

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date de publication :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 21 MAI 2026**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 89**

QUORUM : 45

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 21 mai 2026 à 09h00, a été assemblé sous la présidence de Madame Josée MASSI.

Secrétaire de Séance : Boris TOUATY

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
78	9	2

Présidente de Séance : Madame Josée MASSI - Présidente

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 26/05/107

**COMMUNE DE HYERES -
APPROBATION DE LA
REVISION ALLEGEE N°1 DU
PLU RELATIVE AU SECTEUR
DE SAINTE-EULALIE**

PRESENTS :

Mme Perrine ACHARD, M. Julien ARGENTO, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Grégory AUDIBERT, Mme Hélène AUDIBERT, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Martine BERARD, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Dorothee BERTRAND, M. Frédéric BOCCALETTI, M. Pierre BONNEFOY, Mme Lauren BOULAY, M. Jean-Charles BROCHOT, Mme Raphaëlle CARRASSAN, M. Patrice CAZAUX, Mme Catherine CAZAUX-DE PALO, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Franck CHAUVET, Mme Sarah CHEREAU, M. Franck CHOUQUET, M. François CORNILEAU, Mme Claudie DEFANAS, M. Jean-Marc DELUZE, Mme Isabelle DELYON, Mme Annick DUCARRE, Mme Annie ESPOSITO, M. Lionel ESTIVANT, M. Jean-Michel EYNARD-TOMATIS, M. Henri GABRIELE, Mme Nadine GARCEZ, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Christine GIRARD, Mme Delphine GROSSO, M. Romain GUYARD, M. Laurent ISNARD, Mme Corinne JOUVE, M. Ali KHALFAOUI, Mme Jamila LARONZE, M. Arnaud LATIL, Mme Laure LAVALETTE, M. Philippe LE SAUSSE, M. Thierry LECLERC, M. Serge LHOTELLIER, M. Olivier LUTERSZTEJN, Mme Margaux MACARIO, Mme Valérie MARCEL ARNIAUD, Mme Emmanuelle MASINI, Mme Josée MASSI, Mme Laurence MASSON-DUBROC, Mme Maria METALNIKOFF, M. Joseph MINNITI, Mme Elodie MONIER, M. Dorian MUNOZ, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, M. Dominique NIVAGGIOLI, M. Julien ORLANDINI, M. Jean-Michel PERMINGEAT, Mme Brigitte PERRAUD, M. Julien ROCCHIA, Mme Julie ROY, M. Stéphane SACCO, M. Nicolas SALSOU, Mme Carolyn SALVA, Mme Christine SINQUIN, Mme Stéphanie SLIMANI, M. Sébastien SOULE, M. Hervé STASSINOS, Mme Camille SZTEJNHORN, M. Albert TANGUY, Mme Elodie TESSORE, M. Thierry TIDONA, M. Boris TOUATY, Mme Karine TROPINI, M. Romain TURPIN, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, M. Fabrice WERBER.

REPRESENTES :

M. Robert BENEVENTI ayant donné pouvoir à Mme Delphine GROSSO, Mme Laura COTZA ayant donné pouvoir à M. Thierry LECLERC, M. Halim DALLA GHARBI ayant donné pouvoir à M. Julien ORLANDINI, Mme Marine DE VANDEUL ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, M. David GERARD ayant donné pouvoir à M. Sébastien SOULE, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, Mme Paule MISTRE ayant donné pouvoir à Mme Elodie TESSORE, M. Thomas PISON ayant donné pouvoir à M. Laurent ISNARD, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à M. Fabrice WERBER.

ABSENTS :

Mme Isabelle CARRIER, M. Fabien SORRENTINO.

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date de publication :

Séance Publique du 21 mai 2026

N° D' O R D R E : 26/05/107

**O B J E T : COMMUNE DE HYERES - APPROBATION DE LA
REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU RELATIVE AU
SECTEUR DE SAINTE-EULALIE**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

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

VU le Code de l'Environnement,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme de Hyères opposable,

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

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

VU l'arrêté n°AP 25/189 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 4 décembre 2025, portant ouverture de l'enquête publique sur la révision allégée n°1 du PLU de Hyères,

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

VU la délibération du Conseil Municipal de Hyères en date du 24 avril 2026 donnant un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERANT que le projet répond à l'orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) « *Renforcer les équilibres économiques* » avec comme objectif de « *conforter le tourisme comme support du développement communal* » et comme action « *l'amélioration de l'offre hôtelière* ». Le hameau de Sainte Eulalie fait partie intégrante de la mise en œuvre de cette orientation qui souhaite « *favoriser l'installation d'un complexe hôtelier et résidentiel d'excellence environnementale et agricole dans le secteur de Sainte Eulalie* ». Le projet participe également à l'orientation n°1 du PADD « *Affirmer un nouvel équilibre territorial* » par la préservation de zones agricoles à forte valeur paysagère. Le projet permettra également le développement de cet espace agricole,

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

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

CONSIDERANT qu'en application des articles R122-17 et suivants du Code de l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe) a été saisie le 7 juillet 2025 au titre de l'évaluation environnementale et a rendu son avis délibéré n°MRAe 003919/A PP le 2 octobre 2025. Un mémoire en réponse de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'avis délibéré a été transmis par courrier à la MRAe le 17 novembre 2025,

CONSIDERANT que le projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 18 septembre 2025, dont le compte rendu a été joint à l'enquête publique,

CONSIDERANT que le projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères est passé en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Var (CDPENAF) le 14 octobre 2025, par voie électronique qui a émis un avis favorable comprenant une réserve,

