

Maître d'ouvrage
Titre du projet

SCI TRIANA

CRÉATION DE DEUX
BATIMENTS DE BUREAUX ET
COMMERCES LIÉS À
L'ACTIVITÉ NAUTIQUE

Commune

HYÈRES (83)

Date

jeudi 26 mars 2026

N° d'affaire

202138

245, Quartier les Draboux

83340 CABASSE

T : 09 82 21 61 92

F : 09 82 62 09 78

F : contact@biomeo-environnement.fr

W : biomeo-environnement.fr

Partie 1 : ÉTAT INITIAL	X
Partie 2 : PROJET, IMPACTS ET MESURES	
Partie 3 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	

Inscrit à l'Ordre des Architectes,
n° régional : proS02192
national : S15281
EURL au capital de 10 000 €
SIRET : 539 052 092 00019
APE 7112B

Porteur du projet	SCI TRIANA 13, rue de Bougainville 83400 HYÈRES 04 94 57 68 93	
Volet généraliste et paysager	BIOMEQ 245, chemin du cimetière 83340 CABASSE 09 82 21 61 92	
Volet Faune et flore	SYMBIODIV Les Jeannest - 97 chemin des Églantiers 83143 LE VAL 06 98 73 79 59	
Volet Zones humides	O2TERRE 38 allée muscat 13090 AIX-EN- PROVENCE 06 09 79 34 19	

1. PRÉAMBULE

La présente étude a été réalisée entre février 2022 et février 2026. Elle a pour objet la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement relative aux terrains de la SCI TRIANA, sur la commune d'Hyères, au lieudit « le Palyvestre ».

Les terrains qui représentent sur superficie de plus de 38 689 m², sont occupés par le KIDDY PARC, parc d'activité à vocation ludique.

L'ensemble est situé au sud du centre-ville d'Hyères, dans le département du Var (83), en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le projet porte sur :

- **La suppression du Kiddy Parc et la réalisation d'un bâtiment a vocation d'activités commerciales et de bureaux, centrés sur l'activité nautique.**

Le décret du 19 novembre 2009, modifié par le décret du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements précise que seuls sont soumis à étude d'impact les projets mentionnés en annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. En fonction de seuils qu'il définit, le décret impose soit une étude d'impact obligatoire en toutes circonstances, soit une étude d'impact au cas par cas, après examen du projet par l'autorité de l'État compétente en matière d'environnement.

L'étude d'impact vise, après avoir établi un diagnostic de l'état initial de la zone d'implantation, à analyser les effets du projet sur l'environnement et la santé, à présenter les mesures de suppression, de réduction, et le cas échéant, de compensation des impacts négatifs.

La méthodologie employée pour rédiger cette étude d'impact est celle définie par le Code de l'Environnement.

Le dossier est composé de l'étude d'impact proprement dit, d'un résumé non technique, des annexes, d'une présentation des méthodes d'expertise et d'une synthèse des difficultés rencontrées, d'un dossier de permis d'aménager et d'un dossier « loi sur l'eau ».

2. SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
2. SOMMAIRE	4
3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE	9
3.1. Le contexte	9
3.2. Le dossier d'Étude d'impact.....	9
3.2.1. L'étude d'impact du projet.....	10
3.2.2. Évaluation des incidences sur les zones Natura 2 000	10
3.2.3. L'avis de l'autorité environnementale	11
3.2.4. Enquête publique.....	11
4. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ.....	13
4.1. Présentation du demandeur	13
5. CADRE INSTITUTIONNEL	14
5.1. Les outils de stratégie et supra communaux.....	14
5.1.1. Contrat d'avenir État Région 2021 - 2027 Provence-Alpes-Côte d'Azur	14
5.1.2. Le Schéma Régional Climat – Air – Énergie (SRCAE).....	15
5.1.3. Le programme FEDER FSE+ et FTJ 2021-2027	15
5.1.4. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	16
5.1.5. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	16
5.1.6. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).....	16
5.1.7. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022 - 2027	17
5.1.8. Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).....	18
5.1.9. Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).....	19
5.1.10. La Loi Littoral	20
5.1.11. Site Patrimonial Remarquable	21
5.1.12. Site Classé	21
5.1.13. Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Toulon (PPA)	21
5.2. Documents communaux.....	21
5.2.1. Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	21

6. DESCRIPTION DU PROJET	23	9.1.8. Servitudes	56
6.1. Localisation géographique du site d'étude.....	23	9.2. Occupation du sol	58
6.1.1. L'aire d'étude communale, entre bord de mer et massifs d'aspects montagneux.....	23	9.2.1. L'aire d'étude rapprochée.....	58
6.1.2. Parcelles maîtrisées	23	9.2.2. L'aire d'étude immédiate.....	58
6.2. Définition des aires d'étude.....	24	9.3. Risques majeurs et technologiques	58
6.3. Le contenu du projet	24	9.3.1. Contexte réglementaire	58
7. SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE	26	9.3.2. Risques naturels.....	59
7.1. Définition	26	9.3.3. Risques technologiques	69
7.2. Objectifs et limites	26	9.4. Infrastructures, accès et réseau.....	72
7.3. Méthodes	27	9.4.1. Réseau de communication.....	72
7.4. Les grandes dates	27	9.4.2. L'accès au site	72
7.4.1. L'histoire de la commune	27	9.5. Démographie	73
7.4.2. L'aménagement progressif de la Palyvestre	28	9.5.1. À l'échelle départementale	73
7.4.3. Ce que dit le règlement d'urbanisme actuel	28	9.5.2. À l'échelle communale	73
7.5. La destinée du site avec ou sans projet	29	9.6. Activités économiques	73
7.5.1. Le contexte sociétal	29	9.6.1. À l'échelle départementale	73
7.5.1. Le contexte naturaliste	29	9.7. Santé et cadre de vie.....	75
7.5.2. Contexte hydraulique.....	30	9.7.1. Terres de collines et mer à perte de vue.....	75
7.5.3. L'entreprise Kiddy-Parc.....	31	9.7.2. Patrimoine historique.....	75
7.5.4. Projet de régularisation	31	9.7.3. Le projet Grand Site	75
8. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	34	9.7.4. Ambiance sonore	79
8.1. milieu physique	34	9.7.5. Synthèse du milieu humain	84
8.1.1. Contexte climatique	34	10. LE CONTEXTE PAYSAGER.....	86
8.1.2. Topographie.....	36	10.1. Contexte réglementaire.....	86
8.1.3. Géomorphologie	36	10.1.1. La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.....	86
8.1.4. Synthèse des enjeux du site, milieu physique	40	10.1.2. La convention européenne du paysage.....	86
9. MILIEU HUMAIN	41	10.1.3. Les Atlas des paysages	87
9.1. Urbanisme et servitudes.....	41	10.1.4. Les directives paysagères.....	87
9.1.1. À l'échelle régionale et départementale	41	10.1.5. Documents d'urbanisme	87
9.1.2. Directive Territoriale d'Aménagement	41	10.2. Contexte Paysager du site d'étude	89
9.1.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale	41	10.2.1. Localisation.....	89
9.1.4. Le PAECT	47	10.2.2. Atlas des paysages.....	89
9.1.5. La Loi Littoral	48	10.2.3. Protection réglementaire et sites remarquables.....	91
9.1.6. LE PLU	50	10.3. L'aire d'étude éloignée dans son environnement.....	95
9.1.7. Parcelles de la zone d'étude immédiate.....	56	10.3.1. Les communes proches, les espaces paysagers emblématiques du territoire.....	95

10.3.2.	Le centre-ville d'Hyères.....	95	11.2.	3. Synthèse générale	125
10.3.3.	Les monts dominants du secteur.....	95	12.	CONTEXTE ÉCOLOGIQUE.....	126
10.3.4.	Les quartiers	95	12.1.	Préambule.....	126
10.3.5.	Sentiers de Randonnée.....	95	12.2.	Présentation du projet et secteur d'étude.....	127
10.3.6.	Les axes de déplacement.....	95	12.2.1.	Localisation du projet et de son environnement	127
10.3.7.	Patrimoine urbain et paysager.....	96	12.3.	Définition des aires d'études.....	128
10.3.8.	Les grands principes paysagers	96	12.4.	Analyse préalable du contexte écologique	129
10.3.9.	Dynamiques et enjeux à long terme	96	12.4.1.	Etude de la bibliographie et des données locales	129
10.3.10.	Valeur paysagère du site à l'échelle éloignée	96	12.5.	Périmètres du patrimoine naturel.....	133
10.3.11.	Les cours d'eau	98	12.6.	Trame verte et bleue	136
10.3.12.	L'inscription du site depuis les départementales.....	98	12.7.	Etat initial des milieux naturels.....	139
10.4.	Synthèse et quantification des enjeux à l'échelle éloignée.....	104	12.7.1.	Habitats naturels.....	139
10.5.	La zone d'étude rapprochée dans son environnement.....	105	12.7.2.	Description des habitats naturels d'intérêt communautaire.....	143
10.5.1.	L'inscription de l'aire d'étude dans le paysage.....	105	12.7.3.	Synthèse des enjeux relatifs aux habitats naturels.....	144
10.5.2.	Occupation et utilisation du sol	105	12.7.4.	Flore	146
10.5.3.	Réseau viaire	105	12.7.5.	Description des espèces à enjeu.....	147
10.5.4.	Habitations, constructions	105	12.7.6.	Espèces végétales envahissantes.....	148
10.6.	Synthèse et quantification des enjeux à l'échelle rapprochée.....	109	12.8.	Synthèse des enjeux floristiques.....	150
10.7.	L'aire d'étude dans son environnement immédiat.....	110	12.9.	Amphibiens	151
10.7.1.	Topographie.....	110	12.9.1.	Diversité.....	151
10.7.2.	Occupation et utilisation du sol	110	12.10.	Description des espèces à enjeu.....	153
10.7.3.	Réseau viaire	110	12.10.1.	Espèce à enjeu modéré.....	153
10.7.4.	Plantations	110	12.10.2.	Espèce à enjeu faible.....	153
10.7.5.	Usages.....	110	12.10.3.	Espèce à enjeu très faible	153
10.7.6.	Synthèse et quantification des enjeux à l'échelle immédiate	113	12.11.	Synthèse des enjeux.....	153
10.8.	Conclusion globale sur le paysage.....	114	12.12.	Reptiles	156
11.	DÉLIMITATION DES ZONES HUMIDES	115	12.12.1.	Diversité.....	156
11.1.	Contexte de l'étude	116	12.13.	Description des espèces à enjeu.....	158
11.1.1.	Cadre général	116	12.13.1.	Espèce à fort enjeu local	158
11.1.2.	Cadrage réglementaire	117	12.13.2.	Espèces à enjeu local modéré.....	159
11.1.3.	État des connaissances	118	12.13.3.	Espèces exotiques envahissantes sans enjeu local	160
11.1.4.	Conditions de milieu	120	12.14.	Synthèse des enjeux.....	160
11.1.5.	Objectif de l'étude.....	121	12.15.	Invertébrés.....	162
11.1.6.	Résultats des expertises.....	122	12.15.1.	Diversité.....	162
11.1.7.	Relevés pédologiques	124	12.15.2.	Description des espèces à enjeu	163

12.15.3.	Espèces à enjeu très faible	163	14.2.5.	Éléments paysagers	213
12.16.	Synthèse des enjeux.....	164	14.3.	TERRAIN.....	213
12.17.	Oiseaux	166	14.3.1.	Constructions actuelles.....	213
12.17.1.	Diversité	166	14.3.2.	Relief.....	213
12.17.2.	Espèces à enjeu recensées	169	14.3.3.	Végétation et éléments paysagers existants et projetés.....	213
12.17.3.	des espèces à enjeu.....	173	14.3.4.	Constructions, suppressions	214
12.18.	Synthèse des enjeux.....	176	14.3.5.	Implantation	214
12.19.	Mammifères hors chiroptères	179	14.3.6.	adaptation des caractéristiques du projet	214
12.19.1.	Diversité	179	14.3.7.	Organisation	215
12.19.2.	Description des espèces à enjeu.....	179	14.3.8.	Adaptation au sol	215
12.19.3.	Espèce à enjeu faible	180	14.3.9.	Volumes.....	215
12.20.	Synthèse des enjeux.....	180	14.3.10.	Traitement en limite	215
12.21.	Chiroptères	182	14.3.11.	Espaces libres	216
12.21.1.	Diversité	182	14.3.12.	Principe d'assainissement retenu.....	216
12.21.2.	Niveaux d'activités.....	182	14.3.13.	Organisation des travaux, constructions.....	219
12.21.3.	Statuts et enjeux écologiques des espèces remarquables.....	185	14.3.14.	Phase exploitation.....	219
12.22.	Description des espèces à enjeux	186	14.3.15.	cohérence du projet avec les autres politiques d'aménagement ou de protection de l'environnement	219
12.22.1.	Espèces à fort enjeu	186			
12.22.2.	Espèces à enjeu modéré	187			
12.23.	Synthèse des enjeux.....	188			
12.24.	Analyse de la fonctionnalité écologique	189			
12.25.	Synthèse des enjeux écologique.....	191			
13.	SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ÉTUDIÉES.....	198			
13.1.	Version 1.....	199			
13.1.	Version 2.....	201			
13.1.	Version 3.....	203			
13.1.	Version 4.....	205			
13.2.	Synthèse des solutions présentées vis-à-vis de la solution retenue.....	207			
14.	LE PROJET.....	208			
14.1.	Objet du projet.....	208			
14.2.	ENVIRONNEMENT.....	211			
14.2.1.	Voies et desserte.....	211			
14.2.2.	Relief.....	212			
14.2.3.	Urbanisation	212			
14.2.4.	Bâti.....	213			

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Carte des mesures à mettre en œuvre – SDAGE 2022 - 2027	17	Figure 45 : Carte de classements des voies sur le secteur	80
Figure 2 : carte du SAGE du Gapeau	18	Figure 46 : Carte de plan d'exposition au bruit de l'aéroport	80
Figure 3 : carte des masses d'eaux souterraines	19	Figure 47 : Carte de l'indice ICAIR 360, année 2015.....	82
Figure 4 des masses d'eaux souterraines du territoire du SAGE : État quantitatif et chimique	19	Figure 48 : Carte de l'indice ICAIR 360, année 2021.....	82
Figure 5 : Carte de la Loi Littoral.....	20	Figure 49 : Évolution des particules PM2.5 entre 2015 et 2023	82
Figure 6 : Carte du périmètre du site classé	21	Figure 50 : Carte de l'Atlas paysager du Var	88
Figure 7 : Localisation du site d'étude	25	Figure 51 : Carte des enjeux et pressions identifiés à l'atlas des paysages	90
Figure 8 : carte des zones basses hydrographiques.....	30	Figure 52 : Carte des monuments historiques sur un rayon de 10 km	92
Figure 9 : superposition des ouvrages existants avec le PAC	30	Figure 53 : Carte des protections proches	94
Figure 10 : Schéma de la surface minimale nécessaire au parking à créer.	31	Figure 54 : Carte des milieux paysagers	97
Figure 11 : Courbes des températures	35	Figure 55 : Carte de localisation des prises de vues à l'échelle éloignée	99
Figure 12 : Courbes de la pluviométrie	35	Figure 56 : Carte de localisation des prises de vues à l'échelle rapprochée	106
Figure 13 : Tableau climatique	35	Figure 57 : Carte de localisation des prises de vues à l'échelle immédiate	111
Figure 14 : Carte géologique.....	37	Figure 58 : Localisation de la zone d'étude au sein des inventaires des zones humides	119
Figure 15 : Sondage n° 1	37	Figure 59 : Contexte géologique et hydrologique au niveau des entités de la zone d'étude	120
Figure 16 : Sondage n° 2	38	Figure 60 : Aperçu des installations du Kiddy Parc <i>constitués par des plates-formes de jeux, des équipements d'accueil et de loisirs des visiteurs et des agréments paysagers</i>	120
Figure 17 : Carte des périmètres de captage d'eau potable.....	39	Figure 61 : Évolution de l'occupation des sols au niveau de la zone d'étude.....	121
Figure 18 : Carte du réseau vert, jaune et bleu	43	Figure 62 : Aperçu d'un sondage pédologique au Sud-Est de la zone d'étude présentant des textures diverses et des matériaux exogènes témoignant des opérations de remblaiement passées	121
Figure 19 : Localisations préférentielles des activités économiques.....	44	Figure 63 : Roselière et canal au sud de la zone d'étude avec des fourrés à Salicornes au second plan	122
Figure 20 : Projection cartographique d'application de la Loi Littoral	49	Figure 64 : Liste des habitats cartographiés au niveau de la zone d'étude.....	122
Figure 21 : Extrait de la cartographie du PLU	50	Figure 65 : Cartographie des habitats au niveau de la zone d'étude.....	123
Figure 22 : Carte des zones tampons susceptibles d'être concernées par la loi sur les entrées de villes	52	Figure 66 : Cartographie des habitats caractéristiques des zones humides.....	124
Figure 23 : Plan de l'OAP du Palyvestre	54	Figure 67 : Carte de synthèse des sondages pédologiques.....	125
Figure 24 : Parcelles de la zone d'étude immédiate	55	Figure 68 : Carte des espaces caractéristiques des zones humides	125
Figure 25 : Carte des servitudes radio-électriques	57	Figure 69 : Plan de l'accès.....	212
Figure 26 : Carte d'aléa feu de forêt	59		
Figure 27 : Extrait de la carte de l'aléa feux de forêt sur Hyères	60	Tableau 1 : définition des aires d'étude	24
Figure 28 : Photo aérienne du site	61	Tableau 2 - Evolution de l'aire d'étude avec ou sans projet	29
Figure 29 : superposition des deux cartes précédentes	61	Tableau 3 : Tableau de synthèse du milieu physique.....	40
Figure 30 : Extrait de la carte du SDIS et de l'aléa deux de forêt	62	Tableau 4 : Catégorie d'établissement recevant du public.	65
Figure 31 : Nombre de feux de forêt moyen entre 1973 et 2022 (département du Var).	63	Tableau 5 : synthèse du milieu humain	84
Figure 32 : Carte du PPRI	63	Tableau 6 : Synthèse du paysage à l'échelle éloignée.....	104
Figure 33 : Carte de l'aléa submersion marine sur la commune d'Hyères et zoom sur la zone d'étude.	64	Tableau 7 : Synthèse du paysage à l'échelle rapprochée	109
Figure 34 : Carte de l'aléa submersion marine centrée sur l'aire d'étude immédiate.	66	Tableau 8 : Synthèse du paysage à l'échelle immédiate.....	113
Figure 35 : Carte des zones humides avérées et potentielles, selon l'arrêté du 24 juin 2008	67	Tableau 9 – Localisation du projet.....	127
Figure 36 : Carte des zones humides (avérées et potentielles).....	68	Tableau 10 – Définition des aires d'études.....	128
Figure 37 : Emprises inondables suivant les occurrences retenues	68	Tableau 11 – Données disponibles sur le site et ses abords.....	129
Figure 38 : Carte du risque sismique et risque industriel.....	71	Tableau 12 – Périmètres du patrimoine naturel.....	133
Figure 39 : Carte du périmètre OGS.....	76	Tableau 13 – Positionnement dans la fonctionnalité écologique régionale	136
Figure 40 : Carte des heures de congestion du site.	76	Tableau 14 – Positionnement dans la fonctionnalité écologique locale	137
Figure 41 : Carte des pôles multi-modaux.....	77	Tableau 15 – Habitats naturels recensés.....	141
Figure 42 : Objectif de politique paysagère et de requalification des entrées et des routes du GS	78		
Figure 43 : Cartographie des actions à mener à moyen terme	78		
Figure 44 : Cartographie des actions à mener à long terme	79		

Tableau 16 – Habitats caractéristiques de zones humides 143

Tableau 17 – Flore recensée 146

Tableau 18 – Espèces végétales envahissantes 148

Tableau 19 – Amphibiens..... 152

Tableau 20 – Reptiles recensés 156

Tableau 21– Invertébrés recensés..... 162

Tableau 22 – Espèces d’oiseaux remarquables recensées..... 169

Tableau 23– Mammifères protégés hors chiroptères..... 179

Tableau 24 – Enjeux liés aux gîtes avérés ou potentielles sur l’aire d’étude 184

Tableau 25 – Enjeux pour les routes de vol et les zones de chasse pour les chiroptères 184

Tableau 26 – Chiroptères à enjeu recensés..... 185

Tableau 27 – Bilan des enjeux recensés..... 193

Tableau 28 - Comparaison des surfaces concernées en fonction des versions du projet et de la synthèse des enjeux écologiques 215

Tableau 29 216

Vue échelle éloignée n° 1 : depuis l’avenue de l’aéroport, au nord du site. 100

Vue échelle éloignée n° 2 : Depuis la D559..... 100

Vue échelle éloignée n° 3 : Sur la D559, plus au sud. 100

Vue échelle éloignée n° 4 : Depuis le quartier du Font des Horts..... 100

Vue échelle éloignée n° 5 : À proximité du centre de vacances du BTP..... 101

Vue échelle éloignée n° 6. : Depuis le quartier privé Le Pinchinier 101

Vue échelle éloignée n° 7 : depuis le boulevard de la Marine..... 101

Vue échelle éloignée n° 8 : Depuis le rond-point de l’hippodrome..... 102

Vue échelle éloignée n° 9 : Depuis la route du sel, à l’extrémité sud..... 103

Vue échelle éloignée n° 10 : Depuis la route du sel, au niveau du belvédère..... 103

Vue échelle éloignée n° 11 : depuis la route du sel, au niveau de l’étang des Pesquiers..... 103

Vue échelle rapprochée n° 1 : les bâtiments situés dans l’enceinte de l’aéroport. 107

Vue échelle rapprochée n° 2 : Avenue de l’aéroport (D197), en direction du sud..... 107

Vue échelle rapprochée n° 3 : Environ 50 m au sud de la voie d’accès à Kiddy-Parc. 107

Vue échelle rapprochée n° 4 : Au niveau de la station-service. 107

Vue échelle rapprochée n° 5 : Depuis le parking d’extension du Magic World. 108

Vue échelle rapprochée n° 6 : depuis la rue interne, à proximité du Kiddy-Parc. 108

Vue échelle immédiate n° 1 : Au début de la voie de desserte privée. 112

Vue échelle immédiate n° 2 : À l’intérieur du Kiddy-Parc..... 112

Vue échelle immédiate n° 3 : Sur la voie de desserte..... 112

Vue échelle immédiate n° 4 : Déconstruction de bateaux sur la parcelle contigüe. 112

Vue échelle immédiate n° 5 : Manèges. 113

Vue échelle immédiate n° 6 : Les parkings situés en arrière-plan ainsi que les espaces du Kiddy-Parc sont plantés d’eucalyptus..... 113

3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

3.1. LE CONTEXTE

Le projet prévoit la suppression de l’activité de Kiddy Parc et la création de bâtiments à usage d’activités commerciales et de bureaux, liées au nautisme.

Il est prévu la réalisation d’un permis de démolir relatif au bâtiment à rez-de-chaussée présent sur le site et à tous les ouvrages dont, aménagements de sol, piscines, bassins, manèges...

Le projet fait l’objet d’un dossier de permis d’aménager qui présente les bâtiments et ouvrages connexes prévus.

Le projet a fait l’objet d’une demande d’instruction au cas par cas au terme duquel a été notifié au porteur de projet la soumission du dossier à réalisation d’une évaluation environnementale.

3.2. LE DOSSIER D’ÉTUDE D’IMPACT

Les projets de travaux, d’ouvrages ou d’aménagements publics et privés qui par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d’avoir des incidences notables sur l’environnement ou la santé humaine sont précédés d’une étude d’impact.

Le projet est visé par la rubrique 41a° du tableau annexé à l’article R.122-1 du Code de l’environnement:

41 A) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

Le contenu de l’étude d’impact est défini à l’article R.122-5 du Code de l’environnement qui précise : « Le contenu de l’étude d’impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d’être affectée par le projet, à l’importance et la nature des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projeté et à leurs incidences prévisibles sur l’environnement ou la santé humaine ».

3.2.1. L'ÉTUDE D'IMPACT DU PROJET

- Une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet, portant notamment sur le milieu physique (climat, géologie, etc.), le milieu naturel (faune, flore, etc.) et le milieu humain (voisinage, activités économiques, etc.);
- Une analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires (y compris pendant la phase des travaux) et permanents, à court, moyen et long terme, cumulatifs, du projet sur l'environnement, en particulier sur les éléments énumérés au point précédent ;
- Une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés ;
- Une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu ;
- Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-17, et la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique s'il existe ;
- Une présentation des mesures prévues par le pétitionnaire ou le maître de l'ouvrage pour éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
- Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.
- La description de ces mesures est accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet ainsi que d'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets.
- La présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré, et description des difficultés éventuelles, de nature technique ou scientifique, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;
- Les noms, qualités et qualifications précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation.

De plus, afin de faciliter la prise de connaissance des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique, présenté en début de dossier.

Afin de prendre en compte la récente modification du contenu des études d'impact par le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016, la présente étude comprend également :

- Une description de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet,
- Une synthèse des composantes de l'environnement (ou « facteurs ») susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet,
- Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou catastrophes majeurs.

L'étude d'impact constitue la pièce du dossier d'enquête publique destinée à exposer et apprécier les conséquences d'un projet sur les différentes composantes du territoire, sur lequel il est prévu.

3.2.2. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2 000

Conformément à l'art. R414-19 du code de l'environnement, ce projet doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les zones Natura 2 000. L'art. 414-22 précise « l'évaluation environnementale, l'étude d'impact ainsi que le document d'incidences mentionnées respectivement au 1°, 3° et 4° du 1 de l'art. R414-19 tiennent lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2 000 s'ils satisfont aux prescriptions de l'article R. 414-23 ».

Conformément à l'article R414-23, le dossier comprendra dans tous les cas :

- Une présentation simplifiée du projet, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2 000 susceptibles d'être concernés par ces effets ;
- Lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;
- Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2 000 ;
- Dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2 000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du projet, de sa localisation dans un site Natura 2 000 ou de la distance qui le sépare du/ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2 000 et de leurs objectifs de conservation.

Les nouvelles dispositions indiquent que si la première partie du dossier démontre qu'un ou plusieurs sites Natura 2 000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier doit alors comprendre trois parties supplémentaires :

- Analyse des effets notables, temporaires ou permanents, que l'opération peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces qui ont justifié la désignation du site.
- Exposé des mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables.
- Description des solutions alternatives envisageables, des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer et estimations des dépenses correspondantes.

Le projet est concerné au titre des sites situés à proximité.

- Le diagnostic,

L'évaluation des impacts en phase travaux et exploitation.

3.2.3. L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

3.2.3.1. Généralités

Les projets qui font l'objet d'une étude d'impact sont soumis pour avis à l'autorité compétente en matière d'environnement appelée autorité environnementale.

L'autorité environnementale dispose de deux mois à compter de la transmission des dossiers pour remettre son avis. Au-delà de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Elle se prononce sur la qualité du document et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet. Cet avis est :

- Rendu public (site internet de l'autorité environnementale) et joint au dossier d'enquête publique,
- transmis au maître d'ouvrage,
- Pris en compte dans la procédure d'autorisation du projet.
- Dossier d'évaluation des incidences au titre de la Loi sur l'eau
- Les projets soumis à la réalisation d'une évaluation des incidences au titre de la loi sur l'eau sont listés dans l'article R214-1 du code de l'environnement.
- Le chapitre « Application de la Loi sur l'eau » est fourni en annexe de la présente étude.

3.2.3.2. Cas par cas

Le projet ayant été présenté dans le cadre d'un Cas par cas, nous nous baserons sur les éléments fournis dans la justification et qui sont rappelés ci-dessous, pour orienter l'étude d'impact.

