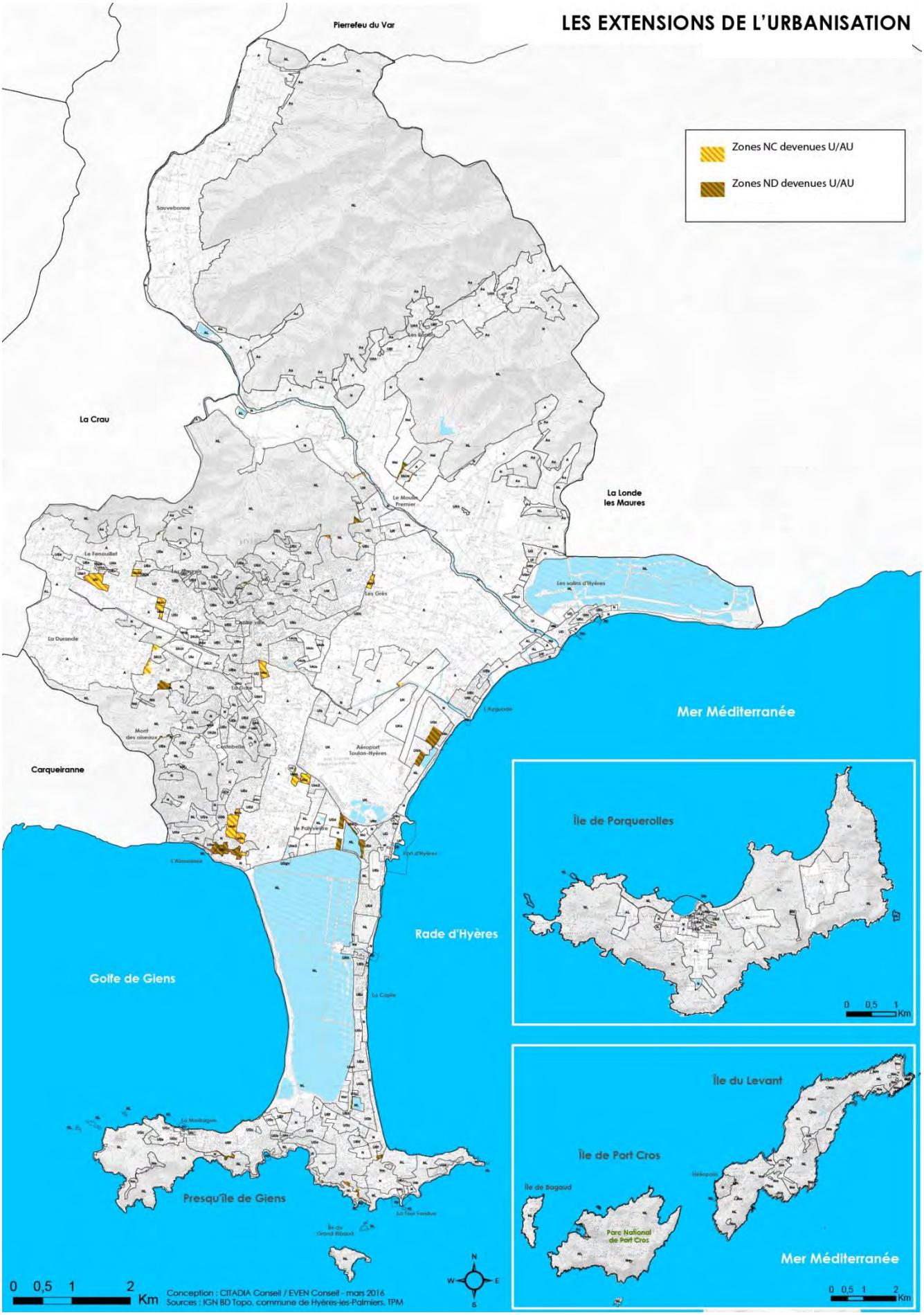
Zone urbanisée dont le classement n'est plus en adéquation avec la réalité du terrain

Extraits cartographiques des zones NC devenues AU (zones de projet faisant l'objet d'OAP) : sites traités dans les sites susceptibles d'être touchés

Mesures de limitation et de l'évitement

Bien que l'ouverture à l'urbanisation de zones classées naturelles ou agricoles du POS puisse paraitre préjudiciable pour l'environnement, ces ouvertures se font dans des zones de moindres enjeux pour l'environnement et parallèlement le PLU permet la limitation de l'urbanisation sur d'autres secteurs plus sensibles pour le paysage et l'environnement au sens large. Sur les secteurs d'OAP, des mesures sont mises en place pour préserver les éléments emblématiques du paysage et de la biodiversité.

LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION



La confirmation de l'urbanisation programmée au POS

Le PLU permet de confirmer le caractère urbain de certains des secteurs du POS qui étaient classés en NA ou NB. En ce qui concerne ces changements, l'incidence du PLU est neutre à positive par rapport à la consommation d'espace, en effet le PLU :

- reconnaît le caractère urbain de zones qui étaient en projet au POS : zones NA devenues U.
- affirme la nécessité que le POS prévoyait sur l'urbanisation de certains secteurs : zones NA devenues AU.

Exemple de zones reclassées en UD au PLU

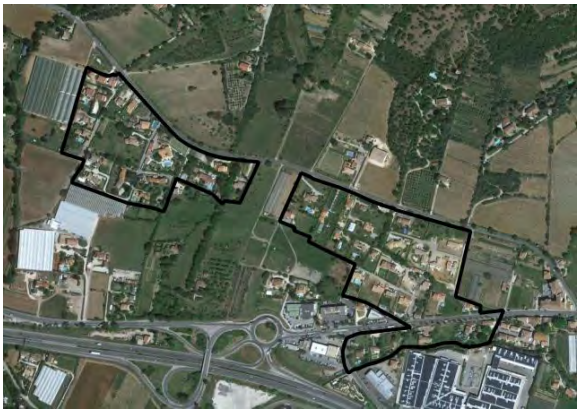
Il est possible de citer ici 3 opérations d'envergure qui ont fait l'objet d'une étude un peu plus approfondie dans le cadre de la définition des sites susceptibles d'être touchés et dans les OAP :

- Les Rougières ;
- Costebelle (dont la superficie a largement été réduite) ;
- Crestade Demi-Lune.

D'autres zones, n'ayant pas encore un projet abouti ont été classées en zone 3AU. Et le PLU devra faire l'objet d'une modification pour l'ouverture à l'urbanisation effective.
C'est le cas par exemple de la zone Sainte-Eulalie ou encore de la Gare.

Exemple de zone AU autour du Centre commercial

Extraits cartographiques des zones NB devenues U :



Extraits cartographiques des zones NB devenues AU (site faisant l'objet d'une OAP):

Extraits cartographiques des zones NA devenues AU (site faisant l'objet d'une OAP):

Mesures de limitation

Les confirmations de l'urbanisation doivent absorber les besoins en logement et en activité de la commune.
Néanmoins, l'urbanisation de sols aujourd'hui naturels aura des incidences sur l'environnement.

Ainsi, le PLU a permis la définition de principe d'aménagement de moindre impact et la limitation de l'urbanisation sur d'autres secteurs.

Les limitations de l'urbanisation

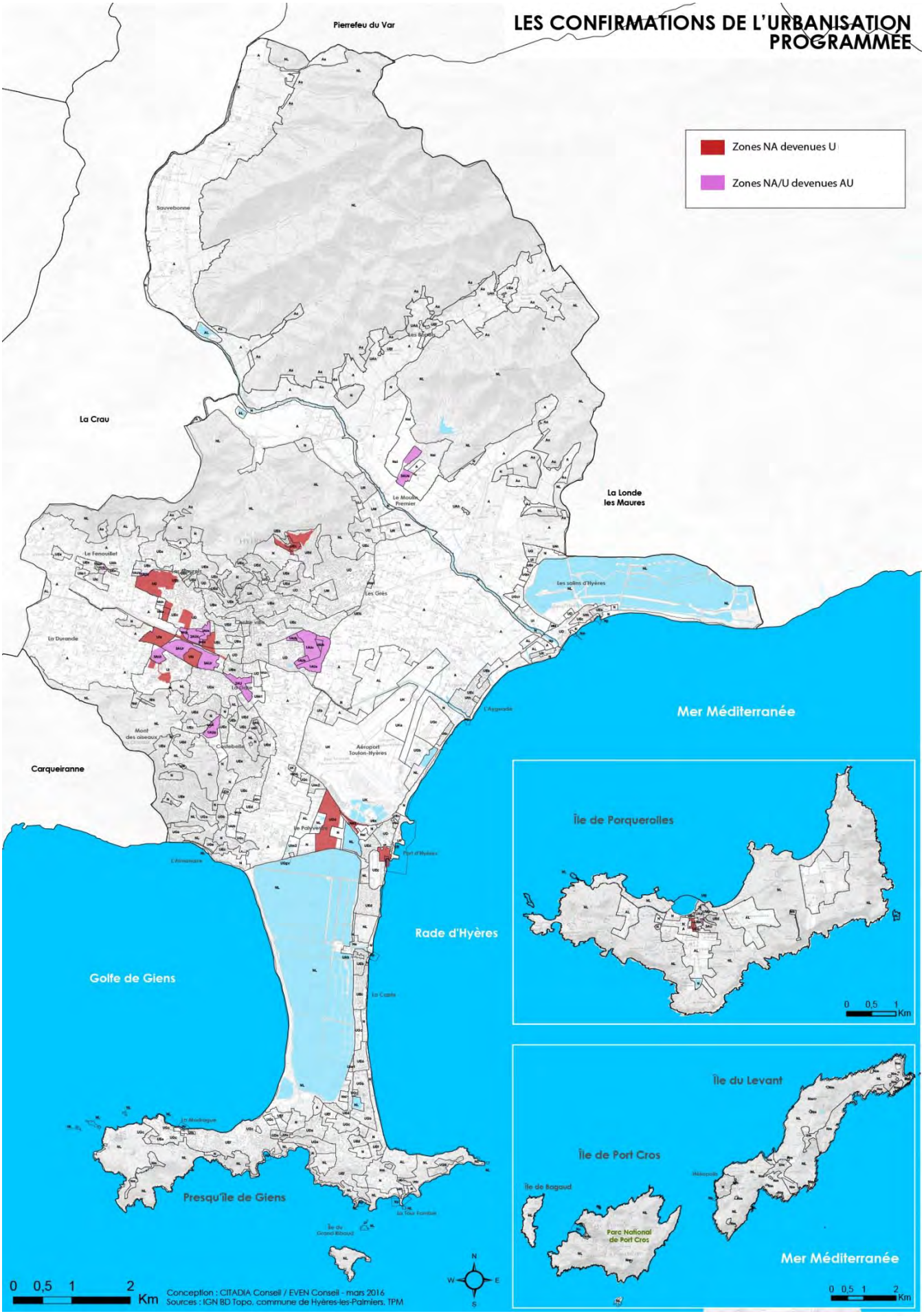
Les limitations de l'urbanisation concernent près de 300 ha hectares. La moitié de ces limitations provient du reclassement de zones U du POS en N au PLU.

Il faut souligner l'effort fait par la commune pour réduire l'enveloppe constructible notamment sur les coteaux des Maurettes mais aussi en affirmant les coupures d'urbanisation de la loi littoral ou encore la protection des zones humides.

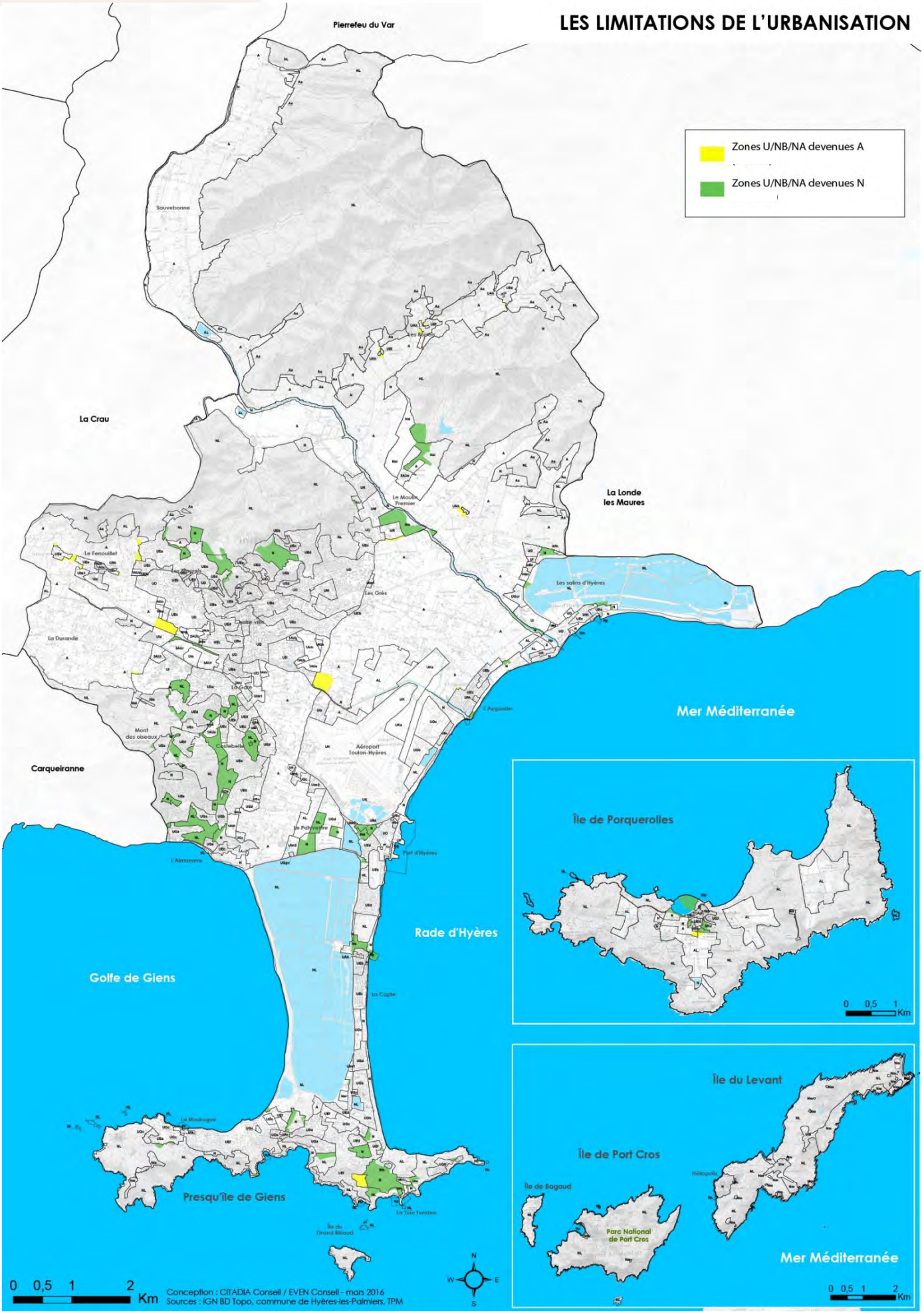
Zones N créées sur d'anciennes zones urbanisables du POS : Costebelle à gauche et le Palyvestre à droite

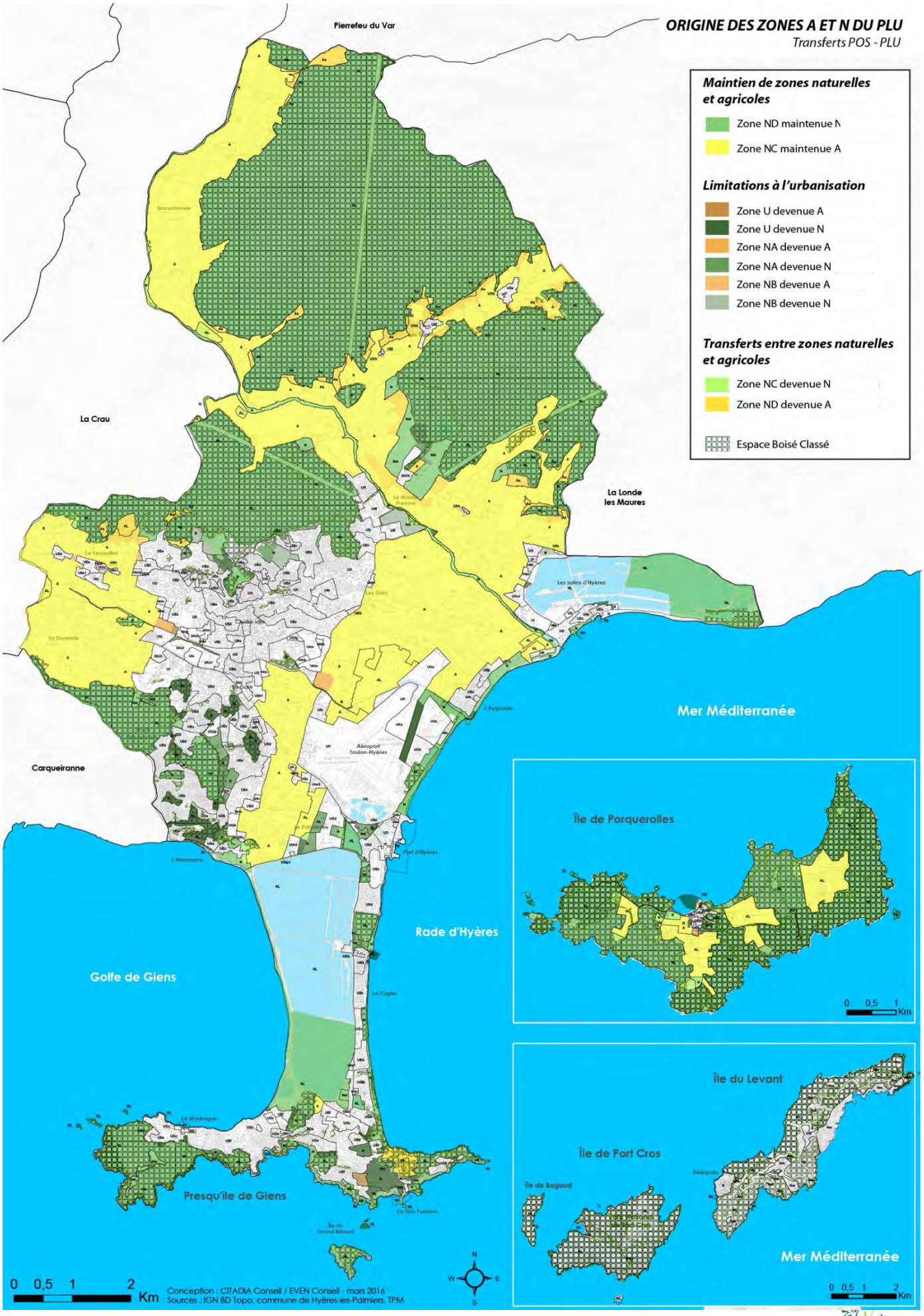
Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque un point d'arrêt au développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources (espace non raccordé au réseau d'eaux usées).

LES CONFIRMATIONS DE L'URBANISATION PROGRAMMÉE



LES LIMITATIONS DE L'URBANISATION




ORIGINE DES ZONES A ET N DU PLU
Transferts POS - PLU
Maintien de zones naturelles et agricoles
Zone ND maintenue N
Zone NC maintenue A
Limitations à l'urbanisation
Zone U devenue A
Zone U devenue N
Zone NA devenue A
Zone NA devenue N
Zone NB devenue A
Zone NB devenue N
Transferts entre zones naturelles et agricoles
Zone NC devenue N
Zone ND devenue A
Espace Boisé Classé
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM
N
W
E
S

A.6 I Incidences spécifiques sur l'environnement des secteurs d'OAP

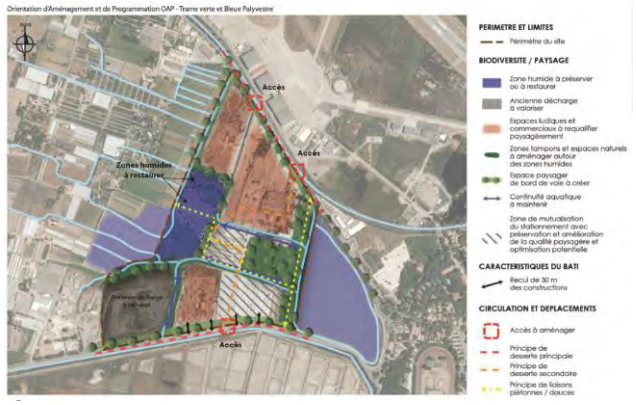
De manière générale, le PLU élabore des OAP dans les zones les moins sensibles (hors ZNIEFF et hors site Natura 2000).

Les OAP issus d'une ouverture à l'urbanisation sont traitées spécifiquement dans les parties sites susceptibles d'être touchés.
Les OAP de Palyvestre, du Beal, des Salins et des Pesquiers sont des espaces les moins sensibles du point de vue de l'environnement. Ce sont des sites déjà artificialisés et le Palyvestre fait l'objet d'une OAP visant à se remise en état écologique.

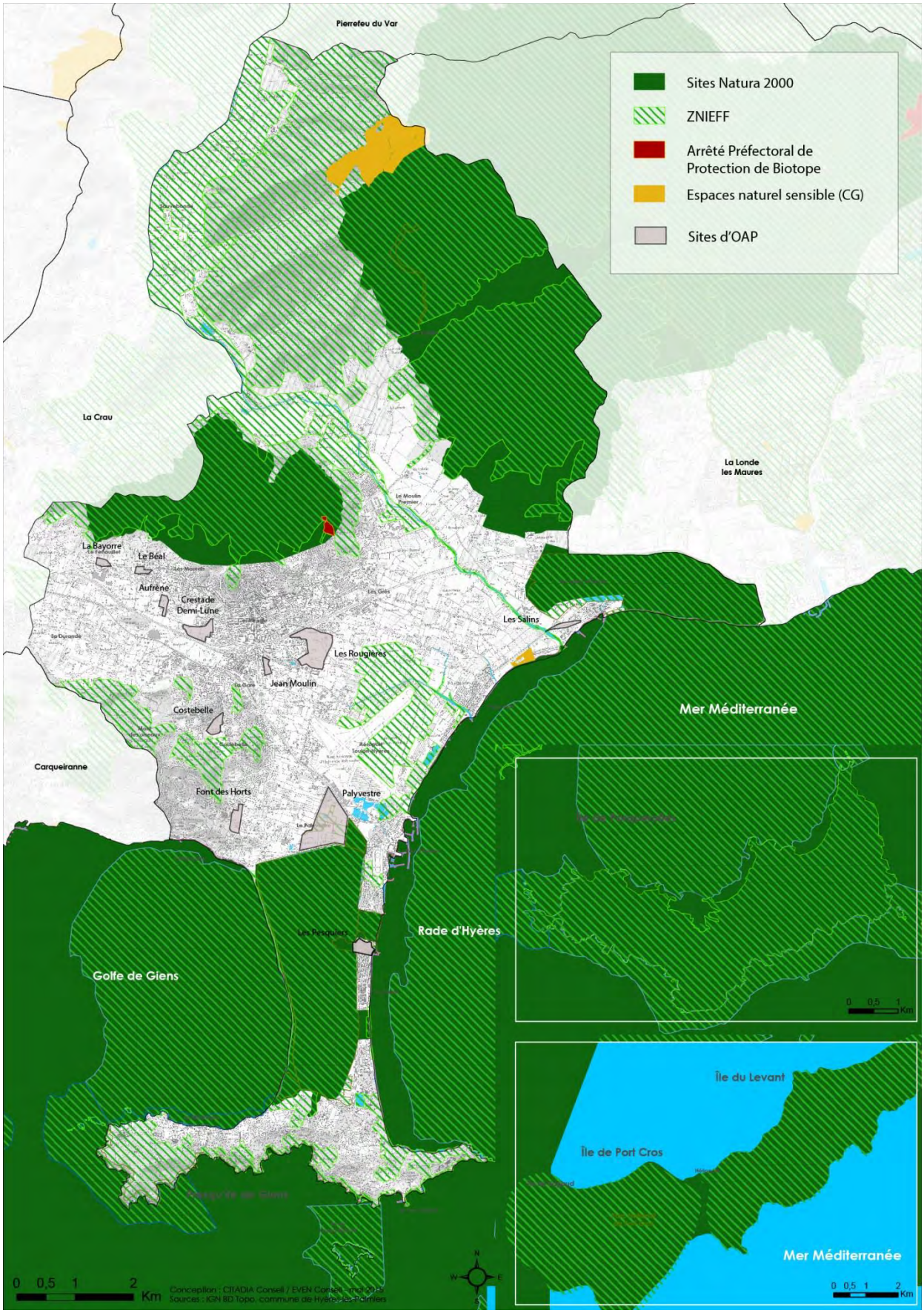
Néanmoins la réalisation des projets prévus par les OAP va entrainer une consommation foncière et la perte d'espace anciennement agricole (en friche).

Au regard de la sensibilité environnemental de chaque secteur de projet, les OAP mettent en œuvre des mesures de limitation des incidences comme :

- Préservation des linéaires des cours d'eau ;
- Mise en place de haies et d'écrins ;
- Emplacement pour des bassins de rétention paysager ;
- Optimisation du foncier par des exigences de densité et de hauteur.



Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au PLAN LOCAL D'URBANISME

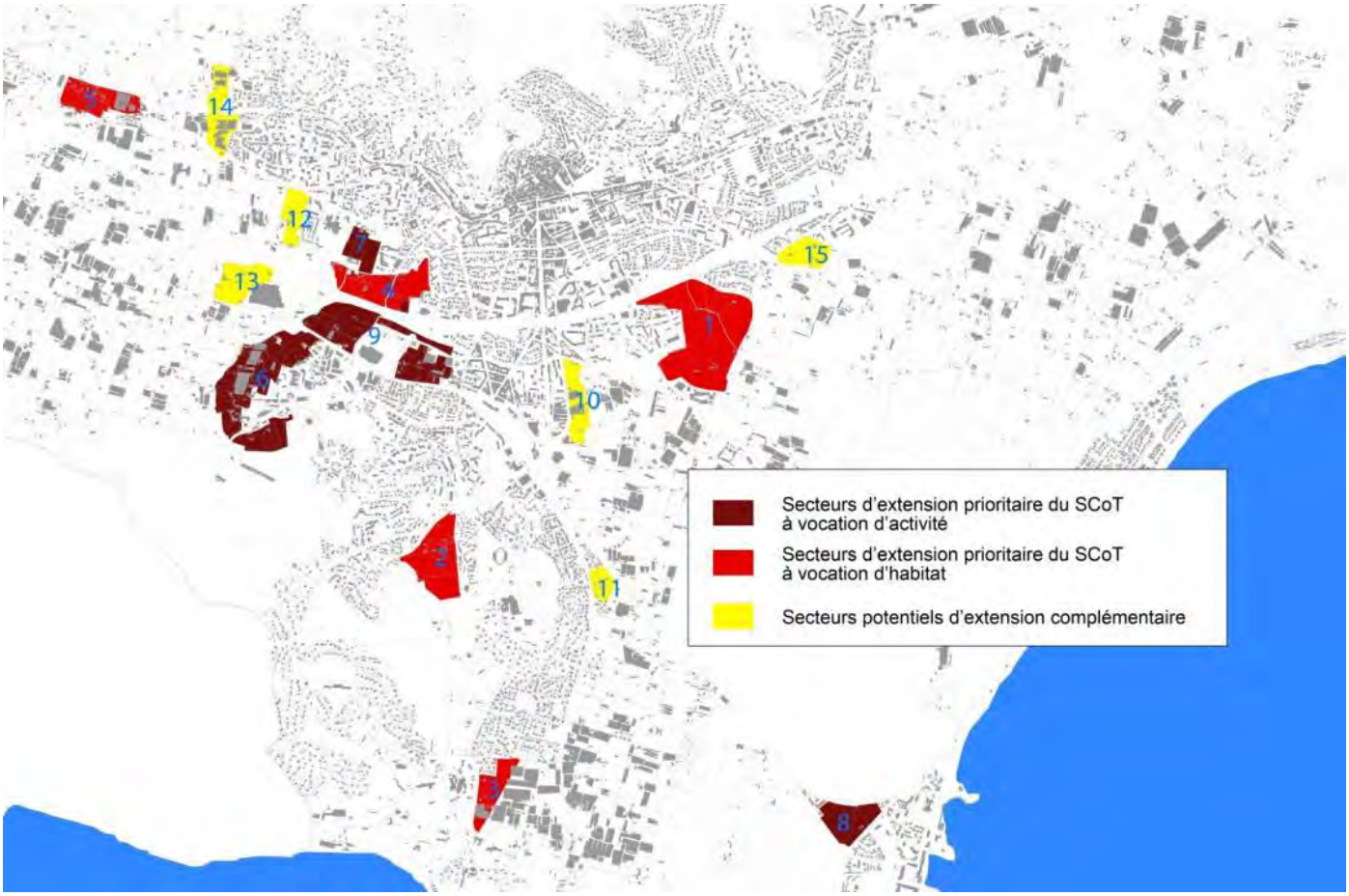

Sites Natura 2000
ZNIEFF
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
Espaces naturel sensible (CG)
Sites d'OAP
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
La Bayorre
Le Béal
Aufrène
Crestade
Demi-Lune
Les Salins
Les Rougières
Jean Moulin
Costebelle
Carqueiranne
Font des Horts
Palyvestre
Les Pesquiers
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Mer Méditerranée
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mai 2015
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers

A.7 I Les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés

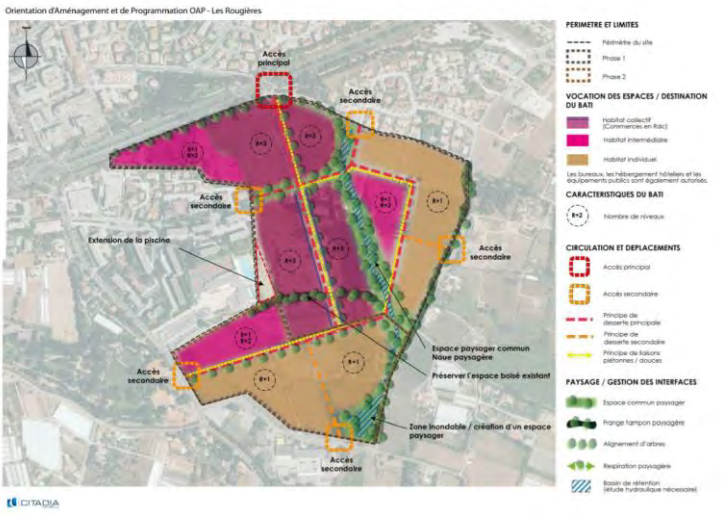
A l'issu de l'Etat Initial de l'Environnement et au regard des projets de la commune, plusieurs sites ont été identifiés comme étant susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les caractéristiques de chacun d'entre eux sont présentées à la fin l'Etat Initial de l'Environnement.

Les sites susceptibles d'être touchés concernent des secteurs peu ou pas urbanisés qui ont fait l'objet de réflexion pour une ouverture à l'urbanisation programmée à plus ou moins long terme. L'analyse qui suit propose d'apprécier les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur les sites susceptibles d'être touchés.

Les sites susceptibles d'être touchés ont fait l'objet de prospections en Mai/ Juin 2015. Un examen des bases de données et de la bibliographie naturalistes a été confronté à une prospection de terrain d'avril à juin 2015.
Les différents répertoires des espèces recensées sur zone ou dans les périphéries immédiates des aires d'études en fonction de leur sensibilité ont été superposés à l'observation des différents sites en rapport avec le risque généré par le projet sur la biodiversité. Une échelle de sensibilité du terrain ainsi déterminée complétée de préconisation de conservation d'éléments paysagers d'intérêt biologique a permis la rédaction de quatorze fiches.

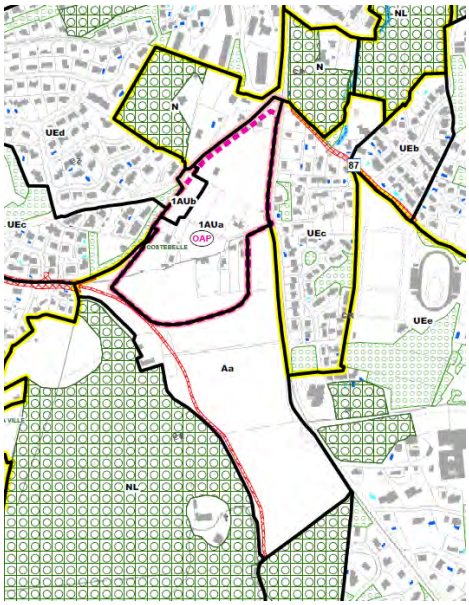


Les Rougières



Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		29,3 ha
Transfert POS-PLU		Zone NA en 1AU
Vocation de la zone		Zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, à vocation d'habitat et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Secteur agricole composé d'une friche, de quelques fourrés en lisière et de cultures maraichères
	Enjeux potentiels flore et faune	Arbres isolés, prolifération d'espèces invasives, pelouse sèche et végétation rudérale Espace ouvert comprenant une prairie sèche avec écoulements et stagnation d'un réseau d'irrigation présentant des enjeux modérés pour les amphibiens et les insectes.
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Faible / Les milieux sont banaux et peu intéressants.
	Mesures d'atténuation prises en compte	Traitement du réseau ouvert d'irrigation Les bassins de rétention et espaces paysagers demeurent ouverts et entretenus
Sur les paysages		Incidence négative car urbanisation d'un secteur aujourd'hui ouvert en friche mais création d'une zone urbaine où la qualité du traitement paysager est recherchée (alignement, frange boisée…)
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques		Incidence nulle / augmentation du ruissellement directement compensée par les bassins
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES FAIBLES**

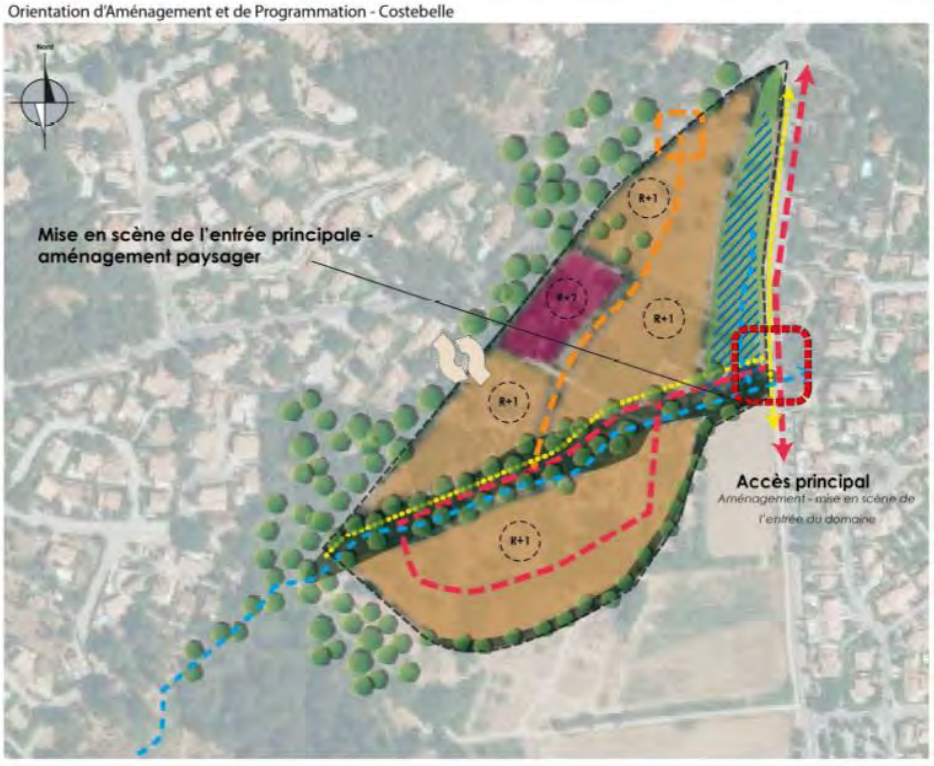
Costebelle



Canopée à préserver

Reconquête sylvestre et espèces invasives

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Costebelle



Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Couture urbaine avec l'existant
- Habitat individuel
- Petit habitat collectif/ Bastide

CARACTERISTIQUES DU BATI

- RdC / R+1 / : Nombre de niveaux

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès principal
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaisons piétonnes / douces

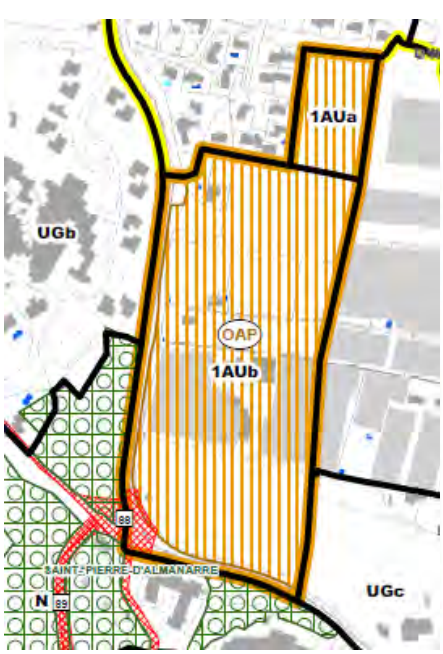
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

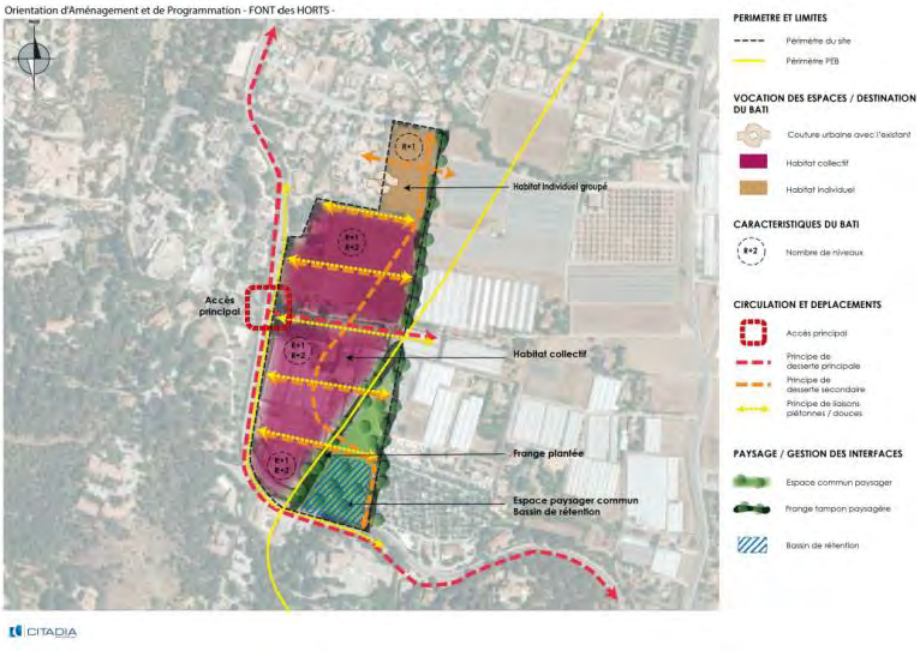
- Espace commun paysager
- Frange tampon paysagère
- Cour d'eau
- Espace vert à fonction hydraulique et bassin de rétention paysager (étude hydraulique nécessaire)

CITADIA

Sensibilité du site		Importante
PROJET DU PLU		
Superficie		5,8 ha
Transfert POS-PLU		Zone NA en 1AU + reclassement de la zone 1AU et en Aa au sud
Vocation de la zone		Zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, à vocation d'habitat et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Friches agricoles en phase de reconquête sylvestre.
	Enjeux potentiels flore et faune	Bel alignement de vieux Quercus pubescens ; la possibilité d'espèces déterminantes présente une sensibilité notable et un enjeu important. La tortue d'Hermann et trois coléoptères déterminants sont signalés dans le périmètre de la ZNIEFF. L'enjeu est donc très important
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Forte / Cette friche est voie de reconquête sylvestre et ces espaces ouverts sont favorables au développement d'une flore d'intérêt patrimonial
	Mesures d'atténuation prises en compte	Initialement le projet devait comprendre la totalité de l'espace Agricole Sud. Au regard des sensibilités, la commune a limité l'emprise des constructions aux espaces les moins sensibles. Une étude d'impact sera réalisée dans le cadre du projet.
Sur les paysages		La préservation de l'écrin végétal limite les perceptions depuis l'extérieur du site. Mais l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en friche va nécessairement avoir un impact sur les perceptions paysagères. Les hauteurs ont été adaptées pour limiter les incidences.
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques		Incidence nulle / augmentation du ruissellement directement compensée par les bassins
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES MODEREES**

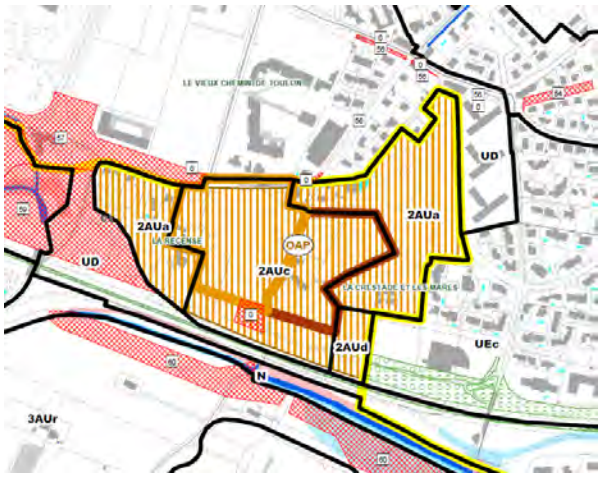
Font des Horts





Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		7,1 ha
Transfert POS-PLU		Zone NC en 1AU
Vocation de la zone		Zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, à vocation d'habitat et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Friche agricole liée à une entité agricole plus vaste mais enclavée dans des lotissements
	Enjeux potentiels flore et faune	Nuls
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Faible
	Mesures d'atténuation prises en compte	Conservation de la ligne d'arbres délimitant la parcelle Nord de la zone de projet.
Sur les paysages		Paysage aujourd'hui dégradé avec des serres et des zones d'habitats : incidence positive par la restructuration de ce secteur.
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques et nuisances		Incidence nulle / augmentation du ruissellement directement compensée par les bassins et en dehors de la zone du PEB
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES FAIBLES**

Crestade Demi-Lune



Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		10,5 ha
Transfert POS-PLU		Zone NC en 2AU
Vocation de la zone		Zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, à vocation d'habitat et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Friche agricole comprenant quelques arbres, reliques de cette activité. Zone de passage piéton pour le collège voisin.
	Enjeux potentiels flore et faune	Espace ouvert pour les rhopalocères longés de murs en pierres maçonnées présentant un enjeu modéré
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Faible, le tissu urbain isole cette aire d'étude des zones naturelles sensibles au Nord et au Sud. Par ailleurs le réseau autoroutier en limite Sud entrave la libre circulation des espèces vagiles.
	Mesures d'atténuation prises en compte	L'aspect paysager du projet présente une amélioration notable du contexte environnemental.
Sur les paysages		Incidence positive par la restructuration de l'entrée de ville
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques et nuisances		Incidence nulle / augmentation du ruissellement directement compensée par les bassins
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES FAIBLES**

St Gervais / La Bayorre

Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		7,7 ha (OAP de 2,1 ha)
Transfert POS-PLU		Zone NB en UEe
Vocation de la zone		Zone à vocation économique
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Zone déjà bien dégradée sans fonctionnalité particulière
	Enjeux potentiels flore et faune	faibles
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Faible
	Mesures d'atténuation prises en compte	recul par rapport au cours d'eau et canaux
Sur les paysages		Incidence neutre par le classement en zone UE de parcelles déjà construites
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		nulles
Sur les risques et nuisances		Incidence nulle
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES FAIBLES**

St Martin Les Loubes

Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		23 ha
Transfert POS-PLU		Zone NC et U en 3AU, A et Ui
Vocation de la zone		Reclassement en A de la zone NC et d'une partie de la NA et maintien d'une partie en 3AUi d'urbanisation à long terme sous réserve d'effectuer une modification du PLU. Le secteur aura vocation à accueillir des activités économiques mais portées sur l'industrie et l'artisanat, en lien avec le développement de la zone d'activité existante.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Zone déjà bien dégradée sans fonctionnalité particulière
	Enjeux potentiels flore et faune	faibles
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	L'enjeu se situe spécifiquement sur la ripisylve constituée d'un couloir de chêne pubescent et de cannes de Provence susceptible de maintenir les taxons locaux de batraciens ainsi que sur la lisère sud
	Mesures d'atténuation prises en compte	Pas d'urbanisation prévue sur l'est du secteur et protection des cours d'eau dans le PLU
Sur les paysages		Incidence neutre
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Nulles à ce jour à évaluer au regard du projet lors de la modification du PLU pour l'ouverture de la zone 3AU
Sur les risques et nuisances		Incidence nulle
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES FAIBLES**

La Recense

Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		4,1ha
Transfert POS-PLU		Zone NA du POS en UD au PLU
Vocation de la zone		Développement de l'offre de santé de la commune entre le collège et l'hôpital existant.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Zone déjà bien dégradée sans fonctionnalité particulière
	Enjeux potentiels flore et faune	Faibles : Cette friche agricole constituée d'une prairie sèche dans laquelle se développe une espèce invasive est sans intérêt en termes de biodiversité
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Nulles : espace sans enjeu
	Mesures d'atténuation prises en compte	
Sur les paysages		Incidence négative par l'urbanisation d'un secteur ouvert
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement.
Sur les risques et nuisances		Incidence nulle
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES FAIBLES**

Arromanches

Sensibilité du site		Forte
PROJET DU PLU		
Superficie		6,6 ha
Transfert POS-PLU		Zone NA du POS en N au PLU
Vocation de la zone		Préservation des zones humides et restructuration du parking actuel
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Cette zone de projet déjà fortement dégradée est très proche des sites classés ce qui lui confère une sensibilité importante pour tout projet impactant la biodiversité.
	Enjeux potentiels flore et faune	Enjeux forts pour la préservation des espèces présentes liées aux zones humides (Oiseaux et reptiles)
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Incidence positive pour le reclassement en N
	Mesures d'atténuation prises en compte	Reclassement en N des zones humides Nord
Sur les paysages		Pas d'incidence significative : parking déjà présent
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Non concerné
Sur les risques et nuisances		Incidence nulle
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES Positives**

Roubaud Gare

Sensibilité du site		Modérée
PROJET DU PLU		
Superficie		17,1 ha
Transfert POS-PLU		Zone U du POS reclassée en 3AU
Vocation de la zone		Projet à long termes. Ce secteur sera principalement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques en vue de constituer un centre d'affaires de type « hautes technologies ». Outre des bureaux et services, son aménagement d'ensemble pourra également prévoir la réalisation de constructions à usage de commerces, en particulier en lien avec le fonctionnement du centre d'affaires.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Pas de fonctionnalité pour la biodiversité exceptée l'axe du Roudaud
	Enjeux potentiels flore et faune	Faible / aucun intérêt pour la biodiversité compte tenu de sa dégradation florale et de son enclavement dans le réseau routier.
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Neutre (zone 2 AU)
	Mesures d'atténuation prises en compte	Préservation du lite et des rives du Roubaud (marge de reculs)
Sur les paysages		Pas d'incidence significative : zone non ouverte à l'urbanisation aujourd'hui : incidence à évaluer en fonction du projet lors de la modification du PLU.
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		
Sur les risques et nuisances		
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES NEUTRES**

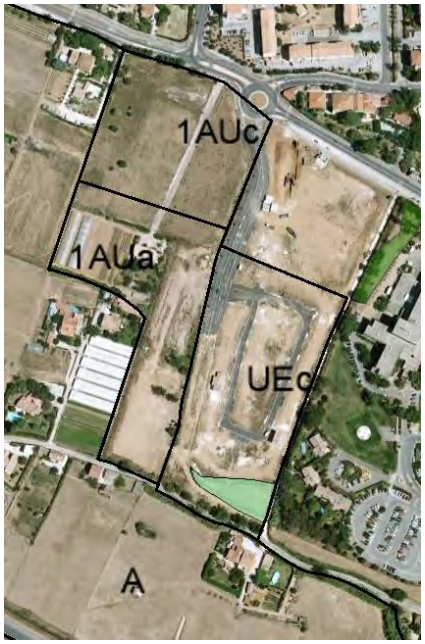
Avenue Jean Moulin

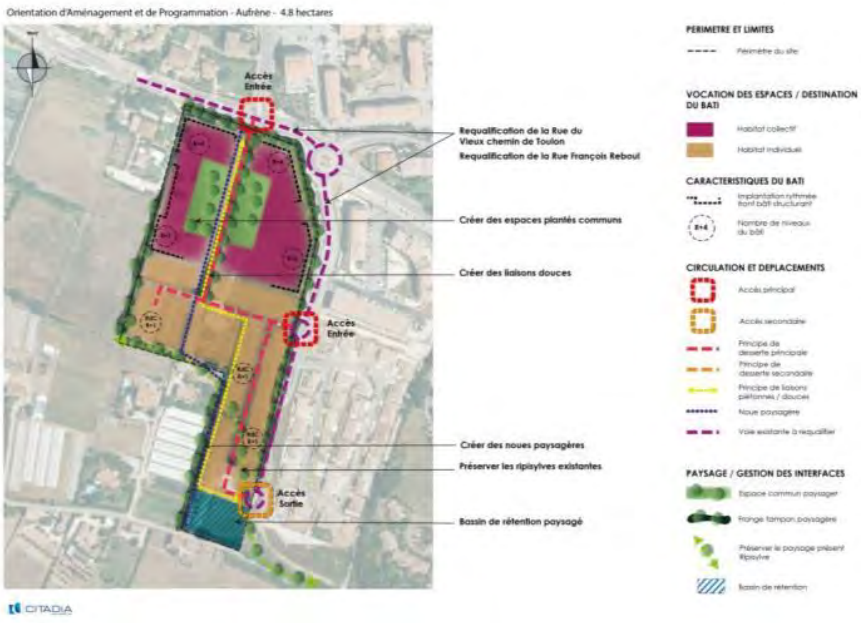
Sensibilité du site		Modérée
PROJET DU PLU		
Superficie		17,1 ha (pour de 2,8 ha)
Transfert POS-PLU		Zone NC du POS reclassée en 1AU
Vocation de la zone		Zone à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble. Limitation au sud par rapport au projet initial.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Zone d'activités (au sud) et de délaissés agricoles (au nord)
	Enjeux potentiels flore et faune	Nul
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Amélioration / Le secteur est une friche agricole colonisée par une espèce invasive
	Mesures d'atténuation prises en compte	La création d'un bassin de rétention paysager constitue une amélioration du milieu.
Sur les paysages		Urbanisation d'un secteur en friche mais limitation de l'urbanisation sur la partie sud.
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques et nuisances		Dans des zones d'aléa faible pour le risque inondation et en zone D du PEB
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES NEUTRES à POSITIVES**

Almanarre – Aéroport

Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		2,3 ha
Transfert POS-PLU		Zone U reclassée en UEd – pas de projet envisagé finalement
Vocation de la zone		Zone d'habitat de faible hauteur
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Pas de fonctionnalité spécifique
	Enjeux potentiels flore et faune	Nuls
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Nuls
	Mesures d'atténuation prises en compte	Aucune
Sur les paysages		Pas d'extension de l'urbanisation donc incidence neutre du PLU sur ce secteur
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		
Sur les risques et nuisances		
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES NULLES**

L'Aufrène





Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		4,2 ha (pour OAP de 3,6 ha)
Transfert POS-PLU		Zone NA du POS reclassée en 1AU
Vocation de la zone		Zone à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Zone d'activité et de délaissé agricole
	Enjeux potentiels flore et faune	Nul
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Amélioration / le secteur est une friche agricole colonisée par une espèce invasive
	Mesures d'atténuation prises en compte	La création d'un bassin de rétention paysager constitue une amélioration du milieu.
Sur les paysages		Urbanisation d'un secteur en friche / fermeture du paysage
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques et nuisances		neutre
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES NEUTRES A POSITIVES**

Colline Saint-Jean

Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		5,7 ha
Transfert POS-PLU		Zone NC du POS reclassée en A
Vocation de la zone		Vocation Agricole.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Neutre, pas de changement de zonage par rapport au POS
	Enjeux potentiels flore et faune	
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	
	Mesures d'atténuation prises en compte	
Sur les paysages		
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		
Sur les risques et nuisances		
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES POSITIVE PAR L'ABANDON DE CE PROJET DANS LE PLU**

La Bayorre/le Béal

Sensibilité du site		Faible
PROJET DU PLU		
Superficie		6,9 ha (pour OAP 2,3 ha)
Transfert POS-PLU		Zone NC du POS reclassée en 1AU
Vocation de la zone		Zone à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble.
EVALUATION DES INCIDENCES		
Sur la biodiversité	Fonctionnalité du secteur	Zone agricole
	Enjeux potentiels flore et faune	Nul
	Bilan des incidences du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones de projet	Neutre /Le secteur est totalement impacté par les activités agricoles
	Mesures d'atténuation prises en compte	La création d'un bassin de rétention paysager constitue une amélioration du milieu.
Sur les paysages		Urbanisation d'un secteur agricole aujourd'hui
Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles		Artificialisation des sols et augmentation des besoins en eau et assainissement. Intégration de bassins de rétention dans le projet.
Sur les risques et nuisances		Neutre
BILAN		**INCIDENCES GLOBALES NEUTRES**

Conclusion sur les sites sceptibles d'être touchés

Globalement le PLU a une incidence neutre sur les sites susceptibles d'être touchés par un prise en compte accrue de l'environnement et la mise en place de mesures directement intégrées aux OAP.
Certains projets ont d'ailleurs été abandonnés au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels.