CONSIDERANT que, par courrier en date du 17 novembre 2025, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLU de Hyères,

CONSIDERANT que par une décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 26 novembre 2025, M. Christian MICHEL a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la révision allégée n°1 du PLU de Hyères,

CONSIDERANT que l'enquête publique de la révision allégée n°1 s'est déroulée du 5 janvier au 4 février 2026 inclus, soit 31 jours consécutifs,

CONSIDERANT que 5 observations, 1 lettre et 53 courriels ont été portés au registre d'enquête publique,

CONSIDERANT que M. Christian MICHEL, Commissaire-Enquêteur, a remis le 4 mars 2026 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable assorti de deux recommandations,

CONSIDERANT que la première recommandation porte sur la gestion de la ressource en eau et l'aménagement favorable à la biodiversité en reprenant l'avis de la MRAe sur ces points thématiques,

CONSIDERANT que la seconde recommandation porte sur l'évolution partielle du zonage de la parcelle D0473 appartenant à la SC de Beauregard,

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

CONSIDERANT que les modifications apportées suite à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de révision allégée n°1, à savoir :

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

Ajout dans l'OAP. « *Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, le porteur de projet définira des aménagements permettant de limiter la consommation en eau potable en fonction des possibilités techniques :*

 - *Système de récupération des eaux de pluie et réemploi sur site, lorsque cela est possible et en cohérence avec la réglementation en vigueur ;*
 - *Valorisation des eaux grises, pour l'arrosage par exemple ;*
 - *Dispositifs de filtration des eaux pluviales.*
 - *En parallèle et en application du règlement en vigueur, le projet devra appliquer des principes de gestion des eaux pluviales. »*
 - Aménagement favorable à la biodiversité :

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

 - *L'intégration de dispositifs favorables à l'avifaune et aux chiroptères (gîtes, nichoirs, essences végétales adaptées, etc.) ;*
 - *La prise en compte les cycles biologiques des espèces présentes ;*
 - *La mise en œuvre de dispositifs permettant de limiter les perturbations de la faune lors des travaux et de préserver les continuités écologiques ».*
- La modification du règlement graphique avec la prise en compte de la seconde recommandation du Commissaire-Enquêteur et l'évolution partielle du zonage de la parcelle D0473 de zone naturelle en zone agricole tout en maintenant une zone tampon naturelle adaptée (20 mètres) garantissant la protection des continuités écologiques afin de préserver les secteurs les plus sensibles au contact du périmètre Natura 2000.

- La modification de la notice de présentation valant rapport de présentation et de l'évaluation environnementale avec la prise en compte des modifications citées ci-dessus, effectuées dans l'OAP et dans le document graphique.
- La modification de la notice de présentation valant rapport de présentation, afin de prendre en compte :
 - les remarques de la DDTM durant l'examen conjoint des PPA. Il est indiqué page 39 les différentes modalités d'accueil du site, et il est précisé à la même page « *que les bâtiments antérieurs à 1943 ne sont pas soumis juridiquement à une destination définie, le changement de destination ne sera donc pas nécessaire.* »
 - l'avis de la CDPENAF émettant une réserve afin de prévoir la réutilisation d'une partie des bâtiments à réhabiliter pour y accueillir les activités de l'exploitation agricole. Il est justifié à la page 39 de la notice que les bâtiments dédiés aux activités agricoles - chai de vinification, moulin oléicole, locaux techniques et espaces de stockage - présentant des besoins spécifiques en termes de surfaces, de volumes, d'équipements techniques et de flux d'exploitation, ne permettront pas leur intégration au sein des bâtiments existants du hameau.
 - la demande de la famille de Beauregard lors de l'enquête publique concernant la dénomination de la SC de Beauregard ayant fait l'objet d'une erreur d'identification dans le dossier (dénommée SCI). Cette erreur matérielle a été corrigée dans l'intégralité de la notice.

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

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

CONSIDERANT que le Conseil Municipal de Hyères a, par délibération en date du 24 avril 2026, émis un avis favorable sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Hyères,

CONSIDERANT que le projet tel qu'il est présenté au Conseil Métropolitain est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Hyères tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Madame la Présidente de la Métropole à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

ARTICLE 3

DE DIRE que conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, l'approbation de ce document deviendra exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme, sa transmission à Monsieur le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4

DE DIRE que, conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en mairie de Hyères durant un mois à compter de son adoption ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 21 mai 2026



Josée MASSI

Boris TOUATY

Présidente de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance

POUR 58

CONTRE 0

ABSTENTION 29

Monsieur Julien ARGENTO, Monsieur Gilles BALDACCHINO, Madame Dorothée BERTRAND, Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Madame Catherine CAZAUX-DE PALO, Madame Sarah CHEREAU, Madame Laura COTZA, Monsieur François CORNILEAU, Madame Marine DE VANDEUL, Monsieur Jean-Marc DELUZE, Madame Isabelle DELYON, Monsieur Lionel ESTIVANT, Monsieur Jean-Michel EYNARD-TOMATIS, Monsieur Henri GABRIELE, Madame Nadine GARCEZ, Monsieur David GERARD, Madame Jamila LARONZE, Madame Laure LAVALETTE, Monsieur Philippe LE SAUSSE, Monsieur Thierry LECLERC, Madame Emmanuelle MASINI, Madame Elodie MONIER, Monsieur Dorian MUNOZ, Monsieur Amaury NAVARRANNE, Madame Brigitte PERRAUD, Monsieur Nicolas SALSOU, Madame Carolyn SALVA, Monsieur Sébastien SOULE, Monsieur Thierry TIDONA.