L'Arrêté n° AE-001892/KK P du 23/05/2025 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement indique :

Considérant l'absence ou l'insuffisance des informations relatives :

- *Au descriptif du projet, notamment les modalités des travaux, les dimensions prévisionnelles et la situation des nouveaux bâtiments projetés au sein de la parcelle ;*
- *À l'intégration paysagère ;*
- *À la prise en compte des incidences spécifiques du projet sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de préservation des zones humides ;*
- *À la bonne articulation du projet avec les principes programmes de l'OAP du Palyvestre d'une part, et le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 d'autre part ;*
- *Aux effets cumulés du projet avec d'autres projets sur le territoire communal ;*

Considérant les impacts avérés du projet sur l'environnement qui concernent de façon individuelle ou en cumul d'autres projets sur le secteur :

- *La biodiversité ;*
- *La conservation des sites Natura 2000 dans un état favorable à leur maintien à long terme,*
- *La préservation des zones humides ;*
- *Le paysage.*

3.2.4. ENQUÊTE PUBLIQUE

Le décret n° 2011-2 018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, procède aux modifications réglementaires des régimes des enquêtes publiques.

Le projet est concerné au titre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement (régi par le code de l'environnement).

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à la réalisation d'une étude d'impact, soit de façon systématique, soit à l'issue de l'examen au cas par cas, en application de l'article R.122 – 2 du code de l'environnement, font l'objet d'une enquête publique. Le décret précise également la liste des

projets donnant lieu à une étude d'impact qui, du fait de leur caractère temporaire ou de leur faible importance, sont exclus du champ de l'enquête publique (article L.123-1 du code de l'Environnement).

L'enquête publique offre au public la possibilité d'analyser tous les documents, de donner son avis sur le projet présenté au moyen du registre d'enquête publique.

Un commissaire – enquêteur, qui présente des garanties d'indépendance et d'impartialité, est au préalable désigné par le président du tribunal administratif.

4. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

4.1. PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Le demandeur est la SCI TRIANA, dirigée par monsieur Guillaume De Leusse.

.

5. CADRE INSTITUTIONNEL

5.1. LES OUTILS DE STRATÉGIE ET SUPRA COMMUNAUX

5.1.1. CONTRAT D'AVENIR ÉTAT RÉGION 2021 - 2027 PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le contrat de projet État-Région est un document par lequel l'État et une Région s'engagent sur la programmation et le financement pluriannuel de projets importants tels que la création d'infrastructures ou le soutien à des filières d'avenir. La durée du contrat est de 6 ans.

Il a été voté par la Région le 18 décembre 2020.

Ce contrat comporte 12 axes :

- 1. Adaptation du territoire à la transition climatique, énergétique et environnementale.
- 2. Équilibre et solidarité des territoires.
- 3. Enseignement supérieur, recherche et innovations, éducation.
- 4. Santé.
- 5. Tourisme, mer et littoral.
- 6. Culture.
- 7. Développement économique.
- 8. Formation professionnelle et égalité hommes-femmes.
- 9. Volet métropolitain.
- 10. Massif des Alpes.

- 11. Aménagement du Rhône.
- 12. Reconstruction des vallées détruites des Alpes-Maritimes.

Le projet est compatible avec le CPER.

5.1.2. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT – AIR – ÉNERGIE (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II, dans le cadre du Grenelle de l'environnement de 2007. Le SRCAE décline au niveau régional une partie de la législation européenne sur le climat et l'énergie. Il concerne tout à la fois le climat et le dérèglement climatique. Le SRCAE contient des orientations visant à s'adapter aux modifications du climat et à une atténuation de ses effets.

Il définit notamment les objectifs régionaux en matière de Maîtrise de l'énergie et des orientations relatives à la qualité de l'air (prévention et réduction de la pollution atmosphérique) et en matière de valorisation énergétique.

Les grands principes des SRCAE sont rappelés dans l'article L122-11 du Code de l'Environnement.

Le SRCAE a été arrêté par le Préfet de région le 17 juillet 2013. Il fait notamment le constat que les premiers effets du changement climatique sont perceptibles. Au nombre des enjeux, sont identifiés les enjeux liés à la ressource en eau, la biodiversité, la santé, l'agriculture et la forêt, le confort thermique en été, le tourisme et l'approvisionnement en énergie.

Le projet est compatible avec le SRCAE

5.1.3. LE PROGRAMME FEDER FSE+ ET FTJ 2021-2027

La politique de cohésion de l'Union européenne et la politique agricole commune (PAC) sont mises en œuvre dans les États membres et régions européennes, à travers l'intervention du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) du Fonds Social Européen (FSE+), du Fonds pour une Transition Juste (FTJ) et du Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER).

La mobilisation des fonds européens est précisée dans des documents stratégiques pluriannuels, élaborés au niveau national en concertation avec l'État et les Régions (Accord de partenariat pour le FEDER, FSE+ et Fonds de Transition Juste [FTJ] et Plan stratégique national pour le FEADER), déclinés ensuite au niveau régional par le biais de programmes fixant les priorités et modalités d'utilisation des crédits européens en région.

La Région Sud a identifié, à partir des objectifs européens, 7 priorités d'interventions adaptées aux enjeux du territoire de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Massif des Alpes.

Priorité 1 : Stimuler le potentiel d'innovation (FEDER). Elle s'inscrit dans l'objectif stratégique européen « Une Europe plus compétitive et plus intelligente, grâce à l'innovation, à la numérisation, à la transformation économique et au soutien aux petites et moyennes entreprises ».

Priorité 2 : Préserver les ressources (FEDER). Elle s'inscrit dans l'objectif stratégique européen « Une Europe plus verte avec zéro émission de carbone, grâce à l'investissement dans la transition énergétique, les énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique ».

Priorité 3 : Développer la mobilité urbaine, multimodale et durable ». Elle s'inscrit dans l'objectif stratégique européen « Une Europe plus verte avec zéro émission de carbone, grâce à l'investissement dans la transition énergétique, les énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique ».

Priorité 4 : Favoriser l'accès à l'emploi (FSE+). La Région Sud souhaite mobiliser la politique de cohésion pour intervenir stratégiquement au travers de 4 leviers fondamentaux :

- Favoriser la dynamique entrepreneuriale (création/reprise et transmission d'entreprises) comme un moyen d'accès, de maintien ou de retour à l'emploi,
- Favoriser une éducation inclusive, permettre une orientation choisie et une insertion durable,
- Développer une offre de formation continue de qualité qui répond aux besoins territoriaux,
- Œuvrer à une meilleure égalité d'accès aux soins.

Priorité 5 :

- Zones rurales (FEDER). Elle s'inscrit dans l'objectif stratégique européen « Une Europe plus proche des citoyens » par le soutien aux stratégies de développement pilotées au niveau local.
- Zones urbaines. Elle s'inscrit dans l'objectif stratégique européen « Une Europe plus proche des citoyens » par le soutien aux stratégies de développement pilotées au niveau local et par l'aide au développement urbain durable.

Priorité 6 : interrégionale Massif des Alpes. Elle s'inscrit dans l'objectif stratégique européen « Une Europe plus proche des citoyens » par le soutien aux stratégies de développement pilotées au niveau local et l'aide au développement urbain durable.

Priorité 7 : Accompagner la transformation, la reconversion et la diversification économique des activités industrielles les plus émettrices de GES du département des Bouches-du-Rhône tout en préservant les emplois. Elle s'inscrit dans l'objectif spécifique du Fonds de Transition Juste : il s'agit de permettre aux régions et aux personnes de faire face aux conséquences sociales, économiques, environnementales et en matière d'emploi de la transition vers les objectifs de l'Union pour 2030 en

matière d'énergie et de climat et vers une économie de l'Union neutre pour le climat d'ici à 2050, sur la base de l'accord de Paris.

Le projet est compatible avec le FEDER FSE+ FTJ

5.1.4. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

Il s'agit d'un document de planification stratégique intercommunal, plus spécialement destiné aux agglomérations pour lesquels il doit exprimer un projet global (projet d'aménagement et de développement durable). Il constitue ainsi le document de référence qui doit fédérer les outils des politiques sectorielles (Programme Local de l'Habitat, Schéma de Code de Développement Commercial, Plan de Déplacements Urbains, Plan Local d'Urbanisme) existants sur son périmètre.

Sa procédure d'élaboration prévoit une enquête publique. Il doit être révisé au minimum tous les 10 ans.

La commune d'Hyères fait partie du SCoT Provence Méditerranée approuvé par délibération du conseil Syndical en date du 16 octobre 2009.

Par délibération du 13 janvier 2020, les élus du SCoT ont décidé d'engager la révision n° 2 du SCoT Provence Méditerranée.

Par délibération du 27 juin 2025, les élus du ScoT ont approuvé l'analyse des résultats de l'application du ScoT, en application de l'article L143-28 du Code de l'Urbanisme.

Le projet est compatible avec le SCoT

5.1.5. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été créé par l'article 121 de la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Il a été traduit par les articles L.371-3 et suivants du Code de l'Environnement.

Le SRCE est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec les Départements, les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme, les PNR, les associations de protection de l'environnement agréées. Il est approuvé par délibération du Conseil Régional et par arrêté du Préfet de Région.

Le SRCE doit respecter les orientations nationales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques ainsi que les éléments pertinents des SDAGE.

Cet outil d'aménagement co-piloté par l'État et la Région a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014 et approuvé par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014. La loi NOTRe du 7 août 2015 prévoit que le SRCE soit intégré au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) élaboré par la Région. Le SRADDET a été approuvé en région le 15 octobre 2019. Le projet est compatible avec le SRCE.

Le projet est compatible avec le SRCE

5.1.6. SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), élaboré par le conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

Initialement approuvé le 15 octobre 2019, le SRADDET a fait l'objet d'une modification afin d'y intégrer les dernières évolutions législatives, en particulier la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui demande aux SRADDET de définir une trajectoire territorialisée de sobriété foncière en vue de l'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à l'horizon 2050.

Cette trajectoire comprend une première étape qui définit un objectif de réduction de -54,5 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 par rapport à 2011-2021. Cet objectif est décliné à l'échelle des SCoT et des EPCI selon trois niveaux d'effort : « poursuivre » (-49,5 %), « renforcer » (-54,5 %) ou « intensifier » (-59,5 %).

En plus de la sobriété foncière, le périmètre de la modification du SRADDET intègre les volets logistiques, les mobilités, la stratégie régionale aéroportuaire ; la prévention et gestion des déchets ; les enjeux liés à l’eau et au littoral.

Le préfet de région a signé, le 3 juillet 2025, l’arrêté préfectoral approuvant la modification n° 1 du SRADDET.

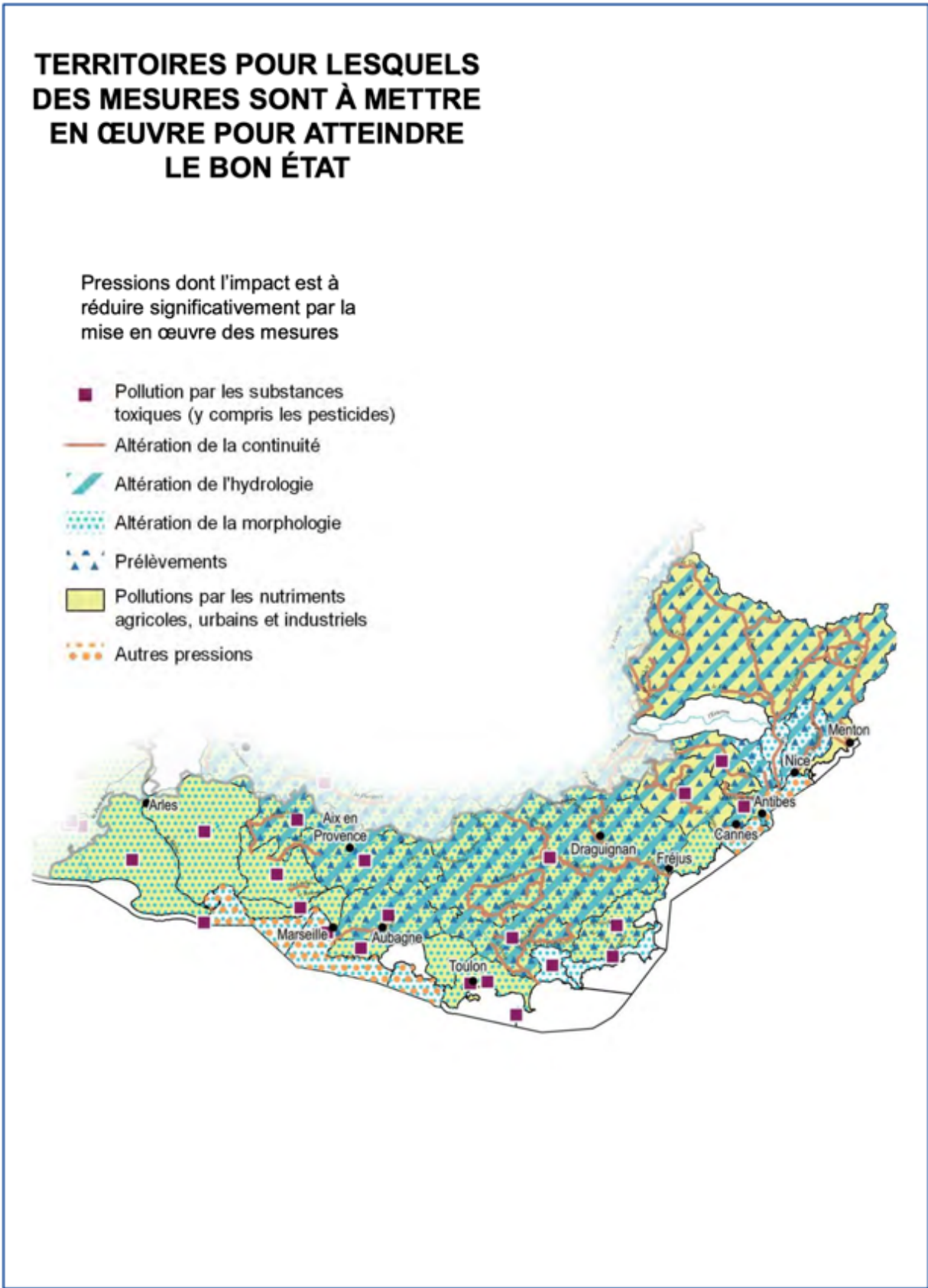
Le projet est compatible avec le SRADDET

5.1.7. SCHÉMA DIRECTEUR
D’AMÉNAGEMENT ET DE
GESTION DES EAUX (SDAGE)
2022 - 2027

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et son programme de mesures ont été adoptés à l’unanimité par le Comité de Bassin, le vendredi 18 mars 2022.

L’arrêté d’approbation du Préfet coordonnateur de bassin a été signé le 21 mars 2022.

Figure 1 : Carte des mesures à mettre en œuvre – SDAGE 2022 - 2027



Les 9 nouvelles orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 sont les suivantes :

Figure 3 : carte des masses d’eaux souterraines

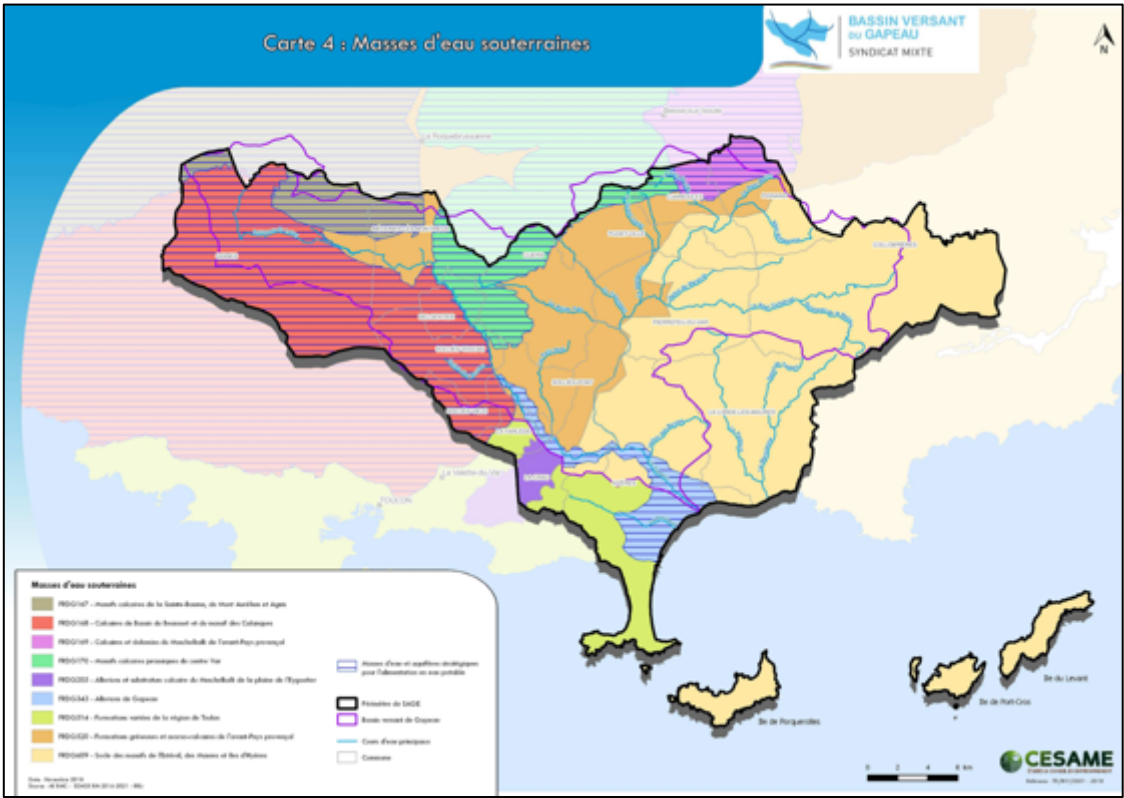
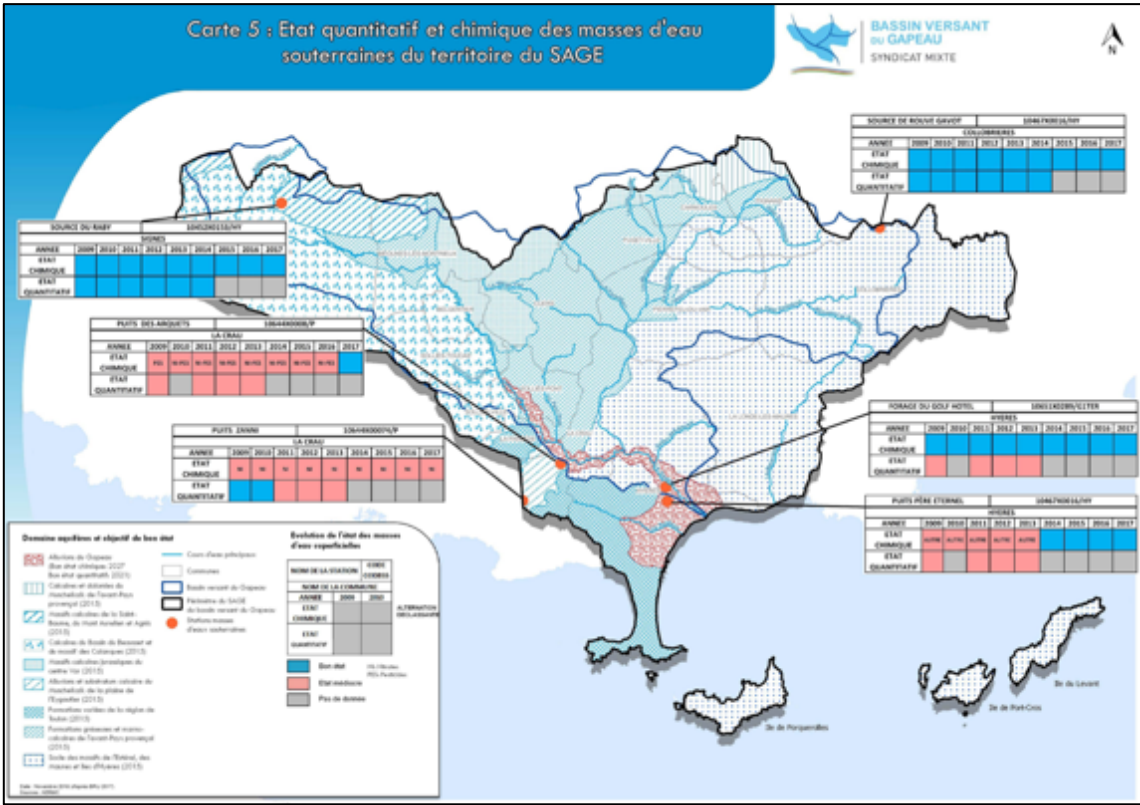


Figure 4 des masses d’eaux souterraines du territoire du SAGE : État quantitatif et chimique



Le secteur d'étude est concerné par le SAGE du Gapeau (SAGE06013) au titre des masses d'eaux. Le projet est compatible.

5.1.9. SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)

Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un document de planification qui détermine les principes de compatibilité des usages entre la terre et la mer et vise à la préservation ainsi que la gestion des espaces naturels ou remarquables.

Ce schéma, établi par les collectivités territoriales en collaboration avec la préfecture, peut avoir comme sujet un estuaire, une lagune, des zones humides ou milieux arrière-littoraux, ou encore d'un port.

L'article 235 de la loi N° 2005-157 du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux offre la possibilité aux collectivités locales d'élaborer un chapitre spécialisé dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui pourra valoir Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

D'après le décret n° 86-1 252 et le code de l'Urbanisme, les SMVM et le volet littoral des SCOT doivent :

- Proposer un descriptif de la situation existante,
- Présenter les orientations retenues en matière de développement, de protection et d'équipement à l'intérieur du périmètre,
- Mentionner les projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer en précisant leur nature, leur caractéristique et leur localisation ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant,
- Préciser les mesures de protection du milieu marin.

Ce schéma est inclus dans le SCoT Provence Méditerranée. Il est complété par la loi Littoral.

Le projet est compatible avec le SMVM.

5.1.10. LA LOI LITTORAL

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » vise à encadrer l'aménagement de la côte pour limiter son développement et ainsi la préserver de l'excès d'urbanisation.

Elle comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants dans le but de :

- protéger les équilibres biologiques et écologiques, les sites, les paysages et le patrimoine culturel et naturel du littoral,
- préserver et encadrer le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau,
- mettre en œuvre un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Elle est entrée en vigueur le 3 janvier 1986 et est codifiée dans les articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme.

On note que l'aire d'étude immédiate est incluse dans les espaces terrestres préservés sur la carte présentée page suivante, mais le PLU validé a dévolu ce secteur à l'installation d'activités de loisirs et/ou liées à l'activité marine.

Par ailleurs, le projet, existant actuellement, est bordé par des parcelles bâties (aéroport, constructions diverses, villas, serres...).

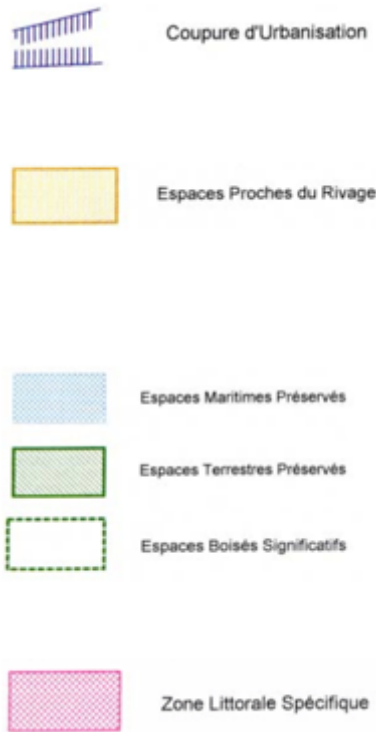


Figure 5 : Carte de la Loi Littoral



Le projet s'inscrit donc dans la continuité de l'urbanisme existant.

5.1.11. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le patrimoine de la commune d'Hyères est très important et protégé au titre de diverses réglementations :

- Lois de 1913 et 1930 relatives aux sites et monuments historiques inscrits ou classés,
- L'article R 111-3-2 du code de l'urbanisme et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatifs à l'archéologie préventive.

La commune a approuvé en juin 2000 une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), depuis convertie en Site Patrimonial remarquable (SPR).

Le projet est situé hors du périmètre du SPR.

5.1.12. SITE CLASSÉ

La presqu'île de Giens, les îles et les îlots avoisinants, l'étang et les salins des Pesquiers et des Vieux Salins ainsi que le domaine public maritime correspondants ont été classés par décret du 27 décembre 2005.

Figure 6 : Carte du périmètre du site classé



Le projet est situé en limite du périmètre du site classé.

5.1.13. PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE DE L'AGGLOMÉRATION DE TOULON (PPA)

Le Plan de Protection de l'Atmosphère de PACA est un plan d'action 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.

30 actions ont été mises en place et un bilan a été réalisé en 2017. Au titre des actions concernant le secteur d'étude, on note le développement de pistes cyclables et d'amélioration du réseau Mistral, intégrés au SCoT.

5.2. DOCUMENTS COMMUNAUX

5.2.1. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la « loi SRU » du 13 décembre 2000.

C'est un document de planification qui fixe les règles d'urbanisme d'une commune pour organiser son développement durablement en recherchant un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels.

Le PLU de la commune d'Hyères a été approuvé le 10 février 2017.

Par décret n° 2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » a été créée, à compter du 1er janvier 2018.

Depuis cette date, elle est compétente de plein droit en matière de plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu.

Conformément à l'article L 153-9 du Code de l'Urbanisme, le conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a délibéré, le 13 février 2018, sur saisine des communes, afin d'acter les

différentes procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme que 11 villes de la métropole avaient commencées avant le 1^{er} janvier 2018.

📄 **Délibération du Conseil Métropolitain n° 18/02/17**, en date du 13 février, relative à la poursuite et l'achèvement des procédures d'élaboration et évolution du plan local d'urbanisme ou documents en tenant lieu engagées avant le 1^{er} janvier 2018 – Ville d'Hyères

📄 **Délibération du Conseil Municipal n° 15 en date du 23 février 2018**, relative à la poursuite et achèvement par la Métropole des procédures d'élaboration et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme, engagées avant le 1^{er} janvier 2018. Accord de la Commune.

Le PLU a été mis à jour (Mise à jour n° 8) :

Par arrêté N° AP 25/43, en date du 7 mars 2025, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a prescrit la modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères-les-Palmiers. Cette modification a pour objectif de maintenir et de conserver l'activité hospitalière des parcelles BV0226, BV0230 et BV0211 situées en entrée ouest de la ville, en faisant évoluer leur zonage.

Dernière mise à jour sans enjeux pour l'aire d'étude immédiate.

6. DESCRIPTION DU PROJET

6.1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE D'ÉTUDE

6.1.1. L'AIRE D'ÉTUDE COMMUNALE, ENTRE BORD DE MER ET MASSIFS D'ASPECTS MONTAGNEUX

La commune couvre une superficie totale d'environ 132 km2. Du Sud-ouest à l'Est, la commune est baignée par la mer Méditerranée, avec le golfe de Giens au sud-ouest de la presqu'île et le quartier insulaire de Porquerolles au Sud. Du Sud-est à l'Est se trouve la rade d'Hyères avec les îles de Bagaud, Port Cros et du Levant. Au Nord-est, la commune est limitrophe de la Londe-les-Maures, de Pierrefeu-du-Var au Nord, le Gapeau la sépare de la ville de La Crau au Nord-ouest. La station balnéaire de Carqueiranne est située à l'Ouest.