B I LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

B.1 I Contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le **Code de l'Urbanisme (art L.121-1),** que dans le **Code de l'Environnement (Art L.122-1).** La **loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)** a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente **loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,** a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la **directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992)** prévoit que « *tout plan (…) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site* ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la **Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par **l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004** qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le **décret n° 2005-608 du 27 mai 2005** qui en précise les dispositions. En complément, le **décret n° 2010-365 du 9 avril 2010** est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :*

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (…).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…) ;

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…) ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

B.2 I La commune et Natura 2000

Le projet de la commune de Hyères

La commune de Hyères est un territoire à la biodiversité remarquable notamment grâce à ses paysages diversifiés entre mer, zones humides, collines. La richesse écologique de la commune est attestée par de nombreux périmètres d'inventaires et de protections écologiques.

Le PLU de Hyères dessine un projet communal qui permet de répondre aux besoins en logements et en activités tout en respectant les grands équilibres naturels et agricoles.

Le PLU, conformément aux lois SRU, Grenelle et ALUR promeut un urbanisme raisonné qui limite l'étalement urbain et qui intègre les questions environnementales dans le projet.

Ainsi, le PLU décompose le territoire en zones :

- Les zones urbaines, dites zones U :
    - la zone UA. Elle comprend les secteurs UAa et UAh. Le secteur UAa correspond aux secteurs plus aérés et de plus faible hauteur que le centre-médiéval : extension Nord-Est du centre médiéval, Village de Porquerolles et Village de Giens. Le secteur UAh, correspond notamment aux hameaux centraux de la Capte, de la Madrague, de la Bayorre, des Salins, de l'Ayguade, des Borrels, de la Couture, de Saint Nicolas de Mauvanne et de la Tour Fondue.
    - la zone UB. La zone UB correspond au centre-ville de Hyères, aux quartiers de la Gare et du port Saint Pierre. Cette zone comprend le secteur UBa, relatif aux extensions urbaines du XIXe siècle situé entre le centre-ville et le cœur médiéval.
    - la zone UD. La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable. La zone UD comprend un secteur UDa de plus faible hauteur,
    - la zone UE correspond aux zones d'habitat de faible hauteur. Elle comprend 5 cinq secteurs de densités différentes : UEa, UEb, UEc, UEd et UEe.
    - La zone UG correspond aux espaces essentiellement tournés vers des équipements touristiques, d'hébergement touristique, de santé et de loisirs. Elle comprend les secteurs :
        - UGa, relatif aux équipements hospitaliers. Il s'agit notamment des terrains situés à Giens et au Sud du Mont des Oiseaux ;
        - UGb, relatif aux hôtels et villages vacances de superficie et de capacité d'accueil importantes ;
        - UGc, relatif aux activités de campings situés en zone urbaine ou en continuité de celle-ci ;
        - UGcr, relatifs aux activités de camping situés en zone urbaine ou en continuité de celle-ci mais confrontés au risque inondation ;
        - UGd, relatif au Parc de loisirs du Palyvestre. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.
        - UGgv, relatif aux stationnements des caravanes pour les gens du voyage au Palyvestre
    - La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques. Elle comprend les cinq secteurs suivants :
        - un secteur UIa, relatif aux activités commerciales ;
        - un secteur UIb, relatif aux zones à dominante d'activités artisanales et industrielles (St Martin-Les Loubes et Palyvestre Nord) ;
        - un secteur UIc, destiné aux activités commerciales liées au marché aux fleurs, localisé à St Gervais ;
        - un secteur UIm, relatifs aux zones d'activités mixtes (La Bayorre, Espace 3000, La Capte)
        - un secteur UIp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles
    - La zone UP correspond au port de plaisance d'Hyères qui fait l'objet d'une zone d'implantation des constructions où sont indiquées des hauteurs maximales à ne pas dépasser
    - La zone UK recouvre les emprises militaires et civiles de l'aéroport d'Hyères-Le Palyvestre et ses extensions.
    - La zone UM est réservée aux constructions à usage de la défense nationale. Elle comprend le secteur UMp, correspondant à l'emprise des terrains militaires situés en surplomb du village de Porquerolles, où la hauteur est limitée à 7 mètres.
    - La zone UR correspond aux espaces urbanisés soumis à un très fort risque inondation dans lesquelles l'urbanisation doit être arrêtée définitivement et progressivement diminuée

- Les zones à urbaniser, dites zone AU :
    - la zone 1AU réglementée délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.
    - la zone 2AU correspondant à la ZAC de la Crestade Demi-Lune délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan. Elle comprend les secteurs 2AUa, 2AUc et 2AUd.
    - la zone 3AU non réglementée délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan. Elle comprend les secteurs 3AUr, 3AUi et 3AUe.
- La zone agricole, dite zone A: La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs Aa et AL.
- La zone naturelle, dite zone N, elle comprend :
- l'urbanisme) ;
    - un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L121-23 du Code de l'urbanisme) ;
    - Un secteur Nm, correspondant aux activités militaires.
    - Un secteur Np, correspondant notamment aux ports de l'Ayguade, de la Capte, de la Tour Fondue, du Niel, de la Madrague et de Port Auguier, de Porquerolles, de Port Cros, du Levant et du port militaire de Port Pothuau.
    - Un secteur Npc, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009
    - Un secteur Ns, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau des Pesquiers.

Le réseau NATURA 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (2009) et « Habitats» (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).
- La directive « Habitats» établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés.
Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Au titre de la directive Habitats la commune est concernée par :

- Zone Spéciale de Conservation Rade de Hyères
- Zone Spéciale de Conservation La Plaine et le Massif des Maures

Au titre de la directive Oiseaux la commune est concernée par :

- Zone de Protection Spéciale des Iles de Hyères;
- Zone de Protection Spéciale Salins de Hyères et des Pesquiers

B.3 I Présentation des sites Natura 2000 sur la commune

Les sites Natura 2000 « la rade d'Hyeres », « les salins d'Hyeres et des Pesquiers » et « les Iles d'Hyeres »

Le Zone Spéciale de Conservation « Rade d'Hyères », désignée au titre de la Directive Habitats, couvre une superficie de 48 978 hectares, dont 92 % sur le domaine maritime. La surface de ce site intersecte les Zones de Protection Spéciale des « Salins d'Hyères et des Pesquiers » et des « Iles d'Hyères ».

Le Document d'Objectifs (DOCOB) des 3 sites Natura 2000 a été approuvé le 29 avril 2008.

Les sites comprennent 29 habitats d'intérêt communautaire dont 6 prioritaires : l'herbier de posidonie, les lagunes côtières, les dunes littorales à genévrier de Phénicie, les dunes avec forêts à pin parasol, les mares temporaires méditerranéennes et les parcours substeppiques de graminées et annuelles.

Parmi les espèces listées dans les différentes annexes des deux Directives Natura 2000, on recense :

- 76 espèces d'oiseaux inscrites en Annexe 1 de la Directive Oiseaux, dont 16 sont nicheuses certaines ;
- 7 espèces de reptiles et amphibiens (4 en Annexe 2 et 3 en Annexe 4) ;
- 12 espèces de chiroptères (2 en Annexe 2 et 10 en Annexe 4) ;
- 1 espèce d'insecte inscrite en Annexe 4 ;
- 11 espèces animales marines (2 en Annexe 2 dont une prioritaire, la tortue caouanne, 7 en Annexe 4 et 2 en Annexe 5) ;
- 1 espèce végétale marine (Magnoliophyte) inscrite en Annexe 1 et une espèce d'algue (Rhodobionte) inscrite en Annexe 5.
- De nombreuses autres espèces végétales ou animales patrimoniales sont recensées :
- 68 espèces végétales patrimoniales terrestres ;
- 5 espèces de plantes marines (Magnoliophytes) ;
- 35 espèces d'algues ;
- 14 oiseaux nicheurs inscrits sur les listes des espèces menacées ou à surveiller en France et/ou en Région PACA ainsi que 6 espèces en déclin en France et/ou en Europe
- 2 reptiles ;
- au moins 45 espèces d'insectes ;
- 78 espèces animales marines.

Cette biodiversité est répartie sur tous les « sous-sites » entre les salins, les îles principales et les îlots qui, malgré leur petite taille, peuvent pour certains contribuer de façon significative à la richesse biologique de cette zone. Un dernier point mérite tout particulièrement d'être rappelé : l'importance du site pour l'avifaune migratrice non nicheuse.

Le site Natura 2000 « la plaine et le massif des Maures

La plaine et le massif des Maures sont protégés par une ZSC (Zone Spéciale de Conservation) au titre de la Directive habitat. Le site Natura 2000 de la plaine et du Massif des Maures a été arrêté le 21 janvier 2014. Il s'étend sur 34 264 ha.
7 % du territoire de la ZSC est situé sur la commune d'Hyères essentiellement sur la partie nord de la commune.

Cette zone est très diversifiée en biotopes bien préservés. Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans esthétique et biologique.

Parmi les espèces listées dans les différentes annexes des deux Directives Natura 2000, on recense :

- 12 espèces de mammifères dont les chiroptères inscrites en Annexe 2
- 2 espèces de reptiles (en Annexe 2) ;
- 2 espèces de poissons inscrites à l'Annexe 2 ;
- 7 espèces d'invertébrés visés à l'Annexe 2 ;
- 967espèces menacées sur la liste rouge nationale ;
- 847 espèces menacées en liste rouge européenne ;
- 644 espèces menacées sur liste rouge mondiale.

Le site est majoritairement constitué de forêt à Quercus suber (42, 1 %du territoire).
Deux habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site :

- Les mares temporaires méditerranéennes ;
- Les parcours steppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea ;

Les incendies constituent la principale menace pour le site.

B.4 I Interactions prévisibles avec les zones Natura 2000

Avant même de parler d'incidences, le projet de PLU de la commune de Hyères peut avoir différentes interactions prévisibles avec les sites Natura 2000, les habitats naturels qui les composent ainsi que les espèces qu'ils accueillent.
Ces actions peuvent être positives pour le réseau ou négatives.

Les avantages en faveur des zones Natura 2000 de la mise en place du P.L.U.

Le passage du POS en PLU permet une plus grande intégration des problématiques environnementales en faveur des sites Natura 2000.

Le PLU et son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que son zonage définit des orientations en faveur de la biodiversité et des zones Natura 2000.

Le PLU permet de :

- Préserver les grandes entités naturelles et agricoles notamment le reclassement en zone N de certains secteurs de la presqu'ile de Giens et de l'Almanarre en lien direct avec les zones Natura 2000 littorales ;

- Réintégrer des secteurs urbanisables au POS en zone N particulièrement en frange de la ZSC « la plaine et le massif des Maures » (Les Maurettes) et au niveau des franges de salins ;

- Un sous-secteur Al a été créé pour identifier les zones Agricoles revêtant une importance pour l'application de la loi Littoral (protection de zones humides) dans laquelle l'inconstructibilité est la règle.

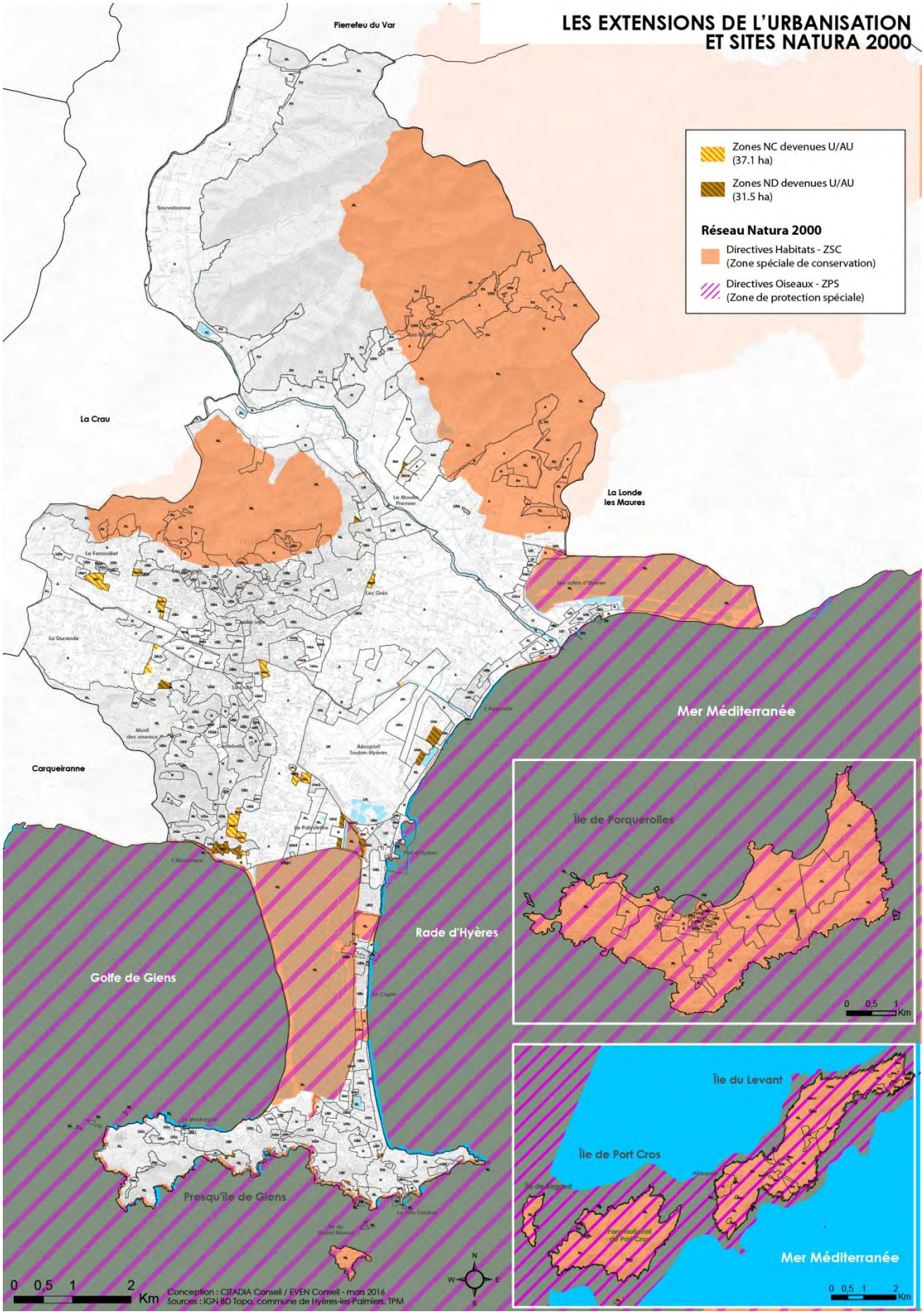
Les inconvénients de la mise en application du PLU pour les zones Natura 2000

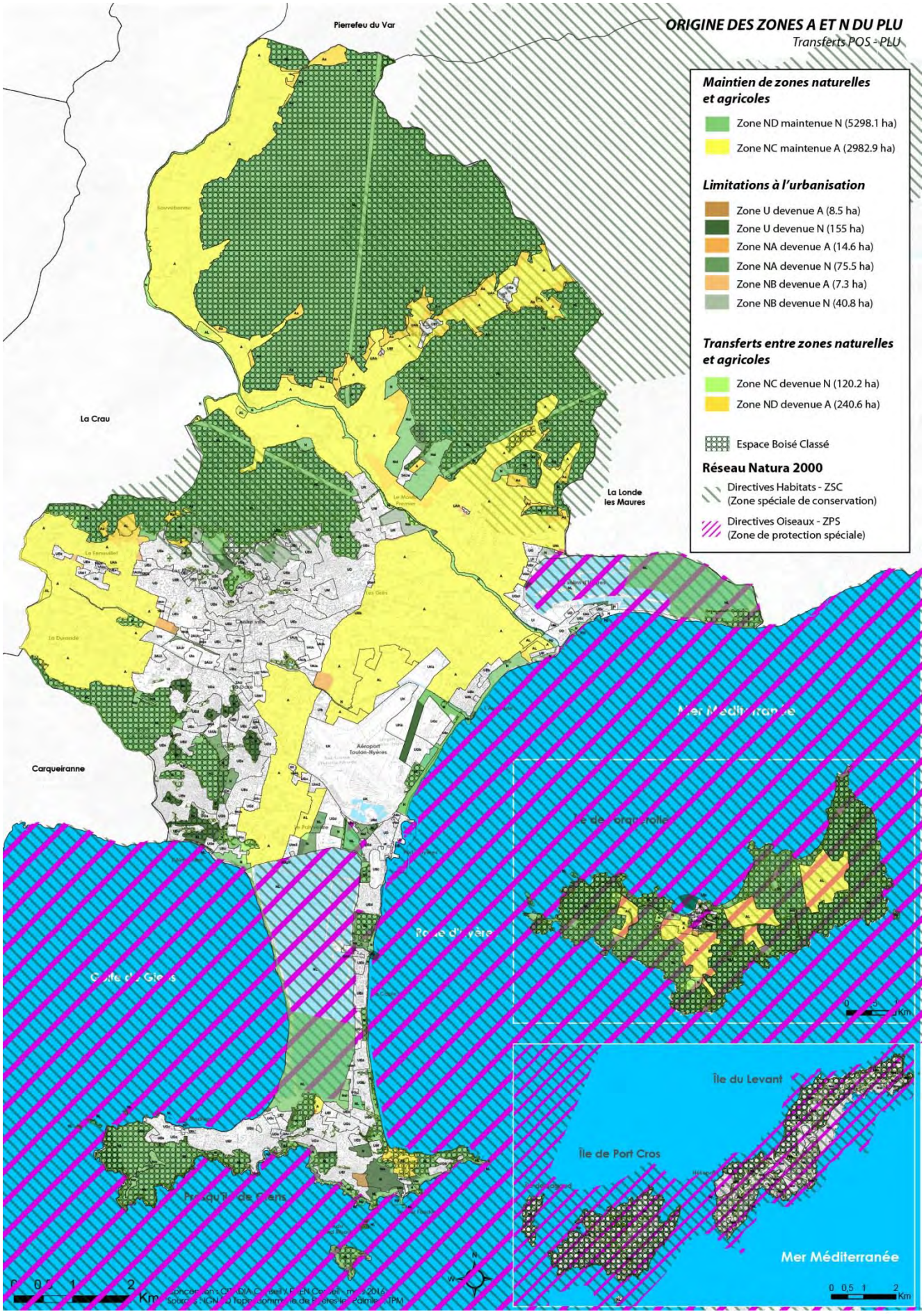
Le changement de zone ND en A autour et dans la ZSC du massif de la plaine des Maures constitue un inconvénient.
Ces changements se justifient par le reclassement de zones naturelles du POS en zones A du PLU accompagnées de déclassement d'EBC pour deux raisons :

- Les terrains sont aujourd'hui cultivés ;
- Des projets de reconquêtes agricoles sont en cours.

Cependant ce déclassement permet le maintien d'une diversité d'ambiance et de milieux ouverts favorables à l'ensemble du cycle biologique de certaines espèces. De plus les reclassements se sont faits en Aa pour garantir l'inconstructibilité de ces zones.

Certaines zones humides sont dégradées comme la zone du Palyvestre aujourd'hui et/ou font l'objet d'aménagement.
Pour ces zones humides, il s'agit donc de prévoir leur remise en état.
Le classement en zone U est une opportunité pour la commune d'espérer une remise en état et une meilleure gestion du site.


LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION
ET SITES NATURA 2000
Zones NC devenues U/AU
(37.1 ha)
Zones ND devenues U/AU
(31.5 ha)
Réseau Natura 2000
Directives Habitats - ZSC
(Zone spéciale de conservation)
Directives Oiseaux - ZPS
(Zone de protection spéciale)
Pierrefeu du Var
Sauvebonne
La Crau
La Londe
les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM


ORIGINE DES ZONES A ET N DU PLU
Transferts POS - PLU
Maintien de zones naturelles et agricoles
Zone ND maintenue N (5298.1 ha)
Zone NC maintenue A (2982.9 ha)
Limitations à l'urbanisation
Zone U devenue A (8.5 ha)
Zone U devenue N (155 ha)
Zone NA devenue A (14.6 ha)
Zone NA devenue N (75.5 ha)
Zone NB devenue A (7.3 ha)
Zone NB devenue N (40.8 ha)
Transferts entre zones naturelles et agricoles
Zone NC devenue N (120.2 ha)
Zone ND devenue A (240.6 ha)
Espace Boisé Classé
Réseau Natura 2000
Directives Habitats - ZSC (Zone spéciale de conservation)
Directives Oiseaux - ZPS (Zone de protection spéciale)
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Aéroport Toulon-Hyères
Mer Méditerranée
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

B.5 I Les sites Natura 2000 « la rade d'Hyères », les « Salins d'Hyères et des Pesquiers » et les « îles d'Hyères »

Présentation des sites

Description du fonctionnement écologique du site et des facteurs clés de conservations

Ces différents sites Natura 2000 font l'objet d'un même DOCOB c'est pourquoi ils sont traités ensemble dans cette étude.

Le site de la rade d'Hyères comprenant les îles et les salins 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.

Le périmètre de la zone Natura 2000 « Îles d'Hyères » correspond à celui de la zone Natura 2000 « Rade d'Hyères », à l'exception des salins d'Hyères. Le classement en Natura 2000 pour les « Îles d'Hyères » est réalisé au titre de la directive Oiseaux, tandis qu'il est réalisé au titre de la directive Habitat pour la zone « Rade d'Hyères ».

Il s'agit d'un écocomplexe remarquable, associant milieux terrestres et marins, continentaux et insulaires, forestiers, littoraux de côtes rocheuses ou sableuses, et zones cultivées.

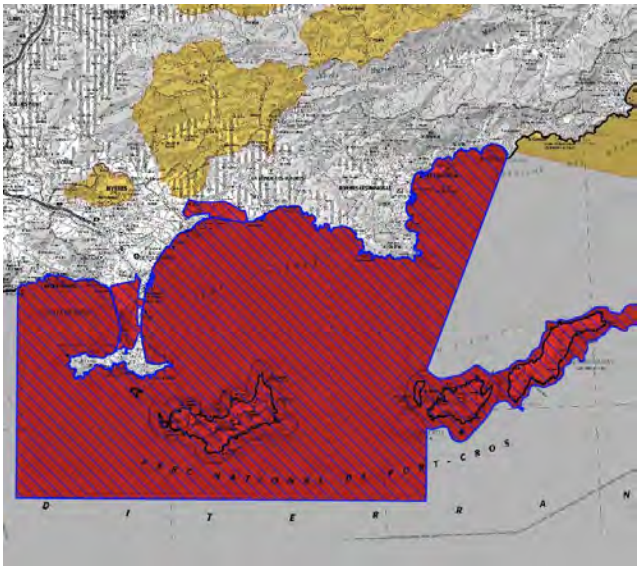
Il comprend une grande diversité de milieux d'intérêt communautaire et prioritaires : des groupements végétaux marins d'une qualité exceptionnelle, des ceintures de végétation halophile et/ou psammophile le long des côtes, des forêts littorales étendues qui constituent des habitats de nombreuses espèces d'intérêt communautaire ou prioritaires.