6.1.2. PARCELLES MAÎTRISÉES

Section	Parcelle	Surface (m2)	Lieudit
EM	58	38 689	Palyvestre
	Superficie totale	38 689 m²	
		38 689 m²	

6.2. DÉFINITION DES AIRES D'ÉTUDE

Les aires d'études définissent le champ spatial destiné à l'analyse des enjeux environnementaux. Elles peuvent être variables en fonction des caractéristiques de l'aire d'étude ainsi que des thématiques à étudier :

Tableau 1 : définition des aires d'étude

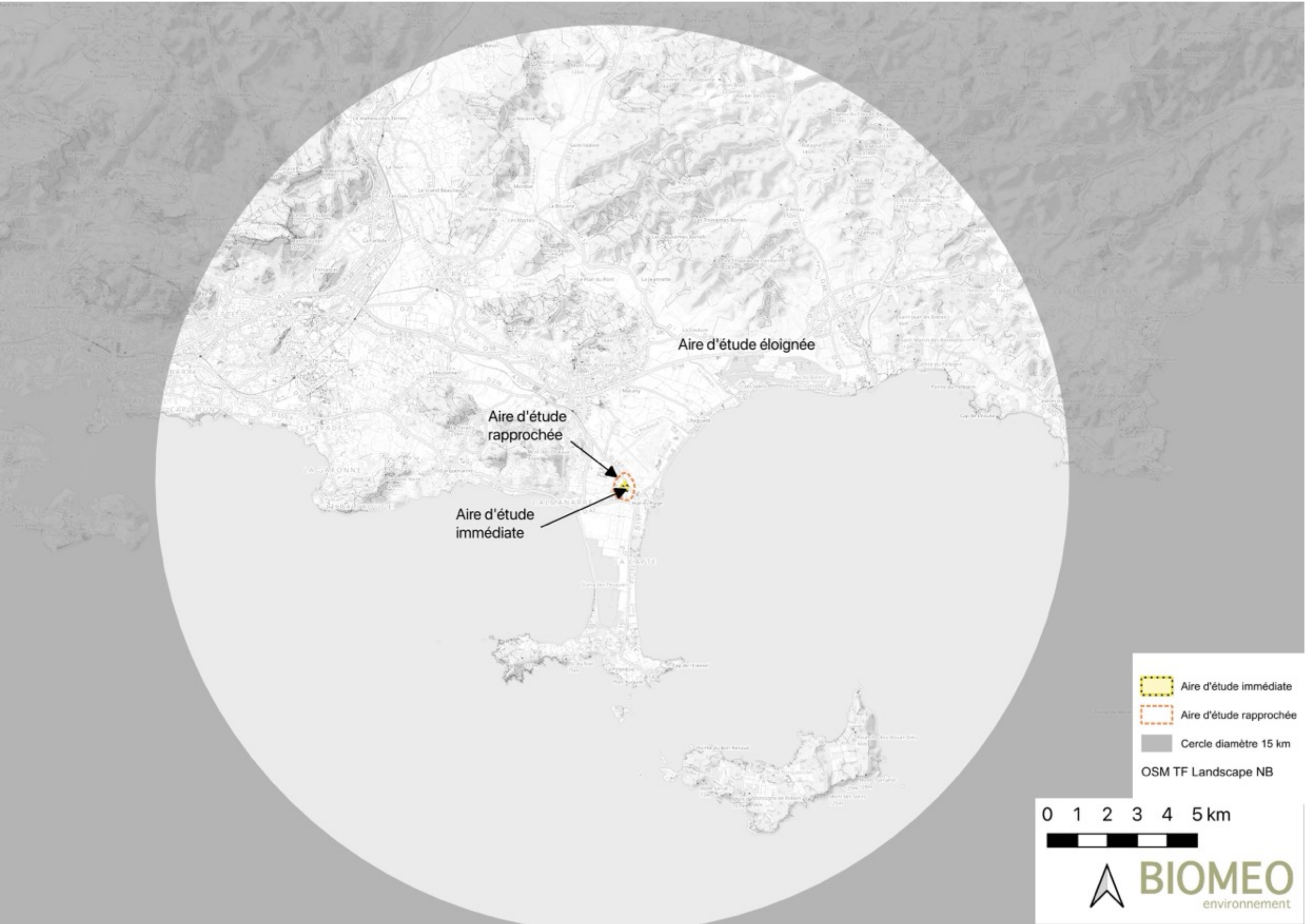
Aire d'étude immédiate	Emprise stricte maîtrisée par le maître d'ouvrage	Sol, sous-sol, présence de cours d'eau ou d'une nappe souterraine (milieu physique et hydraulique). Habitats naturels, faune et flore (milieu naturel). Tout élément présent sur l'aire (réseaux, biens matériels, éléments de patrimoine...) (milieu humain et paysage), milieu agricole
Aire d'étude rapprochée (de la thématique étudiée)	Prise en compte de l'environnement proche et du voisinage – bande de 500-600 m autour de l'aire d'étude immédiate	Voisinage (population, activités, infrastructures, zones et biens matériels riverains)(milieu humain) Commodités de voisinage, santé et sécurité publique (milieu humain) Risques, pollutions et nuisances (milieu humain)
	Principaux lieux de vies et axes de communication proche de l'aire d'étude immédiate	Paysages et visibilités rapprochées (volet paysage)
	Bande de 200 m autour de l'aire d'étude immédiate	Habitats naturels, faune et flore (milieu naturel)
Aire d'étude éloignée (de la thématique étudiée)	Limites du relief et des visibilités	Grand paysage, visibilités éloignées, occupation du sol (paysage)
	Limites communes riveraines et communauté de communes du projet.	Contexte socio-économique (milieu humain)
	Limites départementales et petite région	Tourisme
	Axes migratoires, corridors écologiques	Faune : relations fonctionnelles et continuités écologiques (milieu naturel)

6.3. LE CONTENU DU PROJET

Le projet prévoit :

- La suppression de tous les ouvrages du Kiddy-Parc,
- La contruction de deux bâtiments de bureaux et commerces,
- La création d'un parking privé destiné aux employés et aux visteurs des bureaux et commerces,
- La création d'un tourne à gauche sur la départementale,
- La création d'un bassin de rértention des eaux pluviales et d'un assainissement autonome,
- La création de plateformes de commercialisation de bateaux,
- La création de plantations sur le site et la remise en état naturel d'espaces anciennement artificialisés,
- La création de panneaux photovoltaïques en toitures, d'une puissance totale de 102,15 kWc.

Figure 7 : Localisation du site d'étude



7. SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

7.1. DÉFINITION

D'après l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact doit, entres autres, comporter « *une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "**scénario de référence**", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (...)* »

Au sein de l'étude global, le « scénario de référence » concerne notamment le contexte économique, social et environnemental.

Le « scénario de référence » de l'environnement est donc basé sur les éléments de l'état initial décrits au chapitres dédiés.

7.2. OBJECTIFS ET LIMITES

L'objectif est d'établir deux scenarii probables d'évolution de l'environnement naturel du site à partir du « scénario de référence » sur la durée de projection de l'évaluation (durée d'exploitation par exemple) et non maîtrisées par le maître d'ouvrage du projet (exogène au projet) : l'un en cas de mise en œuvre et l'autre en l'absence de mise en œuvre du projet. Ceci afin de comparer le site du projet à ce qu'il aurait pu être sans toutes les modifications induites par celui-ci mais également d'opposer les deux scenarii afin de justifier sa cohérence.

Comme mentionné dans l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, les scenarii sont réalisés « (...) dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ». Ces scenarii restent donc incertains car le spectre d'évolution d'un milieu est très grand et n'ont pour seul but que de donner une orientation générale des principales évolutions possibles.

7.3. MÉTHODES

Dans un premier temps, une analyse diachronique de l'aire d'étude est réalisée à partir de l'étude des orthophotographies anciennes disponibles (source : <https://remonterletemps.ign.fr/>). Ceci permet d'avoir une vision de l'histoire de l'aire d'étude et de l'évolution passée des grands types de milieux naturels et anthropisés afin de dégager une hypothèse sur l'évolution future du site.

Dans un second temps, un scénario d'évolution est décrit en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'en l'absence de mise en œuvre pour chaque compartiment biologique concerné. Ces deux scénarii se baseront sur :

- L'état initial correspondant au « scénario de référence » ;
- L'hypothèse d'évolution futur des grands types de milieux émise à partir de l'analyse diachronique et « (...) des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles » ;
- Les projets et programmes d'aménagement prévus à moyen ou long terme qui peuvent impacter l'environnement (cf. § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-avant).

Dans les années 80 à 2000, on note l'installation des infrastructures de loisirs dont le Kiddy Parc suite à la déprise agricole sur le secteur du Palyvestre. L'activité de loisir n'a semble t-il pas régressé depuis cette période.



Avant 1950



A partir des années 1980 à 2000. Sources : IGN
Remonter le temps.

7.4. LES GRANDES DATES

Après la guerre de 1945, la zone l'étude élargie servait de piste d'atterrissage aux avions militaires (jusqu'en 1945 – 1950, depuis, installée de l'autre côté de la route, à la BAN).

La zone du Palyvestre a déjà fait l'objet d'un important remblaiement, et l'actuelle zone de loisirs du Kiddy parc est occupée par de vastes parcelles agricoles.

- Les remblaiements de cette parcelle et de toute la zone du Palyvestre ont commencé après la guerre de 1945

et ont été effectués pour la plupart pour :

- La déchetterie de LAGOUBRAN
- Les boues de la station d'épuration de la Ville d'Hyères
- La DDE
- Les résidus de l'incinérateur de Toulon.

La zone concernée par le projet a subi de nombreuses perturbations anthropiques depuis plusieurs décennies. Agricole, puis dédié aux infrastructures de loisirs les milieux humides y ont subi une forte régression depuis le siècle dernier.

7.4.1. L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

Au quatrième siècle avant notre ère, des colons grecs venant de Massalia fondent une forteresse et un comptoir commercial du nom d'Olbia, au lieudit « L'Almanarre ».

Au regard de la position de l'Almanarre, il devait exister à cette époque une passe dans le double tombolo de la presqu'île de Giens, entre les plages de Carqueiranne et le golfe d'Hyères.

Au XIIe siècle avant notre ère, c'est au tour des Romains de s'établir sur la commune, lorsqu'ils fondent une station de galères à proximité d'Olbia. Ils dénomment celle-ci Pomponiana.

Le nom d'Hyères apparaît pour la première fois en 963 sur un document officiel qui indique la concession d'Hyères et de ses alentours à l'abbaye bénédictine de Montmajour. Saint-Louis, roi de France, débarque avec sa suite en 1254 à l'Aiguade, de retour de la 7e croisade.

Au XIVe siècle, la population quitte l'escarpement et le château pour s'installer dans la plaine côtière. Le château est reconstruit par les ducs de Provence, pour qui les salins étaient une richesse de première importance, et agrandi jusqu'au XVe siècle.

Au tout début du XVIIIe siècle commence une ère nouvelle pour la commune. À cette époque elle est déjà réputée pour être une des localités les plus agréables en hiver. Elle devient également fameuse pour ces cultures maraîchères et ses pépinières d'arbres aux essences rares. Elle prend des allures aristocratiques au XIXe siècle et s'y érige villas prestigieuses et palaces.

La ville, envahie lors de la Seconde Guerre mondiale, est libérée le 21 août 1944.

7.4.2. L'AMÉNAGEMENT PROGRESSIF DE LA PALYVESTRE

7.4.2.1. Préambule

Le mot « Palyvestre » a pour racine le terme latin « Paludes », qui désigne les marais, ce qui donne une idée des milieux occupés aujourd'hui par la base aéronavale, les informations relatées ci-dessous étant extraites d'une étude sur l'histoire de la base aéronavale.

7.4.2.2. L'histoire de l'aéroport

L'aérodrome du Palyvestre est en effet situé dans une plaine marécageuse dont le niveau est à peine supérieur à celui de la mer. Anciennement champ de pâturage, le terrain du Palyvestre est exploité pour l'aéronautique dès le début du XXe siècle.

En 1911, Mademoiselle Dutrieu remportait la coupe « fémina » à bord d'un biplan Farman dont le concours avait lieu sur le site. En 1920, les prairies sont déjà utilisées par la marine. Elles servent de terrain d'entraînement pour effectuer les premiers appontages de la marine française. Le premier hangar en tôle est construit en 1922.

Entre la fin de la Première Guerre mondiale et la Deuxième Guerre mondiale, la base du Palyvestre recevra toutes sortes d'appareils volants. La base retrouve son activité début 1945 avec la création de l'école d'appontage et de chasse embarquée.

C'est en 1966 qu'un protocole d'accord prévoit la mise à disposition des pistes, des moyens, du personnel militaire du contrôle aérien et de la sécurité pour l'ouverture à certaines lignes aériennes.

Sources : Bertrand DELEEST – Louis CINCA « Les commandements de l'Aéronautique Navale » (1912-2000) – Major Norbert DESGOUTTES – ARDHAN 2

7.4.3. CE QUE DIT LE RÈGLEMENT D'URBANISME ACTUEL

L'aire d'étude immédiate est située au secteur UGd du PLU. Elle est aussi inscrite dans une OAP qui vise à restaurer les continuités écologiques, renaturer les espaces dégradés et rendre à certains espaces leur fonctionnalité de zone humide. Enfin, l'OAP présente des prescriptions paysagères et de circulations.

7.4.3.1. Constructions autorisées

La zone UGd est relative aux activités nautiques, et de loisir de la Palyvestre. Les règles de l'OAP ont valeur réglementaire.

Les règles du PLU complètent et précisent les conditions d'applications de l'OAP.

Toutes les fonctions non désignées aux dispositions applicables sont interdites.

Sont autorisées sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors ;
- Qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
- Que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- Qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme

7.5. LA DESTINÉE DU SITE AVEC OU SANS PROJET

7.5.1. LE CONTEXTE SOCIÉTAL

Le secteur est donc dévolu aux activités de loisirs et aux activités commerciales, sans risques et sans nuisances pour le voisinage, pourvu qu’elles répondent aux besoins des habitants et des usagers.

Les secteurs du port, de la Font des Horts sont des secteurs d’habitations (résidences principales et maisons de vacances).

Le Palyvestre est une double zone d’activités gérée par TPM. 53 entreprises sont implantées sur la zone sud et 220 entreprises sur la zone nord. Le Palyvestre représente donc un bassin d’emploi important, en plus des activités présentes sur l’aéroport et sur le port.

Toutes les activités destinées à rendre service aux habitants et aux entreprises et leurs salariés apparaissent donc compatibles (activités marines dont accastillage, vente de bateaux à moteur et à voile, mais aussi kitesurf, paddle, kayak, planche à voile, aviron, voile légère, plongée sous-marine, articles de mer, textile.

En l’absence de projet, le Kiddy Parc pourrait faire le choix de régulariser les activités existantes.

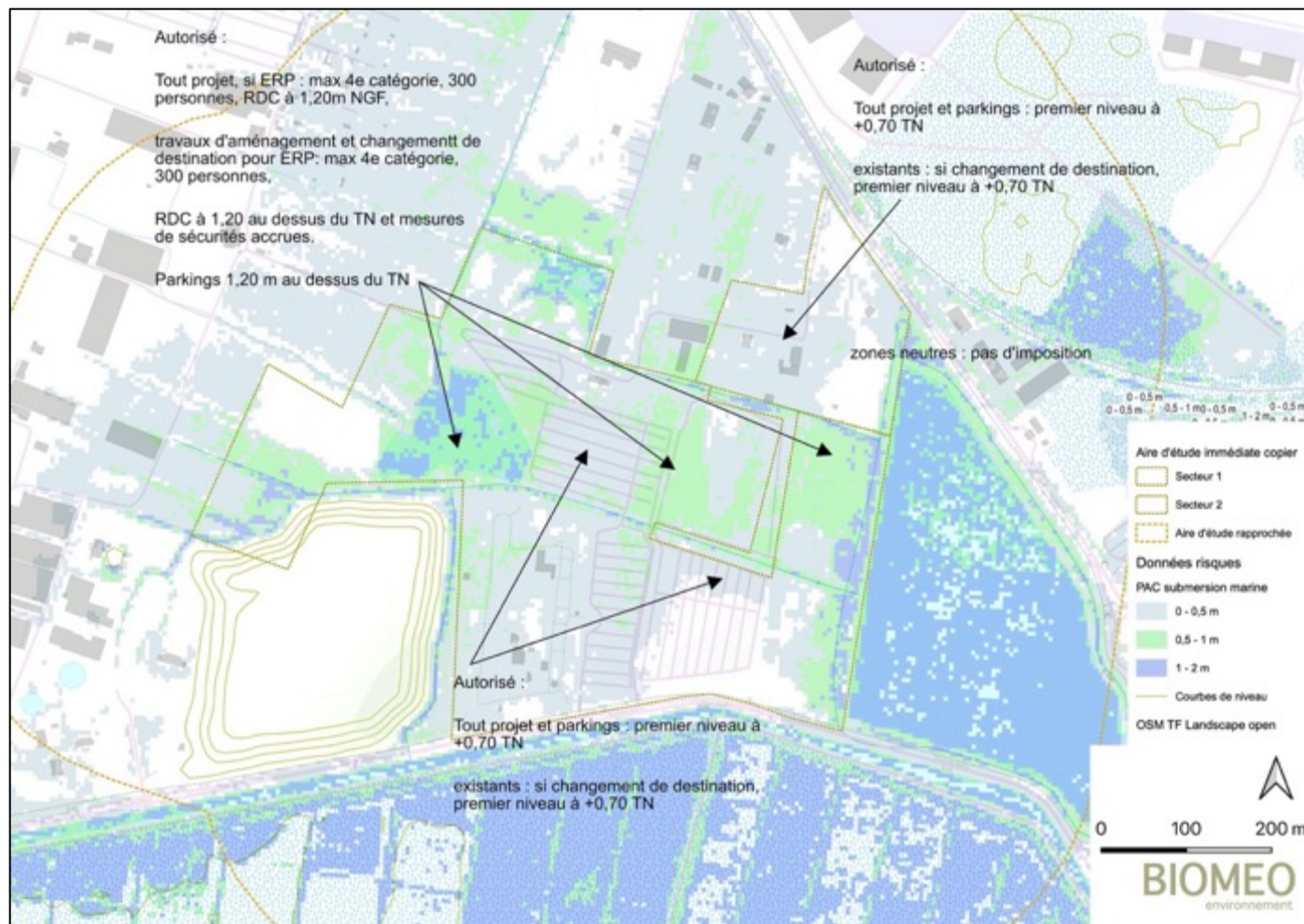
7.5.1. LE CONTEXTE NATURALISTE

Amphibiens	Habitat terrestre anthropique, zones humides menacées	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées
Reptiles	Habitats anthropiques au niveau du Kiddy parc, zones humides menacées	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées
Insectes	Habitats anthropiques au niveau du Kiddy parc, zones humides menacées	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées
Oiseaux	Habitats anthropiques au niveau du Kiddy parc, zones humides menacées	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées, fonctionnalité écologique améliorée via la mise en place de mesure de réduction
Mammifères	Habitats anthropiques au niveau du Kiddy parc, zones humides menacées	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées
Chiroptères	Habitats anthropiques au niveau du Kiddy parc, zones humides menacées	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées, fonctionnalité écologique améliorée via la mise en place de mesure de réduction

Tableau 2 - Evolution de l’aire d’étude avec ou sans projet		
Compartiments biologiques	Sans projet	Avec projet
Habitats naturels	Habitats anthropisés dégradés à proximité d’habitats de zones humides d’une grande richesse écologique	Habitats anthropisés avec préservation d’espaces verts
Zones humides	Présence au sud et à l’est avec risque de dégradation et de pollution	Mise en défens des zones humides, mise en place de mesures de réduction visant à préserver ces milieux d’une grande richesse
Flore	Présence de quelques stations de plantes patrimoniales et d’un pied de Tamaris protégé	Maintien de l’ensemble des stations

7.5.2. CONTEXTE HYDRAULIQUE

Figure 8 : carte des zones basses hydrographiques



En effet, le site est concerné par plusieurs types de risques, dont le risque de submersion marine est sans doute le plus contraignant. La carte ci-devant indique que plus de la moitié du site est en zone basse hydrographique.

Le Porter à connaissance indique à son chapitre III.4.3 – Côtes sableuses

III.4.3.A – Constructions neuves : Sont admis :

- tous types de constructions, ouvrages, aménagements, installations, sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

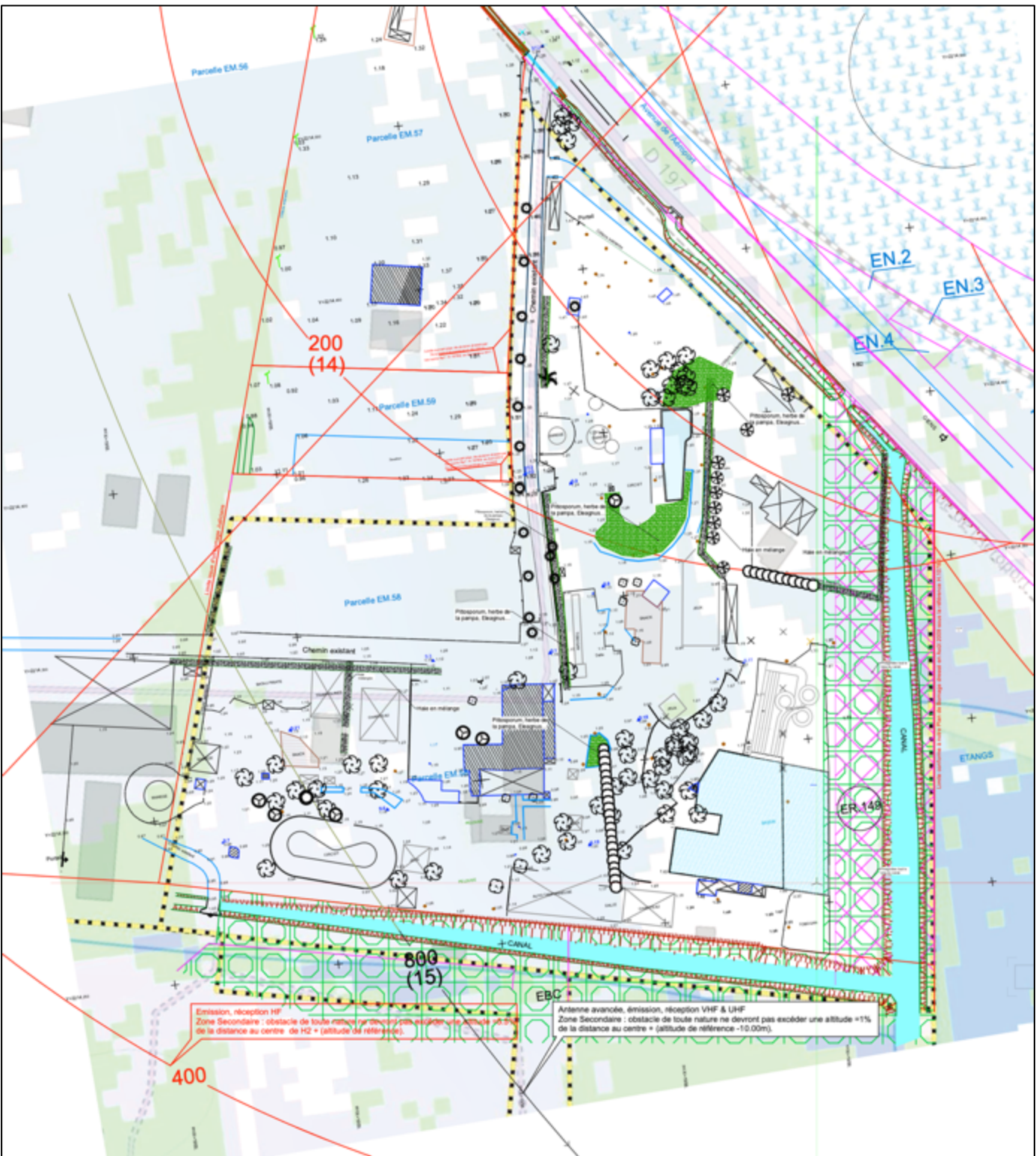
Pour les parkings : III-4.4 – Parkings :

Sont admis :

- Les parkings, sous réserve que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel, et de ménager une transparence hydraulique jusqu'à ce niveau.

Sont donc admis tous types de constructions, ouvrages, aménagements, installations, sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

Figure 9 : superposition des ouvrages existants avec le PAC



7.5.3. L'ENTREPRISE KIDDY-PARC

Le Kiddy-Parc fonctionne 5 mois par an. Plus de 12 salariés sont employés pendant la période d'ouverture. Hors période d'ouverture, quelques salariés sont conservés, titulaires de contrat à temps plein, pour la gestion courante, les travaux d'entretien..

Les frais afférents à la gestion du Kiddy-Parc sont nombreux (contrôle des ouvrages, vérification de conformité des manèges, consommation d'eau et d'électricité...), sans loyer puisque le gestionnaire est aussi propriétaire. Le bénéfice est d'environ 3 000 € par an.

Kiddy Parc, aménagé au fil de l'eau depuis de nombreuses années, a été régulièrement amélioré et étendu dans les services offerts. Cette gestion ponctuelle des aménagements/travaux a permis de trouver des financements répondant à chaque projet (création d'une piste de mini-motos, mise en place de manèges...).

Par ailleurs, la direction du Kiddy Parc a été obligée de revoir les services offerts depuis quelques années. En effet, les manèges, en période de forte chaleur, sont inutilisables. Les températures d'environ 28 degrés qui prévalaient dans les années 2000 ont augmenté et la demande vers plus de jeux d'eaux s'est accentuée. Actuellement, la consommation d'eau du Kiddy Parc est de 25 000 m³ par an.

7.5.4. PROJET DE RÉGULARISATION

Ces règles impliquent de déposer tous les équipements de Kiddy Parc, de surélever plus de la moitié du terrain et de reconstruire ou remonter tous les édifices, manèges et aménagements divers.

Une rapide estimation du coût de démolition, de la surélévation des sols et de la mise en place de buses en vue d'assurer la transparence hydraulique, le démontage des manèges, le stockage temporaire puis remontage est estimé à environ 1 000 000 d'€.

Une partie des ouvrages sont implantés dans la zone qui a été catégorisée en EBC au PLU. Ses ouvrages sont notamment les piscines, qu'il faudrait démolir.

Les parkings visiteurs sont actuellement situés sur des terrains en indivision. Devant faire aussi l'objet d'un dossier de permis de construire, M. de Leusse n'obtiendrait sans doute pas l'accord des autres indivisaires, ou à un coût prohibitif (estimation 1,5 M€).

L'autre solution consisterait à implanter les parkings sur la parcelle support du projet. C'est alors environ 140 voitures qu'il faudrait prévoir de stationner, soit environ 3500 m² de parkings. Cette faisabilité n'est sans doute pas un obstacle au projet, mais elle vient s'ajouter au coût prohibitif du projet (montant estimé : environ 700 000 €).

Figure 10 : Schéma de la surface minimale nécessaire au parking à créer.