La complémentarité des milieux crée des conditions écologiques complexes favorisant aussi bien les haltes migratoires, l'hivernage que la reproduction de nombreuses espèces d'oiseaux. Dans cet ensemble de plus de 900 hectares, plusieurs milieux sont représentés :

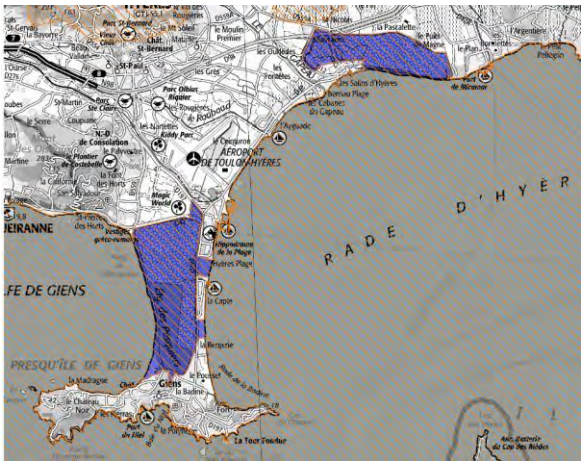
- des réservoirs d'eau permanents dont la profondeur peut dépasser le mètre (étang des Pesquiers), et leur végétation aquatique (herbiers à Ruppia),
- des réservoirs d'eau temporaires de profondeur variable, plus ou moins abandonnés et parfois envahis ou bordés par la végétation halophile (sansouïre notamment),
- des tables salantes, milieux extrêmes, étape ultime du cycle de l'eau et du sel,
- un marais d'eau saumâtre, seul marais dulcicole jusqu'en 1987, date d'une entrée d'eau marine suite à une tempête. Ce marais constitue le seul marais saumâtre à tendance dulcicole protégé sur l'ensemble de la commune d'Hyères, on y note une végétation palustre de phragmitaies, typhaies et scirpaies,
- une pinède littorale de Pins parasols, à l'extrême est des Vieux Salins,
- des zones dunaires,
- des bosquets de Chênes verts et de Pins d'Alep.

La plupart de ces milieux sont rares en Provence. Ils sont moins rares à l'échelle du Bassin méditerranéen, mais sont souvent en mauvais état de conservation (abandon des exploitations).

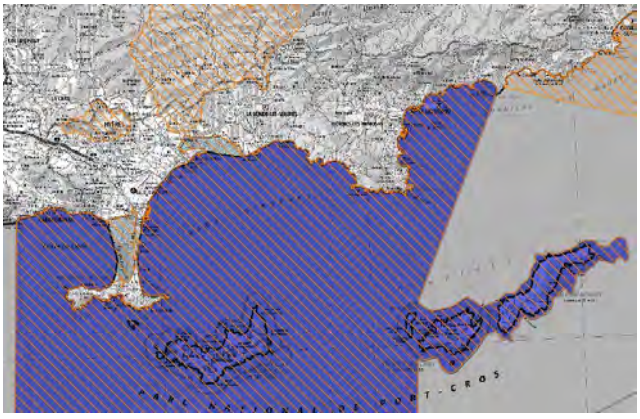
Le site des salins d'Hyères et des Pesquiers représente une zone humide d'importance internationale répondant aux critères de la convention RAMSAR, notamment pour le Flamant rose.



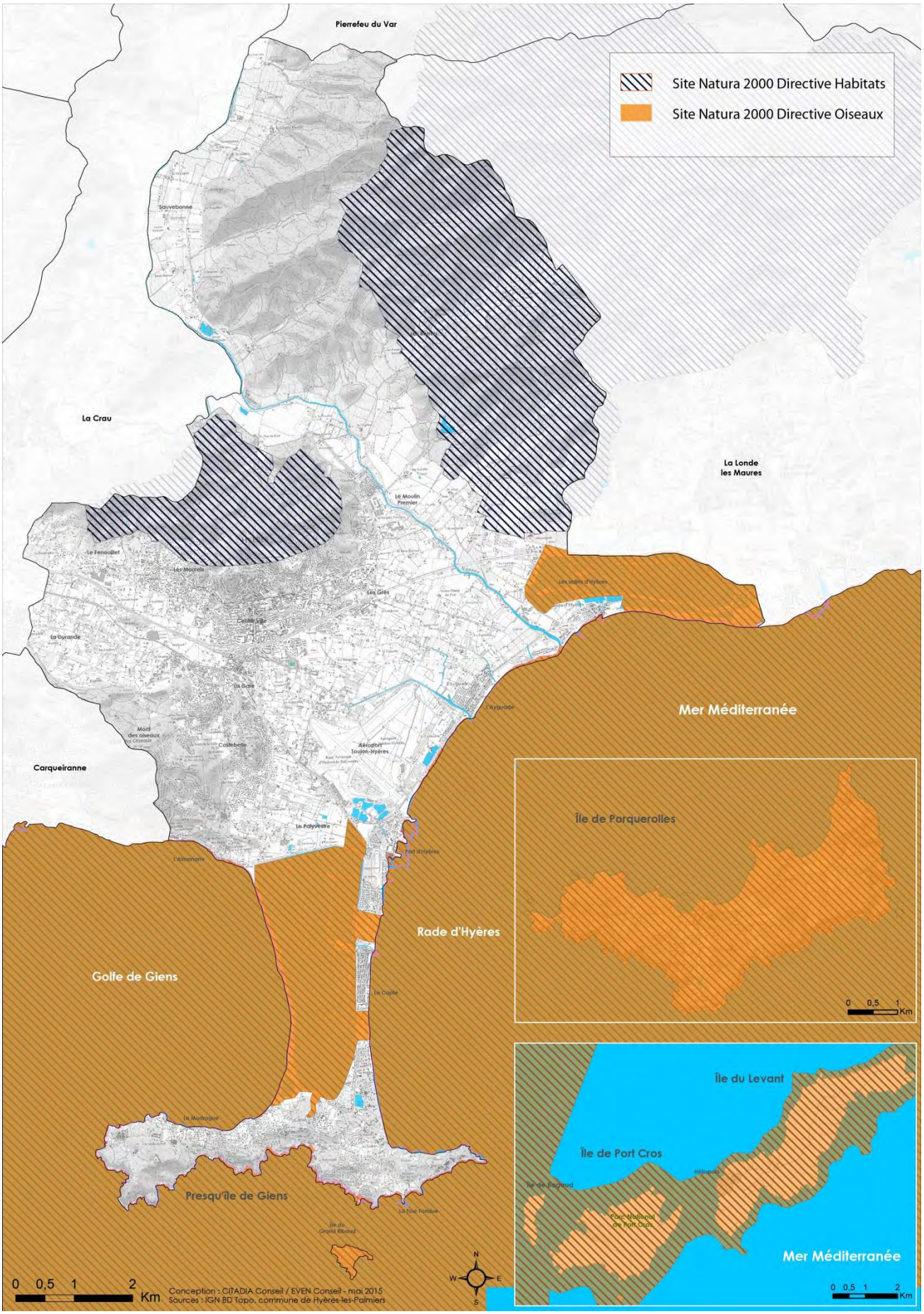
Natura 2000 Directive Habitats ZSC : Rade de Hyères



Natura 2000 Directive Oiseaux, ZPS : Salins de Hyères et des Pesquiers



Natura 2000 : Directive Oiseaux ZPS : Iles de Hyères


Site Natura 2000 Directive Habitats
Site Natura 2000 Directive Oiseaux
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mai 2015
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers
N
W
E
S

Description des tendances évolutives et de la vulnérabilité du site

Les enjeux de conservation pour les îles sont les suivants :

- La compatibilité de la fréquentation avec la conservation des habitats et des espèces présents ;
- L'importance du site pour de nombreux habitats et espèces terrestres et marines d'intérêt communautaire ;
- La nécessité de maîtriser ou de contrôler les espèces végétales et animales exogènes ou opportunistes ;
- Le besoin d'actions d'information, de sensibilisation et de partage des connaissances ;
- La nécessité de renforcer la connaissance des habitats et des espèces et de suivre leurs évolutions ;
- L'anticipation du classement de certains secteurs
- Les menaces pesant sur les habitats marins et notamment sur l'herbier de posidonies et les récifs
- Les atteintes aux habitats de la côte rocheuse
- Les atteintes aux habitats de plage et d'arrière-plage ;
- La grande richesse et l'extrême fragilité du *Serapion ;*
- Le développement et l'importance de la yeuseraie ;
- La grande richesse et l'extrême fragilité des mares temporaires méditerranéennes ;
- L'importance du site pour la préservation du puffin yelkouan et du puffin cendré ;
- Le caractère hautement patrimonial du discoglosse sarde et les menaces pesant sur lui ;
- Le caractère hautement patrimonial du phyllodactyle d'Europe ;
- La présence de populations de murins à oreilles échancrées ;
- Le maintien de la qualité d'accueil du site pour le faucon pèlerin ;
- Le suivi de l'évolution du statut de l'océanite tempête et du cormoran de Desmarest ;
- Le maintien des populations de tortues d'Hermann ;
- Le maintien d'un habitat favorable pour l'engoulevent d'Europe pour la fauvette pitchou et le faucon d'Eléonore.

Les lagunes méditerranéennes doivent faire l'objet d'une gestion de type conservatoire avec refus de tout aménagement comportant des remblais

Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site

Les habitats décrits ci-après correspondent aux six habitats prioritaires recensés sur les sites Natura 2000.

1150 - Lagunes côtières * ;

Habitat présent au niveau des étangs littoraux salés, mais aussi dans certaines zones marines estuariennes, où l'eau est irrégulièrement dessalée et la température variable.
Les organismes vivant dans cet habitat sont donc soumis à de fortes variations de salinité et de température d'où la présence d'espèces euryhalines et eurythermes. Le sédiment est généralement de type vaseux ou sablo-vaseux.

Il s'agit d'un milieu nourricier particulièrement riche pour les oiseaux autochtones et pour les oiseaux migrateurs en stationnement.

3170 - Mares temporaires méditerranéennes *

Habitat phare des sites où il est très fréquent et y semble en bon état. Cependant, la fermeture des maquis sur les cours d'eau temporaire est préoccupante. Compte tenu de sa haute valeur patrimoniale, cet habitat doit absolument être préservé. Les menaces qui pèsent sur lui sont plus particulièrement : les chargements en nitrates des zones en aval des zones habitées, les aménagements ou travaux modifiant le cheminement de l'eau.

2250 - Dunes littorales à Juniperus spp. *

L'habitat générique regroupe l'ensemble des végétations spécialisées des maquis littoraux des milieux dunaires et de l'étage aérohalin des falaises, caractérisées par la présence de diverses espèces de Genévriers (Juniperus spp.). Compte tenu des fortes contraintes écologiques, ce type d'habitat correspond à des végétations permanentes spécialisées ; par conséquent, la gestion sera basée, dans la mesure du possible, sur la non-intervention.

6220 - Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea *

Sur la commune d'Hyères, il s'agit de l'habitat « Ourlets méditerranéens mésothermes à Brachypode rameux de Provence et des Alpes-Maritimes », habitat prioritaire. L'habitat se situe sur les étages thermo- et mésoméditerranéens, dans des situations topographiques variées : versants des collines provençales, bords de chemins ; pentes variées.

1120 - Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae) *

L'herbier à Posidonie est considéré comme l'écosystème le plus important de la Méditerranée.
L'évolution naturelle des feuilles mortes de Posidonies, de la formation de banquettes côtières médiolittorales aux fibres rouies présentes dans l'ensemble des fonds meubles méditerranéens, a une importance considérable dans les apports en matière organique utilisable au travers des différents réseaux trophiques rencontrés, jusque dans l'étage bathyal. L'herbier à Posidonie se révèle être un excellent indicateur de la qualité du milieu marin dans son ensemble.

La gestion de l'herbier à Posidonie demande la mise en place de plans de gestion ciblés de toutes les zones sensibles :

- maîtrise parfaite de la qualité des eaux ;
- interdiction des mouillages forains et équipement des sites de concentration de bateaux ;
- limitation des unités de plongée ;
- interdiction de tout chalutage sur l'ensemble de l'herbier, maîtrise de l'effort de pêche et limitation aux activités de pêche non destructrices de l'habitat ;
- respect de l'interdiction d'aménagement sur les herbiers et limitation à leur proximité ;
- forte sensibilisation des populations qui utilisent ou visitent l'herbier ;
- surveillance et éradication, dans la mesure du possible, des foyers de Caulerpa taxifolia.

2270 - Dunes avec forêts à Pinus pinea et/ou Pinus pinaster

Sur Hyères, il s'agit à priori de dunes avec forets à Pin parasol. Cet habitat se développe immédiatement sur des massifs dunaires, en superposition sur des fourrés littoraux à Genévriers, ou au contact interne de la dune fixée avec végétation du Crucianellion maritimae, dans des conditions d'abri et d'exposition au vent et aux embruns moindres. Lorsqu'il est d'origine naturelle, ce type d'habitat présente une grande valeur patrimoniale liée à sa répartition géographique très limitée.

La zone marine couvre la rade d'Hyères ainsi qu'une partie des eaux profondes au large des îles. Elle complète de manière essentielle (zones d'alimentation, constitution des « radeaux » d'oiseaux pélagiques avant d'accéder à terre) les fonctions assurées par les îles (reproduction). Elle est fréquentée en toutes saisons par de nombreux oiseaux marins.

Les fourrés sclérophylles et les forêts de chênes verts qui recouvrent la majeure partie des îles constituent le milieu de prédilection de nombreuses espèces d'oiseaux, telles le Petit-duc scops (au moins 50 couples), le Coucou-geai, l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou. Les falaises, peu accessibles à l'homme, constituent un milieu propice à la nidification du Faucon pèlerin (12 couples), du Martinet pâle, du Martinet alpin et du Merle bleu. Le Faucon d'Eléonore, qui nichait autrefois, y fait halte de manière régulière.

Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site

Cet important espace maritime et terrestre présente également une diversité d'espèces exceptionnelle (forte richesse en poissons, nombreuses espèces rares, plus de 1500 espèces animales et végétales recensées). Citons par exemple la Discoglosse sarde, le Phyllodactyle d'Europe, l'Écaille chinée ou encore le Grand Dauphin.

La zone « Îles d'Hyères » et l'ensemble de la rade présente un grand intérêt ornithologique notamment pour le flamant rose. Plus particulièrement le site est d'importance majeure pour la nidification du Puffin cendré et du Puffin de Méditerranée. En effet, le principal enjeu ornithologique concerne l'importante population de Puffins Yelkouans qui s'y reproduit : 360 à 450 couples en 2006 (90% des effectifs nationaux). A noter également la reproduction de 25% de la population française de Puffin cendré (180 à 255 couples) et le premier cas de reproduction du Cormoran de Méditerranée en 2006 sur l'île du Levant.

Les espèces indicatrices des habitats de types posidonies sont des annélides polychètes (Hediste diversicolor, Neanthes succinea), des mollusques bivalves (Cerastoderma glaucum, C. lamarcki, Abra ovata, Scrobicularia plana, Loripes lacteus, Gastrana fragilis, Tapes spp., Ostrea edulis), des mollusques gastéropodes (Rissoa spp., Nassarius reticulata, Cyclope neritea), des crustacés décapodes (Carcinus mediterraneus), des crustacés isopodes (Sphaeroma hookeri, Cyathura carinata, Idotea viridis) et enfin des crustacés amphipodes (Gammarus locusta, Microdeutopus gryllotalpa).

Document d'objectifs du site

Les objectifs de conservation développés dans le document d'objectifs sont les suivants :

- **Maîtriser le développement d'activités touristiques pour les maintenir à des niveaux compatibles avec les objectifs et stratégies de conservation Natura 2000 ;**
- **Maîtriser ou contrôler les espèces végétales et animales exogènes ou opportunistes ;**
- **Adapter au Levant, renforcer à Porquerolles ou poursuivre à Port-Cros l'effort de surveillance mené sur le terrain ;**
- **Associer très étroitement les habitants et les usagers à la démarche Natura 2000 ;**
- **Conforter le rôle majeur du site pour de nombreux habitats et espèces terrestres et marins d'intérêt communautaire ;**
- **Poursuivre les actions d'information, de sensibilisation et de partage des connaissances ;**
- **Renforcer la connaissance des habitats et des espèces et suivre leurs évolutions ;**
- **Anticiper le classement de certains secteurs et en assurer une préservation durable ;**
- **Maintenir le caractère innovant de la gestion du site et exporter ce savoir-faire ;**
- **Rechercher une cohérence de gestion entre les trois îles.**

Effets du PLU sur les sites Natura 2000 « la rade d'Hyères », « les salins de Hyères et du Pesquiers » et « les îles d'Hyères «

Effets du PLU sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation Natura 2000

L'Almanarre

Le site de l'Almanarre a fait l'objet d'un important travail de reclassement en faveur de la zone NL avec instauration d'EBC. Ce site d'importance constitue la principale interface terre/mer sur la commune d'Hyères.
Il est soumis à de très fortes pressions notamment touristiques. Ce classement permet une meilleure protection aux portes du site Natura 2000.

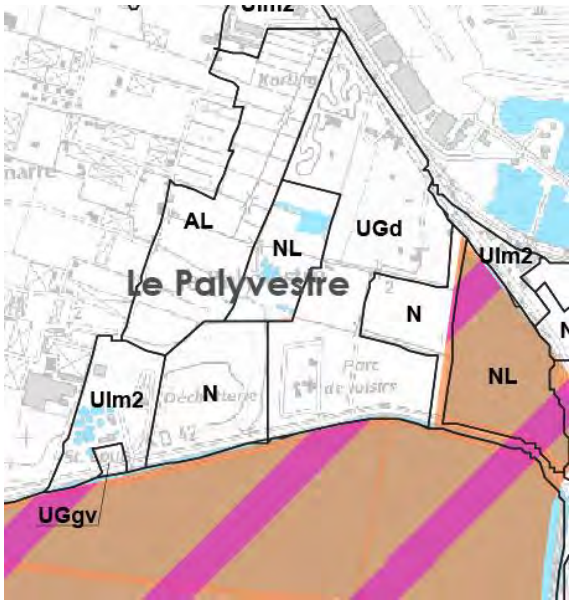
Site de l'Almanarre

- Les zones humides

Les zones humides font partie intégrante des espaces naturels remarquables de la loi littoral, elles ont donc été classées en Al et Nl inconstructibles pour en assurer leur protection. Ce classement permet particulièrement le classement et la protection de l'habitat « lagunes côtières ».

- La zone humide du Palyvestre

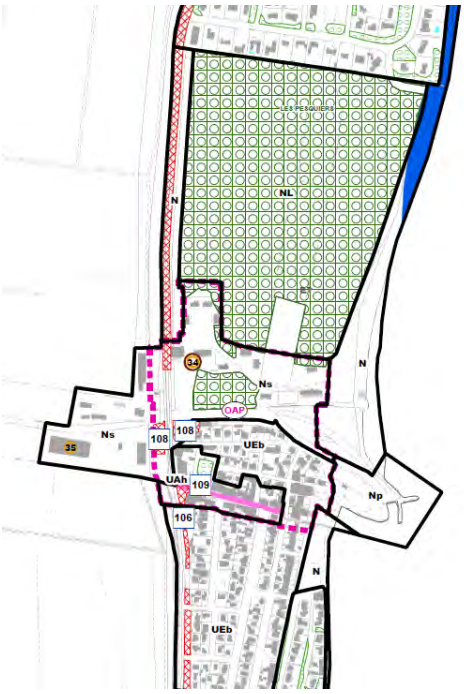
Certaines zones humides sont dégradées aujourd'hui et ont fait l'objet de remblaiement.
Pour ces zones humides, il s'agit donc de prévoir leur remise en état. C'est le cas par exemple pour la zone du Palyvestre qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans ce sens. Et pour lequel un classement en N n'aurait pas eu de sens au regard des activités présentes. Le classement en zone U est une opportunité pour la commune d'espérer une remise en état et une meilleure gestion du site.



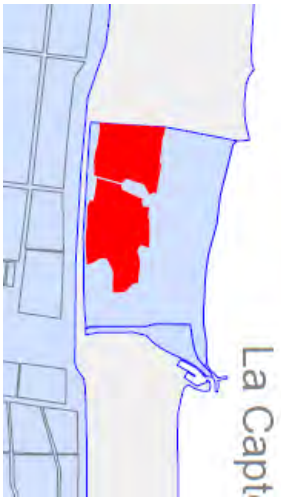
Zonage et sites Natura 2000 sur le Palyvestre

- les Pesquiers et de la capte

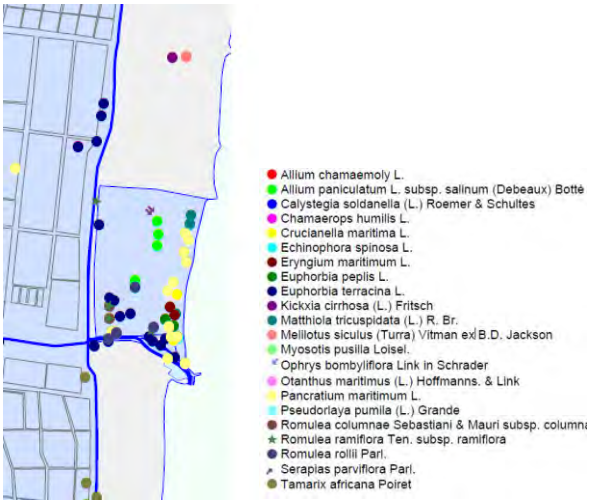
La pinède des Pesquiers est classée en zone NL et EBC. Les constructions aujourd'hui présentes sur le hameau sont classées en Ns qui autorise uniquement la réhabilitation des constructions existantes sans possibilité d'extension afin de protéger la flore patrimoniale présente.



Extrait de zonage sur la Capte

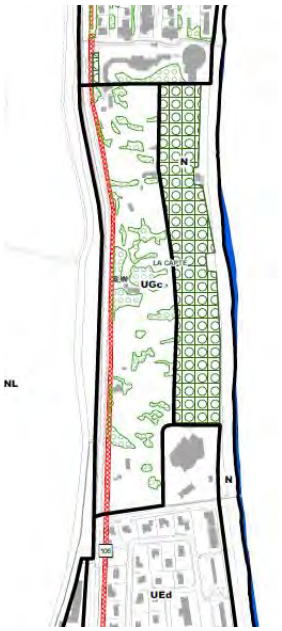


Forêts à Quercus ilex, source DOCOB



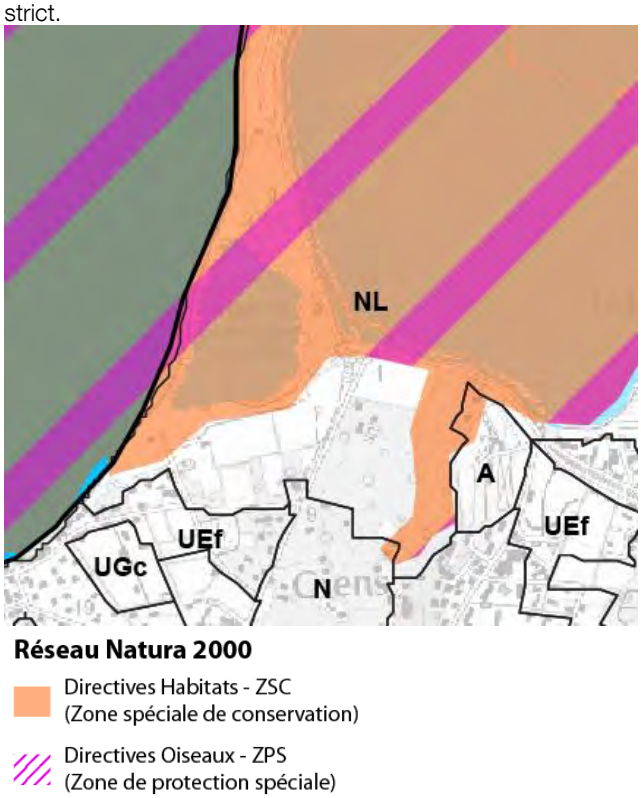
Plantes remarquables, source DOCOB

Le secteur de la Capte est classé en zone N avec EBC sur la façade maritime. Le secteur Ouest est quant à lui classé en UGc correspondant à un camping existant avec des EVP. Le PLU ne permet pas de nouvelles constructions sur ce secteur.

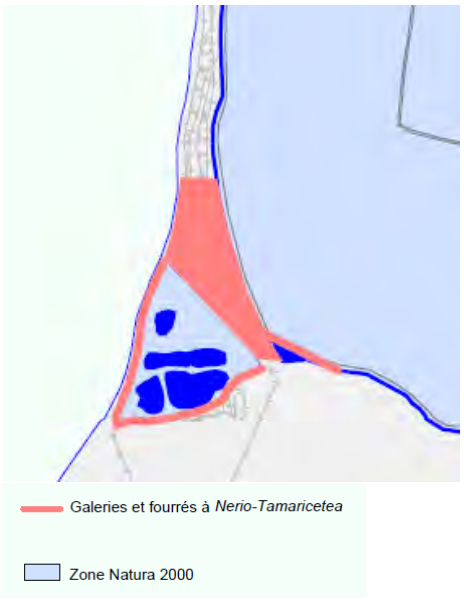


- Marais des Estagnets et Plaine de Bouisson

Ce secteur présente des habitats d'intérêt communautaire relevés dans le DOCOB.
Ce secteur est classé en NL du PLU qui est le zonage le plus strict.



Zonage et périmètres N2000 sur le secteur du marais des Estagnets



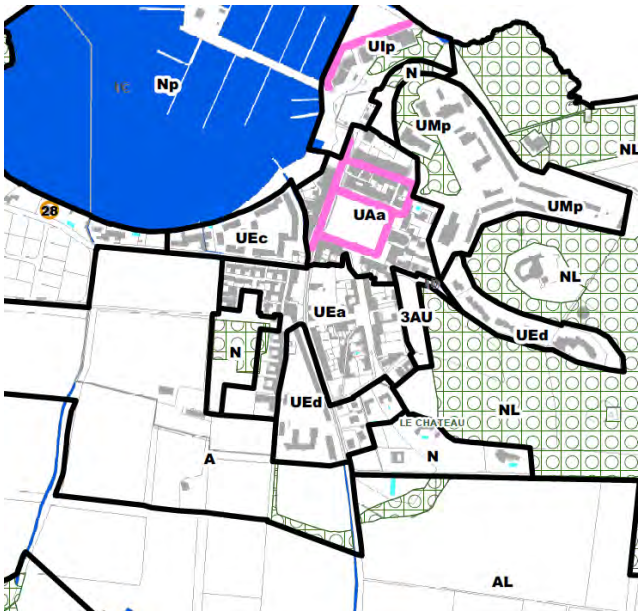
Galeries et fourrés riverains méridionaux (92D0), source : DOCOB Natura 2000

- L'île de Porquerolles et de l'île de Port-Cros

L'île de Port Cros est le Cœur du Parc National, le zonage N est donc la règle sur ce secteur. Les éléments de zonage sur les Iles ont été discutés en amont avec le Parc afin de correspondre aux besoins spécifiques de protection et de mise en valeur.

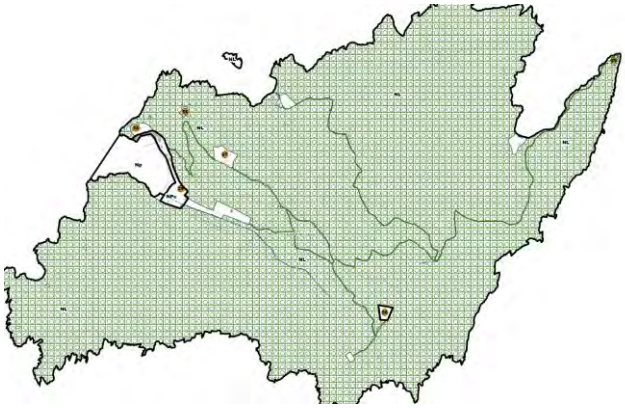
Sur l'île Porquerolles de nombreuses zones ont été réintégrées en zone NL alors qu'elles étaient classées en NC au POS. Ce classement permet de renforcer les protections existantes et de maintenir l'existant en limitant les perspectives d'extension sur un milieu très fragile. Le zonage permet donc de conserver des poches agricoles (milieux ouverts dans un environnement arboré).

Concernant la réserve foncière de Sainte-Agathe, cette zone constitue la seule extension envisagée du « noyau urbain » de Porquerolles. Cette zone correspond à une réserve foncière du POS (classement en zone NA) qui n'a toujours pas été urbanisée et qui a été diminuée au PLU En continuité avec l'existant, elle permet une emprise minimum sur le site classé et les habitats naturels agricoles remarquables de l'île protégée par la zone Natura 2000. Aujourd'hui le secteur présente un chemin bordé de pins d'Alep.
Cette réserve foncière représente donc bien la réserve foncière de « moindre impact », et aucune autre alternative n'est probante ni même envisageable.



Zoom sur le village de Porquerolles

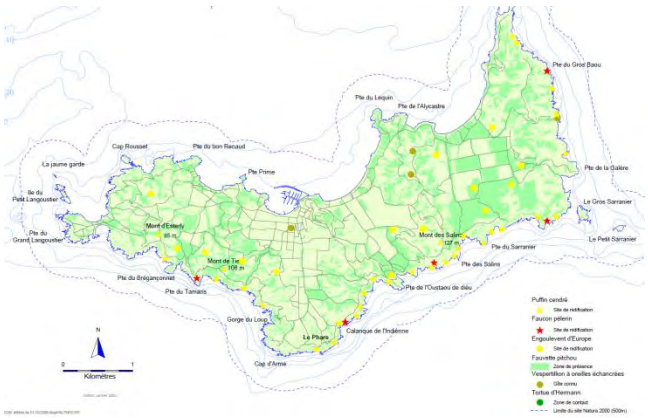
L'ile de port Cros est presque intégralement recouverte d'EBC.



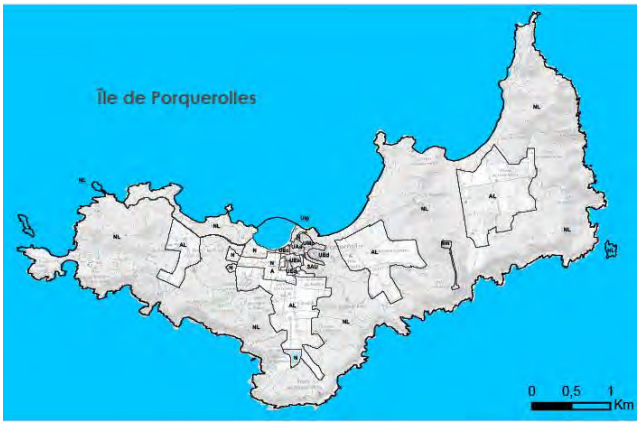
Extrait de zonage sur l'Ile de Port-Cros

Effets du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire

La présence d'espèce d'intérêt communautaire a été cartographiée dans le DOCOB. Le zonage classe en zone NL et AL les sites dont la présence d'espèces est avérée sur l'ile de Porquerolles et de Port-Cros.

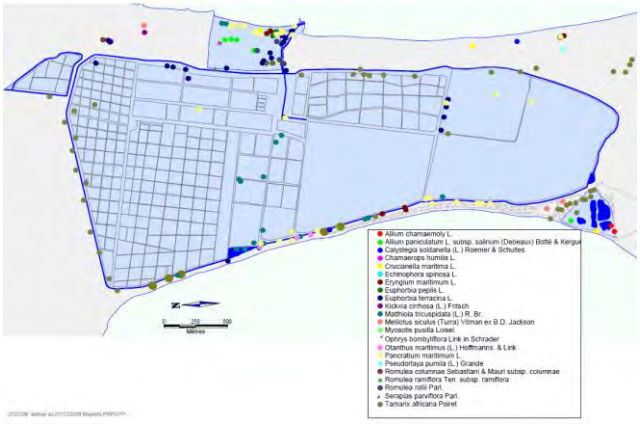


Puffin cendré
Site de nidification
Faucon pélerin
Site de nidification
Engoulevent d'Europe
Site de nidification
Fauvette pitchou
Zone de présence
Vespertillion à oreilles échancrées
Gîte connu
Tortue d'Hermann
Zone de contact
Limite du site Natura 2000 (500m)

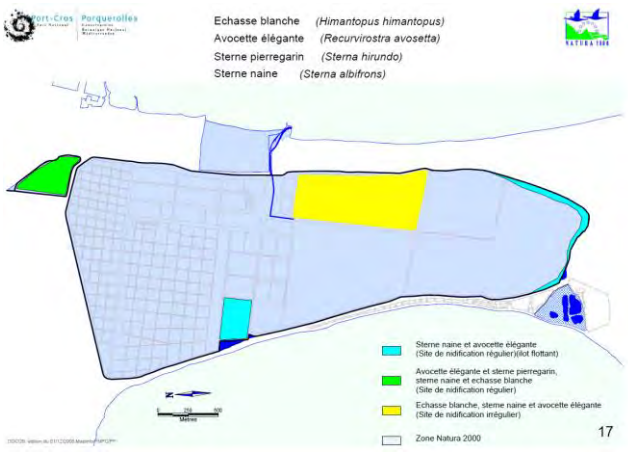


Cartographie des espèces sur l'ile de Porquerolles

Sur le Salin des Pesquiers l'ensemble du secteur est classé en NL ce qui garantit la préservation des zones de nidification de différentes espèces et la présence d'espèces floristiques protégées.



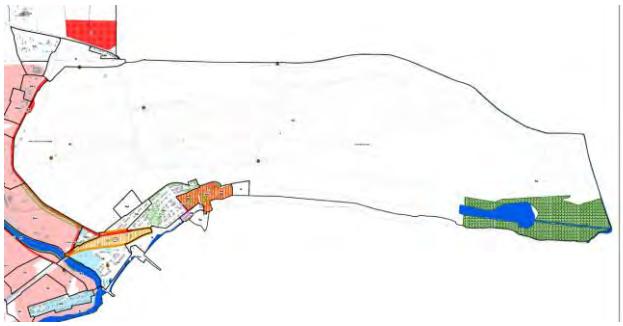
Plantes remarquables du Salin des Pesquiers, source : DOCOB



Sites de nidification du salin des Pesquiers, source : DOCOB

De même les vieux Salins sont classés en NL pour assurer la préservation des espèces présentes.

Localisation des plantes remarquables sur les vieux salins, source : DOCOB



Zonage des vieux Salins

Conclusions sur les incidences du PLU sur le site Natura 2000

Le PLU a des incidences directes positives sur les sites Natura 2000 de la rade et des Iles grâce à un zonage en adéquation avec les objectifs de conservation du site. Les zones Natura 2000 font l'objet d'une limitation de la constructibilité.

Les incidences indirectes sur les sites Natura 2000 peuvent être liées à la fréquentation et à la pollution des milieux depuis les zones urbaines. Concernant la fréquentation cette problématique dépasse le champ du PLU néanmoins la commune souhaite favoriser les modes doux notamment sur les tombolos. Cette action permettra donc de limiter le rejet de polluants à proximité directe des sites Natura 2000.

Concernant les pollutions indirectes, les zones urbaines des tombolos et de la presqu'ile de Giens sont reliées au réseau d'assainissement collectif ce qui limite les pollutions du milieu.

B.6 I Le site Natura 2000 « la plaine et le massif des Maures »

Présentation des sites

Description du fonctionnement écologique du site et des facteurs clés de conservations

Le Massif des Maures étant uniquement composé de roches siliceuses, on y trouve des cortèges d'espèces calcifuges (Chêne-liège, Châtaignier, Bruyère arborescente).
La végétation du site Natura 2000 du Massif des Maures frappe par sa dominante forestière. Elle n'en est pas homogène pour autant. Des zones les plus chaudes aux caractéristiques bioclimatiques thermoméditerranéennes aux crêtes les plus élevées et leurs versants nord où s'affirment déjà des tendances bioclimatiques d'affinités supraméditerranéennes, en passant par les nuances des oppositions de versants, des différenciations des sols de par leurs origines géologiques mais surtout par leurs positions sur le modelé du relief, c'est une grande variété de situations écologiques qui s'expriment à travers la très grande diversité du couvert végétal.
La grande variété des situations écologiques induit donc une grande variété d'habitats forestiers. De plus, du fait de la fréquence des incendies tous les stades de chaque série évolutive de la végétation peuvent y être observés.
Une autre originalité du site est l'omniprésence d'un réseau hydrographique en large partie temporaire qui induit la présence d'une végétation spécifique.

Description des tendances évolutives et de la vulnérabilité du site

L'examen de la carte des zones incendiées, sur laquelle on trouve les grands incendies ayant concerné le site Natura 2000 avant sa création (période 1979-2005) est très parlant :

- plus de la moitié de la superficie du site a été parcourue par un ou plusieurs incendies en 26 ans ;
- il ne se passe pas plus de 3 ans sans qu'un grand incendie ne vienne concerner le site ;
- seule la zone centrale du secteur dit "Cœur du Massif des Maures" a échappé aux incendies durant cette période ;
- la plupart de ces incendies sont des grands incendies catastrophiques ayant parcouru plusieurs centaines ou milliers d'hectares.

La tendance est au déclin des activités humaines, forestières et agricoles, propices à la diversité, à l'entretien et à la bonne conservation des milieux. Le site est soumis à une augmentation de la pression foncière et du mitage urbain. En réponse à un afflux touristique continuellement croissant, les zones résidentielles de la frange littorale empiètent chaque année un peu plus sur le milieu naturel. Au sein du massif, la demande d'habitat en forêt se développe à son tour, augmentant ainsi la vulnérabilité aux incendies du milieu naturel environnant.

Les autres vulnérabilités du site sont:

- une fréquentation humaine croissante et peu canalisée ;
- une concurrence interspécifique et une banalisation du milieu par des espèces exogènes envahissantes ;
- une qualité, fonctionnalité et une pérennité des habitats aquatiques et riverains ;
- un périmètre actuel de la zone Natura 2000 inadapté ;
- une connaissance scientifique insuffisante et des enjeux échappant à Natura 2000

Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site

Sur la zone d'étude, seuls deux habitats sont prioritaires :

- Ourlets méditerranéens mésothermes à Brachypode rameux de Provence et des Alpes-Maritimes;
- Mares et ruisselets temporaires à Isoètes (*Isoetion duriaie*).

D'autre habitat d'intérêt communautaire sont présents mais ne sont pas prioritaires.

- 3170 - Mares temporaires méditerranéennes *

Habitat phare du site où il est très fréquent et y semble en bon état. Cependant, la fermeture des maquis sur les cours d'eau temporaire est préoccupante. Compte tenu de sa haute valeur patrimoniale, cet habitat doit absolument être préservé. De manière générale, l'habitat est en bon état de conservation Les menaces qui pèsent sur lui sont plus particulièrement : les chargements en nitrates des zones en aval des zones habitées, les aménagements ou travaux modifiant le cheminement de l'eau.

- 9330 - Forêts à Quercus suber

Cet habitat est représenté par des suberaies thermophiles à Myrte ou Adénocarpe. Il se retrouve sur un sol siliceux dominé par les chênes lièges (*Quercus suber*). La végétation et la structure des peuplements dépendant des conditions écologiques (thermophiles ou mésophiles). Les suberaies thermophiles à Myrte ou Adénocarpe se retrouvent dans les zones les plus proches de la mer ou ouvertes aux influences thermophiles telles que les Borrels et les Maurettes. Les espèces les plus représentatives de l'habitat sont :

- Adénocarpe de Toulon (*Adenocarpus telonensis*) ;
- Genêt à feuilles de lin (*Genista linifolia*) ;
- Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*) ;
- Le chêne liège (*Quercus suber*) ;
- Myrte (*Myrtus communis*).

Les objectifs de conservation du DOCOB sur le site sont de conserver :
- Le site en tant que composante des paysages forestiers typiques du site Natura 2000 ;
- L'habitat en vue de la protection de la Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*).

- 9340 - Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia

Ce type d'habitat occupe des sols présentant une certaine épaisseur, laissant la yeuseraie sur les substrats plus superficiels. La strate arborée est souvent continue et homogène, elle est dominée par le chêne pubescent accompagné de *Quercus ilex,* de *Pinus halepensis*, *d'Acer monpessulanum*.

La strate arbustive est très recouvrante avec des espèces sempervirentes (*Pistacia terebinthus, Jasminum fruticans, Smilax aspera, Lonicera implexa, Phillyrea angustifolia...*) et des espèces caducifoliées (*Crataegus monogyna, Cornus*

sanguinea, Prunus spinosa, Ligustum vulgare...). La strate herbacée est moyennement recouvrante avec *Lathyrus latifolius, Brachypodium pinnatum.* Les espèces indicatrices de cet habitat sont :

- le chêne pubescent (*Quercus pubescens*) ;
- calycotome épineux (*Calycotome spinosa*) ;
- gesce à larges feuilles (*Lathyrus latifolius*) ;
- carillon (*Campanula medium*) ;
- coronille arbrisseau (*Coronilla emerus*).

Ce type d'habitat est devenu assez rare, les pratiques anciennes ayant contribuées à la troncature des sols conduisant à son remplacement par un autre type d'habitat stable : la yeuseraie. La yeuseraie est un habitat thermophile (qui affectionne la chaleur). Il est rare car souvent détruit. Cet habitat est retrouvé sur deux secteurs sur le Massif des Maures : Mont Fenouillet et les rochers de Roquebrune.

- 8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii ;

Cet habitat polymorphe est très développé dans le site, pourtant à dominance forestière. Il participe au complexe rupicole, très riche en espèces des milieux ouverts. Il est stable et sans menace identifiée

- 9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques

Cet habitat, supposé d'origine du pin d'Alep, ne subsiste dans la plaine et le massif des Maures que sous la forme de petites pinèdes très anthropisées surtout en zone littorale.
3120 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.

- 4030 - Landes sèches européennes ;
- 9260 - Forêts de Castanea sativa
- 9380 - Forêts à Ilex aquifolium.

Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site

Les espèces végétales de la zone sont principalement inventoriées par le conservatoire botanique national méditerranéen.
La Spiranthe d'été (Spiranthes aestivalis), une orchidée associée à l'habitat prioritaire « mares et ruisselets temporaires méditerranéens » est la seule espèce végétale d'intérêt communautaire.

Le massif des maures accueille une faune herpétologique parmi l'une des plus diversifiée en France avec 7 espèces d'amphibiens et 15 espèces de reptiles.
Les espèces d'intérêt patrimoniales ou communautaires sont les suivantes :

- pélodyte ponctué ;
- crapaud calamite ;
- rainette méridionale ;
- grenouille agile ;
- tortue d'Hermann ;
- cistude d'Europe ;
- lézard ocellé ;
- lézard vert ;
- lézard des murailles ;
- couleuvre d'Esculape

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) est la seule espèce terrestre française indigène et elle apparaît aux annexes II et IV de la Directive Habitats. En France, on la rencontre uniquement dans le Var et en Corse.
Sur le Massif des Maures, la population est fragmentée en plusieurs noyaux non connectés dont seuls quelques-uns sont considérés comme viables. Malheureusement, le site Natura 2000 tel qu'il a été retenu n'est pas adapté à la préservation de la Tortue d'Hermann car l'essentiel de ses populations dans le Massif des Maures est situé en dehors du site. Quelques sites particulièrement favorables pour l'espèce ont été répertoriés et méritent une attention particulière en matière de conservation : les zones de dalles de grès du versant Nord du Rocher de Roquebrune, les anciennes restanques du Vallon de la Malière au Sud de Collobrières, la Vallée de la Môle.

Pour les chiroptères 15 espèces de chiroptères ont été contactées : le murin de Bechstein, le murin à oreille échancrées, le petit murin, le petit rhinolophe, le grand rhinolophe, le minioptère de Schreibers, le murin de Daubenton, le murin de Natteter, la noctule de Leisler, la pipistrelle commune, la pipistrelle soprane, la pipistrelle de Kuhl, la vipère de Savi, l'Oreillard gris, et le molosse de Cestoni.

Parmi les insectes d'intérêt communautaire présent sur e site, on peut citer l'écaille chinée, le lucane cerf-volant, le rand capricorne, la magicienne dentelée, le damier de la sucisse et la Diane. Enfin peuvent être notées le barbeau méridonial et le blageon.

Document d'objectifs du site

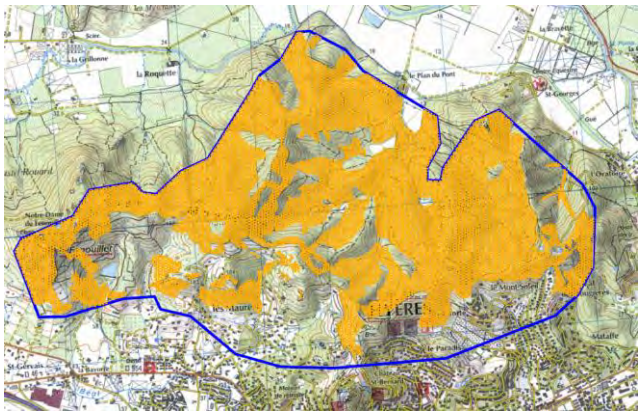
Les objectifs de conservation du site sont les suivants :

- Préserver les ripisylves méditerranéennes et les oueds contre les détériorations ;
- Maintenir et/ou rétablir les conditions favorables à la fréquentation du site par les espèces 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.

Effets du PLU sur le site la plaine et le massif des Maures

Effets du PLU sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation Natura 2000

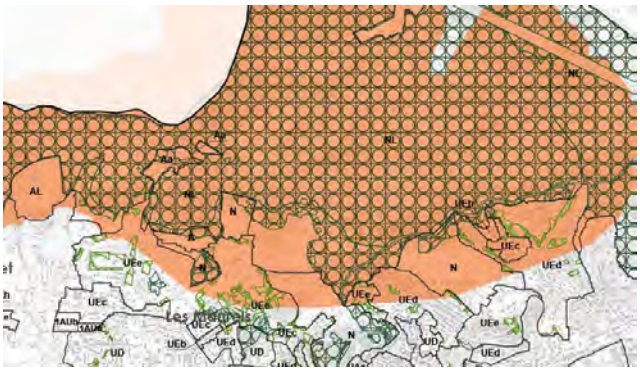
- **Les massifs**



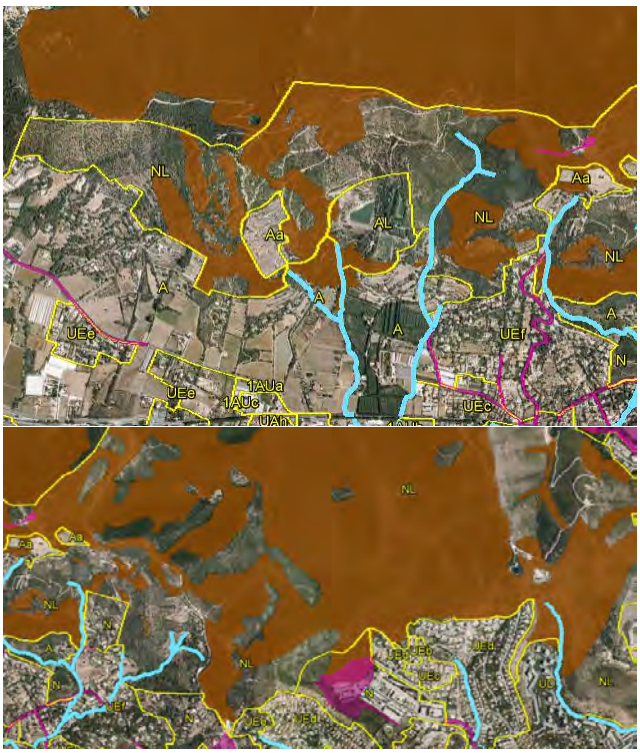
Zoom Maurettes Carte des habitats d'intérêt communautaire, source : DOCOB

L'ensemble des massifs a été classé en zone NL, les protégeant ainsi de toute urbanisation.

Particulièrement, sur le massif des Maurettes de nombreuses zones qui étaient classées en U ou NB au POS ont été réintégrées en zone N ou A dans le PLU. Cette réintégration permet d'affirmer la coupure entre le massif et les zones U qui l'entourent et d'entretenir l'interface massif/bâti et d'améliorer en particulier les interfaces paysagères et écologiques avec le massif.
Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue sur ces secteurs et le zonage U circonscrit les zones aujourd'hui déjà urbanisées.
Ainsi le PLU a une incidence positive sur ce secteur pour la préservation des habitats d'intérêt communautaire. Néanmoins, l'extension du cimetière dans le site Natura 2000 devra faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000. Aujourd'hui, la cartographie des habitats ne semble pas désigner ce secteur en habitat d'intérêt communautaire, l'incidence est donc neutre.



Zoom sur l'interface Ville/massifs



Zoom PLU (sans EBC) et habitats d'intérêt communautaire(en marron)

De plus, d'autres zones sur le secteur du Fenouillet ont été réintégrées en zones agricoles. Cette interface agricole permet une meilleure gestion des lisières du massif et procure une diversité d'ambiances. Les lisières de massifs étant généralement les zones qui présentent une biodiversité plus grande l'alternance de milieux ouverts et de boisements permet d'offrir une plus grande diversité de milieux nécessaires à de nombreuses espèces.

- **L'emplacement réservé du Cimetière**

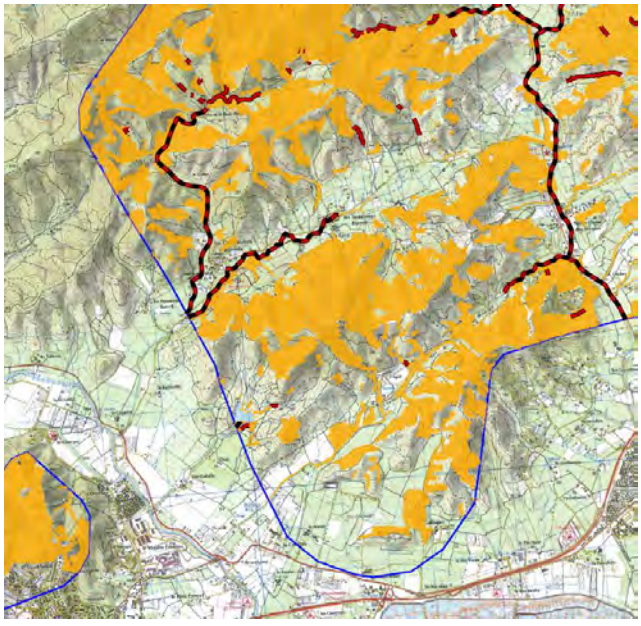
Le PLU prévoit l'extension du cimetière de la Ritorte, sur le quartier des « Hauts de Hyères ». A cet effet, un Emplacement Réservé (ER) est prévu, localisé en continuité de l'équipement existant. Cet ER s'inscrit au sein du site Natura 2000.
Par ailleurs, la présence de nombreuses habitations à proximité immédiate du cimetière limitaient considérablement les autres possibilités d'emplacements, qui n'auraient pas manqué d'impacter certains habitats remarquables, l'ensemble du secteur étant situé en zone Natura 2000. La

localisation retenue pour ce futur équipement constitue donc la solution de moindre impact.

Précisons enfin que la destruction permanente attendue des habitats sur ce site est compensée par la création de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) au sein du périmètre des habitats remarquables identifiés par le DOCOB, en continuité avec l'ER et sur l'ensemble du massif
Ce projet étant situé au sein du site Natura 2000 « plaine et massif des Maures » devra faire l'objet d'une analyse d'incidences plus étayée avant sa réalisation.