Facteurs susceptibles d’être affectés par le projet		Aperçu de l’évolution probable de l’environnement en l’absence du projet	Aperçu de l’évolution probable de l’environnement avec la mise en œuvre du projet
Le climat		Selon l’étude sur les effets du changement climatique dans le grand Sud-est à l’horizon 2030, 2050 et 2100, une augmentation des températures et une baisse des précipitations sont attendues.	Le projet va induire de la production de CO2 en chantier (matériaux, engins) et en phase d’exploitation (visiteurs, personnel). La production de CO2 du projet est estimée à 7 fois moins qu’actuellement.
Le sol		Pas de modification dans le cas de la conservation du Kiddy Parc. Dans le cas où le Kiddy Parc pourrait financièrement être régularisé, il est à prévoir un exhaussement des terres de 70 cm sur la majeure partie du site.	Rehaussement des terres pour faire les plateformes de circulation. Le bâtiment est construit sur plancher porté, pour laisser la transparence hydraulique en dessous. Il n’y a donc pas de modification du profil du terrain au droit des bâtiments. Les espaces actuellement anthropisés sont partiellement remis en état naturel.
L’eau		Au regard des activités actuelles et de l’absence de constat d’inondation du site depuis 20 ans, aucune évolution n’est à prévoir. L’infiltration des eaux de ruissellement sur le site se fera de façon naturelle comme à ce jour. Consommation d’eau de 25 000 m3/an	Prise e en compte de l’artificialisation des sols, avec création d’un bassin de rétention. Consommation d’eau annuelle : 3 500 m3/an
Biodiversité	Habitats naturels	Habitats anthropisés dégradés à proximité d’habitats de zones humides d’une grande richesse écologique ; présence de zones humides au sud et à l’est avec risque de dégradation et de pollution	Habitats anthropisés avec préservation d’espaces verts ; mise en défens des zones humides, mise en place de mesures de réduction visant à préserver ces milieux d’une grande richesse.
	Espèces remarquables inféodées aux zones humides	Habitats anthropiques au niveau du Kiddy Parc, zones humides menacées.	Habitat terrestre anthropique amélioré et zones humides préservées, quiétude augmentée dans un contexte perturbé.
	Espèces inféodées aux milieux semi-ouverts	Habitats anthropiques dégradés au niveau du Kiddy parc, zones humides menacées	Zones humides préservées, fonctionnalité renforcée au niveau des canaux
	Fonctionnalité	Fonctionnalité perturbée au niveau des canaux sud et est	Très faible. Les activités de loisir sont remplacées par des activités de bureaux et commerces. Trafic automobile nettement moindre.
	Dérangement	Notable avec le bruit généré par les activités de manèges, piscines, etc.	Très faible. Les activités de loisir sont remplacées par des activités de bureaux et commerces. Trafic automobile nettement moindre.
La population		L’activité de loisir pour les enfants restera accessible pour les vacanciers et les habitants du secteur. Les emplois seront maintenus (25 personnes 3,5 mois/an).	L’activité de loisir va disparaître. On peut imaginer un report partiel des usagers vers les activités de Speekart et de Magic World, bien que ces activités aient un positionnement différent en termes de clientèle. Les nouvelles activités vont engendrer la création de quelques emplois sur la zone (environ 80) et un renforcement de l’offre économique en direction de la navigation de plaisance.
La santé humaine, la qualité de l’air et le niveau sonore		Les activités sont sans doute un peu bruyantes, mais les habitations sont très éloignées. Elles génèrent une légère augmentation du trafic routier sur les mois d’ouverture et donc une pollution aux particules fines.	Les activités commerciales et de bureaux ne sont en principe pas générateur de bruits. Les salariés et les usagers vont induire une légère augmentation du trafic routier et donc de la pollution aux particules fines. Compte tenu de l’ancienne activité, le bilan devrait être globalement positif sur les particules fines (Kiddy Parc ouvert actuellement 5 mois par an – environ 750 visiteur/jour). Le fonctionnement des modules photovoltaïques est silencieux et ne s’accompagne d’aucune vibration.
Les risques naturels et technologiques		Au vu du scénario climatique retenu pour le Littoral provençal, sont notamment attendus pour le territoire communal : Des épisodes caniculaires plus fréquents se traduisant par un renforcement de la sécheresse des sols, soit une exposition plus forte au risque de retrait-gonflement des argiles et au risque incendie ; Une augmentation de la force des précipitations automnales et hivernales entraînant une hausse des ruissellements et une exposition plus forte au risque inondation.	Isolement renforcé des bâtiments vis-à-vis de l’augmentation des températures. Nombreuses plantations pour diminuer les incidences des rayons du soleil sur les sols (augmentation des températures et assèchement des sols). Gestion des eaux pluviales du site prenant en compte l’augmentation des ruissellements induits par le projet et évitant un accroissement du risque inondation à l’aval. Exposition plus forte du projet aux effets du retrait et gonflement des argiles, et au risque de submersion marine. Le projet prend en compte ces nouvelles contraintes (fondations renforcées, transparence hydraulique).
Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage		En considérant l’urbanisation alentour, les canaux et les secteurs agricoles existants, l’unité paysagère du site sera préservée.	Les mesures paysagères définies dans le cadre du projet assurent le maintien du contexte paysager local et des perceptions limitées sur le projet (hauteurs de bâtiments réduits, renforcement des plantations).

Dans le contexte d'une réalisation nouvelle portant sur un investissement d'environ 1 700 000 €, il apparaît illusoire de mobiliser une banque, en regard de la marge bénéficiaire annuelle disponible. En cas de fermeture des équipements, ceux-ci pourraient être abandonnés, le coût de remise en apparaissant trop élevé et sans viabilité financière. Pourrait alors s'amorcer une lente dégradation des manèges et équipements qui n'auraient pas pu être revendus, avec toutes les nuisances que l'abandon du site pourrait engendrer (occupations illégales, activités illicites...).

8. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

8.1. MILIEU PHYSIQUE

8.1.1. CONTEXTE CLIMATIQUE

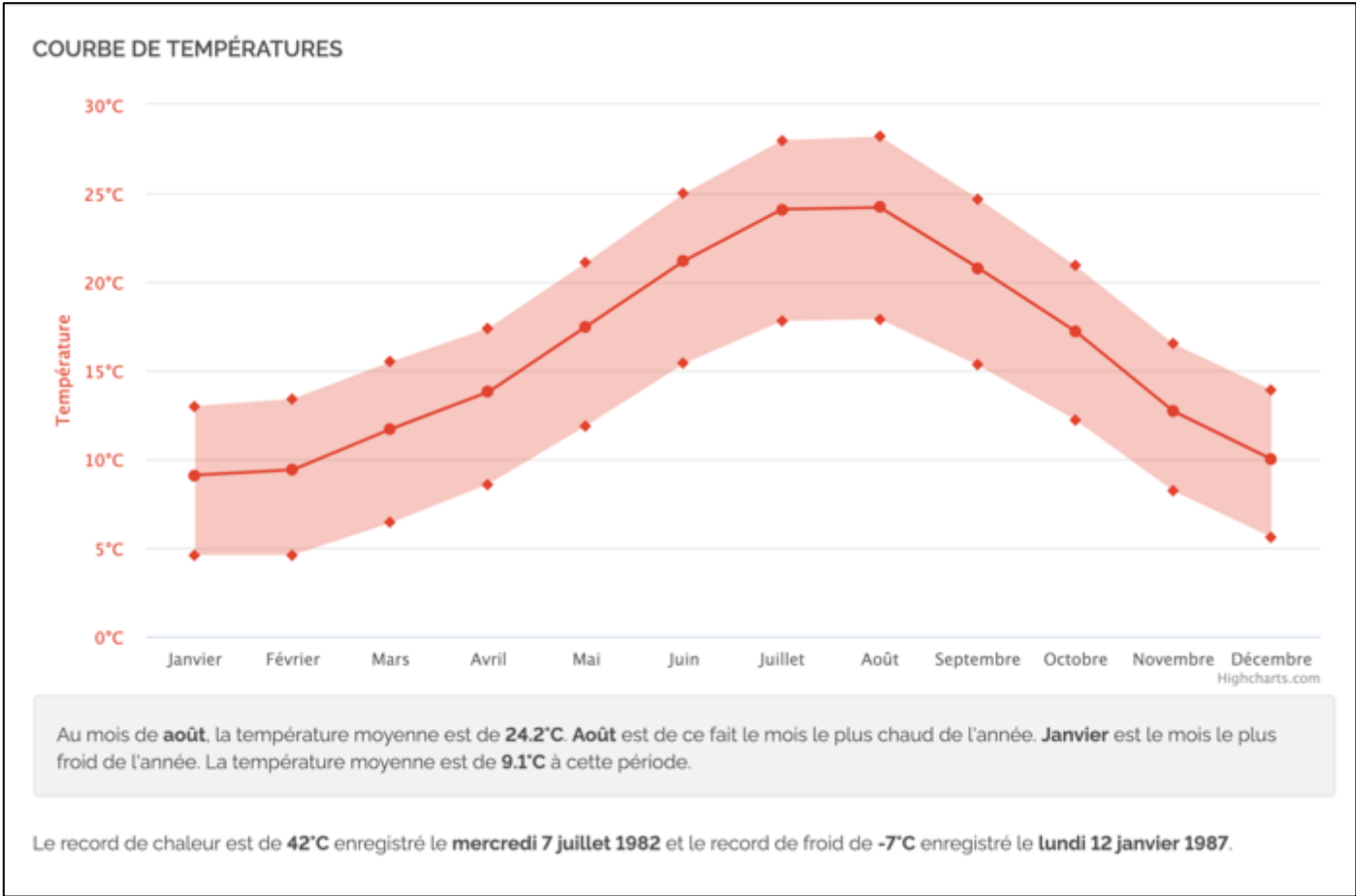
8.1.1.1. Généralités

Le Département du Var est soumis à un climat de type méditerranéen caractérisé par des températures contrastées avec une forte amplitude annuelle, des vents violents, de rares événements neigeux et un ensoleillement très important. Située entre le massif des Maures et celui de l'Estérel, la commune bénéficie d'une relative protection par rapport aux vents.

8.1.1.2. Températures

Les températures annuelles moyennes sont nettement plus élevées que la moyenne nationale. L'hiver est relativement doux sur la commune d'Hyères, en raison de la proximité de la mer. La température moyenne de l'ordre de 8,5 °C. L'été est relativement chaud avec une température moyenne de 24,2 °C.

Figure 11 : Courbes des températures



8.1.1.3. Ensoleillement

Le Var bénéficie d'un ensoleillement d'environ 2 800 heures par an.

Hyères est située sur la Côte d'Azur et bénéficie d'un climat méditerranéen aux étés chauds et secs et aux hivers doux et relativement humides. L'ensoleillement moyen s'établit à 2 899,3 heures par an avec une pointe à 373,8 heures en juillet.

8.1.1.4. Pluviométrie

Les précipitations totalisent à Hyères 665 millimètres sur l'année, une valeur relativement faible par rapport à d'autres communes du pourtour méditerranéen et surtout, les pluies sont très inégalement réparties avec moins de sept millimètres en juillet et près de quatre-vingt-quatorze millimètres en octobre.

Figure 12 : Courbes de la pluviométrie

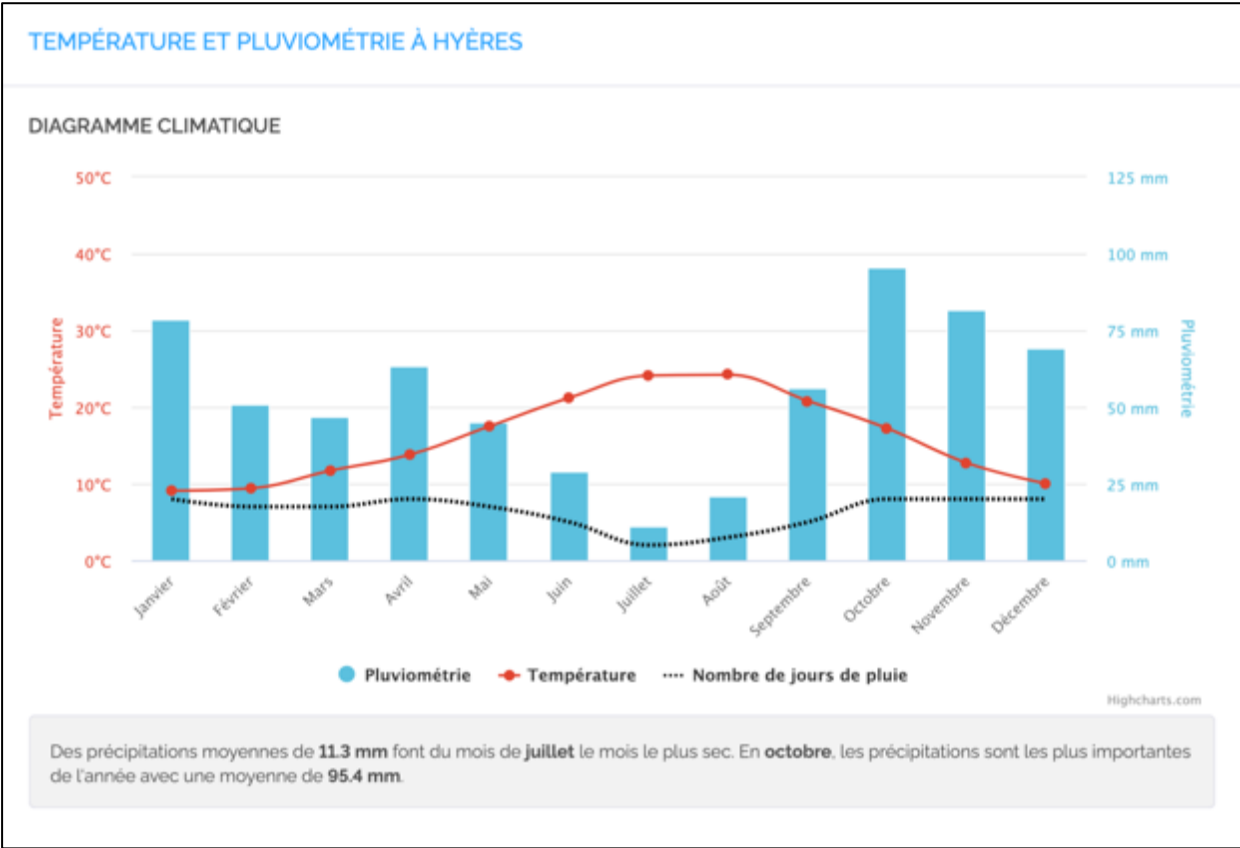


Figure 13 : Tableau climatique

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep- tembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	8.3	8.6	10.5	12.9	16.3	19.8	22.5	22.3	20.2	16.1	12	9.2
Température minimale moyenne (°C)	4.6	4.7	6.5	8.8	12.3	15.6	18	18	16	12.1	8.2	5.6
Température maximale (°C)	12	12.6	14.6	17	20.4	24.1	27	26.7	24.5	20.1	15.9	12.9
Température moyenne (°F)	46.9	47.5	50.9	55.2	61.3	67.6	72.5	72.1	68.4	61.0	53.6	48.6
Température minimale moyenne (°F)	40.3	40.5	43.7	47.8	54.1	60.1	64.4	64.4	60.8	53.8	46.8	42.1
Température maximale (°F)	53.6	54.7	58.3	62.6	68.7	75.4	80.6	80.1	76.1	68.2	60.6	55.2
Précipitations (mm)	66	73	67	52	44	32	10	31	65	92	96	87

La variation des précipitations entre le mois le plus sec et le mois le plus humide est de 86 mm. Entre la température la plus basse et la plus élevée de l'année, la différence est de 14.2 °C.

8.1.1.5. Vents

Deux grands types de vents soufflent régulièrement sur le territoire :

Le mistral : vent de Nord-Ouest d'origine rhodanienne, le mistral s'observe en toutes saisons, principalement les mois d'été. Son orientation suit le vallon rhodanien et oblique vers l'est à l'approche de la Provence. Il apporte le plus souvent un temps clair, lumineux et bien ensoleillé.

Le vent d'Est, de la mer vers la terre : Il est humide et doux quand il vient du Sud-Est, froid et sec lorsqu'il vient du Nord-Est. Il précède ou accompagne généralement de fortes précipitations.

Le nombre moyen annuel de jours de vent fort (vitesse maximale du vent instantané > 60 km/h) pour la période 1981-2000 se situe entre 66 et 118 jours dans le Var (source : Climat Météo France). Les brises marines s'établissent durant la saison chaude et sont dominantes de mai à septembre.

Influencée par le climat méditerranéen, la commune d'Hyères est caractérisée par des hivers doux et humide et des étés chauds et secs. L'ensoleillement y est très élevé. Les vents y sont bien présents, parfois violents, avec une moyenne de 100 jours/an. La commune est sujette à des épisodes pluvieux violents préférentiellement au printemps et en automne.

8.1.2. TOPOGRAPHIE

8.1.2.1. Présentation générale

La commune d'Hyères est implantée en bord de la mer Méditerranée, à l'embouchure du fleuve Gapeau, à environ 18 kilomètres à l'est de la rade de Toulon. Les rivages alternent entre longues plages et parois rocheuses qui tombent dans la mer.

8.1.2.2. À l'échelle du massif

La commune est composée de milieux divers et fortement contrastés. Le nord-est occupé par des monts qui définissent les limites sud-ouest du massif des Maures. La partie centre est constituée d'une vaste plaine, à l'embouchure du Gapeau. La partie centre ouest est occupée par plusieurs petites élévations, néanmoins importantes à l'échelle de l'agglomération au titre des paysages.

L'extrémité sud est constituée d'une presqu'île rocheuse et boisée, reliée au continent par un double tombolo. Plusieurs îles constellent la mer.

8.1.2.3. À l'échelle du site d'étude

La zone d'étude immédiate est située dans une plaine élevée d'un mètre environ au-dessus de la mer. Les secteurs ouest du Palyvestre accusent une très légère déclivité depuis les coteaux du Mont des oiseaux. Tous les autres secteurs sont très horizontaux jusqu'aux rivages.

Les secteurs ouest sont occupés par des zones de marais et des cultures. Les grands marais salants sont situés au sud, limitrophe de l'aire d'étude immédiate pour l'étang du Redon, et séparée par la départementale pour les salins des Pesquiers.

En l'absence de relevé topographique, il est délicat de donner des indications d'altitude. Sur le Kiddy Parc, celles-ci évoluent de 1,20 à 1,90 m.

La topographie est plane. Les secteurs élevés sont éloignés, mais le secteur est toutefois concerné par les éventuelles eaux de ruissellement issues de ces secteurs.

8.1.3. GÉOMORPHOLOGIE

8.1.3.1. Généralités

La commune d'Hyères et les îles sont composées d'une géologie variée. La commune se situe à la limite de la Provence cristalline et de la Provence calcaire et argileuse. De façon simplifiée, la commune, l'aéroport et le double tombolo sont composés de dunes et d'alluvions datant du quaternaire. La presqu'île de Giens s'inscrit sur un socle métamorphique de l'aire primaire.

8.1.3.2. Géologie sur le site

Le site est implanté sur des formations sédimentaires récentes (alluvions récentes et éluvions puis probablement dunes) recouvrant vraisemblablement des sols gréseux datant du permien.

Un sondage profond au niveau du Port d'Hyères, à 300 m du terrain, a montré une épaisseur de sol quaternaire marin récent sur 23 m d'épaisseur reposant sur un socle primaire.

Fz. Alluvions récentes et éluvions. Les vallées principales sont remblayées par des alluvions formées de sables micacés argileux avec lits de galets, dans lesquels les rivières sont le plus souvent encaissées de deux ou trois mètres. Ces alluvions sont assez fréquemment exploitées pour en extraire sable, graviers et galets.

Tout le massif cristallin est couvert d'éluvions riches en débris de quartz, passant localement à des coulées d'éboulis.

Le sous-sol est composé d'alluvions formées de sables micacés argileux.

Figure 14 : Carte géologique



8.1.3.3. Géologie et hydrographie souterraine

Le secteur proche a fait l’objet de plusieurs sondages. Le premier de ceux-ci est situé sur l’emprise de l’aéroport.

Sondage n° 10655x0120-S

Le sondage laisse apparaitre la présence d’eau à la cote 0,00 NGF, soit 1,40 m sous le terrain naturel.

Après une épaisseur de 1,60 m de terre végétale, on trouve des argiles, galets et quartz, puis du sable jusqu’à la profondeur de -3,30 m. C’est ensuite une alternance d’argiles, de petits galets argileux et sables.

Figure 15 : Sondage n° 1

1065- 5x- 120

DIRECTION DES TRAVAUX MARITIMES
LABORATOIRE

- ARSENAL -
- TOULON. -

CHANTIER : B.A.N. HYERES - LE PALYVESTRE

Forage n° 1
du 20 au 26 JUIN 1968

SECTEUR : CAFETERIA

Côtes N.C.F.	Côtes in situ	Après	Coupe	Terrain	FORAGE		OBSERVATIONS
					Tube	Outil	
+1,40	0,00						<u>SONDEUSE CRAELIUS</u> Eau = au 0,00 NGF
	1,60	1,60		Terre végétale			
	1,60						
	2,60	1,00		Argile galets, quarts			ø 40
	3,30	0,70		Sable cohérent			très dur
	4,00	0,70		Grave cohérente			galets de quarts 10 à 80 ø
		2,80		Argile			plastique jaune
	6,80						
	7,50	0,70		Petits galets argileux			grisâtre
		2,50		Sable fin, trace d'argile			jaune
	10,00						
	11,00	1,00		Galets, argile			quarts 10 à 80 ø
	12,10	1,10		Galets			quarts

Tubage en 138 ø

Carottier double en 131 ø - Functatione

Sondage n° 10655X0128-F1

Ce sondage a été réalisé pour le Centre Héliomarin, sur le port.

Le niveau terrain naturel est situé à 1,40 m par rapport au niveau de la mer. Le niveau d’eau est trouvé à -1 m, soit à +0,30 m par rapport à la mer, dans les sables limoneux sur base de graviers et cailloutis.

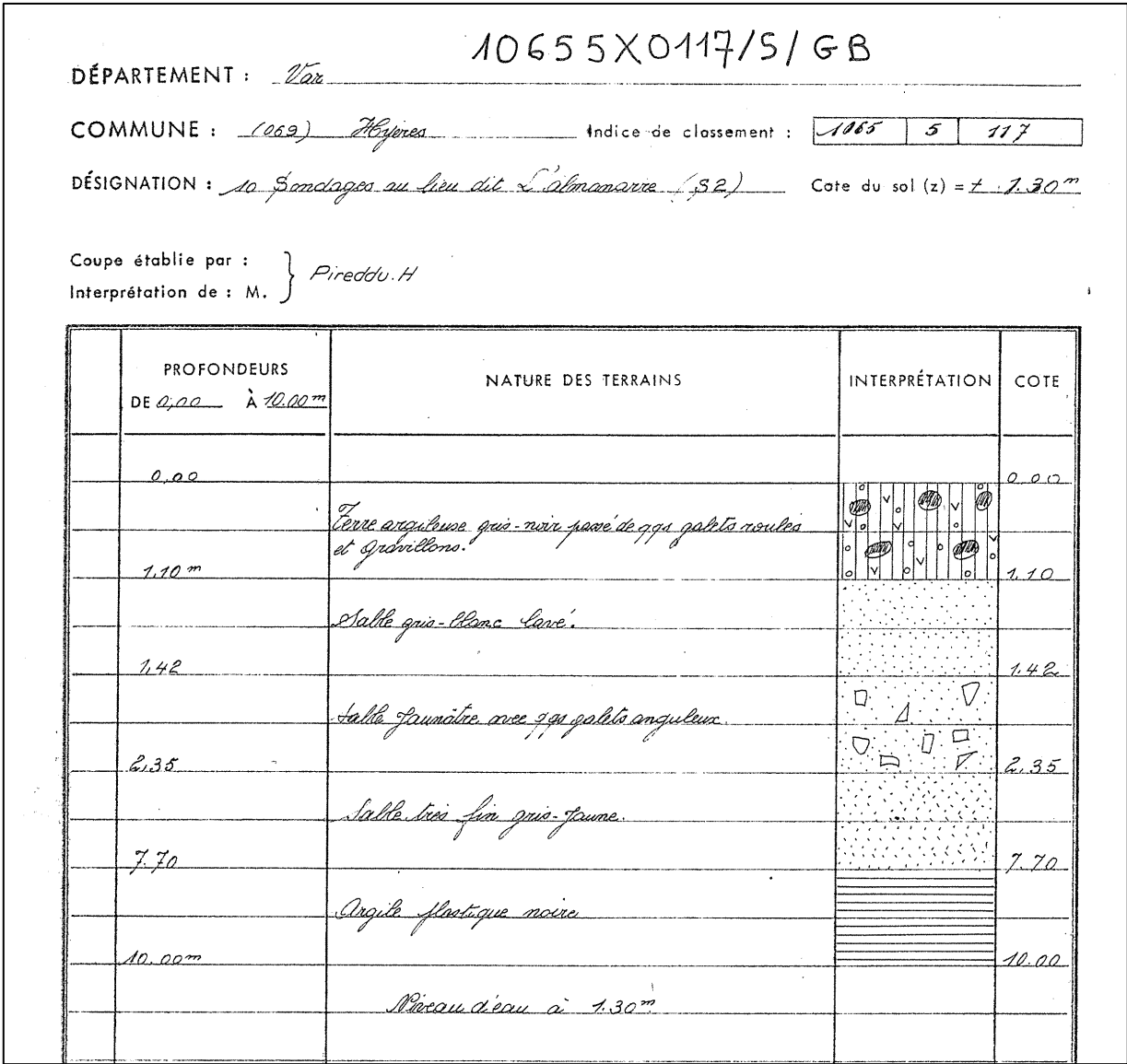
La présence de sables se confirme jusqu’à la profondeur -21,10 par rapport au TN, avant de rencontrer des marnes argileuses versicolores.

Sondage n° BSS002LWTM

Ce sondage a été réalisé sur la RD 42, au sud de l'aire d'étude immédiate.

Le niveau terrain naturel est situé à 1,30 m par rapport au niveau de la mer. Le niveau d'eau est trouvé à -1,30 m, soit au niveau 0 par rapport à la mer, dans les sables gris et blancs.

Figure 16 : Sondage n° 2



Le sous-sol est perméable, avec une nappe à faible profondeur, donc sujette aux pollutions.

8.1.3.4. HYDROGÉOLOGIE

Selon le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Environnement) Rhône Méditerranée, le terrain est situé sur les systèmes aquifères d'alluvions formant des nappes à faible profondeur offrant des possibilités de pompage élevées.

Le sol présente un lessivage important (sol alluvionnaire sableux). La nappe est présente dès 1 à 2 m de profondeur, selon la cote altimétrique du terrain (la nappe se situe légèrement au-dessus du niveau de la mer).

8.1.3.5. Qualité des eaux superficielles

Au sein de l'Atlas du SDAGE Rhône Méditerranée, le projet se situe dans le territoire « Petits Côtiers Est ».

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales :

- S'adapter au 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 d'eau et d'assainissement,
- Renforcer la gestion de l'eau par bassins versants et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions pas les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource et eau et en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations et tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

La fiche d'état des eaux du Gapeau à Hyères, (station 06202000) indique une amélioration de la qualité des eaux de surface depuis les années 2008, notamment sur l'oxygène, les nutriments, les polluants spécifiques, les macrophytes et les poissons. L'état chimique est bon. Les états écologiques sont qualifiés de moyen.

L'état chimique est bon. Les états écologiques sont qualifiés de moyen.

8.1.3.6. Qualité des eaux souterraines

L'aire d'étude immédiate est localisée au droit de la masse d'eau souterraine codée 6343, Alluvions du Gapeau.

Cette masse d'eau se caractérise par un matériel alluvial hétérogène, alternant niveaux fins et imperméables et niveaux plus grossiers aquifères. On observe ainsi un compartimentage de la ressource.

Elle est organisée sur des formations fluviatiles würmiennes de 5 à 25 m d'épaisseur. Ces alluvions sont formées d'horizons aquifères discontinus : graviers et sables, sables argileux et argiles franches. Dans

ces formations, les passées caillouteuses constituent le principal aquifère. Près du littoral, le faciès alluvial devient marin (sables fins peu perméables), rendant la nappe localement captive. La géométrie est très complexe, elle est liée en grande partie à l'existence de sillons, correspondant à d'anciens cours du Gapeau. Ces sillons sont remplis de sables argileux et de vase marine. Les terrasses alluviales anciennes sont peu aquifères.