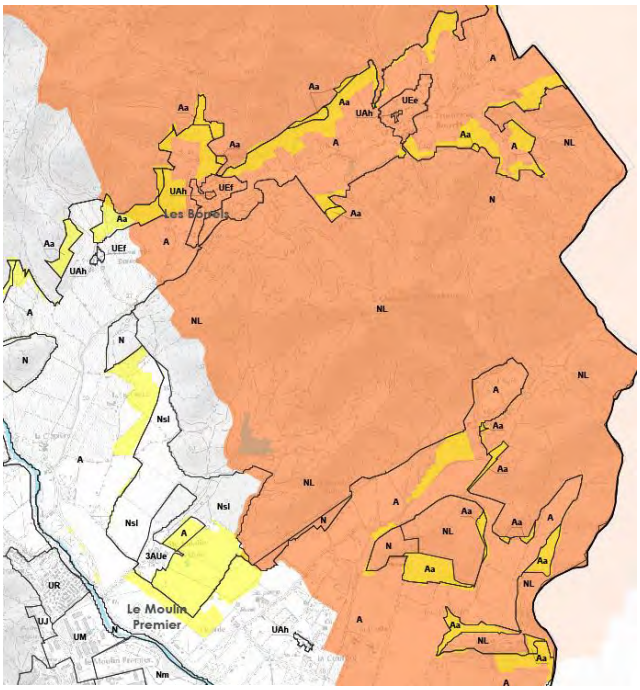
Zoom ER du Cimetière

- **La préservation de la vallée de Sauvebonne**

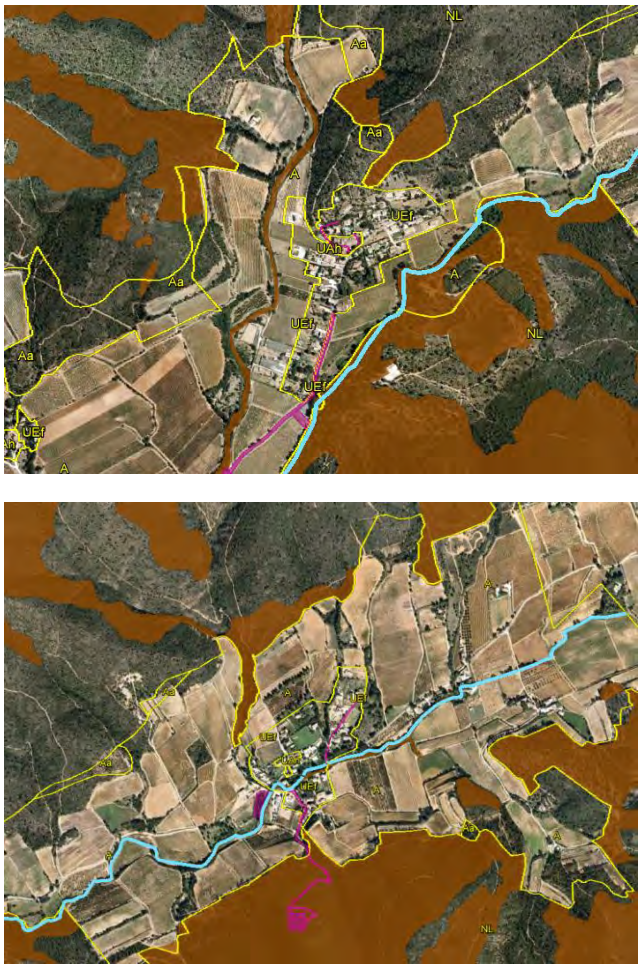


Zoom Sauvebonne Carte des habitats d'intérêt communautaire, source : DOCOB

Les massifs ont été classés en zone NL et font l'objet d'EBC, espaces remarquables de la loi littoral où l'inconstructibilité est la règle générale.
L'équilibre entre zones agricoles et zones naturelles est aussi respecté. Certaines zones agricoles ayant fait l'objet d'un déclassement d'EBC sont aujourd'hui classées en zone Aa pour garantir leur inconstructibilité. Ces déclassements se sont par ailleurs fait en dehors des zones où des habitats d'intérêt communautaire ont été repérés par le DOCOB.
Une zone A existante au POS (en NC) a été maintenue bien qu'étant en habitat d'intérêt communautaire. L'effet du PLU sur ce secteur est à modérer au regard des vastes surfaces préservées et de la protection garantie par le PLU en zone Nl.



Reclassement de zones ND du POS en A au PLU (en jaune)



Zoom Borrels, zonage du PLU (sans EBC) et habitats d'intérêt communautaire

Les **habitats d'intérêt communautaire prioritaires** sont essentiellement liés au linéaire des cours d'eau qui sont protégés au PLU.
Outre la préservation des zones Naturelles, les cours d'eau font aussi l'objet d'un classement en zone N et les ripisylves sont identifiées en Espaces Verts Protégés. Ce classement permet de garantir l'intégrité physique du cours d'eau et sa fonctionnalité.
Le règlement prévoit par ailleurs un recul par rapport aux canaux et au cours d'eau afin de préserver leurs abords.

La vallée de Sauvebonne est aussi sensible par rapport au risque inondation. La préservation des terres agricoles et la limitation de l'urbanisation permet de limiter l'imperméabilisation dans des secteurs de gestion de crues (zones de mobilité du cours d'eau).

Enfin, le projet Sainte-Eulalie à Proximité de la zone Natura 2000 devra faire l'objet d'attentions particulières pour la préservation des espèces et de la fonctionnalité de la zone. Aujourd'hui, le projet n'étant pas défini, il n'est pas possible d'estimer les effets.

Effets du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation Natura 2000

- **La Flore Patrimoniale**

Extrait cartographique de la localisation de la flore patrimoniale, source DOCOB

Sur la vallée de Sauvebonne, la flore patrimoniale est essentiellement localisée le long des vallons ou cours d'eau. Leur protection est donc assurée par un zonage N et par le respect des marges de recul.

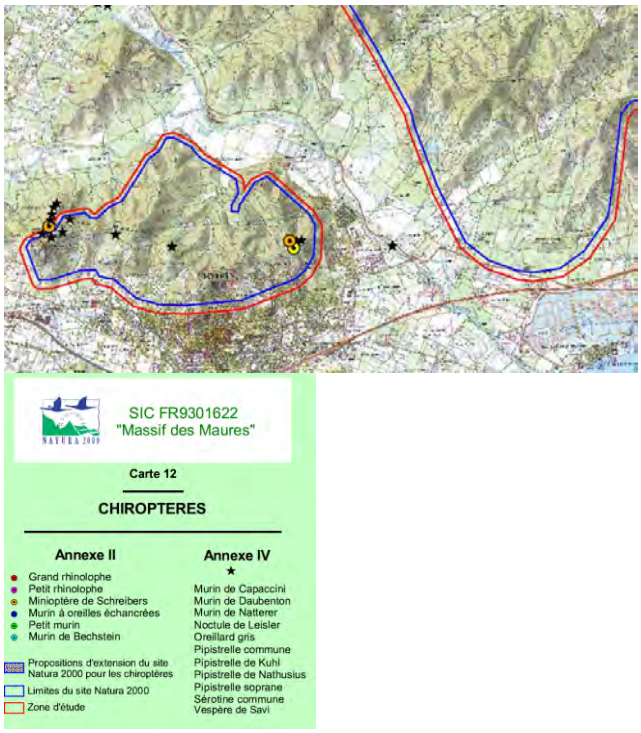
Sur le massif des Maurettes et sur le Mont Fenouillet, la flore est plus dense et semble s'installer en lisière d'espaces boisés. Le PLU a une incidence positive par la limitation de l'urbanisation sur les coteaux et le reclassement de vastes zones U ou NB en N ou A au PLU.

- **La Tortue d'Hermann**

La commune de Hyères est concernée par le plan national d'actions en faveur de la tortue d'Hermann (zone de sensibilité très faible à moyenne à faible).

Le DOCOB du site Natura 2000 propose des cartographies concernant la localisation des populations de tortue d'Hermann et celles-ci ne montre pas d'enjeux sur la commune de Hyères (absence de Noyau de population, absence de proposition d'extension du site N2000 et absence de données postérieures à 1980.)
Le PLU n'a donc pas d'incidence sur cette espèce.

- **Les chiroptères**



Zoom cartographique sur la localisation des chiroptères sur le site Natura 2000, source : DOCOB

Les chiroptères se situent essentiellement sur les Maurettes qui sont classées en zone Nl du PLU. Le PLU a donc une incidence positive sur ces espèces par la préservation des milieux favorables.

- Les autres espèces

Concernant les poissons et les insectes d'intérêt communautaire, le DOCOB ne relève pas d'enjeu sur la commune de Hyères.

Conclusions sur les incidences du PLU sur le site Natura 2000

Le PLU permet la préservation des habitats et des espèces liés au site Natura 2000 des Massif des Maures. Pour rappel les habitats prioritaires sont essentiellement liés au réseau hydrographique qui fait l'objet d'une protection renforcée dans le cadre du PLU avec des marge de recul à respecter.

Ainsi le PLU a une incidence neutre sur le site Natura 2000

Effets des projets du PLU sur les Objectifs des DOCOB

Les secteurs de projet se situent en dehors des sites Natura 2000. Le PLU n'a pas vocation à changer les équilibres environnementaux dans et à proximité des sites Natura 2000.
Les salins et le Palyvestre proposent des OAP qui mettent en valeur et restaurent la TVB ce qui va donc dans le sens d'une moindre incidence sur l'environnement en gérant les activités existantes et potentiellement dégradantes.

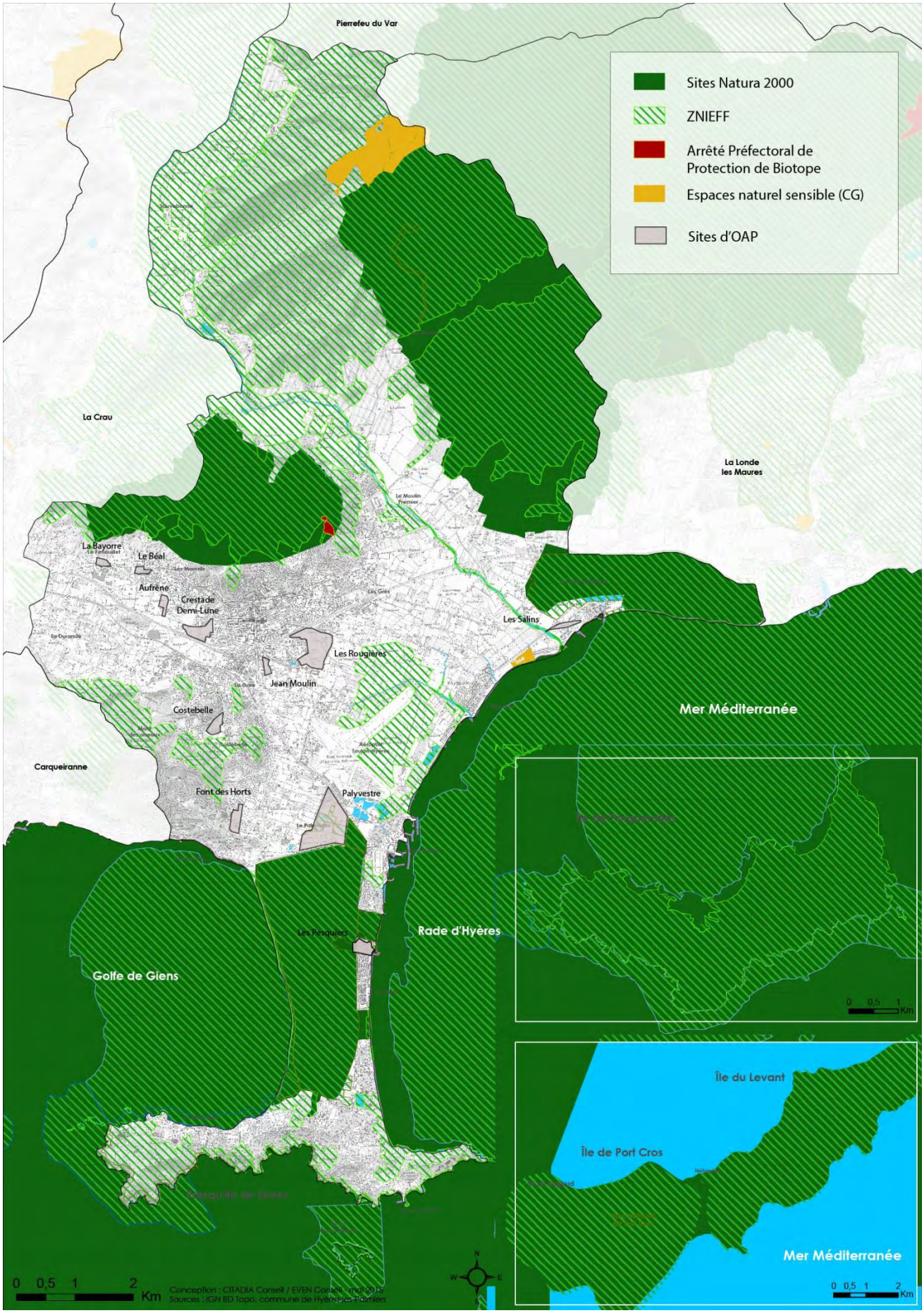
En ce qui concerne le projet Sainte Eulalie, le projet n'étant pas défini, il n'est pas possible dans le présent PLU d'évaluer plus finement les incidences.

Pour rappel le PLU ne va pas à l'encontre des Objectifs des DOCOB

- Maîtriser le développement d'activités touristiques pour les maintenir à des niveaux compatibles avec les objectifs et stratégies de conservation Natura 2000 ;
- Maîtriser ou contrôler les espèces végétales et animales exogènes ou opportunistes ;
- Adapter au Levant, renforcer à Porquerolles ou poursuivre à Port-Cros l'effort de surveillance mené sur le terrain ;
- Associer très étroitement les habitants et les usagers à la démarche Natura 2000 ;
- Conforter le rôle majeur du site pour de nombreux habitats et espèces terrestres et marins d'intérêt communautaire ;
- Poursuivre les actions d'information, de sensibilisation et de partage des connaissances ;
- Renforcer la connaissance des habitats et des espèces et suivre leurs évolutions ;
- Anticiper le classement de certains secteurs et en assurer une préservation durable ;
- Maintenir le caractère innovant de la gestion du site et exporter ce savoir-faire ;
- Rechercher une cohérence de gestion entre les trois îles.
- Préserver les ripisylves méditerranéennes et les oueds contre les détériorations ;
- Maintenir et/ou rétablir les conditions favorables à la fréquentation du site par les espèces 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

Conclusion générale

Au regard des éléments précédemment exposés, l'incidence globale du projet de PLU de la Ville de Hyères sur le réseau Natura 2000 est évaluée comme non significative.


Pierrefeu du Var
Sites Natura 2000
ZNIEFF
Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
Espaces naturel sensible (CG)
Sites d'OAP
La Crau
La Londe les Maures
La Bayorre
Le Béal
Aufrène
Crestade
Demi-Lune
Les Salins
Les Rougières
Jean Moulin
Costebelle
Carqueiranne
Font des Horts
Palyvestre
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Les Pesquiers
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mai 2015
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers
Île du Levant
Île de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km

C I INDICATEURS DE SUIVI

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, …).
La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délais de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

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 le territoire du PLU 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 la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Thèmes	Indicateurs	Sources
Protection et valorisation du paysage	• Création des liaisons douces prévues au document graphique (ER) : linéaire en Km; • Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement.	*Commune* *Suivi des projets urbains*
Ressource en eau	• Documents de gestion ; • Quantification des consommations en eau potable en m³/habitant ; • Etat des zones humides, nombres m² restaurés et évaluation qualitative • Etat des masses d'eau qualité des cours d'eau.	*Commune* *Parc National* *Agence de l'eau*
Assainissement	• Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées (eq.hab)	*fermier*
Occupation du sol et consommation d'espace	• Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU ;	*Commune*
Biodiversité et mesures de protection	• Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF ; • Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000 ; • Surface d'Espaces Boisés Classés ; • Suivi des espèces et habitat des sites N2000 • Suivi des donnés SILENE du territoire (2 Ans) ; • Nombre et caractéristiques des mesures compensatoires proposées dans les études d'impact et les dossiers CNPN (2 ans) • Suivi des zones humides notamment celle du Palyvestre qui doit faire l'objet d'une amélioration (résultats de prospection)	*DREAL PACA*
Production de déchets de collecte	• Tonnage des déchets pas habitants	*fermier*
Risques	• Suivi des zones inondables et spécifiquement des zones UR • Suivi des événements exceptionnels (fréquences et hauteurs d'eaux)	*Commune*

Partie 8 : Résume non technique

A I RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Une stagnation et un vieillissement de la population

Les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire hyérois sont complexes, car elles sont interdépendantes du bassin de l'agglomération toulonnaise tout en étant largement influencées par l'attractivité de villégiature qu'exerce la commune.

La croissance démographique de Hyères s'est ainsi largement atténuée, et ce pour différentes raisons : difficultés d'accès aux logements, faible mobilité résidentielle et raréfaction du foncier.

Cependant, Hyères exerce toujours une attractivité résidentielle globale auprès d'une population extérieure, ce qui cache néanmoins de fortes disparités. En effet, un accroissement substantiel et localisé est généré par l'arrivée d'une population aisée de séniors sur le territoire communal. A l'inverse, l'attractivité de la commune auprès des familles d'actifs est problématique, ce qui découle entre autres du coût élevé de la vie sur le territoire communal et de la faible mobilité résidentielle.

Ces dynamiques se traduisent par un **vieillissement de la population communale** et mettent en exergue **l'enjeu du développement de l'attractivité résidentielle**, notamment auprès d'une population jeune et active. De plus, cette proportion des seniors devant vraisemblablement continuer à s'accroître, il convient d'anticiper les éventuels besoins en matière d'équipement, au plan quantitatif et en termes de répartition sur le territoire.

Un parc de logements pénalisé par le manque de logements pour actifs

Malgré divers atouts du parc communal de logements tels que la forte représentation des logements collectifs et la stabilité du ratio entre résidences principales et secondaires, **une distorsion entre la taille des ménages et la taille des logements s'observe.** Résultant des phénomènes de desserrement des ménages et de développement des résidences secondaires et en lien avec les coûts élevés d'accession aux logements, cette divergence constitue un facteur limitant pour l'installation des jeunes actifs dans la commune et pour la mobilité dans le parcours résidentiel.

Ce phénomène doit être accompagné et anticipé par des mesures concrètes, notamment en matière d'offre de logement. Le PLU peut contribuer à la réalisation des objectifs du PLH en matière d'adéquation du parc immobilier aux besoins du au nombre croissant de ménages, et en termes de production de logements accessibles, par la mise en œuvre de Servitudes de Mixité Sociale et par un repérage des espaces d'enjeux à vocation d'habitat.

La commune doit ainsi faire face simultanément à une demande résidentielle constante et à une diminution de son potentiel constructible liée à un contexte règlementaire contraignant. Le développement d'une offre en logement adaptée repose sur une stratégie de développement résidentiel adéquat qui passe par une urbanisation en continuité du tissu existant et l'exploitation des possibilités de renouvellement urbain (évolution des règles d'urbanisme dans certains secteurs) ou d'investissement des dents creuses. Le développement doit néanmoins être modéré et conforme aux objectifs du PLH et du SCOT, afin de préserver les grands équilibres communaux.

Une nécessaire structuration et diversification du tissu économique

Second pôle d'emplois et d'entreprises de l'agglomération derrière Toulon, la commune témoigne d'une .bonne concordance entre emplois et profils des actifs. Majoritairement orienté vers le tertiaire,

Malgré ces caractéristiques exprimant la force économique communale, le développement économique s'est ralenti depuis 2006, en lien avec la baisse du nombre d'actifs et du nombre d'emplois communaux. Le développement à l'inverse de la part des actifs travaillant hors de la commune fragilise l'économie communale et exprime un déséquilibre dans l'adéquation entre actifs et emplois communaux, ainsi que l'accentuation du profil résidentiel de la commune.

Pourtant, le développement économique est structuré autour de six filières porteuses.

- **Le tourisme** est l'activité communale dominante, fortement génératrice de revenus. Cette orientation économique nécessite cependant de s'inscrire dans une démarche de valorisation repensée permettant un meilleur équilibre vis-à-vis du territoire.
- **L'activité commerciale** du centre-ville et des quartiers littoraux parvient ainsi à répondre aux besoins de la population pérenne et estivale, tout en étant complété par l'offre de Grandes et Moyennes Surfaces de périphérie.
- **L'agriculture hyéroise** est aujourd'hui confrontée à de fortes pressions, principalement foncières face au développement du tourisme, mais également vis-à-vis de la concurrence internationale. Pourtant, l'importance historique de l'agriculture dans l'économie et la culture communale ainsi que la diversité des productions à forte valeur ajoutée donne à l'agriculture communale le potentiel d'un pilier de l'économie et de l'identité communale.
- **L'économie communale liée à la santé** est particulièrement importante à l'échelle communale, notamment en termes d'emplois, en raison du vieillissement de la population et les besoins médicaux qui y sont associés,
- **La présence des armées** sur le territoire communal, et dans une plus large mesure dans l'agglomération toulonnaise, est une source importante d'emplois et de revenus pour les collectivités.
- **La filière nautique,** déjà structurante pour l'économie du territoire, conserve un fort potentiel de développement ce qui se traduit dans la croissance de la filière.
- **Le développement d'une filière art, culture et design** répond à un besoin de cohérence entre les nombreux évènements déjà existant afin de rendre visible le potentiel d'accueil du territoire auprès de PME de design et d'art à fort potentiel de valeur ajouté.

Le territoire est également maillé de **zones d'activités économiques (ZAE)** qui participent au poids économique communal.
Celles-ci sont développées selon deux axes d'actions, qui s'inscrivent dans le processus général de redynamisation engagé par la commune et la communauté d'agglomération :

- une organisation de l'espace économique déterminant des localisations préférentielles pour certaines activités génératrices de plus-value économique,
- une amélioration de la qualité des zones d'activités existantes, en proposant des aménagements (voirie, stationnement, signalisation) ou des extensions de zones.

L'activité économique liée à **la zone aéroportuaire** dispose d'une forte capacité de développement, et ce malgré des infrastructures aéroportuaires et viaires qui contraignent le développement et l'absence de réseau ferroviaire qui accentue l'isolement de la zone.

Un territoire multipolaire

La configuration territoriale de la commune est orientée dans un axe Nord-Sud selon une morphologie urbaine multi-polarisée.

Les différentes centralités qui la composent, et notamment le centre-ville et le littoral, sont reliés mais aussi fragmentées par des réseaux viaires, par ailleurs souvent saturés. Cette fragmentation et imperméabilité des entités est également présente à l'échelle du centre-ville organisée de manière tripartite.

La démarche de recomposition de la commune peut néanmoins s'appuyer sur la diversité des identités spatiales qui résultent de cette organisation urbaine en mosaïque, tout en améliorant les interconnexions entre les entités à toutes les échelles.

La définition de limites urbaines franches et valorisées est le pendant d'une telle recomposition, de même que la revalorisation des fractions littorales comme témoins de l'identité balnéaire et la préservation de l'intégrité des hameaux.

Une accessibilité d'envergure contrariée

La prédominance de la voiture dans le schéma de déplacement actuel à l'échelle communale et intercommunale se traduit globalement par une saturation du réseau viaire malgré son envergure, et une dégradation de la qualité de vie.

Cette problématique de fluidité de la desserte qui pose de nombreux problèmes en termes de fonctionnement urbain découle principalement de l'organisation arborescente du système viaire autour de l'avenue Ritondale, ainsi que de la fréquentation estivale du littoral et des plages.