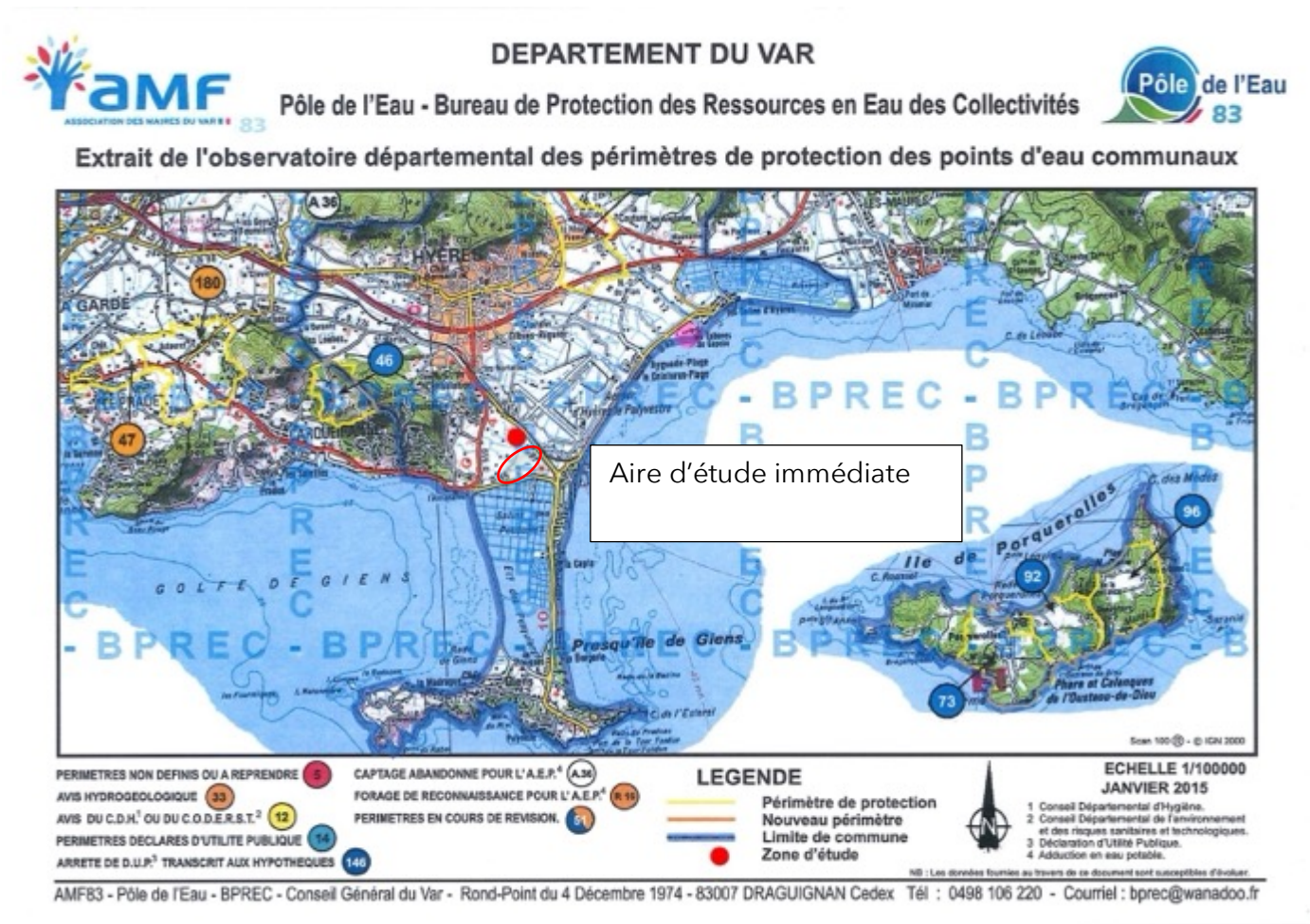
Les pressions sur la qualité de la masse d'eau concernent principalement l'occupation agricole encore forte. La qualité de l'eau est considérée « bonne ».

Source : Eaufrance

8.1.3.7. Captages d'eau potable et approvisionnement

La carte des périmètres de captage d'eau potable n'indique aucun périmètre sur la zone d'étude immédiate. **Les périmètres les plus proches sont situés sur Carqueiranne et au nord de la commune d'Hyères, sur le Gapeau.**

Figure 17 : Carte des périmètres de captage d'eau potable



Le service public d'alimentation en eau potable comprend les unités de distribution suivantes :

- Hyères Continent
- Île de Porquerolles
- Île de Port Cros.

L'unité de distribution d'Hyères Continent

Les origines de l'eau alimentant l'unité de distribution d'Hyères Continent sont les suivantes :

- La nappe alluviale du Bas-Gapeau (usine de potabilisation du Père Éternel),
- La retenue d'eau de Carcès (usine de potabilisation de Carnoules),
- La retenue d'eau de Trapan (usine de potabilisation de Trapan),
- Le réseau de la Société du Canal de Provence (S.C.P.) (usine de potabilisation des Maurettes).

La nappe alluviale du Gapeau alimente le champ captant du Père Éternel et les forages du Golf Hôtel. Cette eau est ensuite traitée à l'usine du Père Éternel.

Les retenues d'eau de Carcès et de Trapan, et l'eau du canal de Provence alimentent le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau des communes de la région et de Toulon (SIAET). Le SIAET achemine ensuite son eau jusqu'aux structures suivantes :

- L'usine du Père Éternel,
- Le réservoir de la Colette (Fenouillet),
- Le réservoir du Mont Soleil (Hauts d'Hyères).

L'eau potable est ensuite distribuée par l'intermédiaire du réseau communal.

Le site n'est pas concerné par un périmètre de captage d'eau potable.

8.1.4. SYNTHÈSE DES ENJEUX
DU SITE, MILIEU PHYSIQUE

Tableau 3 : Tableau de synthèse du milieu physique.

Tableau de synthèse du milieu physique			
Milieu physique	Contexte climatique	Influencée par le climat méditerranéen, la commune d'Hyères est caractérisée par des hivers doux et humides et des étés chauds et secs. L'ensoleillement y est très élevé. L'ensoleillement y est très élevé. Les vents y sont bien présents, parfois violents, avec une moyenne de 100 jours/an. La commune est sujette à des épisodes pluvieux violents préférentiellement au printemps et en automne.	Faible.
	Topographie	La topographie est plane. Les secteurs élevés sont éloignés, mais le secteur est toutefois concerné par les éventuelles eaux de ruissellement issues de ces secteurs.	Nul.
	Géologie	Le sous-sol est composé d'alluvions formées de sables micacés argileux. Les sondages indiquent que le sous-sol est perméable et sensible aux éventuelles pollutions.	Modéré à fort.
	Eaux superficielles	L'état chimique du Gapeau est bon. Les états écologiques sont qualifiés de moyen.	Modéré.
	Eaux souterraines	Les pressions sur la nappe d'eau souterraine concernent principalement l'activité agricole (vignoble et maraîchage). Le site n'est pas concerné par un périmètre de captage d'eau potable.	Très faible.
	Captage d'eau potable	Le site n'est pas concerné par un périmètre de captage d'eau potable.	Nul.

9. MILIEU HUMAIN

9.1. URBANISME ET SERVITUDES

9.1.1. À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET DÉPARTEMENTALE

La commune d'Hyères est située dans le département du Var. Elle appartient à l'arrondissement de Toulon, dépend du Canton de La Crau et appartient à l'intercommunalité Toulon-Provence-Méditerranée.

9.1.2. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT

Le département n'est pas concerné par la DTA.

9.1.3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Il s'agit d'un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale, destiné aux agglomérations pour lesquelles il doit exprimer un projet global (projet d'aménagement et de développement durable); il constitue ainsi le document de référence qui doit fédérer les outils des politiques sectorielles (Programme local de l'habitat, Schéma de développement commercial, Plan de déplacements urbains, Plan local d'urbanisme) existants sur son périmètre.

La commune d'Hyères fait partie du SCoT Toulon-Provence-Méditerranée (SCOT TPM), approuvé par délibération du comité syndical n° 06-09-2019/06/401 en date du 6 septembre 2019 transmis et reçu en Préfecture le 4 octobre 2019 – exécutoire le 4 décembre 2019 –.

9.1.3.1. *Le Document d'orientation et d'objectifs (DOG)*

Le DOG est articulé autour de quatre grands chapitres qui visent à définir les orientations majeures retenues pour le SCoT.

Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire.

Sur les espaces à préserver, le réseau vert, jaune et bleu est composé :

- Des espaces à dominante naturelle (vert),
- Des zones humides, les cours d’eau et fleuves côtiers et leur Ripisylve (bleu) ;
- Des espaces à dominante agricole (jaune).

L’aire d’étude élargie est concernée par les trois couleurs précédemment définies et par des espaces non colorés (blanc).

L’aire d’étude immédiate est bordée par des secteurs bleus (zones humides) et semble concernée par des secteurs verts (espace à dominante naturelle). On note aussi les pastilles 14 et 22 qui sont notées dans la continuité de l’aire d’étude immédiate que le DOG définit ainsi :

- **14 – Le système des étangs du littoral hyérois (Vieux salins, étang des Pesquiers, Marais Redon et des Estagnets)** offrant de grands paysages humides uniques et témoignant de l’ancienne activité salinière sur cette partie du littoral méditerranéen français entre la Camargue et l’Italie
- **22 – 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 arrière-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 ;

Afin de conforter la multifonctionnalité des espaces forestiers, une analyse pourra localement être conduite :

- Sur la fonction sociale : en décrivant les enjeux ayant trait au paysage, au cadre de vie, à la culture et l’identité du territoire, à l’attractivité touristique et résidentielle, à l’accueil du public et aux fonctions récréatives ;
- Sur la fonction environnementale et écologique : en décrivant les enjeux ayant trait au rôle de protection contre l’érosion, d’épuration de l’eau et de l’air, de protection et de préservation de la biodiversité ;
- Sur la fonction économique : en décrivant les enjeux ayant trait au potentiel du bois mobilisable, à l’accessibilité des massifs, à la diminution de la biomasse et au risque d’incendie, les activités pastorales et autres activités agricoles exercées en milieu forestier.

Afficher les axes de développement.

Les axes routiers situés au sein des enveloppes urbaines (espaces urbanisés et urbanisables), en dehors des grandes polarités commerciales et des centres, **peuvent accueillir des activités économiques de manière limitée et qualitative, dans une logique d’équipement de proximité des quartiers alentour.**

La planification de ces espaces répond aux critères suivants :

- Ne pas empiéter sur les espaces artisanaux et industriels environnants ;
- S’inscrire dans une logique de mixité urbaine et de proximité, en soignant les cheminements doux avec les espaces urbains environnants ;
- Soigner l’intégration architecturale (alignement du bâti, qualité des enseignes en particulier).

Promouvoir le cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre.

*L’aire d’étude immédiate est bordée par des secteurs bleus (zones humides) et semble concernée par des secteurs verts (espace à dominante naturelle).
Présence de deux sites à enjeux très forts, la dune du tombolo occidental, la pinède des Pesquiers et la pinède de l’hippodrome d’une part et le système des étangs du littoral hyérois d’autre part.
Autres axes : Ne pas empiéter sur les espaces artisanaux et industriels environnants ; logique de mixité urbaine, soigner l’intégration architecturale.*

Les intentions concernent notamment la réalisation de constructions à haute performance énergétique, Multiplier par 3 la part des ENR, en privilégiant les toitures, parkings, friches…

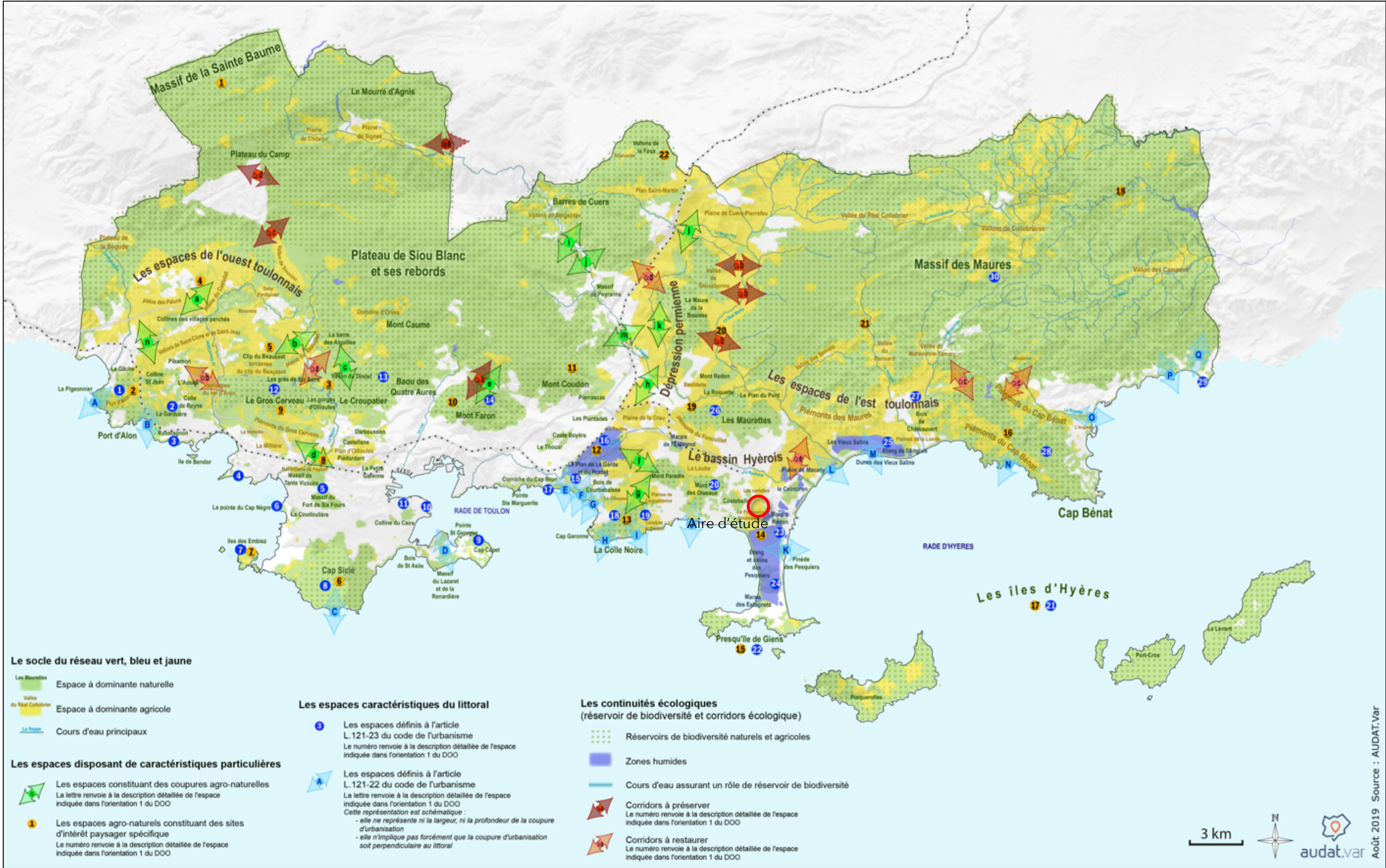
Gérer durablement les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

Les intentions concernent notamment :

- Révision et mise à jour des PPRI, identifier les zones d’expansion de crues…
- Limiter le ruissellement en zone urbaine, parkings végétalisés ou drainants, noues, toits végétalisés, matériaux de sols perméables…
- Travailler sur les PIDAF…

Enjeux : identifier les zones d’expansion de crues… Limiter le ruissellement en zone urbaine, parkings végétalisés ou drainants, noues, toits végétalisés, matériaux de sols perméables…

Figure 18 : Carte du réseau vert, jaune et bleu



Localisation préférentielle des activités et services compatibles avec l'habitat

- Centres villes majeurs
- Centres villes et autres centralités
- Sites de gare

Localisation préférentielle des activités et services tertiaires supérieurs

- Pôles tertiaires métropolitains
- Technopôle de la Mer

Maîtrise du développement dans les grandes polarités commerciales périphériques

- Grande polarité commerciale périphérique

Localisation préférentielle des activités industrielles, artisanales, logistiques et de services incompatibles avec l'habitat

- Principaux espaces à dominante artisanale et industrielle
- Espaces urbanisables à dominante économique
- Port de Toulon-La Seyne-Bregailion
- Sites aéroportuaires
- Principaux ports et sites portuaires
- Projet de création ou d'extension portuaire

Aire d'étude

3 km

audat.var

L'aire d'étude se situe à proximité d'un des principaux ports identifiés au SCoT et contigus à l'aéroport. Elle n'est pas concernée par les centres-villes majeurs, les espaces urbanisables à dominante économique. Les principaux espaces à dominante artisanale et industrielle sont plus proches du centre-ville d'Hyères. Le projet est compatible avec le DOG (axes de développement secondaires)

Le rapport d'analyse des résultats de l'application du SCoT approuvé le 22 juillet 2025 donne des informations quant à la mesure de l'efficacité des choix faits pour la préservation et le développement du territoire.

Au volet 1 du DOO, le rapport note que « Les espaces identifiés dans le réseau vert du SCoT font l'objet d'une excellente préservation, en particulier par un classement en zone naturelle dans les PLU en vigueur. Cette préservation s'inscrit dans la continuité du premier SCoT approuvé en 2009. Le gain en zone N entre 2019 et 2025 correspond au reclassement de 249 ha de zones U et AU en zone N réduit par le déclassement de 132 ha de zone N en zones U et AU (adaptation de limites de zones, reconnaissance d'espaces urbanisés de fait...). » et « 2 432 hectares de zones humides sont classés en zone N dans les PLU (73,3 %) ou en zone A (17,5 %). Ce faisant, les espaces du réseau bleu identifiés par le SCoT (zones humides, cours d'eau et leurs ripisylves) font l'objet d'une bonne préservation. »

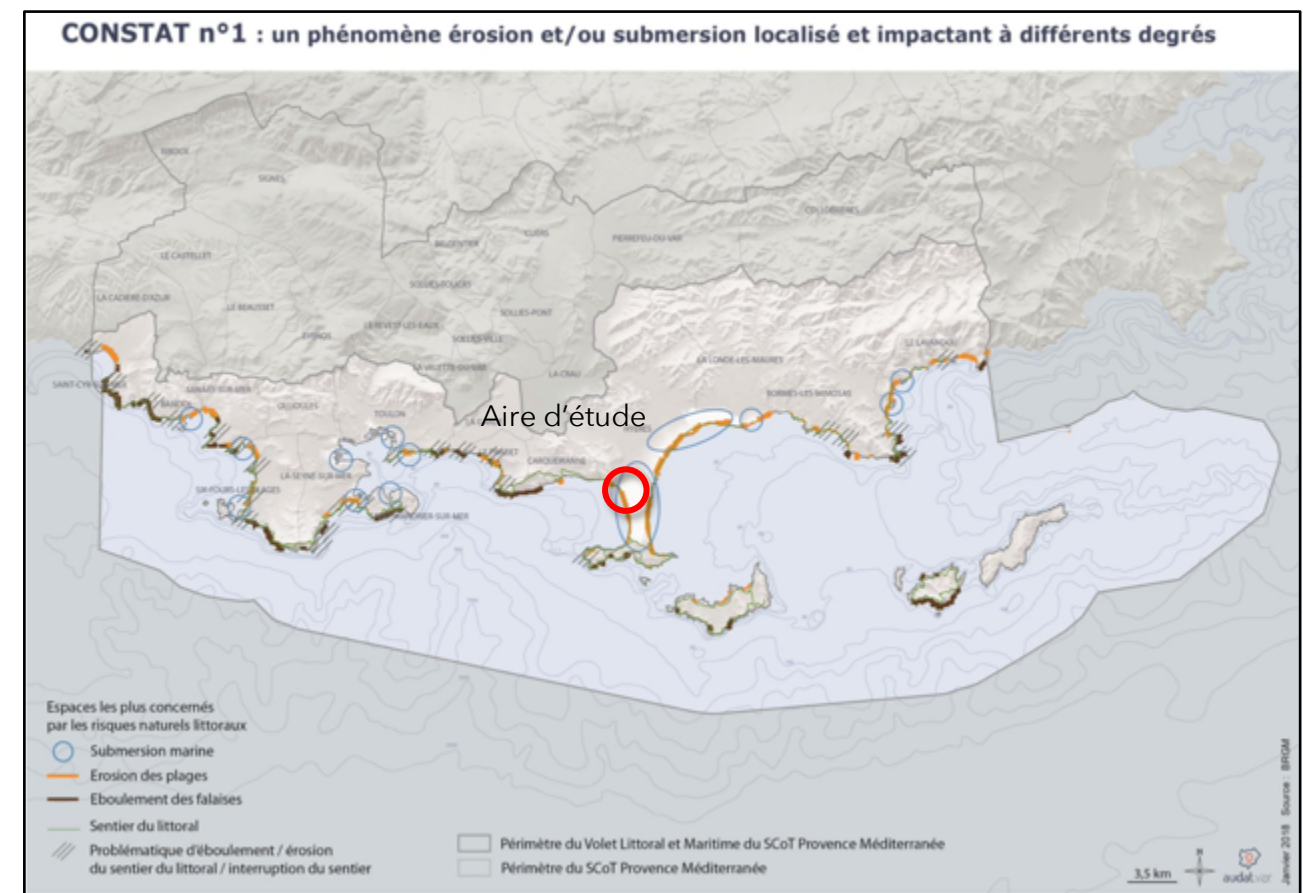
La thématique de la structuration du développement est elle aussi conforme aux objectifs, ainsi le rapport note « La consommation d'espace moyenne annuelle entre 2021 et 2024 est en baisse par rapport à la période 2011-2021. Cette diminution s'inscrit dans le respect des objectifs du SCoT, en baisse par rapport à la consommation des décennies passées. »

9.1.3.2. Le volet littoral et maritime

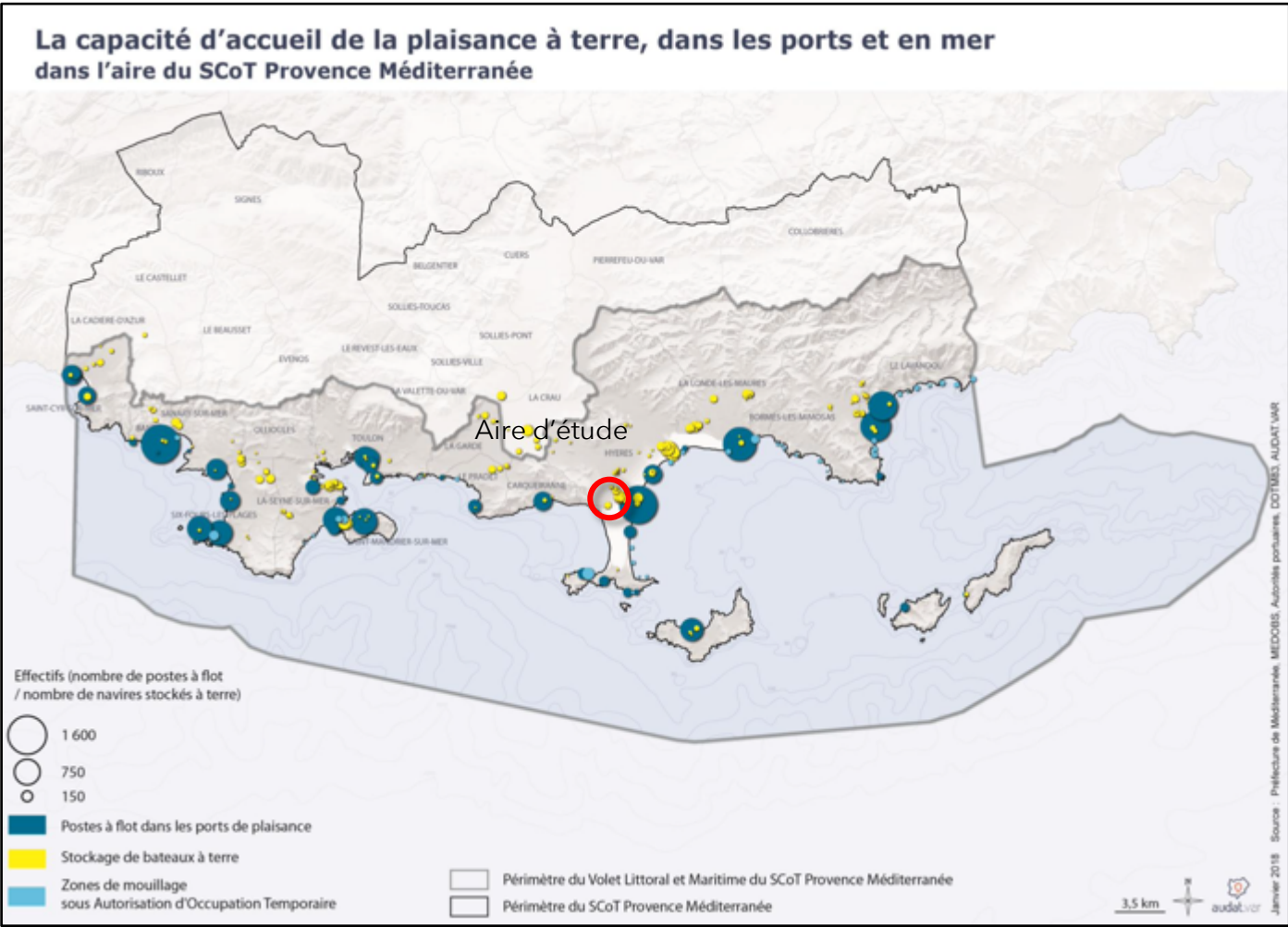
Le SCoT Provence Méditerranée révisé inclut un chapitre valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Le diagnostic identifie 10 thématiques majeures dont :

- Un phénomène d'érosion et/ou de submersion localisée (sur la commune d'Hyères, en particulier au niveau de l'embouchure du Gapeau, et le long de la plage des Vieux salins)
- Une grande biodiversité,
- Une atteinte généralisée des objectifs européens pour la qualité des masses d'eau côtières,
- Une multiplicité d'usages sur 4 bassins maritimes aux vocations différenciées,
- pas ou peu d'exploitation des ressources marines nouvelles et de développement d'activités nouvelles, mais des acteurs mobilisés,
- Des sites de renommée régionale et internationale pour les activités de sports et loisirs nautiques (notamment à l'est du territoire, la plage de l'Almanarre à Hyères est un haut lieu du windsurf et du kitesurf en France. La rade d'Hyères est privilégiée pour la pratique de la voile libre ou encore les côtes pradétanes et lavandouraine pour le surf et le skimboard).



- Des concurrences entre usages ponctuels et surtout saisonniers (La rade d'Hyères concentre la moitié des usages portuaires, de plaisance et de loisirs du territoire. Les îles d'Or constituent un site touristique important sur le territoire. Au total, ces deux îles accueillent 1,2 million de visiteurs par an, dont 600 000 plaisanciers. Elles concentrent la moitié des plongées réalisées en Provence Méditerranée (110 000/an),
- Une capacité d'accueil de la plaisance importante sur le territoire,
- Une interface terre-mer aux multiples facettes,
- Provence Méditerranée, premier territoire d'emploi du Var pour la concentration d'établissements et d'emplois dans le secteur maritime.



On notera utilement que les secteurs d'activités sportives et de commerces de sport et de matériel constituent le second pôle de l'économie maritime du territoire.

Le SMVM insiste sur la place indispensable des activités professionnelles dans les ports pour assurer leur maintien.

Outre la plaisance, les ports du territoire assurent des fonctions économiques liées à la mer développées (accueil des pêcheurs professionnels, des établissements de sports et loisirs nautiques,...). Les terre-pleins et les postes à flot qui sont dédiés aux activités professionnelles au sein des ports de plaisance leur garantissent des espaces de logistique et un accès à l'eau direct. Ceci est nécessaire au maintien de ces activités.

Dans les ports de plaisance de Provence Méditerranée, la part des postes à flot dédiés aux activités professionnelles (pêche, plongée, location de bateaux...) représente 8% de la flotte totale⁸³. Les parts les plus importantes de places dédiées aux professionnels, comprises entre 20 et 30% de la flotte totale, se retrouvent dans les ports de Toulon Vieille Darse, Darse Nord du Mourillon, le port Sanary-sur-Mer et le port La Seyne-sur-mer. Les ports Saint-Louis du Mourillon, du Lavandou, de Saint-Mandrier-sur-Mer, de Porquerolles et du Brusq à Six-Fours-les-Plages comprennent entre 10 et 20% de postes dédiés aux professionnels.

La place du nautisme et en particulier des locations de bateaux de plaisance est importante dans les ports de plaisance du territoire, près de 770 anneaux sont réservés aux activités de loisirs nautiques (plongée, location, activités nautiques tractées...).

D'autre part, ces activités nécessitent des équipements au sein des terre-pleins portuaires (bâtiments logistiques, aire de carénage...). La moitié des ports accueillent sur les terre-pleins des activités professionnelles (plongée, location de bateau, bateau-école, pêche professionnelle, bases nautiques, clubs de sports nautiques...).