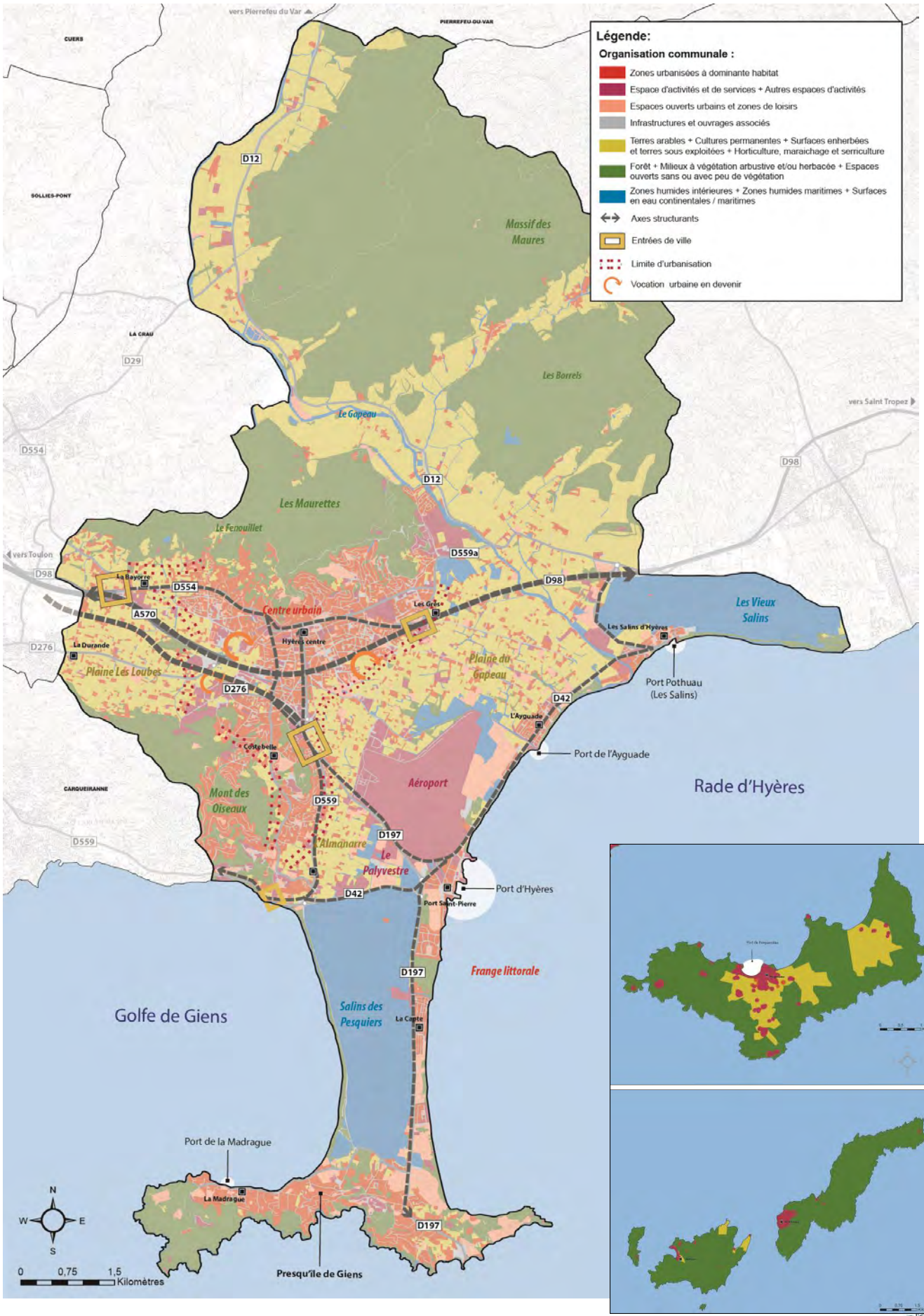
Cette situation de saturation impacte tous les modes de transports alternatifs, ainsi que les usages urbains locaux

- **Le train** est une solution alternative à la voiture très sollicité par les habitants et les touristes. Cependant, les problèmes de desserte liés à la situation de la gare en bout d'une ligne à voie unique, ainsi que les difficultés de l'échange modal freinent l'utilisation optimale de ce réseau et son potentiel de développement.
- L'accessibilité potentielle permise par la présence de **l'aéroport Toulon-Hyères** est également contrariée par les difficultés d'accessibilité, ce qui se traduit par une baisse de fréquentation depuis 1995.
- **L'offre de transport en commun** est bien développée mais son efficacité est affectée par différents facteurs, tels que la cohérence entre le réseau urbain et interurbain, la saturation du réseau viaire, …

Le développement des **navettes maritimes et les liaisons douces** s'inscrit dans une même logique de priorisation des déplacements loisirs au détriment de la cohérence avec les besoins quotidiens. De même, la saturation surtout estivale du parc de stationnement ne favorise pas le report modal.

La réalisation d'un pôle multimodal autour de la gare et de lignes de Transport Commun en Site Propre (TCSP) pourrait répondre aux enjeux importants auxquels doit faire face la commune.

ORGANISATION DE LA COMMUNE



Des équipements à rayonnement multiscalaire

A l'image de la commune, la répartition des équipements et leur dimension reflète à la fois à l'organisation multipolaire du territoire, mais aussi la dimension intercommunale du centre-ville.
Le niveau d'équipement de la commune est bon, mais nécessite cependant d'être renforcé, à la fois en termes quantitatifs et qualitatifs :

- le niveau d'équipements scolaires est bon mais en voie de saturation
- l'offre sportive et de loisirs est importante mais la visibilité des équipements majeurs est à améliorer à l'échelle intercommunale. De plus, le parc d'équipement est parfois vieillissant et nécessite d'anticiper son renouvellement
- le renforcement en cours de l'équipement culturel communal doit se poursuivre afin d'être en adéquation avec les attentes. Les sites de patrimoine culturel renforcent le rayonnement culturel de la commune
- le haut niveau d'équipements de santé et de tourisme participe à l'attractivité communale à une échelle intercommunale et nationale, mais le rayonnement de ces deux pôles spécialisés peut encore être renforcé.

Si l'offre d'équipement répond dans sa globalité aux besoins des habitants, son rayonnement multiscalaire doit toutefois être renforcé, tout en anticipant l'évolution du parc d'équipement au regard de l'évolution de la population.

Des dynamiques foncières actives pour un potentiel d'évolution urbaine contraint

La réponse à la pression résidentielle exercée sur le territoire s'est traduite par une importante consommation foncière durant la dernière décennie (104,2 ha sur la période 2003-2014, principalement en zone U). La faiblesse de la part du renouvellement urbain dans cette consommation d'espaces (seulement 6.5 ha) traduit la nécessité d'un effort important en ce sens, inscrit dans le projet communal.

Les capacités foncières résiduelles issues du POS (foncier mobilisable au regard des règles en vigueur) sont importantes (314.2 ha) Au regard de certains éléments minorant ce potentiel, il apparait que le potentiel foncier corrigé (libre et renouvellement urbain) du POS est estimé à 193,3 ha.

Plusieurs éléments sont à souligner :

- 10 % du potentiel foncier corrigé correspond à du foncier en renouvellement urbain ;
- 38 % du potentiel foncier total est concerné soit par des contraintes, soit par une inconstructibilité dans le PLU annulé ;
- plus de 60 % du potentiel foncier en renouvellement urbain se situe en zone UB, UD et UE.
- Les zones NA représentent près de 45 % du foncier total libre identifié, mais seulement 32 % du foncier corrigé ;
- 62 % du potentiel foncier corrigé se situe en zone urbaine du POS, contre 45 % du potentiel foncier total ;
- les îles du levant disposent d'un potentiel estimé à 11,3 ha compte tenu des dispositions établies au titre du Règlement National d'urbanisme.

B I RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Des espaces de biodiversité à enjeux

La commune de Hyères dispose de différents périmètres de protection écologique :

- Les cœurs de parc ;
- La réserve intégrale ;
- Les Sites du conservatoire du littoral ;
- **4 sites du réseau Natura 2000 ;**
- **2 Espaces Naturels Sensibles** appartenant au Conseil Général du Var ;
- **1 zone de protection de biotope** (Mataffe, 3,5 ha), initiée à titre de mesure compensatoire, dans laquelle toute urbanisation est impossible ;

La commune de Hyères est également concernée par plusieurs périmètres d'inventaire écologique :

- **40 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** (terrestres de type I et II, marines de type I et II et géologiques) ;

Une trame verte et bleue dense et sous-contrainte

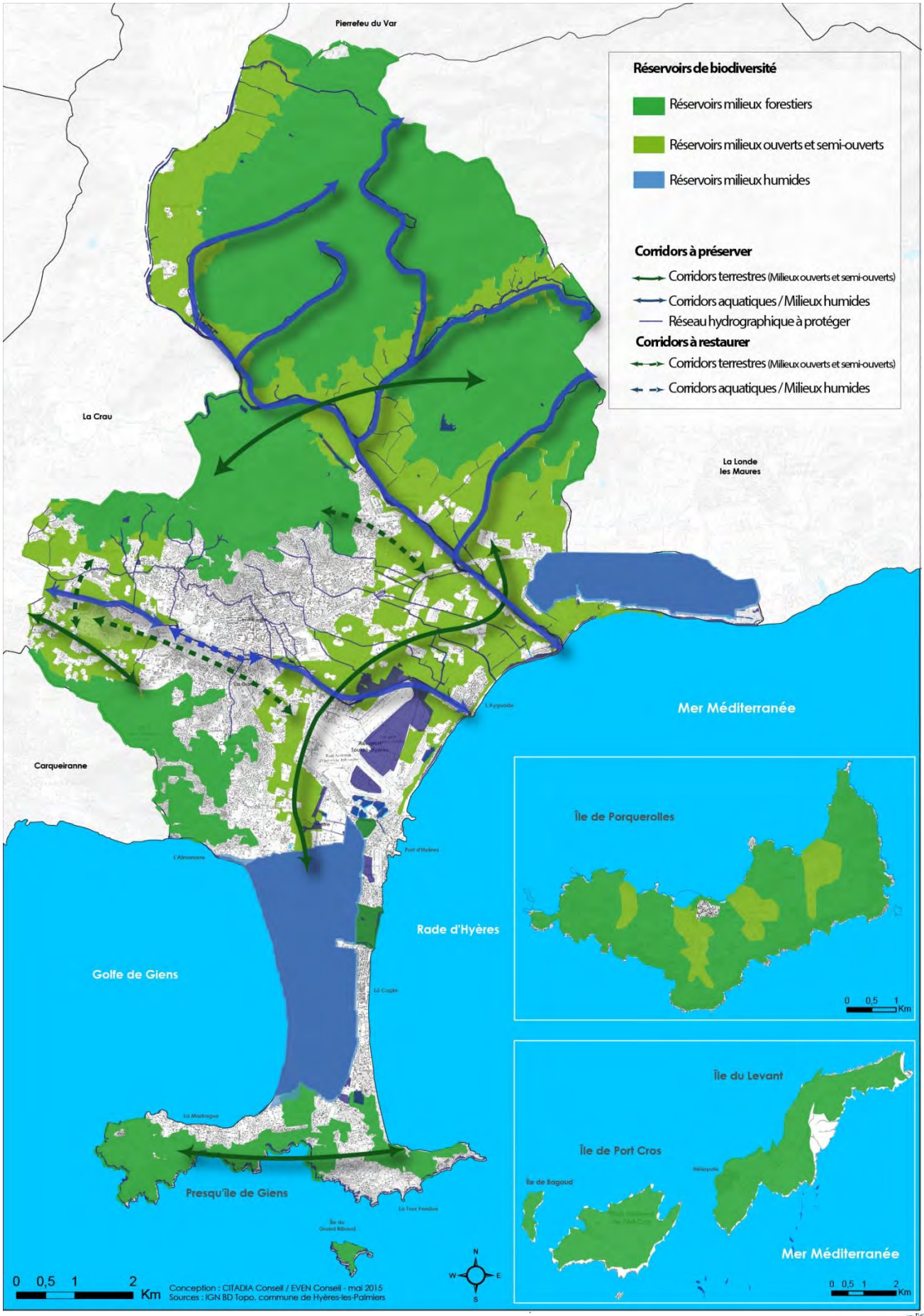
La commune a fait l'objet d'une étude de la Trame Verte et Bleue qui identifie les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors.

Trois grandes familles de réservoirs sont à distinguées :

- Les réservoirs des milieux forestiers
- Les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts
- Les réservoirs des milieux humides

Différents corridors sont présents sur la commune et permettent de relier les réservoirs entre-deux.

TRAME VERTE ET BLEU (HORS ESPACES MARINS)



Un paysage pluriel et emblématique

Un patrimoine paysager reconnu

La ville de Hyères comprend trois sites classés et 4 sites inscrits.
Un Opération Grand Site de France est actuellement en cours.
Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) :

- en site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;
- en « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL.

La commune possède 34 bâtiments ou espaces classés. 26 sont inscrits, 8 sont classés

Une AVAP est actuellement en cours de réalisation (en vue de l'évolution de la ZPPAUP).

Le « petit » patrimoine Hyérois a aussi fait l'objet d'un recensement afin de pouvoir le protéger dans le PLU.

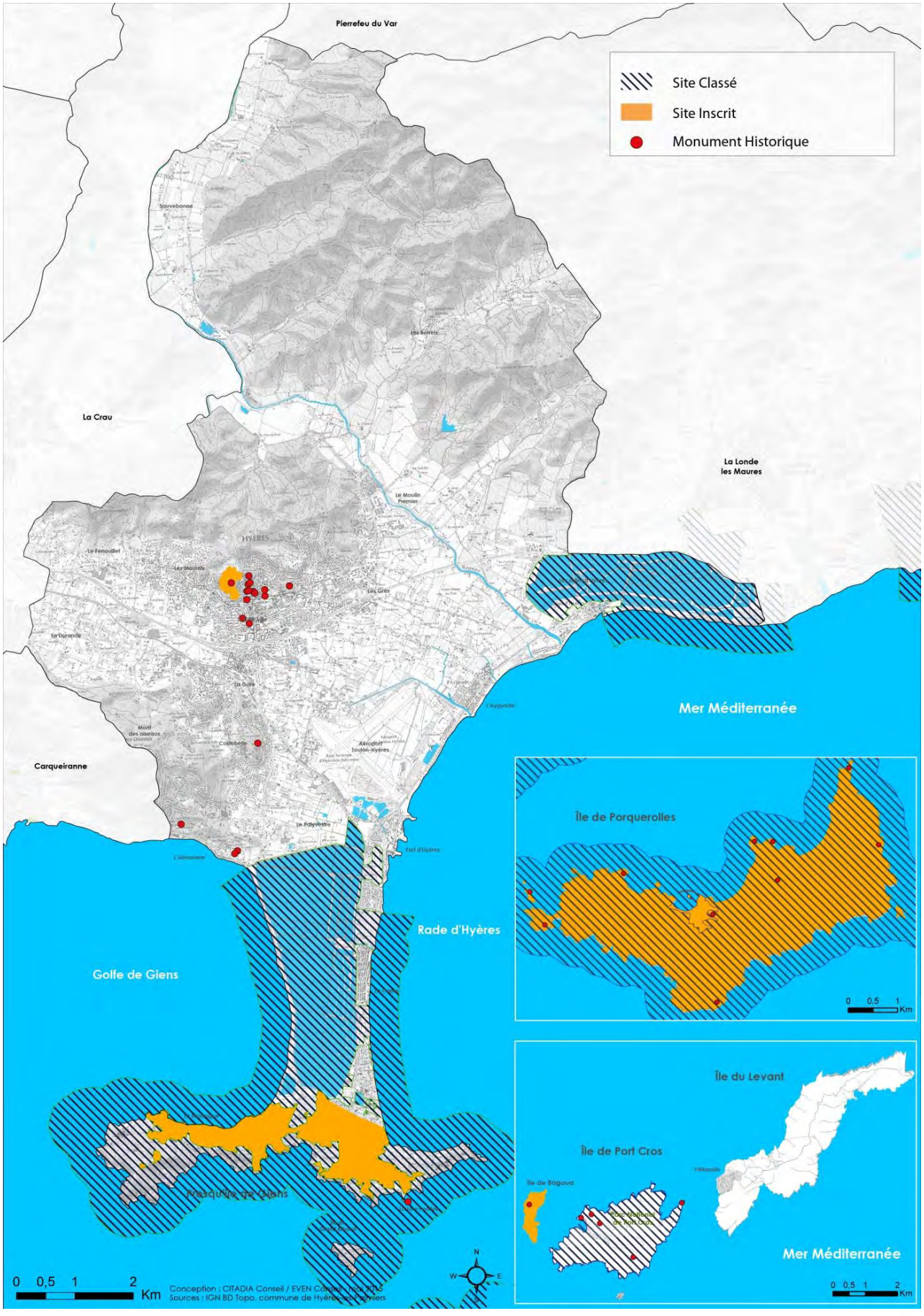
Les unités paysagères de Hyères

Des massifs boisés à la plaine côtière, le territoire hyérois se décline en une multitude de paysages et de milieux hétéroclites :

- **Les reliefs et massifs boisés,** apparaissent comme les poumons verts du territoire communal. Fermant le territoire et surplombant la mer, la ville et la plaine, ils sont plus ou moins gagnés par le développement de l'urbanisation. Au Nord, les Maurettes et le Fenouillet s'imposent avec force dans le paysage. A l'Ouest, le Mont des Oiseaux au relief plus doux semble écrasés sous le poids de l'urbanisation pavillonnaire diffuse.
- **Les espaces urbanisés** s'organisent tel un hémicycle : accrochée sur les piémonts des Maurettes, l'urbanisation a progressivement glissée à l'Est en direction du mont Paradis et Mont soleil et à l'Ouest vers le Mont Fenouillet et la plaine.
- **La plaine côtière**, véritable espace ouvert apparaît comme l'élément fédérateur entre terre et mer. Elle se compose d'une mosaïque de milieux agricoles et naturels et offre de vastes ouvertures visuelles vers la ville, la mer, les îles ou l'Est du territoire voisin.
- **La frange côtière** est une étroite bande qui alternent espaces naturels boisés (pinède) en arrière des plages et fractions urbaines (port, lotissements communaux), marquant la transition entre la terre et la mer.
- gagnées sur la mer, **les zones humides** des Salins et des Pesquiers, encadrent la plaine à l'Ouest comme à l'Est. Associées à la formation originale du double tombolo qui rattache la presqu'île au continent, elles offrent de nombreuses échappées visuelles sur la rade et renforcent cette ouverture du territoire sur la mer.
- **La presqu'île de Giens**, située à l'extrémité sud du territoire communal et du continent, marque le point de départ de l'archipel insulaire. Ainsi, en regard de la plaine et fermant la rade, **l'archipel des îles d'Or** s'étend d'Ouest en Est sur 22 km et se compose de l'île du Grand Ribaud, de Porquerolles, de Bagaud, de Port-Cros et de l'île du Levant.

Le relief de la commune permet d'offrir des points de vue remarquables sur le centre ancien ou sur les vastes espaces naturels.

SITES INSCRIT, SITES CLASSES ET MONUMENTS HISTORIQUES



Un territoire très contraint par les risques

Risque inondation/Submersion

La commune, excepté les îles, est exposée aux inondations au travers de deux fleuves côtiers : le Gapeau, son affluent le Réal Martin, le Roubaud.
Le risque inondation a fait l'objet de trois études cartographiques : Atlas des Zones Inondables AZI, Plan de Prévention des Risques Inondations PPRi portant sur le Gapeau (annulé, un autre est en cours de préparation) et étude relatives au Territoire à Risque Important d'inondation TRI Toulon-Hyères.
Les études de risque de submersion menée dans le cadre du TRI montre que ce risque affecte la commune sur la quasi-totalité de la presqu'île de Giens et remonte dans la plaine agricole sur près de deux kilomètres.
Ces études n'ont pas de valeur réglementaire directe (contrairement à un PPRI valide), mais ne peuvent être ignorées notamment dans le cadre du PLU.

Les autres risques

Avec près de 4 000 hectares d'espaces boisés, soit plus du tiers de sa surface, la commune de Hyères est soumise à un risque important d'incendies de forêt, notamment au Nord-Est en raison de la présence du massif des Maures

La commune ne présente pas de risques sismiques particuliers. En revanche, les risques de mouvements de terrains sont quant à eux présents et de différentes natures :

- Affaissement et effondrements instantanés de cavités souterraines
- Chute de blocs et écroulements
- Erosion marine
- Retrait gonflement du sol argileux

La gestion de l'eau

La gestion du réseau d'eau potable de la commune est assurée depuis juillet 2011 par la Société d'Equipement et d'Entretien des Réseaux Communaux (SEERC). Le contrat de type « affermage » est fixé pour une durée de 12 ans et 3 mois.
La commune dispose de 26 réservoirs de stockage d'une capacité totale de 27 948 m³ soit deux jours environ de consommation moyenne. Le réservoir le plus important est celui du Paradis avec une capacité de 12 000 m³. Le réseau de canalisations est suffisant pour assurer la distribution continentale d'eau potable. La commune achète de l'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau (SIAE) des communes de la région Est de Toulon

Le réseau d'assainissement à Hyères est assuré de manière collective. C'est-à-dire que la collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par une structure pour le compte des habitants. Les eaux sont ainsi gérées par la communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM).

Le traitement des eaux usées collectées sur la commune est assuré par TPM qui gère aujourd'hui 3 stations d'épurations :
- Hyères-Carqueiranne-Almanarra (121667 Equivalent Habitants)
- Port-Cros (1300 Equivalent Habitants)
- Hyères-Porquerolles (4300 Equivalent Habitants)

Ces stations sont toutes trois conformes en performance et en équipement selon le portail d'information sur l'assainissement communal.

En termes de gestion de l'eau pluviale, la commune fait l'objet d'un schéma directeur et 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. Certaines ZEC font donc l'objet d'un Emplacement Réservé dans le PLU.

Les nuisances

Le territoire communal est soumis à des nuisances sonores du fait de l'existence de plusieurs infrastructures et superstructures.
En matière de nuisances sonores, la commune est concernée par le classement des voies bruyantes réalisé par la préfecture du Var.
L'aéroport international de Hyères est concerné par la mise en œuvre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Le PEB est destiné à maîtriser l'urbanisation autour de l'aérodrome en limitant les l'exposition de nouvelles populations au bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée dans les zones de bruit.

L'énergie

Sur la commune de Hyères, le secteur résidentiel est le plus gourmand en énergie puisqu'il regroupe à lui seul 39% des consommations énergétiques en 2010. Les consommations de ce secteur sont liées aux besoins énergétiques des habitants : chauffage, eau chaude sanitaire, électricité spécifique (appareils électriques),…
Arrivent en deuxième position les secteurs du tertiaire (29%) du transport (28%).

La ville possède un important potentiel pour le développement de l'énergie solaire.

C I SYNTHESE DU PARTI PRIS ET DES DES CHOIX RETENUS

Le PLU cherche à répondre à une question simple : comment satisfaire les besoins et les attentes de chaque citoyen sur un territoire qui, au-delà des droits de propriété individuels, appartient finalement à tous ?
La réponse est cependant complexe : élaborer un plan local d'urbanisme constitue une nécessité démocratique autant qu'une exigence administrative pour donner à une commune un avenir collectif. Pourtant, quand elles concernent une ville comme Hyères, cette nécessité et cette exigence prennent une dimension particulière : par son histoire, par son territoire, pas sa situation, elle impose autant de précaution que d'ambition.

La responsabilité première qui a guidé l'élaboration de ce PLU a été de respecter ce que l'histoire et une nature d'exception ont légués à la commune : un archipel d'exception et 60 kilomètres de littoral qui affirment sa vocation nautique et touristique ; un massif forestier, des espaces naturels et des zones humides qui scandent son paysage et abritent une biodiversité aussi riche que rare ; des terres agricoles, viticoles, horticoles qui ont construit son identité ; un patrimoine architectural qui d'Olbia à Noailles en passant par le moyen-âge et l'époque Victorienne atteste d'un passé brillant.

Et pourtant, si elle s'impose avec évidence, cette responsabilité de préservation culturelle, historique, patrimoniale ne peut dispenser d'une autre responsabilité, plus contemporaine, plus économique, plus humaine mais tout aussi impérieuse : permettre à tout citoyen hyérois de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités et d'emploi. L'accueil dans une cité ne peut en effet se réduire à ceux qui, par leur histoire personnelle ou par leur réussite sociale, peuvent s'affranchir plus facilement des contraintes qu'engendrent un foncier onéreux et une urbanisation limitée.
Dès lors, les invitations administratives de l'État à construire plus de logements sociaux, à réhabiliter des friches, à assurer la promotion de zones d'activité rejoignent très naturellement cette responsabilité.

Ainsi, pour mettre en œuvre ces mutations nécessaires de façon maîtrisée, un principe a présidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : assurer l'harmonie, respecter les équilibres, planifier l'espace en organisant le temps.
Ce principe a conduit, sans dégrader ce qui fait la qualité de vie et de la ville, à rendre à l'urbanisation des terres qui, depuis des années, n'ont d'agricole que le nom ou de boisé que l'appellation et à restituer, à l'inverse, à l'agriculture des espaces qui sont désormais, de fait, totalement inconstructibles.
Il a contribué, au milieu des OGS, PNPC, Loi Littoral, Natura 2000, ZPPAUP, PEB, PPRI, TRI, tous éléments parfaitement légitimes, à mettre en œuvre des choix d'aménagement et de développement qui doivent permettre de retenir les jeunes actifs dans la ville qui les a vus naître, de développer le tourisme et l'économie, d'assurer la mixité sociale, de donner à Hyères une ambition raisonnable et simple : construire son avenir en restant fidèle à son passé et à son caractère si singulier.

L'enjeu de ce PLU a ainsi été de se rapprocher au plus près des contraintes objectives et administratives en répondant aux trois ambitions suivantes développées dans le PADD :

- la préservation des grandes valeurs du territoire,
- l'équilibre social et la politique de l'habitat,
- le développement économique et de l'emploi.

La commune de Hyères s'est positionnée sur un scénario de croissance démographique soutenue pour répondre notamment au besoin en logements sociaux. Malgré la demande induite en ressource (eau et énergie), la commune impose des règles pour accompagner ce scénario. Des mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour que cette croissance démographique puisse s'intégrer à la commune sans incidences importantes sur l'environnement

Le PLU de Hyères-Les-Palmiers affiche une ambition forte de permettre de maîtriser sa capacité de renouvellement et de développement urbain tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels.
Cette volonté se traduit dans les nouvelles délimitations du zonage du PLU, et ce de manière concrète par le développement mesuré de ses zones urbanisées, la préservation des qualités paysagères de certaines des zones ou secteurs, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels, la valorisation d'éléments forts du patrimoine local, et la protection de ses espaces agricoles et naturels.
D'une manière générale le zonage du PLU actualise de manière profonde et significative les délimitations qui figuraient dans le POS pour répondre aux objectifs mis en évidence dans les chapitres précédents et tenir également compte des évolutions du Code de l'Urbanisme.