Extrait du SMVM, page 101– Voir aussi page 134, Mesure 26

A. PARTAGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE LA PLAISANCE A TERRE ET EN MER

L'objectif poursuivi vise à identifier et partager, avec l'ensemble des acteurs concernés, les conditions d'accueil de la plaisance à terre et en mer au regard des quatre modalités d'accueil existantes et de leurs enjeux différenciés :

- L'accueil des navires de plaisance, concentré dans les sites portuaires ;
- L'accueil à terre au sein des aires de stockage de navires (parcs à bateaux et ports à sec), que le territoire vise à mieux maîtriser et organiser ;
- L'accueil en mer au sein des zones de mouillage. L'espace marin fréquenté pour le loisir sur des sites de cabotage et de mouillage que le territoire ambitionne de localiser et d'organiser pour limiter les impacts sur le milieu naturel et avec les autres usages de la mer. Les conditions de mouillage des navires de croisière sont aussi précisées ;
- L'accès à la mer pour les petites embarcations (< 10 mètres), majoritaires sur le territoire via les cales de mises à l'eau pour lesquels le territoire ambitionne l'optimisation de leur fonctionnement ;

ainsi, l'ambition est d'avoir une approche différenciée selon ces quatre modalités d'accueil et de renforcer les services associés.

Cette approche est au service des objectifs suivants :

- optimiser la gestion des places dans les sites portuaires ;
- assurer l'intégration paysagère des ports à sec situés dans les sites portuaires ;
- maîtriser et encadrer le développement des aires de stockage des navires dans les communes littorales ;
- permettre l'accueil de la grande plaisance et définir les critères de cohabitation avec la petite plaisance dans les sites portuaires ;
- préserver les capacités d'accueil nécessaires aux activités professionnelles (pêche, plongée, nautisme...) ;
- permettre l'accès à l'eau pour tous par le développement de cales de mise à l'eau optimisées ;
- mettre en cohérence les conditions de mouillage sur l'ensemble du littoral ;
- organiser la gestion des sédiments issus du dragage portuaire ;
- améliorer la gestion environnementale des sites d'accueil de la plaisance et limiter les incidences notables sur le milieu marin ;
- prendre en compte les risques naturels littoraux.

Extrait du SMVM, page 79

Des sites de renommée régionale et internationale pour les activités de sports et loisirs nautiques.
Une capacité d'accueil de la plaisance importante sur le territoire. Les activités nautiques nécessitent des équipements (bâtiments logistiques, aire de carénage...
Maîtriser et encadrer le développement des aires de stockage des navires dans les communes littorales.

Rappel du SRCE et des implications et actions spécifiques au SCoT

Le SRCE est rappelé dans le SCoT, dans ses orientations stratégiques et notamment celles concernant directement une intégration au SCoT.

Au titre de l'orientation stratégique n° 1, plusieurs actions concernant la trame verte et bleue, les continuités écologiques et la Maîtrise de l'urbanisation y sont inscrites.

- Action n° 1 : Coconstruire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales,
- Action n° 2 : Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables,
- Action n° 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.

Par ailleurs des actions sont formulées concernant la conception et construction des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques, à savoir la gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité.

Le SRCE propose de concevoir un développement urbain qui préserve les continuités écologiques, maîtrise l'urbanisation.

9.1.4. LE PAECT

Le PCAET est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Conformément à la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, la Métropole TPM élabore et adopte un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). Ce document de planification doit permettre de limiter la vulnérabilité du territoire face au changement climatique en proposant une adaptation de ses politiques. Il est préparé en cohérence avec les objectifs nationaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable. Ainsi, face à l'urgence climatique qui nous concerne tous, il contribue localement à cet enjeu mondial.

9.1.4.1. Le contenu du PCAET

Le PCAET est un projet territorial de développement durable. À la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs objectifs :

- Il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Améliorer la qualité de l'air,
- Réduire la consommation d'énergie,
- Augmenter la production d'énergies renouvelables,
- Développer de manière coordonnée les réseaux énergétiques (électricité, gaz, chaleur),
- Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique (risques inondation, canicule, etc.),
- Renforcer le stockage de carbone (augmenter les surfaces végétalisées),

Le PCAET s'applique à l'échelle du territoire métropolitain, sur lequel tous les acteurs (entreprises, associations, citoyens...) sont mobilisés et impliqués.

Le PCAET promeut un développement plus durable, en incitant à l'utilisation d'énergies renouvelables, à réduire les consommations d'énergie et la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

9.1.4.2. Les actions déjà mises en œuvre par la Métropole TPM

Plusieurs actions du PCAET sont d'ores et déjà mises en œuvre, parmi lesquelles :

- ⇒ l'étude de faisabilité concernant la création d'une ressourcerie, dont l'enjeu est de récupérer et réparer les objets afin de leur donner une seconde vie.
- ⇒ La démarche Cit'ergie, labellisation associée aux thématiques air-énergie-climat.
- ⇒ L'élaboration du schéma directeur énergie, qui établit un diagnostic des réseaux énergétiques existants et définit leur stratégie de développement à l'échelle du territoire. L'enjeu est d'intégrer l'emploi d'énergies renouvelables et d'orienter l'aménagement du territoire en fonction des ressources énergétiques disponibles.
- ⇒ La démarche « Îles d'Hyères durable ». Il s'agit de renforcer le déploiement des actions de développement durable à l'échelle des îles d'Hyères (Port Cros, Porquerolles, Le Levant).
- ⇒ Le soutien à l'acquisition de vélos électriques pour les habitants du territoire.
- ⇒ La plateforme de rénovation énergétique.

La Métropole s'appuie sur l'expertise du réseau AMORCE. Celui-ci est le premier réseau français d'information, de partage d'expériences et d'accompagnement des collectivités et autres acteurs locaux en matière de transition énergétique, de gestion territoriale des déchets et de gestion du cycle de l'eau.

9.1.5. LA LOI LITTORAL

La loi Littoral du 3 janvier 1986 se veut une loi d'équilibre entre l'aménagement, la protection et la mise en valeur. Elle concerne aussi bien le littoral terrestre que le domaine maritime. La commune d'Hyères est concernée par la loi Littoral n° 86-2 (03/01/1986) relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. En application de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, 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.

Les services de l'État ont souhaité mener une réflexion de fond sur certaines notions :

- ➔ Coupure d'urbanisation et capacité d'accueil,
- ➔ Espaces proches du rivage,
- ➔ Protection des sites et des milieux écologiques.

Ces travaux ont permis l'élaboration de documents cartographiques, ainsi, la zone de projet n'est pas directement concernée par la loi Littoral au titre des coupures de l'urbanisation.

La liste des espaces préservés en date du 23 mars 1990 précise et justifie les contours retenus pour les espaces protégés. L'aire d'étude est concernée par les secteurs suivants : Espaces terrestres préservés. Le site est situé en bordure de la RD197 dont les rives sont très urbanisées, pratiquement sans interruption depuis le centre-ville jusqu'à la Tour Fondue sur sa rive est, et de façon continue sur sa rive ouest, jusqu'au Kiddy Parc. Le Magic World est pour sa part implanté le long de la D42. La déchetterie est contigüe au Magic World, sur ses limites ouest. Les terrains sont ensuite occupés par des bâtiments et des serres dévolues à l'horticulture.

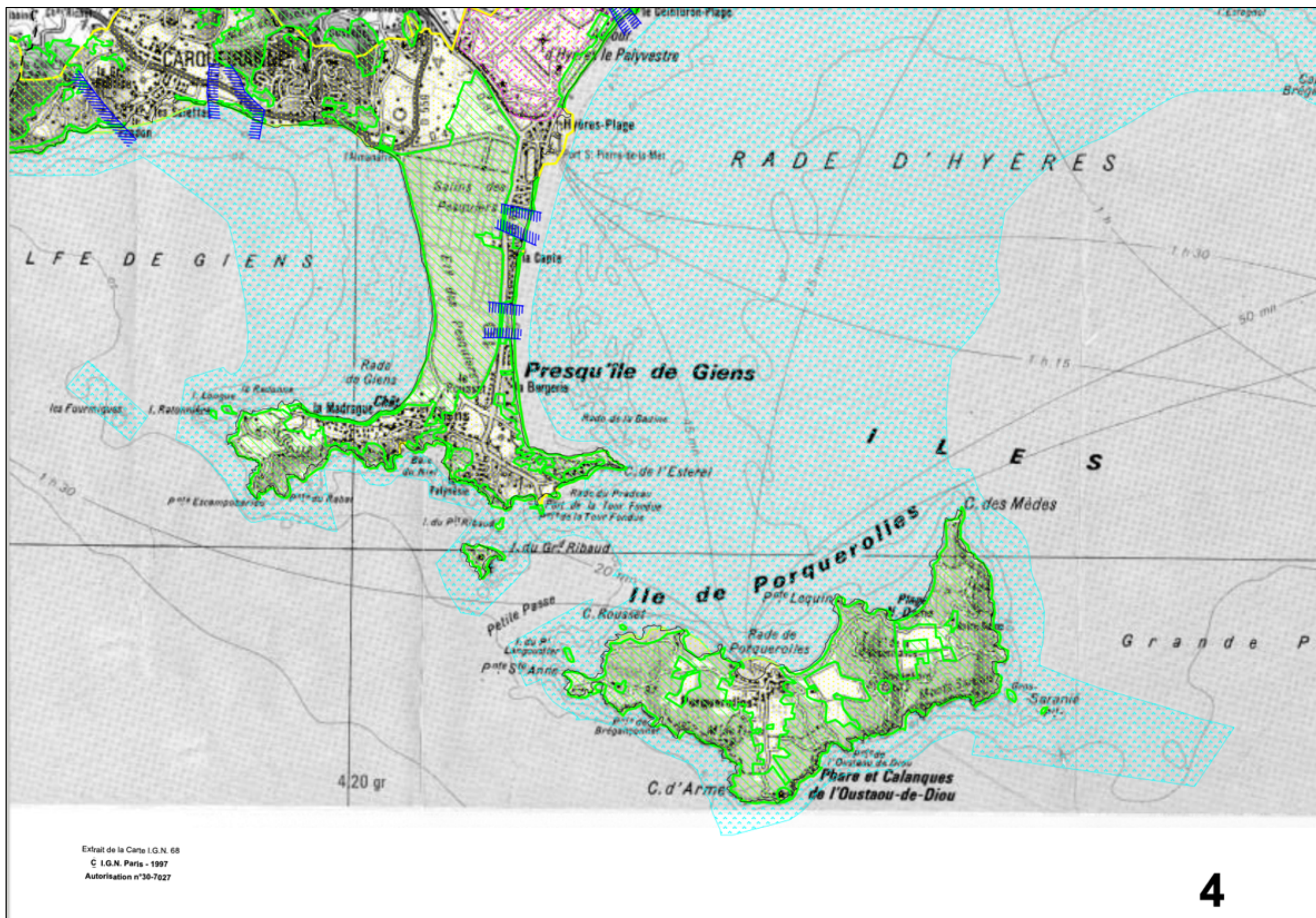
En préambule, on note que la commune s'est étalée au long de son histoire sur de vastes secteurs du territoire et que le centre-ville ancien, très réduit en emprise, ne peut plus être considéré comme la polarité communale et l'unique centre-ville. En effet, de nombreux secteurs d'urbanisation ont engendré leurs polarités propres avec des habitations, mais aussi des commerces et une vie sociale, fondement même de la cité. Aussi la notion de continuité ne peut être approchée avec l'unique notion de continuité de l'agglomération, celle-ci étant constituée de multiples agglomérations, à la façon d'archipels tels que développés dans les théories de l'urbanisme des années 90.

La RD955 est elle aussi bordée par une urbanisation continue depuis le centre-ville jusqu'au rond-point de l'Almanarre sur les coteaux du mont des Oiseaux.

La rive est, bien que semblant moins urbanisée, est occupée par de nombreuses habitations cernées par les serres agricoles et des jardins. Cette rive est donc bien urbanisée de façon continue au sens de l'occupation du sol par des constructions, notamment dévolues à l'habitation, même si elles peuvent apparaître visuellement éloignées de la route.

La zone de projet n'est pas directement concernée par la loi Littoral au titre des coupures de l'urbanisation

Figure 20 : Projection cartographique d'application de la Loi Littoral



9.1.6. LE PLU

9.1.6.1. Le contexte

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce de plein droit la compétence PLU, en lieu et place de ses communes membres (article L 5 217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Dans l'attente d'un document d'urbanisme unique à l'échelle des 12 communes du territoire (PLUi), les documents d'urbanisme communaux s'appliquent.

La commune d'Hyères est donc actuellement régie par un PLU prescrit le 27/06/2014, arrêté le 04/05/2016 et approuvé le 10/02/2017.

9.1.6.2. L'application sur le territoire

Le règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

9.1.6.3. PLU actuel

L'aire d'étude immédiate est située au secteur UGd du PLU. Elle est aussi inscrite dans une OAP qui vise à restaurer les continuités écologiques, renaturer les espaces dégradés et rendre à certains espaces leur fonctionnalité de zone humide. Enfin, l'OAP présente des prescriptions paysagères et de circulations.

Constructions autorisées

La zone UGd est relative aux activités nautiques, et de loisir de la Palyvestre. Les règles de l'OAP ont valeur réglementaire.

Les règles du PLU complètent et précisent les conditions d'applications de l'OAP.

Toutes les fonctions non désignées aux dispositions applicables sont interdites.

Sont autorisées sous conditions :

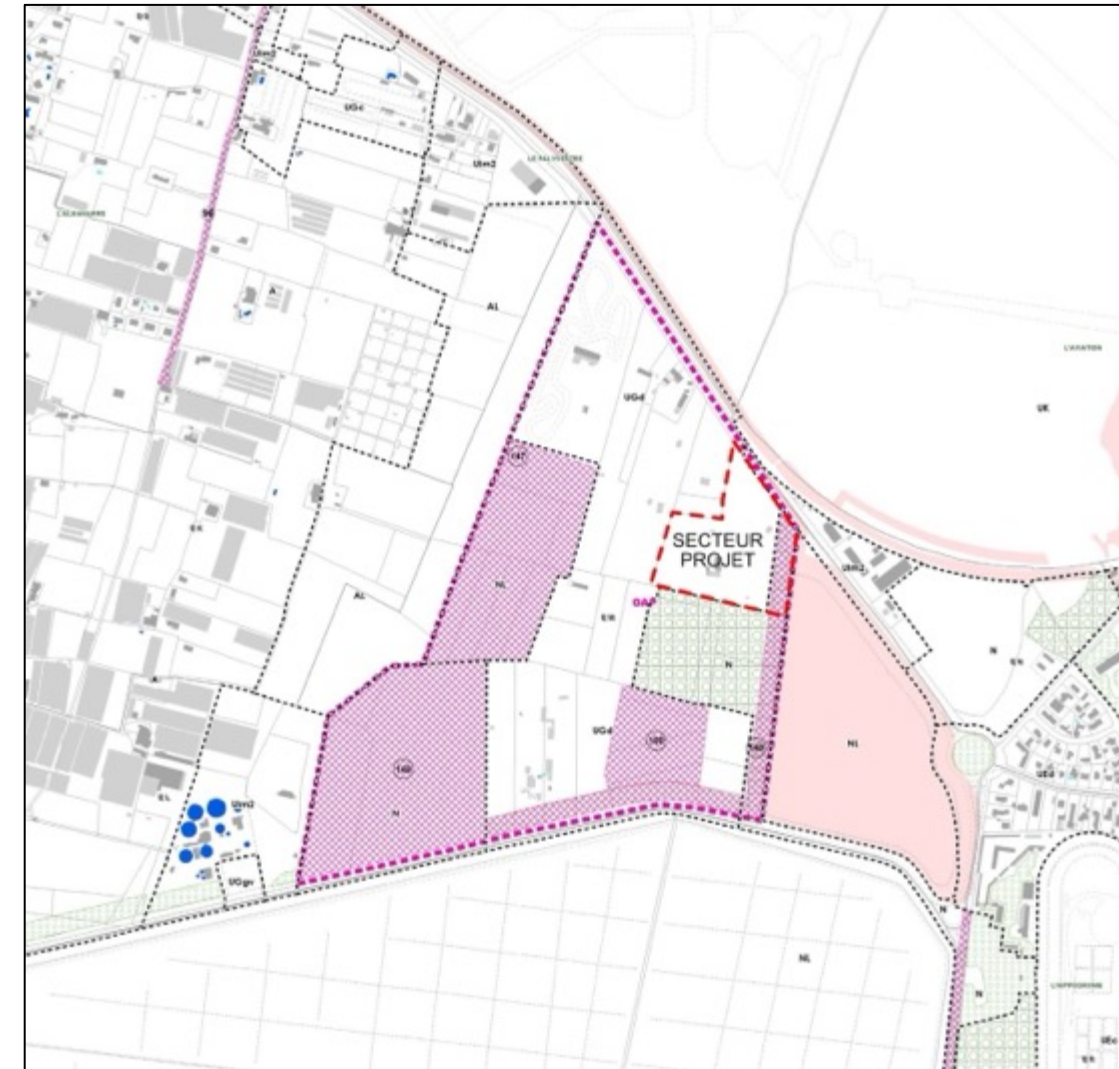
⇒ Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :

⇒ qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;

⇒ que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;

⇒ qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Figure 21 : Extrait de la cartographie du PLU



Source PLU + ajout de la zone d'étude.

Assainissement

Dans les zones où le mode d’assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d’évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordé au réseau public d’assainissement conformément au règlement du service d’assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement qu’après avoir fait l’objet d’un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d’une convention de rejet (ou d’une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d’assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d’un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d’effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d’eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions collectées par gouttières ou chéneaux **sont conduites par canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d’évacuation prévus à cet effet** (bassin de rétention, noues, tranchées drainantes). Elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles de recevoir des matières polluantes peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou dans le milieu naturel.

Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes et réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 mètres de l’alignement de la RD 98 ;
- 10 mètres de l’alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l’alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de bâtiments existants.

Les règles de recul ou d’alignement ne s’appliquent pas :

- Aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Aux clôtures et murs de soutènement ;

- Les balcons en saillie dans la limite de 80 cm ;
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d’énergie et de télécommunications.

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.

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 5 m ;

Les règles de recul ou d’alignement ne s’appliquent pas :

- Aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Aux clôtures et murs de soutènement ;
- Les balcons en saillie dans la limite de 80 cm ;
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d’énergie et de télécommunications.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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.

Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain telle que définie dans les dispositions générales ne peut excéder 5 % dans les **secteurs UGd** et UGgv.

Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur UGd, les formes et aspects des installations et constructions peuvent différer du reste de l’agglomération à condition d’être nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et d’être traitées de manière homogène.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Parcs d'attractions : le nombre de places de stationnement à réaliser st déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation. Bureaux : il est requis 1 place par 30 m2 de surface de plancher.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations.

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

10 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UGd ;

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m2.

Les zones laissées libres de toute construction et aménagement (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Le site s'inscrit dans le cadre d'une OAP. Un règlement d'urbanisme régit les constructions dans leurs implantations, et leur aspect architectural.

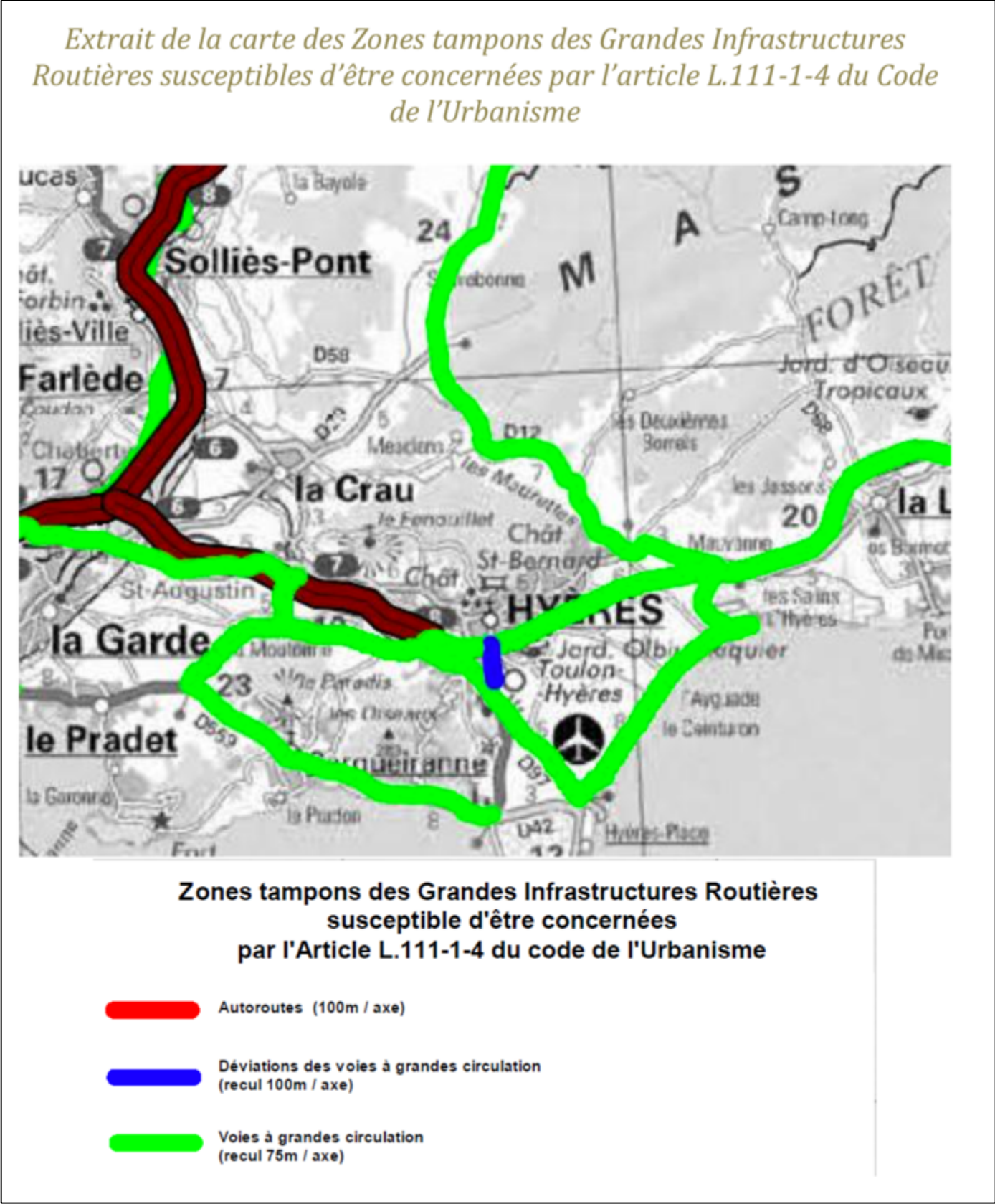
9.1.6.4. Entrée de ville – Application de l'article L111-6 sur la commune (ancien L111-1-4)

La carte indique que la départementale 197 est concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

En conséquence, le recul des bâtiments est de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le secteur est réglementé par l'article L111-6. Recul des bâtiments de 75 m par rapport à l'axe de la voie sur la D197.

Figure 22 : Carte des zones tampons susceptibles d'être concernées par la loi sur les entrées de villes



Source : PLU

9.1.6.5. Plan d'exposition au bruit

Principes

Certaines parties de la commune sont soumises à la réglementation spéciale résultant de l'application du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) des aéronefs, et la loi N° 85 696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports.

Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. À ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le PEB approuvé le 8 avril 2015 est annexé au PLU.

Le plan d'exposition au bruit comporte 4 zones délimitées selon les degrés de gêne sonore :

- La zone A est comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70
- La zone B est délimitée par les courbes d'indice Lden 70 et Lden 62
- La zone C est délimitée par les courbes d'indice Lden 62 et Lden 57
- La zone D, prise en compte dans le projet de plan d'exposition au bruit, est délimitée par les courbes d'indice Lden 57 et Lden 50.

Le plan d'exposition au bruit définit les modalités de construction de chacune des zones :

- Zone A (« bruit fort ») ou toute construction est interdite.
- Zone B (« bruit fort ») dans laquelle il n'est pas possible d'accroître l'urbanisation,
- Zone C (bruit modéré), ou un habitat dispersé peut être développé si les constructions font l'objet d'une isolation acoustique,
- Zone D (« bruit moins sensible »).

• La zone de bruit modéré C

C'est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe dont l'indice peut être fixé entre les valeurs Lden 57 dB (A) et Lden 55 dB (A).

Pour les aéroports où le nombre annuel de mouvements commerciaux n'excède pas 10 000 dans l'une des trois hypothèses de court, moyen ou long terme et caractérisées par une forte variation saisonnière ou hebdomadaire de l'activité aérienne telle qu'elle est prise en compte pour l'élaboration du plan d'exposition au bruit, la zone de bruit modéré est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden choisie entre 57 dB (A) et 52 dB (A).

Pour les aéroports militaires figurant sur la liste fixée par l'arrêté du 18 avril 2013 du ministre de la Défense, la zone de bruit modéré est la zone comprise entre la limite extérieure de la zone B et la courbe correspondant à une valeur de l'indice Lden choisie entre 64 dB (A) et 55 dB (A). Des prescriptions particulières sont attribuées aux bâtiments neufs.

Références :

- arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Circulaire interministérielle du 19 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.
- Arrêtés du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

9.1.6.6. Réglementation de la publicité et des enseignes sur la commune

Le préambule indique qu'il convient de créer des règles pour dédensifier les dispositifs publicitaires,

De protéger plus spécifiquement les paysages urbains du centre-ville, ainsi que des zones d'activités ;

De limiter les enseignes.

Le secteur du Palyvestre est classé en zone de publicité Z.P.A.1

9.1.6.7. LES OAP

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s’applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

attractif, l’un des principaux à l’échelle de l’agglomération toulonnaise, se situe dans un cadre naturel très sensible qui a été insuffisamment pris en compte et peu valorisé jusqu’à présent.

Figure 23 : Plan de l’OAP du Palyvestre

Source : PLU + ajout de la zone d’étude

Le Plan Local d’Urbanisme d’Hyères comprend onze OAP définies sur les secteurs des Rougières, de Crestade Demi-Lune, de la Font des Horts, de Costebelle, des Salins, de Jean Moulin, de l’Aufrène, du Béal, de La Bayorre, des Pesquiers et du Palyvestre.

Ces OAP permettent de figer notamment les principes d’aménagement en termes de circulation, de stationnement, d’intégration/qualité urbaine et paysagère, d’implantation et de vocation de futures constructions.

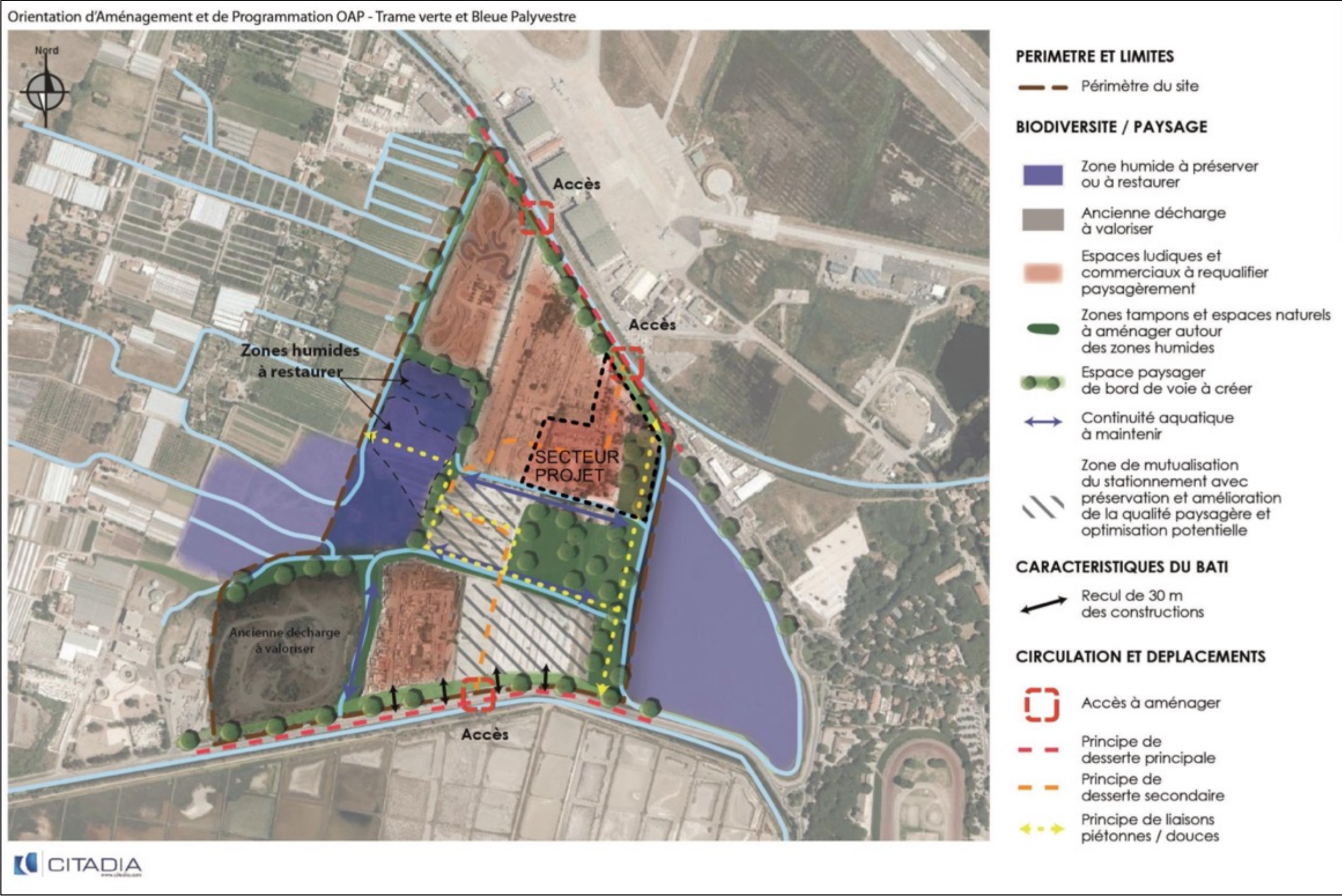
Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d’urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l’OAP et le règlement du PLU.