D I RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Résumé de la démarche

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

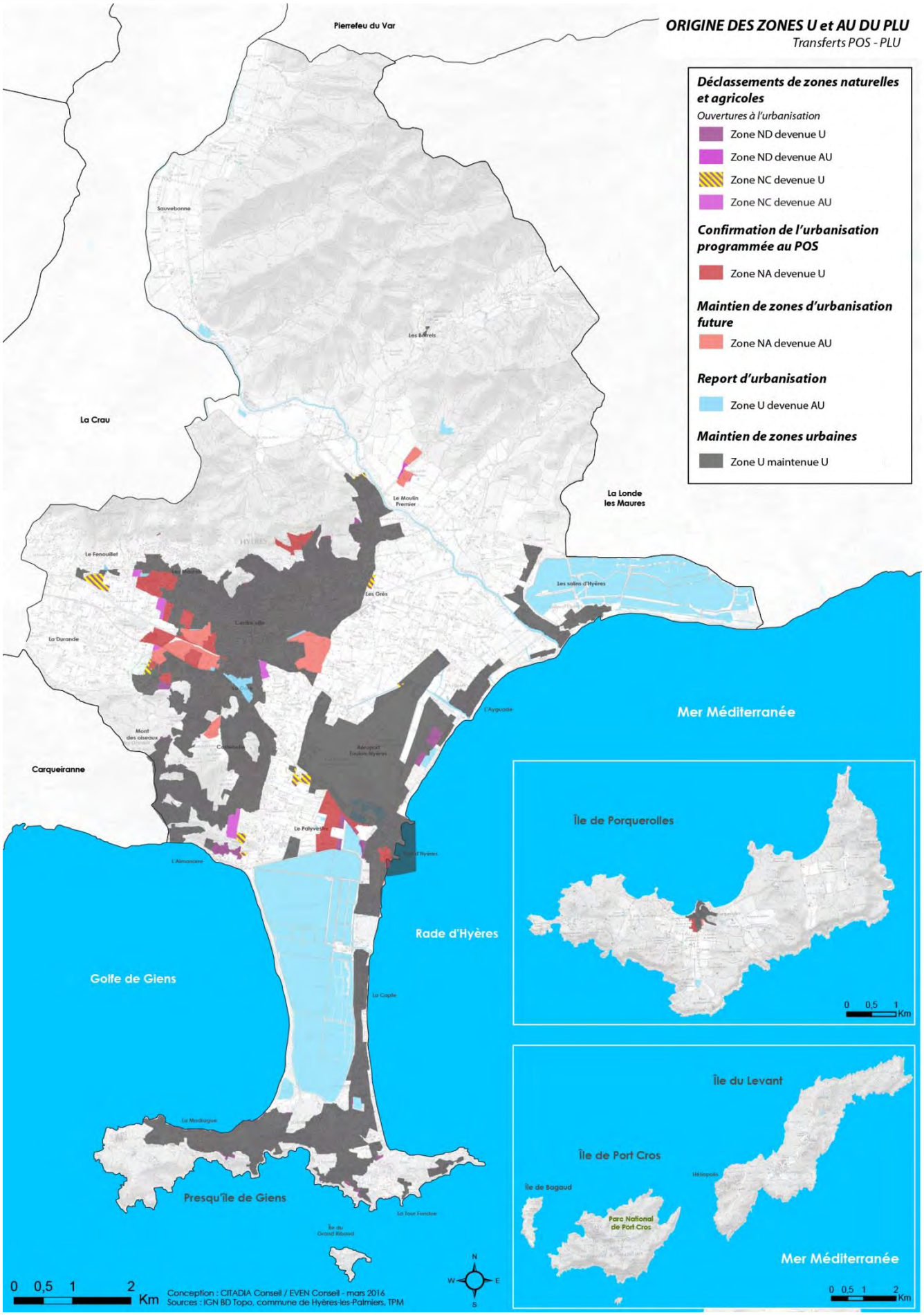
Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

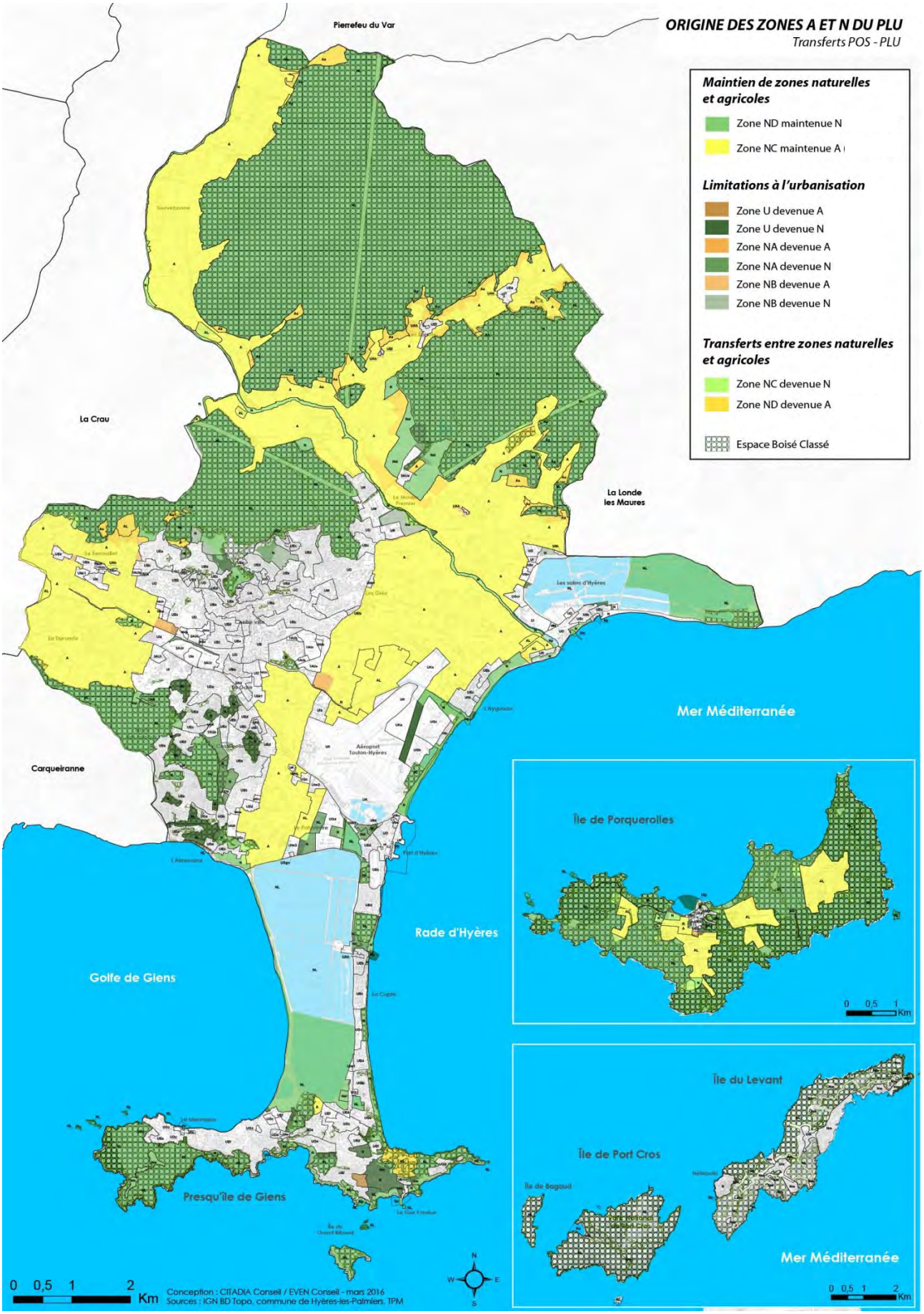
Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Incidences notables sur l'environnement et mesures envisagées

Thématique	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement
Milieux naturels, paysages et patrimoine	↗ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles *Instauration de règles strictes* *Maîtrise de l'urbanisation* ↗ Meilleure prise en compte des spécificités des zones naturelles et reclassement de zones agricoles et zones Naturelles urbanisables au POS ↗ Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager *Protection du patrimoine vernaculaire* *Préservation et valorisation du patrimoine agricole* *Protection des arbres remarquables* *Protection des ripisylves et des cours d'eau* ↗ Intégration paysagère des secteurs urbains	↘ Déclassements de certains d'EBC ↘ Reclassement de zones NC en AU ou U ↘ Secteurs de projet potentiellement impactant ↘ Classement 3AU et Nsl du secteur Saint-Eulalie ↘ Des secteurs de projet situés à proximité des sites Natura 2000	✓ Reclassement des zones NB les plus diffuses en A ou en N pour limiter le mitage sur les Maurettes. ✓ Orientations d'Aménagement sur l'ensemble des zones 1AU ✓ **Reclassement d'EBC sur certains secteurs sensibles** ✓ **Mise en place d'EVP**
Ressource en eau	↗ SDA en cours d'élaboration	↘ Augmentation des besoins en eau ↘ Accroissement du traitement des eaux usées ↘ Imperméabilisation des sols	✓ L'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux : - oblige le raccordement au réseau d'eau potable des zones urbaines - oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif - interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial ✓ Obligation de mise en place de dispositifs de valorisation de l'eau pluviale sur l'ensemble des zones urbaines. Limitation du ruissellement urbain : ✓ L'article 13 du règlement des zones impose un coefficient de végétalisation à la parcelle ✓ Protection des ripisylves en zone N et EBC ✓ ER pour mise en place de bassins de rétention.

Risques et nuisances	↗ Prise en compte du risque inondation ; ↗ Gestion du risque incendie de forêt par la gestion des interfaces et la promotion de l'agriculture en interface ↗ Prise en compte des prescriptions d'isolement phonique associées aux infrastructures bruyantes ↗ Prise en compte du Plan d'Exposition des Risques Naturels mouvement de terrain		
Pollutions et qualité des milieux		↘ Hausse potentielle du trafic routier ↘ Augmentation de la production des déchets ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air	✓ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble : - La minoration du CEPmax de la RT 2012 à un CEPmax-10% ; - L'intégration de principes de bioclimatisme ; - La promotion des solutions d'énergies collectives ; - Sur les bâtiments commerciaux, industriels et d'activités neufs ou en mutation, les besoins en énergie doivent être couverts par des dispositifs d'énergie renouvelable. ✓ ER pour le développement des modes doux et de l'intermodalité
Consommation d'espace	↗ Préservation des espaces naturels et confortement des zones agricoles et naturelles ↗ Limitations de l'urbanisation sur de secteurs sensibles ↗ Bilan positif en faveur des espaces Agricoles et naturels	↘ Ouvertures à l'urbanisation de zone NC du POS	


ORIGINE DES ZONES U et AU DU PLU
Transferts POS - PLU
Déclassements de zones naturelles et agricoles
Ouvertures à l'urbanisation
Zone ND devenue U
Zone ND devenue AU
Zone NC devenue U
Zone NC devenue AU
Confirmation de l'urbanisation programmée au POS
Zone NA devenue U
Maintien de zones d'urbanisation future
Zone NA devenue AU
Report d'urbanisation
Zone U devenue AU
Maintien de zones urbaines
Zone U maintenue U
Pierrefeu du Var
Sauvebonne
Les Borrels
La Crau
Le Moulin Premier
La Londe les Maures
Le Fenouillet
Les Grès
Les salins d'Hyères
La Durande
L'Ayguade
Mer Méditerranée
Carqueiranne
Aéroport Toulon-Hyères
Le Pallyvestre
L'Almanarre
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
La Capte
La Madrague
Presqu'île de Giens
La Tour Fondue
Île du Grand Ribaud
Île de Porquerolles
0 0,5 1 Km
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
Parc National de Port Cros
Mer Méditerranée
0 0,5 1 2 Km
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM
N
W
E
S


ORIGINE DES ZONES A ET N DU PLU
Transferts POS - PLU
Maintien de zones naturelles et agricoles
Zone ND maintenue N
Zone NC maintenue A
Limitations à l'urbanisation
Zone U devenue A
Zone U devenue N
Zone NA devenue A
Zone NA devenue N
Zone NB devenue A
Zone NB devenue N
Transferts entre zones naturelles et agricoles
Zone NC devenue N
Zone ND devenue A
Espace Boisé Classé
Pierrefeu du Var
La Crau
La Londe les Maures
Carqueiranne
Mer Méditerranée
Rade d'Hyères
Golfe de Giens
Presqu'île de Giens
Île de Porquerolles
Île du Levant
Île de Port Cros
Île de Bagaud
0 0,5 1 2 Km
Conception : CITADIA Conseil / EVEN Conseil - mars 2016
Sources : IGN BD Topo, commune de Hyères-les-Palmiers, TPM

Partie 9 : Modalités de prise en compte de l'avis de l'Autorité Environnementale

Comme le stipule l'avis de l'autorité environnementale, la Commune doit rendre compte de la manière dont l'avis a été pris en compte pour l'approbation du document.

Recommandations de l'avis de l'AE	Prise en compte dans le document pour l'approbation du PLU
Recommandation 1:Préciser et mieux justifier le choix des « 14 sites de réflexion » retenus par le PLU au titre des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU », au regard de l'ensemble des zones NA, NB, NC et ND du POS incorporées dans l'enveloppe constructible (U et AU) du PLU	La justification des choix des sites susceptibles d'être touchés a été complétée. Le choix de ces sites s'est fait au regard des projets initialement étudiés par la commune comme la démarche itérative d'évaluation environnementale le préconise. L'ensemble des zones ND, NC, NA, NB devenues U au PLU ne sont pas étudiées dans cette partie, elles font l'objet d'une partie spécifique de l'étude d'incidence (incidences sur la biodiversité et la consommation foncière). En effet, de nombreux secteurs reclassés en U ne «revêtent pas une importance particulière pour l'environnement» car ils sont déjà urbanisés et/ou dégradés.
Recommandation 2:Préciser et mieux justifier la cohérence entre les 14 « sites de réflexion » et les 11 secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation	Les 14 sites susceptibles d'être touchés n'ont pas forcément fait l'objet d'un projet dans le PLU, certains secteurs de réflexion ont été abandonnés. on ne peut donc pas comparer le nombre d'OAP avec les sites susceptibles d'être touchés (certaines OAP sont réalisées sur des secteurs urbains sans ouverture à l'urbanisation). 3 OAP ne font pas l'objet d'une étude spécifique "sites susceptibles d'être touchés" ce sont : - Le Palyvestre (zone dégradée aujourd'hui qui fait l'objet d'une remise en état grâce à l'OAP du PLU); -Le Beal : "dent creuse" qui ne revêt pas d'enjeux environnementaux particuliers; - les Pesquiers et les Salins : zone déjà urbanisées aujourd'hui qui doit faire l'objet de traitement paysager (dans l'OAP)
Recommandation 3:Préciser le contenu des orientations d'aménagement et de programmation et l'articulation du PLU avec les documents de programmation régionaux, le SDAGE et la loi littoral	Une partie sur l'évaluation spécifique des secteurs d'OAP a été ajoutée ainsi qu'une cartographie superposant les OAP avec les ZNIEFF et Natura 2000
Recommandation 4:Compléter la synthèse présentée en fin de partie 4 du rapport de présentation dédiée à l'analyse de l'état initial de l'environnement, par une hiérarchisation des enjeux et une carte de sensibilité environnementale du territoire communal	Un rappel des enjeux environnementaux et une synthèse cartographique ont été effectués à la fin de l'état initial de l'environnement.
Recommandation 5:Justifier les prévisions de la commune en matière d'accroissement démographique et de besoin connexe en production de logements, en lien avec les orientations stratégiques de limitation de l'étalement urbain annoncées par ailleurs dans le PADD	Les prévisions démographiques liées à l'application du PLU sont étroitement déterminées par le projet urbain dont la mise en œuvre est nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux. Le PLU a en effet l'obligation de produire plus de 3300 logements sociaux, ce qui, dilué dans une production diversifiée, implique de produire plus de 6200 résidences principales. La croissance démographique liée à cette constructibilité correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,6 % par an, soutenue au regard de la croissance tendancielle, mais traduisant une démarche volontariste de développement afin d'éviter l'exode d'une partie de la population, jeune et active notamment, qui du fait des difficultés d'accès au logement ou au foncier, s'éloigne progressivement de la côte. Les scénarios démographiques étudiés sont présentés dans les justifications relatives au PADD.
Recommandation 6:Préciser le classement de l'ensemble des zones U et AU du PLU issues des zones NA, NB, NC et ND du POS	Des extraits cartographiques des zones NC, ND, NA, NB devenues U et AU ont été ajoutées
Recommandation 7:Expliciter la méthode d'évaluation des capacités potentielles de densification de l'existant et justifier l'objectif de densité prévisionnelle des constructions sur l'enveloppe urbanisable du PLU	La méthodologie de caractérisation du potentiel de densification est précisée dans le chapitre F du Diagnostic Territorial. Cette méthodologie ne vise pas à déterminer de densité maximale dans les secteurs potentiellement densifiables car les densités relèvent par la suite d'un choix politique en lien avec le projet urbain développé. La préservation du patrimoine urbain relève également d'une approche subjective. Les densités produites in fine dans les secteurs de projets sont

	néanmoins calculables en comparant le nombre de logements envisagés par rapport à la superficie des secteurs : 35 logts/ha aux Rougières ou à la Font des Horts, 40 à la Crestade, 70 à jean moulin ou à l'Aufrène...
Recommandation 8:Justifier la nécessité d'une zone AU d'environ 112 ha au regard de l'analyse fine du potentiel de densification et de mutation sur l'ensemble des secteurs de disponibilité foncière, en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme	Le PLU a pris un soin important à préserver les espaces agricoles cultivés, y compris à proximité des espaces urbanisés. Plusieurs terrains cultivés, classés en zone constructible au PLU annulé de 2011, ont ainsi été maintenus en zone agricole, malgré les demandes de classement en zone constructible de leurs propriétaires. A l'inverse, certains espaces agricoles en friches et/ou situés dans des zones d'urbanisation déjà identifiées au POS, ainsi qu'au SCoT, ont été maintenus (une majorité) ou ouverts (une minorité) à l'urbanisation afin de répondre aux besoins en termes de développement, notamment résidentiel. Si une forte production en renouvellement urbain a été mise en œuvre (plus de 60% des logements), celui-ci ne peut en effet satisfaire intégralement à la demande (et dans des périodes courtes) : des secteurs de projets en extension s'avèrent ainsi indispensable et affectent, nécessairement, des terrains vierges de toute construction, donc potentiellement exploitables, mais pourtant pour partie non exploités depuis plusieurs décennies. Il convient également de rappeler que le PLU permet par ailleurs un gain de 112 ha de zones agricoles par rapport au POS et que ces valeurs sont à mettre en perspective avec les 3 250 ha de zones agricoles que compte le PLU. Certains de ces espaces affectent des terrains classés AOC, dont 55 ha sur St Eulalie. Il convient de préciser que ces espaces ne sont pas exploités.
Recommandation 9:Établir un bilan global, qualitatif et quantitatif de la valeur agronomique des sols sur l'ensemble des secteurs de projet du PLU et faire la démonstration de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT en matière de protection des espaces agricoles.	Le PLU fait l'objet d'une partie spécifique de compatibilité avec le SCoT. La ceinture agricole de Hyères est préservée comme le souligne le Parc National de Port-Cros dans son avis. Les secteurs de projets sont ceux déjà identifiés au SCoT par des pixels sur lesquels il n'y a plus d'activité agricole.
Recommandation 10:Revoir la matrice d'analyse des incidences environnementales en justifiant systématiquement les améliorations environnementales prévues, en indiquant clairement les impacts et en explicitant les mesures de réduction prévues	La matrice des incidences est explicitée dans le rapport de présentation et le PADD propose des orientations vertueuses en matière d'environnement. Les incidences négatives sont explicitées plus particulièrement par l'analyse du zonage et des changements entre POS et PLU.
Recommandation 11:Revoir avec plus d'objectivité l'analyse des incidences environnementales dans les secteurs d'urbanisation prioritaires en intégrant des considérations écologiques et agronomiques et mettre en place des mesures de réduction proportionnées des impacts ainsi évalués	Les mesures proportionnées aux impacts devront être évaluées au cas par cas et en fonction des projets dans les études d'impact dédiées. L'étude d'incidence du PLU permet d'avoir une vision des sensibilités et d'intégrer les mesures qui entrent dans les outils réglementaires possibles à mettre en œuvre dans le PLU. Les considérations écologiques ont été prises en compte
Recommandation 12:Justifier la localisation de la zone Nsl et 3AU et étudier ses effets potentiels sans se contenter de renvoyer l'analyse à l'étude d'impact du projet envisagé sur le site	La zone Nsl participe à la réalisation du projet de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement identifié dans le cadre du SCoT au niveau du hameau existant de St Eulalie. Le PLU devant être compatible avec le SCoT, aucune autre localisation ne peut être envisagée. L'aménagement de ce secteur revêt une importance capitale pour le développement touristique haut de gamme de la commune et la valorisation qualitative de ses produits agricoles. La création d'un golf, autour du futur hameau, participera à la valorisation du lieu. La réalisation de ce golf demeure intrinsèquement liée à la réalisation du hameau, pour lequel des études doivent être menées et des précisions apportées et nécessitera, a minima, une modification du PLU.
Recommandation 13:Justifier au regard de l'environnement, la création ou le maintien des zones U dans les secteurs littoraux et sublittoraux, notamment des zones humides	Les zones U désignent des secteurs urbanisés. Les secteurs littoraux présentant des zones urbaines qui sont donc logiquement reclassées en U.
Recommandation 14:Évaluer rigoureusement les incidences environnementales des emplacements réservés	Les incidences des ER ont été abordées tout au long de l'évaluation environnementale, les incidences spécifiques du bassin de rétention seront évaluées lors de l'étude d'impact.

	Concernant les aménagements liés au bassin de rétention du Plan du Pont, ceux-ci ne sont pas susceptibles d'empêcher le maintien des espaces cultivés dans le secteur à terme. Ceux-ci sont de plus rendus nécessaires pour la gestion du risque inondation et du ruissellement pluviale actuel. Concernant les aménagements de parking, ceux-ci vont dans le sens d'une rationalisation du stationnement dans espaces sensibles du littoral. Enfin, il est à souligner que la commune travaille en lien avec des associations agricoles locales d'aide à l'installation ou à la relocalisation des agriculteurs, afin de revaloriser les friches agricoles existantes. Ces associations seront mobilisées en phase opérationnelle.
Recommandation 15:Évaluer les incidences du projet de PLU sur les secteurs naturels du POS concernés par l'urbanisation au sein du PLU	Les zones ND devenues U ont fait l'objet d'extraits cartographiques
Recommandation 16:Apporter les précisions nécessaire à l'évaluation d'incidence des secteurs de projet du PLU situés sur l'emprise ou à proximité immédiate des sites Natura 2000 et modifier la conclusion sur l'absence d'incidences à l'aune de ces précisions	L'étude d'incidence Natura 2000 a été complétée avec une partie spécifique sur les objectifs de conservation des DOCOB.
Recommandation 17:Préciser la nature et les conditions de réalisation des inventaires naturalistes préventifs sur les secteurs de projets du PLU	La méthodologie de l'évaluation de la sensibilité environnementale a été complétée
Recommandation 18:Préciser les modalités de préservation de la biodiversité marine	Les modalités de préservation de la biodiversité marine ont été ajoutées
Recommandation 19:Indiquer les modalités de prise en compte par le projet de PLU, du Plan national d'action de la tortue d'Hermann en lien avec le degré de sensibilité des secteurs potentiellement impactés (y compris en dehors du site Natura 2000)	Une partie sur le PNA de la Tortue d'Hermann a été ajoutée dans l'état initial de l'environnement.
Recommandation 20:Préciser les incidences potentielles et les mesures d'évitement et de réduction d'impact pour certains secteurs de projet du PLU particulièrement sensibles sur le plan des continuités écologiques	Les incidences sur les continuités écologiques sont explicitées.
Recommandation 21:Préciser l'analyse paysagère du projet de PLU, notamment au niveau des 11 secteurs à OAP, ainsi que la compatibilité du projet de PLU avec la loi Littoral	En ce qui concerne le Paysage, le territoire est couvert par une ZPPAUP qui conditionne notamment les aspects architecturaux, le PLU prône une urbanisation novatrice et c'est en ce sens que sont dessinées les OAP
Recommandation 22:Examiner l'articulation de la question des déchets avec les capacités de traitement actuelles	Une partie incidence sur les déchets a été ajoutée
Recommandation 23:Préciser les modalités de mise en compatibilité des caractéristiques du dispositif d'assainissement communal (eaux usées et eaux pluviales) avec les aménagements prévus par le projet de PLU. En application de la directive européenne n°91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation	Une référence au SDA en cours est effectuée dans le diagnostic et l'évaluation environnementale
Recommandation 24:'Evaluer les de consommation d'eau supplémentaire induite par le PLU et leur articulation avec les objectifs du SDAGE	Les consommations d'eau supplémentaires à l'horizon 2026 ont été évaluées à partir des données de consommation et de population de 2012.
Recommandation 25:Préciser les modalités de prise en compte du risque d'inondation sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation du PLU en vue de la protection des personnes et des biens	Le PPRI étant applicable par anticipation, les modalités seront donc directement intégrées dans les projets conformément au PPRI
Recommandation 26:Préciser, compte tenu notamment des objectifs ambitieux du PLU en matière d'accroissement démographique (+13 % à l'horizon 2026), l'articulation entre l'extension de l'urbanisation prévue par le PLU et le développement du réseau de transports en communs et des modes de déplacement alternatifs, en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Toulon Provence Méditerranée (TPM) actuellement en cours d'approbation	Le projet urbain mis en œuvre dans le PLU se traduit par le renforcement principal du centre-urbain aggloméré : les espaces de renouvellement urbain, entre la gare et le centre-ville y sont localisés ainsi que les principales extensions urbaines (Les Rougières, la Crestade, Roubaud...). Le développement de ces espaces s'inscrit ainsi en parfaite harmonie avec le Plan de Déplacement Urbain qui axe ses orientations autour des centralités existante, en particulier le

	centre-ville et la gare. Ces espaces correspondent de plus aux secteurs déjà desservis par les transports en commun. Le développement urbain est moins dense dans les espaces périphériques (presqu'ile de Giens, côte...), malgré certains projets localisés. Ceux-ci visent à renforcer l'attractivité et à dynamiser des polarités secondaires (notamment aux vieux Salins ou au Ceinturon). Il s'agit également d'espaces déjà desservis par les Transports en communs, même si la desserte y est plus faible.

Hyères
LES PALMIERS

Hôtel de Ville
12, Avenue Joseph Clotis
BP 709
83412 HYERES CEDEX

CITADIA Publique Even Conseil MAUDUIT LOPASSO & ASSOCIÉS CENTAUREA Qualité de la vie