Présentation de l’OAP du Palyvestre

Superficie du site : 47,4 ha

Contexte

Le site du Palyvestre présente un double enjeu en termes de développement économique et de préservation de l’environnement. Cet espace ludique et de loisirs très



Principes programmatiques

L'aménagement de ce site a pour objectif de restaurer les espaces naturels (en particulier les zones humides), de recréer des espaces de qualité en favorisant les continuités écologiques et la reprise de la biodiversité, tout en développant les activités ludiques et commerciales de manière qualitative.

Ces aménagements devront permettre une mise en cohérence du site avec son environnement extérieur (marais, espaces agricoles) tout en maintenant les activités existantes.

Des franges paysagères devront ainsi être créées tout autour du site (30 m minimum notamment le long de la route des marais) et à l'intérieur même du site en s'appuyant sur les espaces de circulation de la trame bleue (canaux, talweg... existants) :

Aucun espace supplémentaire ne pourra être dévolu à de l'activité touristique.

Activités

Le développement des activités ludiques et commerciales est conditionné à leur bonne intégration paysagère et environnementale. Celles-ci devront privilégier les constructions et installations durables : énergies renouvelables, imperméabilisation des sols encadrée, gestion des pollutions produites le cas échéant avec les dispositifs adéquats... Les différentes zones de stationnement devront être interconnectées afin de permettre leur mutualisation.

Accès, circulations et déplacements

Trois accès principaux devront être créés et aménagés, et devront permettre un accès aux différentes activités présentes sur le site :

- Deux accès au nord depuis l'avenue de l'aéroport (D197) ;
- Un accès au sud depuis la route des Marais (D42).

La desserte devra s'organiser depuis les voies principales bordant le site au nord et au sud, l'avenue de l'aéroport et la route des Marais. Un axe de desserte secondaire devra traverser le site et relier un accès nord à l'accès sud via une zone de stationnement mutualisé.

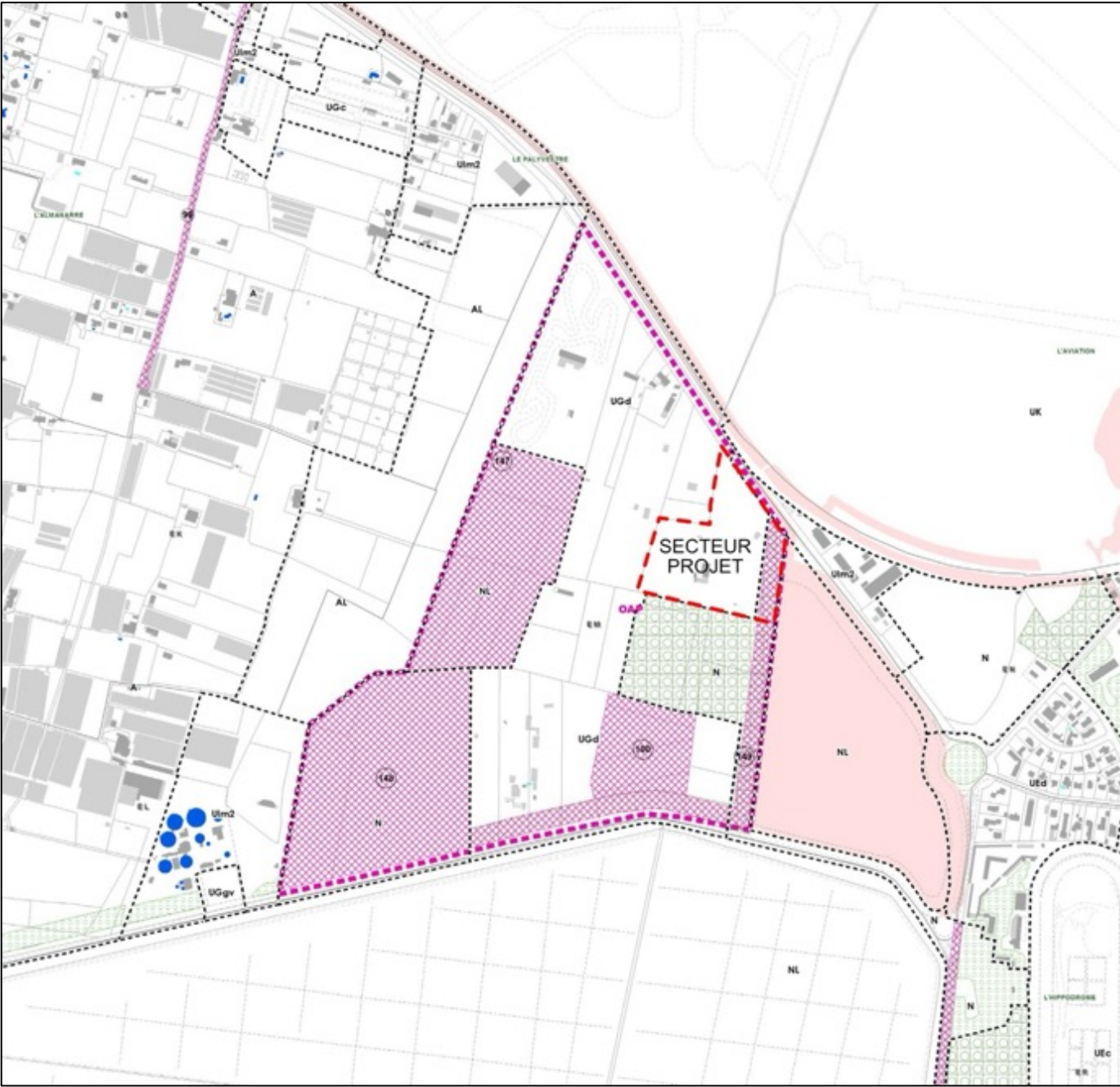
Des liaisons douces, connectées aux voies cyclables présentes le long des routes départementales, permettront également de parcourir et de redécouvrir les zones humides présentes sur le site et en bordure de celui-ci. Elles offriront des espaces de promenade et de respiration.

9.1.6.8. Le secteur du site d'étude

L'aire d'étude immédiate fait partie d'une vaste plaine anciennement agricole. Cette plaine a été largement transformée à la fin du XIXe siècle et au début du XXe. Tout d'abord occupé par l'armée pour en faire un aérodrome, elle a ensuite été colonisée par diverses activités, principalement des activités liées aux loisirs et à et des activités liées au commerce et au stockage de bateaux. Le nord-est du secteur est encore occupé par de nombreuses serres agricoles.

Le secteur d'étude du projet est situé en Zone Ugd qui correspond aux activités de loisirs et aux activités nautiques.

Figure 24 : Parcelles de la zone d'étude immédiate



Source PLU + ajout de la zone d'étude.

9.1.7. PARCELLES DE LA ZONE D'ÉTUDE IMMÉDIATE

Section	Parcelle	Surface	Lieudit
EM	58	38 689	Palyvestre

9.1.8. SERVITUDES

Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques :

- Centre radioélectrique de la caserne Vassoigne (830.069.01) – Établissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon – Division gestion du patrimoine – Bureau Gestion du Patrimoine – BCRM de Toulon.
- Centre radioélectrique de Giens – Pointe Escampobariou (830.069.04) – Établissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon – Division gestion du patrimoine – Bureau Gestion du Patrimoine – BCRM de Toulon.
- Centre de réception d'Hyères La Badine (830.069.05) – Établissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon – Division gestion du patrimoine – Bureau Gestion du Patrimoine – BCRM de Toulon – ESID Toulon – BP n° 71 – 83800 Toulon cedex 9.
- Centre radioélectrique Le Palyvestre (830.069.08) – Établissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon – Division gestion du patrimoine – Bureau Gestion du Patrimoine – BCRM de Toulon – ESID Toulon – BP n° 71 – 83800 Toulon cedex 9.

Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :

- Centre radioélectrique de la BAN Hyères Palyvestre.
- Centre radioélectrique de Giens – Pointe Escampobariou (830.069.01).
- Centre radioélectrique d'Hyères La Badine (830.069.02).
- Faisceau hertzien de Giens – Pointe Escampobariou à la B.A.N. d'Hyères le Palyvestre (830.069.03).
- Station radio de la Pauline – La Crau (830.047.01).
- Centre radioélectrique de la BAN Hyères le Palyvestre (830.069.06).

Servitude relative aux sites inscrits et classés :

- Site classé : Rocher de la batterie du Pradeau (ce site est compris dans le site classé de la presqu'île de Giens, îles et Salins).
- Site classé : Presqu'île de Giens, îles et salins.
- Site inscrit : Presqu'île de Giens et île.

T1 Servitude relative aux voies ferrées :

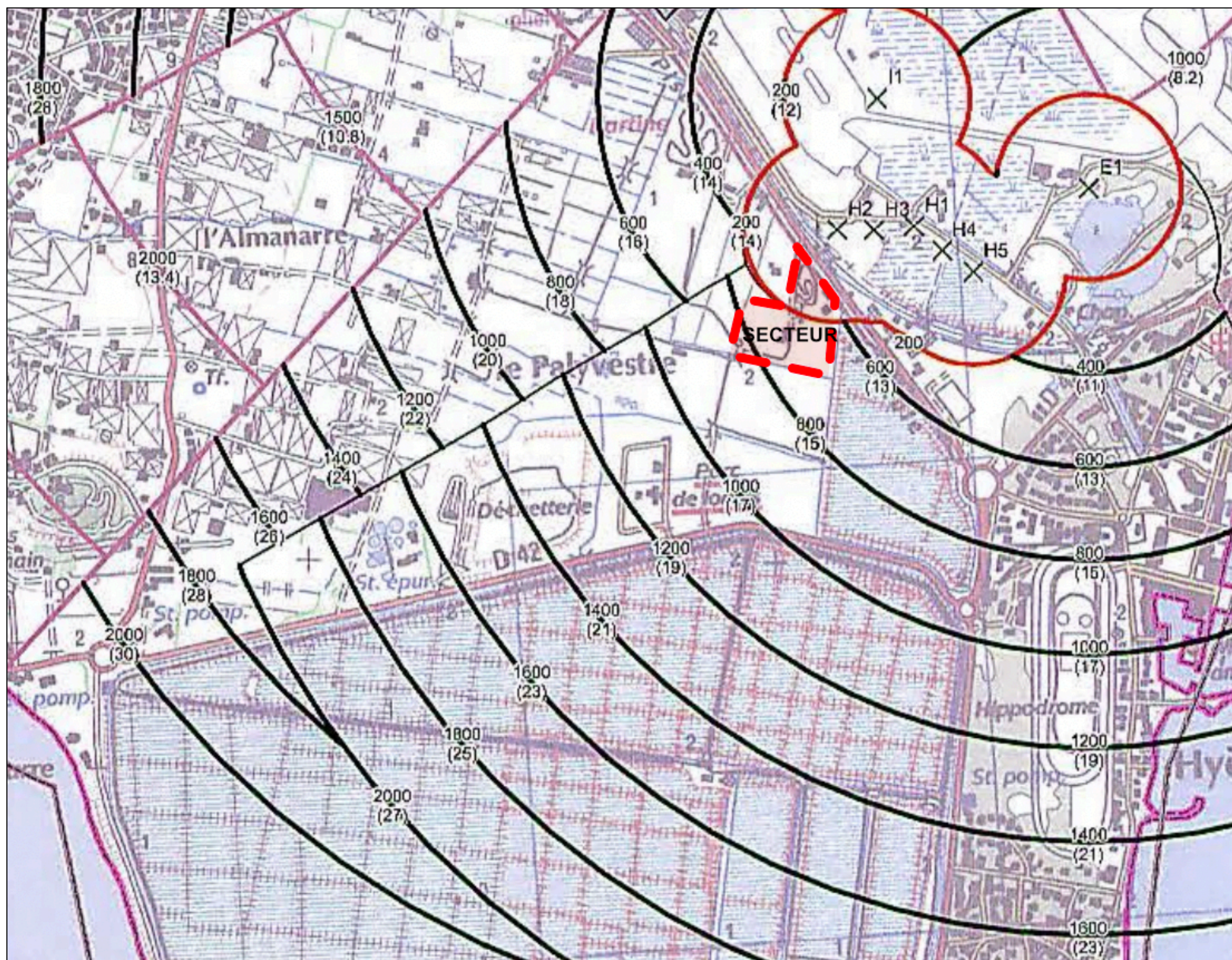
- Ligne S.N.C.F. LA PAULINE - LES SALINS d'HYÈRES.

Le site d'étude est concerné par les servitudes suivantes :

- PT1 télécommunications (protection contre les perturbations électromagnétiques).
- PT2 Télécommunications (protection contre les obstacles).
- T5 Relations aériennes (servitudes de dégagement)
- T1 Voies ferrées et croisement fer/route
- Zonage EBC le long de l'étang du Redon.
- Zonage d'emplacement réservé le long de l'étantg du Redon.

Plusieurs servitudes sont identifiées dans la zone d'étude immédiate (hauteur maximum des bâtiments...).

Figure 25 : Carte des servitudes radio-électriques



*La zone d'étude est compatible avec le SCoT actuel.
Le site est concerné par la loi sur les entrées de villes (amendement Dupont).
Le site est concerné par le plan de zonage de bruit de l'aéroport, zone C.*

9.2. OCCUPATION DU SOL

9.2.1. L'AIRE D'ÉTUDE RAPPROCHÉE

L'aire d'étude rapprochée est constituée de salins, de l'étang du Redon, d'espaces agricoles, d'espaces aménagés, d'espaces de stockage de bateaux, de la déchetterie et de l'ancienne décharge.

Au-delà de la départementale, tout le secteur nord-est est occupé par la base aéronavale d'Hyères-le-Palyvestre. Plusieurs grands bâtiments sont implantés le long de la départementale. Les pistes sont installées au nord des bâtiments. Il est interdit de pénétrer dans la base et les photographies aériennes sont floutées.

Au nord-ouest, on trouve des cultures et des serres.

Le secteur nord de Kiddy-Parc est occupé par les stationnements à bateaux non couverts et par des hangars industriels sur l'aérodrome.

La décharge et la déchetterie sont situées à l'ouest du Magic World.

L'aire rapprochée est occupée par des serres horticoles, la base aéronavale, une déchetterie, des espaces « naturels », des espaces de stockage et d'entretien des bateaux et des marais.

9.2.2. L'AIRE D'ÉTUDE IMMÉDIATE

L'aire d'étude immédiate est très vaste et comporte des milieux variés.

Le secteur du Kiddy Parc qui est un espace à vocation ludique, qui est équipé principalement de manèges, de toboggans, d'une accrobranche, d'un circuit de karts. Un canal borde la parcelle sur ses limites sud. Un autre canal est implanté sur la parcelle du Kiddy-Parc, peut distant de ses limites Est. Quelques espaces naturels subsistent le long des deux canaux.

L'aire d'étude immédiate est très majoritairement artificialisée.

9.3. RISQUES MAJEURS ET TECHNOLOGIQUES

9.3.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L. 125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du Préfet, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le Préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1/25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Au vu des articles 2 et 3 du décret 2 004-554 relatif au droit à l'information sur les risques, pris en application de l'article L.125-2 du code de l'environnement, le maire élabore un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

Ce document présente les mesures de prévention et les mesures spécifiques prises en vertu des pouvoirs de police du maire. Le DICRIM doit être accompagné d'une communication (au moins tous les deux ans si la commune est couverte par un plan de prévention des risques) et d'une campagne d'affichage. Ces deux documents sont disponibles en mairie.

La commune d'Hyères est concernée par 4 types de risques naturels

- Le risque incendie,
- Le risque inondation,

- Le risque sismique,
- Le risque mouvement de terrain,

Ce sont des risques liés aux phénomènes naturels. Ils résultent d'un phénomène violent ou extrême, d'origine météorologique, géologique ou climatique.

Et trois types de risques technologiques

- Le risque industriel,
- Le risque de transport de matières dangereuses,
- Pollution des sols.

Ils sont liés à l'action humaine. Ils trouvent leur origine dans la manipulation, le transport ou le stockage de substances dangereuses pour la santé et/ou pour l'environnement.

9.3.2. RISQUES NATURELS

9.3.2.1. Risque incendie de forêt

Le constat

L'été est la saison privilégiée des incendies, mais ils peuvent également se produire en hiver du fait de la sécheresse de cette saison dans certaines régions. Cette situation peut être fortement influencée par les conditions météorologiques ou une sécheresse exceptionnelle. Les incendies peuvent alors avoir une ampleur et une intensité inhabituelles y compris dans des régions ou à des altitudes d'ordinaire indemnes d'incendies.

Le comportement local du feu est dominé par trois facteurs principaux :

- La météorologie à travers les températures, l'humidité, les précipitations et surtout la direction et la vitesse du vent,
- La végétation dont la sécheresse, la quantité et la taille des éléments combustibles sont les paramètres prédominants ; des végétaux secs et fins en grande quantité s'allument plus facilement, brûlent plus rapidement en produisant une chaleur plus intense et émettent des particules incandescentes qui favorisent la propagation du feu,
- La topographie, notamment la pente dont l'effet est similaire à celui du vent ; un feu montant une pente s'apparente à un feu attisé par le vent.

Les constats réalisés montrent 3 modes de propagation différents :

- Par contact, le feu se propage de proche en proche jusqu'aux constructions,
- Par rayonnement, dans certains cas particuliers, l'embrasement simultané de la végétation, produit un « flash thermique » suffisant pour faire des dégâts importants voire incendier un bâtiment,
- Par projection, le transport par les airs d'éléments incandescents (brandons, flammèches), peut transmettre le feu à plusieurs dizaines, voire centaines de mètres du front de flamme pour peu que le site de réception puisse prendre feu et qu'il y ait du vent (phénomène de « saute de feu »).

Avec près de 4 000 ha de bois, la commune d'Hyères est particulièrement exposée :

- Les massifs des Borrels et de Mauvanne,
- Les massifs des Maurettes et du mont des Oiseaux,
- Les pinèdes des Salins et de l'Aiguade (une longue frange depuis le Port jusqu'à la Badine),
- L'ensemble de Porquerolles, hormis les plaines,
- L'ensemble de Port Cros et du Levant.

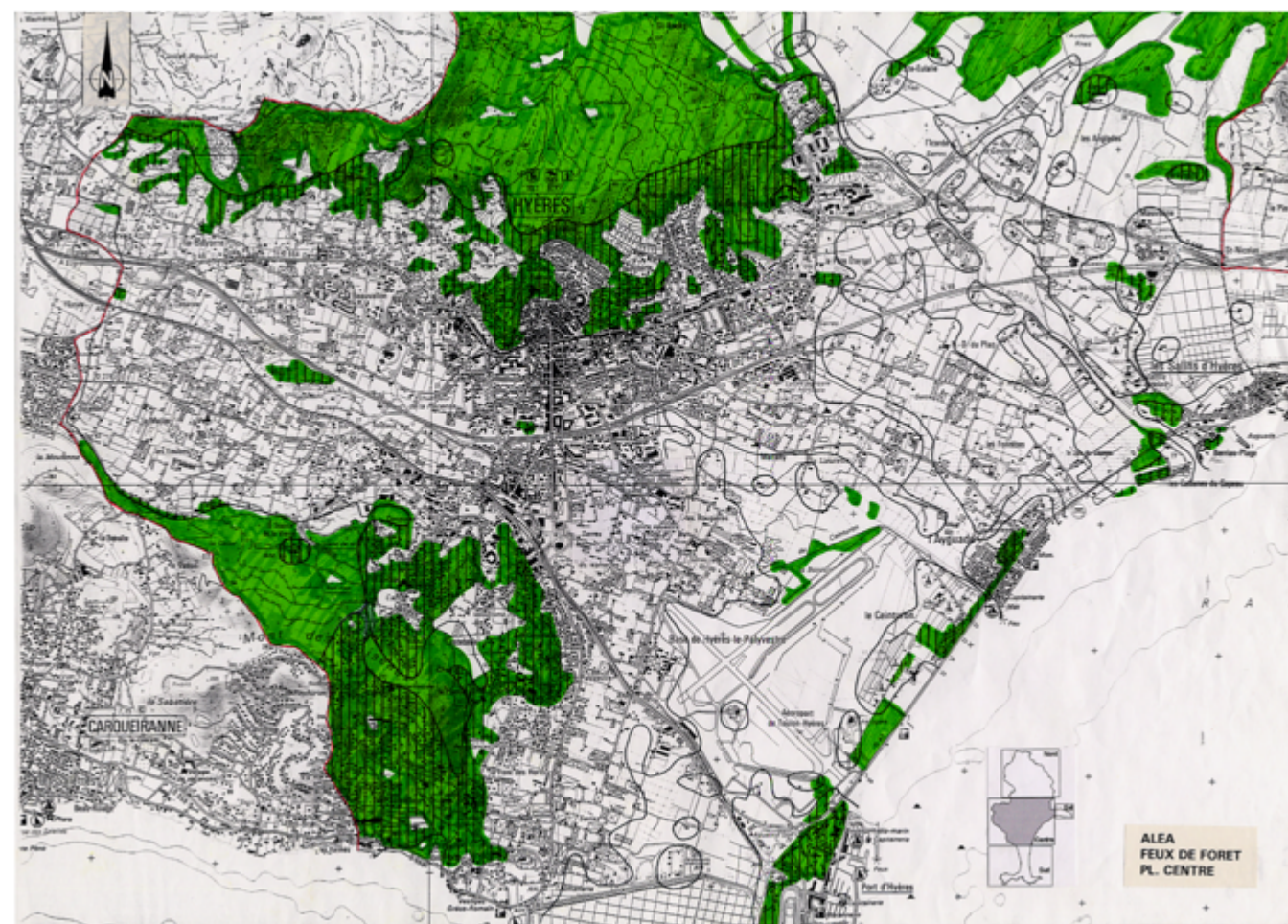
Des aménagements et des équipements (tels que les pistes DFCI et citernes) facilitent les interventions rapides des secours. La surveillance des boisements est accrue en été.

Les propriétés situées en zone boisée ou à moins de 200 m sont soumises à la réglementation du débroussaillage.

Les périmètres à débroussailler, prescrits par arrêté, sont de 100 m autour des constructions, chantiers, travaux et installation de toute nature et de 10 m de part et d'autre des voies privées.

La carte d'aléa du P.P.R. Incendie donne des informations plus précises sur les niveaux de risques. Ainsi, le secteur nord est inscrit en risque très élevé, les secteurs est, nord et ouest sont inscrits en risque élevé.

Figure 26 : Carte d'aléa feu de forêt



Une nouvelle carte a été éditée en mai 2022, dans le cadre du porter à connaissance.

Cette carte est établie par communes et concerne tout le département. La « Note méthodologique pour le Porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt* Principes d'urbanisation » indique que, contrairement à la carte d'aléa, le présent document ne doit pas être annexé au PLU.

Dans sa présentation, il rappelle le fort taux de boisement du Var, sensible au risque incendie, aggravé par la conjugaison de facteurs climatiques, topographiques et anthropiques (embroussaillage et urbanisation diffuse ou au contact de l'espace naturel).

Il relate par ailleurs des études ONF de 2018 qui montrent la probabilité d'avoir des feux plus importants dans les années à venir.

Enfin, le rapport développe surtout les incidences de la pression urbaine dans un contexte de croissance démographique très importante, le développement de l'habitat à l'interface des forêts, les usages, etc.

La contextualisation affirme sans détour que c'est l'action de l'homme qui est à l'origine des incendies.

La note méthodologique pour le Porter à connaissance des cartes d'incendie de forêt précise par ailleurs des recommandations (qui ne sont pas des prescriptions) en matière d'urbanisation en fonction des niveaux d'aléas.

Figure 27 : Extrait de la carte de l'aléa feux de forêt sur Hyères

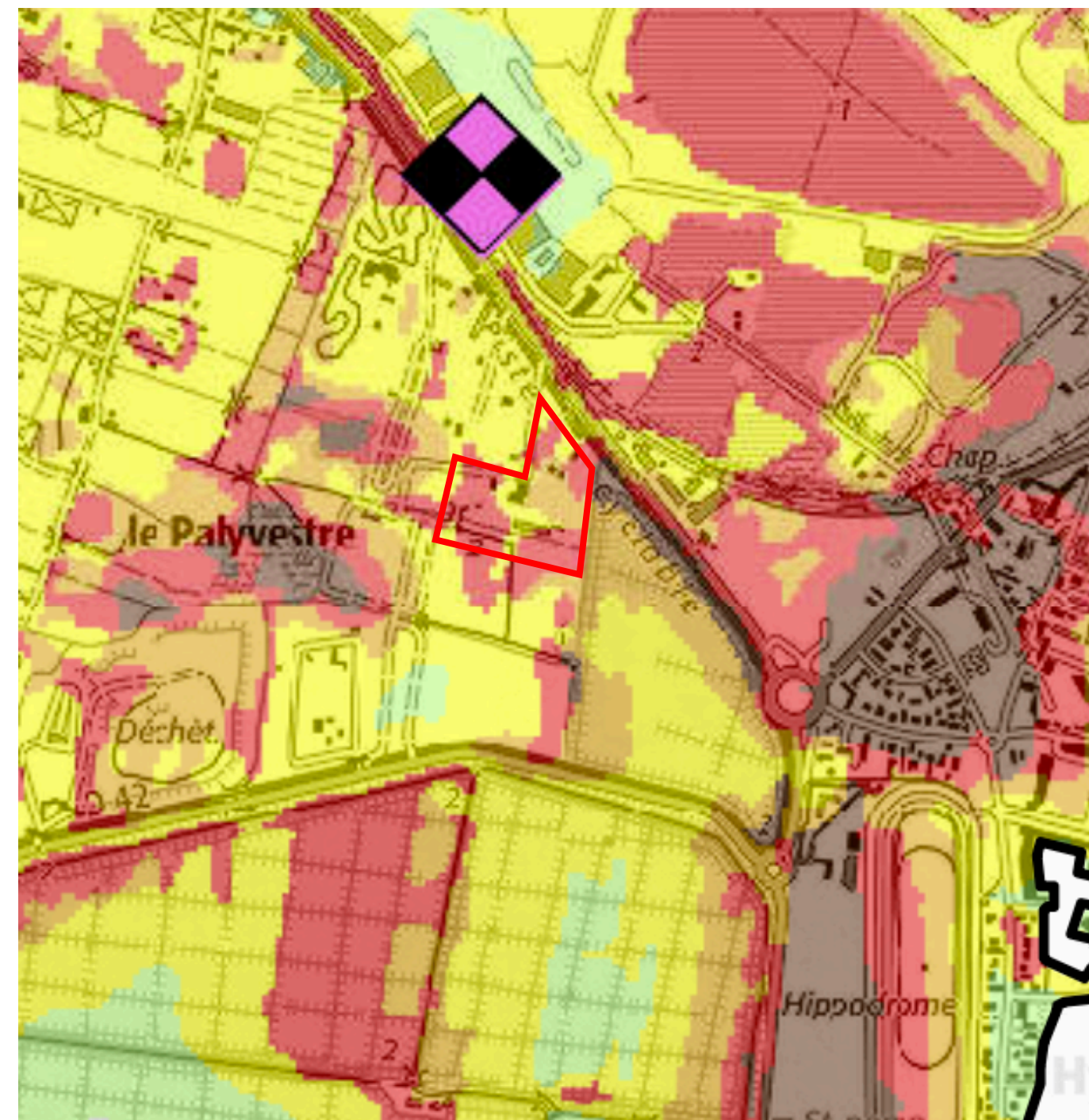


Figure 28 : Photo aérienne du site



Figure 29 : superposition des deux cartes précédentes



On constate que les secteurs rouge et marron (aléas les plus forts) concernent majoritairement des secteurs arborés (alignements de la départementale, zone de l'hippodrome, arbres isolés et quartier nord très arboré).

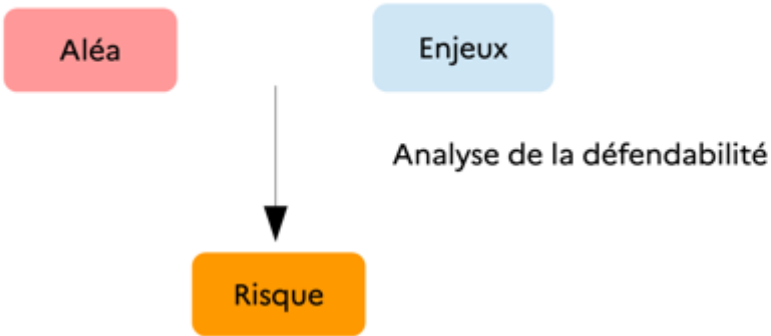
D'autres secteurs apparaissent plus curieux, comme la grande tache rouge sur les salins, plusieurs zones dans les marais. La topographie étant identique sur les autres marais, comme le facteur climatique et anthropique, que s'est-il passé ?

La notice indique que le niveau de risque indiqué sur les cartes résulte du croisement entre l'aléa incendie de Forêt et l'analyse de la défendabilité.

2.4 Niveau de risque

Le niveau du risque résulte :

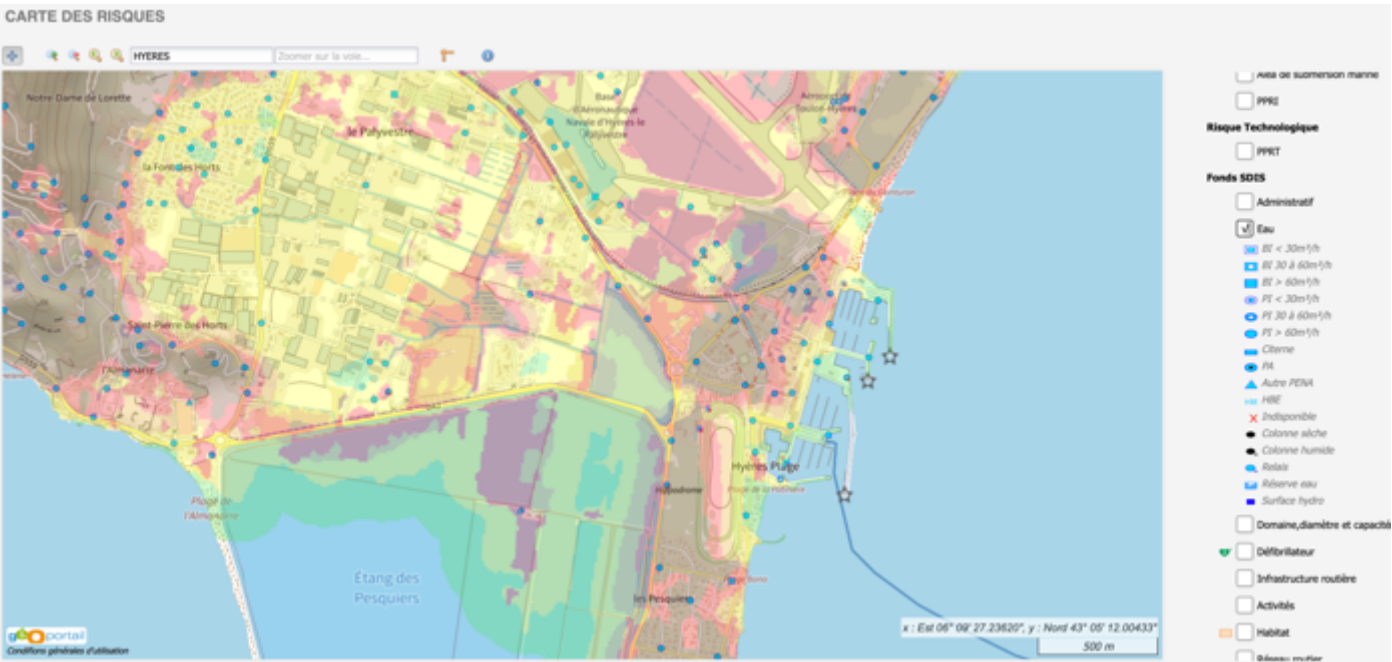
- 1. d'une part, du **croisement entre l'aléa incendie de forêt ou d'espace naturel** (occurrence et intensité d'un incendie) **et les enjeux** (exposition au risque des personnes et des biens),
- 2. d'autre part, de l'analyse de **la défendabilité**, c'est-à-dire la capacité d'une zone à répondre aux critères mentionnés au 2.3 *Défendabilité*. On dit alors que la zone est défendable.



Adresse postale : Préfecture – DDTM – Service planifications et prospective-pôle risques CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-spp-pr@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

7/44

Figure 30 : Extrait de la carte du SDIS et de l'aléa deux de forêt



La défendabilité semble assurée sur les quartiers situés au nord et au sud de l'hippodrome, comme sur l'avenue de l'aéroport en raison de nombreuses voies de desserte et d'un maillage dense de bouches incendie.

Malgré ces éléments factuels, tous ces secteurs sont catégorisés en aléa fort et très fort. L'analyse des documents présentés ci-devant laisse à penser qu'on a laissé tourner des ordinateurs qui ont catégorisé les aléas uniquement en fonction des arbres présents sur les photos aériennes. Ceux-ci, n'étant que des machines, ont aussi catégorisé de la même façon des étangs de tonalité marron-vert, des touffes d'herbes (voir la zone de marais à sec lors des prises de vue)...

La question est de savoir quelle importance devons-nous donner, collectivement, à des documents très approximatifs, mais qui influent sur le collectif de façon très puissante.

Les outils de mesures des incendies :

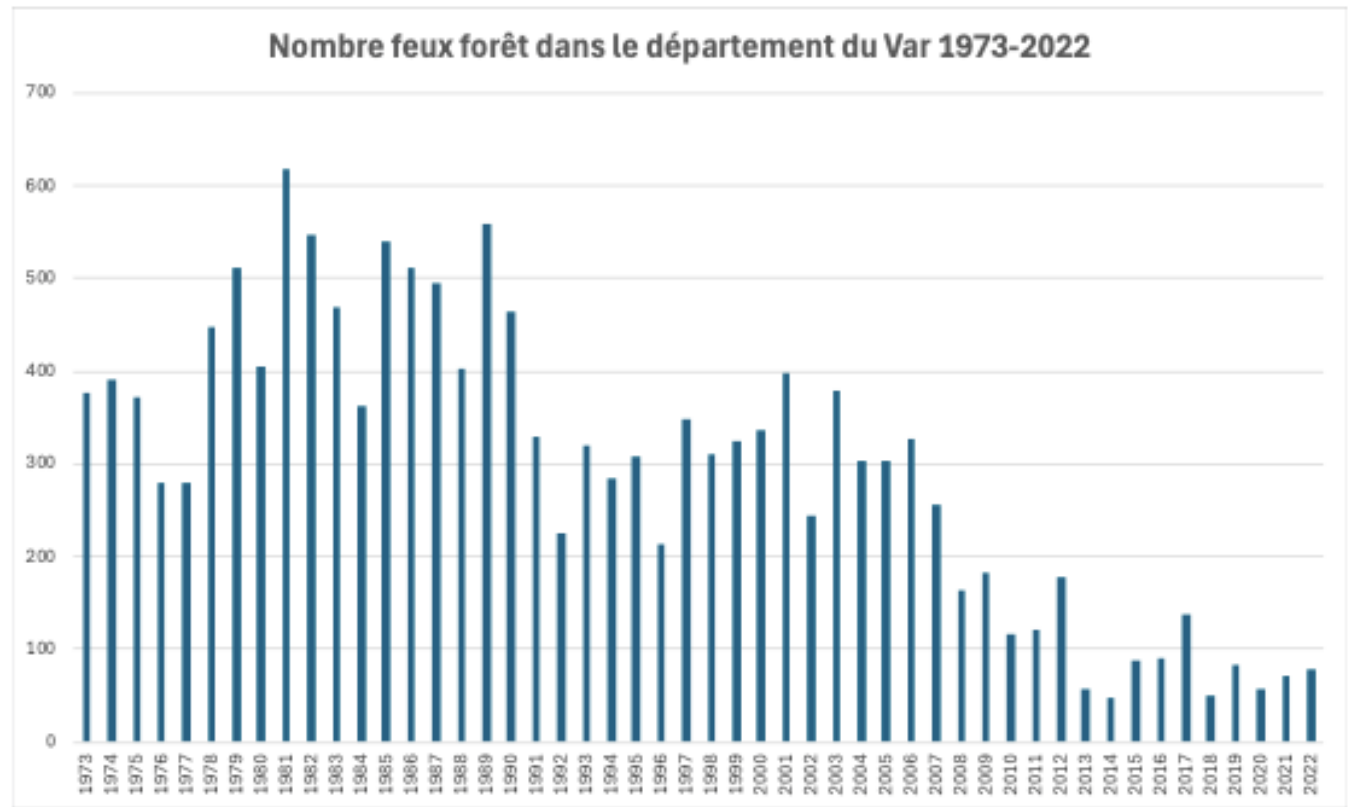
Le cabinet d'urbanisme XG Conseil s'est penché sur la problématique des incendies à l'occasion de la révision du PLU de Besse-sur-Issole. Il fournit les éléments suivants :

La base de données Prométhée mise en place en 1973 pour 15 départements métropolitains couverts de forêt et depuis 2023, la Base de Données sur les Incendies de Forêt en France (BDIFF) permettent une bonne connaissance statistique des feux de forêt méditerranéens, notamment en nombre de feux et de surfaces incendiées.

À l'analyse des données, on constate tout d'abord une forte irrégularité interannuelle du nombre de feux recensés. On note aussi qu'entre la période 1973-1982 et la période 2013-2021, **le nombre moyen de feux par an a baissé de 47,6 % à l'échelle des 15 départements de forêt méditerranéenne.**

Sur le département du Var, entre la période 1973-1992 et la période 2013-2021, les surfaces affectées par le feu par an ont baissé de 67,6 %, tandis que le nombre de feux moyen par an a baissé de 82 %.

Figure 31 : Nombre de feux de forêt moyen entre 1973 et 2022 (département du Var).



Le cabinet conclut ainsi : « On note que ces statistiques prennent l’exact contre-pied des discours alarmistes voire collapsologistes de la doxa contemporaine, discours abondamment relayés par les médias privilégiant le sensationnalisme (le marronnier estival des “Méga Feux”) à une analyse de statistiques pourtant disponibles pour tout un chacun... ».

Il n’est pas question ici de mettre en doute les bienfaits de tous les aménagements mis en place pour sécuriser le collectif (maillage de poteaux incendie, DCFI, règles de débroussaillage, casernes de pompiers, interdictions de promenades en forêt...), mais il semble, au regard des chiffres présentés ci-devant, que le collectif a aussi intégré la problématique des feux de forêt, et s’est adapté en conséquence, en permettant une réduction drastique de ceux-ci, tant en surface qu’en nombre.

Ces données factuelles permettraient la co-construction d’une doctrine laissant plus de place à l’intelligence et moins aux ordinateurs. A l’heure actuelle, ou sont développées des propositions de « vivre ensemble » entre humains et animaux (travaux de B Morizot, par exemple), on ne peut que constater l’incapacité de services de l’État à échanger entre eux et avec la société civile en vue de produire des documents plus étayés et négociés.

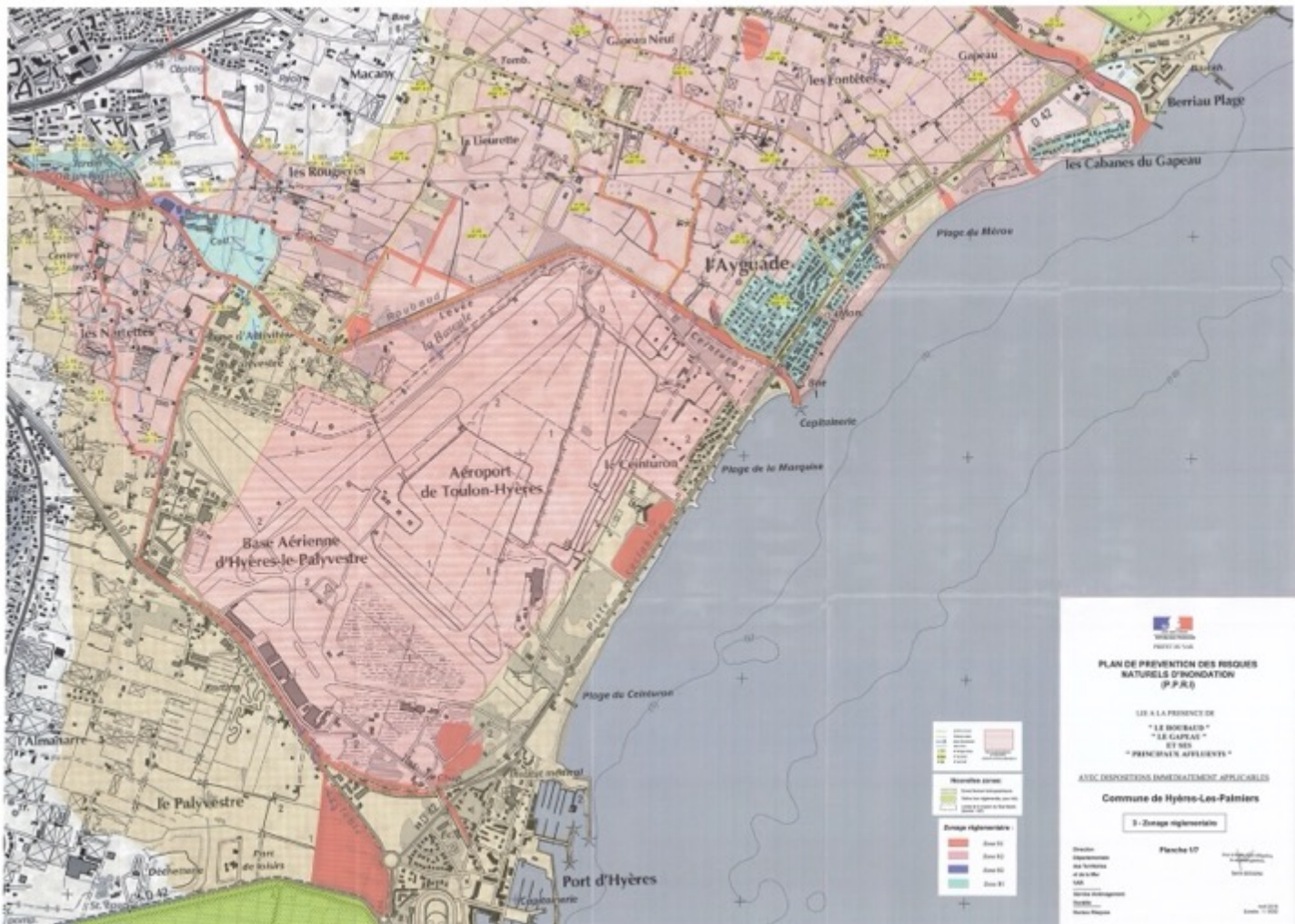
Le risque de feu de forêt est très fort sur la commune. Il est revanche faible sur les aires d’études immédiates et rapprochées.
Le Porter à connaissance identifie un risque fort sur la parcelle en raison des quelques arbres présents.
La doctrine consistant à lier le développement de l’urbanisation au risque d’incendie n’apparaît factuellement pas corrélé.

9.3.2.2. **Risque inondation (PPRI)**

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d’une zone, avec des hauteurs d’eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d’un cours d’eau provoqué par des pluies importantes et durables.

Par arrêté en date du 30 mai 2016, M. le Préfet du Var a rendu immédiatement opposables certaines dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels Inondation liés à la présence du Roubaud, du Gapeau et de ses principaux affluents sur la Commune de Hyères.

Figure 32 : Carte du PPRI



Source : Site internet communal.

La **commune d’Hyères est soumise à un risque important d’inondations de plaine** et de crues périurbaines. Les cours d’eau concernés sont le Gapeau, le Réal-Martin, le Roubaud et leurs affluents, ainsi que les ruisseaux urbains (Ritorte, Mataffe, le Pyanet, la Sauvette).

Zonage :

- **Zone rouge :** zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesures de protection efficace. Zone d’expansion des crues à préserver.
- **Zone bleue :** Zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre.

- **Zone bistre :** Zone déterminant les zones basses hydrographiques interceptant un impluvium de plus de 1 km². Elle concerne les cours d'eau, vallons, bassins versants ou secteurs de bassins versants n'ayant à ce jour pas fait d'études par modélisation hydraulique et dont le niveau d'exposition au risque n'est pas évalué.

Concernant les zones bases hydrographiques, les risques d'inondation et de ruissellement doivent être intégrés. Pour la réalisation de type de construction, d'ouvrage, d'aménagements ou d'exploitation (...) artisanale, commerciale, industrielle nouveaux et afin de prévenir les dommages liés à la pénétration de l'eau l'intérieur des ouvrages, il est recommandé que la face supérieure du premier plancher aménageable ou habitable soit implanté au minimum à 0,40 m au-dessus du terrain naturel ou dénivelés, sans être inférieur à celui-ci, pris au droit de ladite ouverture ou émergence (cas de terrain en pente).

Les zones d'étude immédiates et rapprochées sont situées en zones basses hydrographiques. 1^{er} plancher à +40 cm du TN.

9.3.2.3. **Porter à connaissance de l'aléa de submersion marine sur les communes du littoral varois**

La submersion marine est « une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et marégraphiques sévères » (MEEDAT 1997). Les submersions envahissent généralement les terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers, mais atteignent aussi parfois des altitudes supérieures si des projections d'eaux marines franchissent des ouvrages de protection ou la crête des cordons littoraux.

Les zones basses littorales (ZBL) délimitent ces zones topographiques du littoral vulnérables à la submersion des eaux de mer.

Le préfet a porté à connaissance des maires un Porter à connaissance relatif à l'aléa submersion marine en date du 15 mars 2019.

Ce document précise les conditions de prise en compte de l'aléa submersion marine pour la maîtrise de l'urbanisation, que ce soit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme actuelles comme de l'évolution des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

Le PAC identifie des dispositions mises en place pour éviter d'aggraver la vulnérabilité et impose notamment :

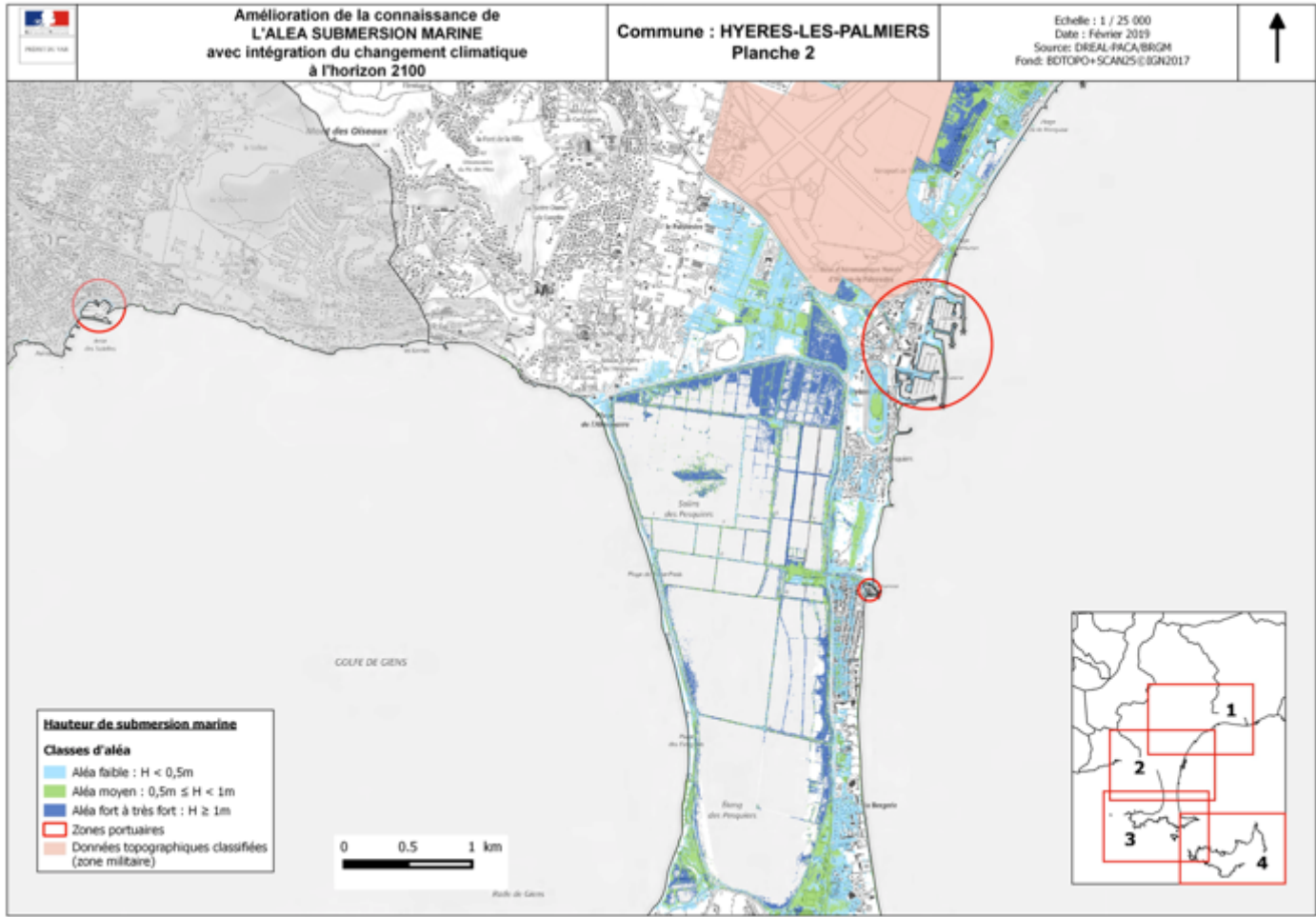
- L'interdiction de construire en zone d'aléa fort avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées ;
- L'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée ;
- La préservation des champs d'expansion des crues tels que définis par la disposition D.2-1 du présent PGRI, des zones humides et des massifs dunaires sur le littoral ;
- La limitation des équipements et établissements sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer exagérément la gestion de crise, et la réduction de la vulnérabilité des équipements et établissements sensibles déjà implantés ;
- Lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable ;
- L'inconstructibilité derrière les digues dans les zones non urbanisées ;
- L'interdiction de l'installation de nouveaux campings en zone inondable.

L'aléa à prendre en compte pour l'application de ces principes est l'aléa de référence ou aléa moyen tel que défini par la directive inondation.

Dans le cas particulier de l'aléa submersion marine, les aléas à prendre en compte sont l'aléa de référence actuel et l'aléa de référence à échéance 2100 intégrant une élévation attendue du niveau marin de 60 cm.

La surcôte est donc de +60 cm

Figure 33 : Carte de l'aléa submersion marine sur la commune d'Hyères et zoom sur la zone d'étude.



Source : Porter à connaissance relatif à l'aléa submersion marine en date du 15 mars 2019.

La zone d'étude est concernée par les zonages bleu clair, vert et bleu foncé (fond neutre, pas de prescriptions).

En zones basses littorales (ZBL), les principes de constructibilité sont les suivants : Hyères est concerné par typologies de type « côtes sableuses » et par les « ports ». Nous présenterons uniquement les cotes sableuses qui concernent l'aire d'étude immédiate :

Hauteur de submersion (H)	classe d'aléa
$H < 0,5 \text{ m}$	faible
$0,5 \text{ m} \leq H < 1 \text{ m}$	moyen
$1 \text{ m} \leq H$	fort à très fort

Hauteur de submersion marine

Classes d'aléa

- Aléa faible : $H < 0,5\text{m}$
- Aléa moyen : $0,5\text{m} \leq H < 1\text{m}$
- Aléa fort à très fort : $H \geq 1\text{m}$
- Zones portuaires
- Données topographiques classifiées (zone militaire)

Tableau 4 : Catégorie d'établissement recevant du public.

Plus de 1500 personnes	1ère catégorie
De 701 à 1500 personnes	2ème catégorie
De 301 à 700 personnes	3ème catégorie
300 personnes	4ème catégorie
Moins de 300 personnes	5ème catégorie

- Parkings : les parkings sont admis sous réserve que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 1,20 m au-dessus du terrain naturel et de ménager une transparence hydraulique (dispositif assurant la libre circulation des eaux) jusqu'à ce niveau.
- Par dérogation, sont admis la création ou l'aménagement de stationnements publics en surface, sous réserve qu'ils soient fermés par tout dispositif en empêchant l'accès et évacués en période de vigilance vagues-submersion (VVS) orange, et qu'ils soient identifiés au volet submersion du PCS de la commune.

Classe d'aléa faible, côtes sableuses : submersion < 0,5 m.

- Constructions neuves : Tout type de construction, ouvrage, installations sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel ;
- Constructions existantes : seuls autorisés les travaux d'aménagement sans changement de destination (s'il y a changement de destination, la cote de plancher habitable ou aménageable doit être située à un niveau supérieur ou égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel); par dérogation, sous réserve d'être démontables et non ouvertes toute l'année et démontée en période de non-exploitation, les constructions nécessaires aux établissements de concession de plage sans création de logements)
- Les parkings, sous réserve que la plateforme soit située à un niveau au moins égal à 0,70 m au-dessus du terrain naturel, et de ménager une transparence hydraulique jusqu'à ce niveau.

Classe d'aléa fort à très fort, côtes sableuses : $\geq 1 \text{ m}$.

- Constructions neuves interdites (dérogation pour les établissements et concessions de plage si exploitation temporaire sur l'année et démontée hors période d'exploitation) ;
- Constructions existantes : seuls autorisés les travaux d'aménagement sans changement de destination (dérogation pour création d'espace refuge) ;
- Parkings interdits.

Classe d'aléa moyen, côtes sableuses : submersion comprise entre 0,5 m et 1 m.

- Constructions neuves : Tout type de construction, ouvrage, installations à l'exception des établissements recevant du public de 1ère, 2 e et 3° catégorie ainsi que les établissements de type J (structures d'accueil pour personnes âgées), R (établissements d'éveil, d'enseignement et/ou de formation, CLSH) et U (établissements de soins), sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 1,20 m NGF ;
- Constructions existantes : seuls autorisés les travaux d'aménagement sans changement de destination
 - (par dérogation, sont admis les travaux d'aménagement avec changement de destination pour création d'établissements recevant du public hors établissements de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, et établissements recevant du public de type J, R et U de toutes catégories, uniquement s'ils respectent les principes d'augmentation de la sécurité et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens et sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 1,20 m NGF).

Nota sur les effectifs par les ERP de type PA