

Maître d’ouvrage **SCI TRIANA**

Titre du projet

**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

Partie 2 : PROJET, IMPACTS ET MESURES

Partie 3 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

X

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.**

1. PRÉAMBULE 3

2. SOMMAIRE 4

3. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ 6

 3.1. PrÉséntation du demandeur 6

4. DESCRIPTION DU PROJET 6

5. SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE 7

 5.1. Les grandes dates..... 7

 5.2. La destinée du site avec ou sans projet..... 7

 L’entreprise Kiddy-Parc 8

6. ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT 10

 6.1. Milieu physique..... 10

7. MILIEU HUMAIN..... 11

 7.1. Urbanisme et servitudes 11

 Le Schéma de Cohérence Territoriale 11

 Le PAECT 12

 La Loi Littoral 12

 LE PLU 13

 Plan d’exposition au bruit 13

 7.2. Risques majeurs et technologiques 14

 Risque incendie de forêt..... 14

 Risque inondation (PPRI)..... 15

 Porter à connaissance de l’aléa de submersion marine sur les communes du littoral varois..... 15

 Etude environnementale et hydraulique de la zone 2NA du Palyvestre 15

 Risque séismes – Retrait et gonflement des argiles – risque technologique – transport de matières dangereuses..... 16

 Risque de pollution des sols 16

 L’accès au site..... 16

 7.3. Démographie 16

 7.4. Activités économiques..... 16

 généralités 16

Le poids du tourisme	16	Usages.....	26
7.5. Santé et cadre de vie	17	8.5. Synthèse et quantification des enjeux à l'échelle immédiate	28
Loisir et patrimoine	17	8.6. Conclusion globale sur le paysage	28
Le projet Grand Site	17	9. DÉLIMITATION DES ZONES HUMIDES	28
Ambiance sonore	17	9.1. Contexte de l'étude.....	28
L'ambiance sonore sur l'aire d'étude immédiate.....	17	Objectif de l'étude.....	28
Qualité de l'air	17	Résultats des expertises.....	28
Pollution lumineuse – Odeurs.....	18	Résultats des relevés pédologiques	29
8. LE CONTEXTE PAYSAGER.....	20	9.2. Synthèse générale	29
8.1. Atlas des paysages.....	20	10. CONTEXTE ÉCOLOGIQUE.....	30
8.2. L'aire d'étude éloignée dans son environnement.....	20	10.1. Contexte réglementaire et territorial	30
Les communes proches, les espaces paysagers emblématiques du territoire	21	10.2. Sensibilité écologique du secteur	30
Le centre-ville d'Hyères	21	10.3. état initial de l'environnement : principaux enjeux écologiques	30
Les monts dominants du secteur	21	11. SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ÉTUDIÉES	31
Les quartiers.....	21	Version 1	31
Sentiers de Randonnée	21	Version 2	32
Les axes de déplacement.....	21	Version 3	32
Patrimoine urbain et paysager	21	Version 4	33
Les grands principes paysagers.....	21	12. LE PROJET	33
Dynamiques et enjeux à long terme.....	21	12.1. Objet du projet	33
Valeur paysagère du site à l'échelle éloignée.....	21	Voies et desserte.....	34
8.3. La zone d'étude rapprochée dans son environnement.....	24	13. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	36
L'inscription de l'aire d'étude dans le paysage	24	14. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN	37
Occupation et utilisation du sol.....	24	15. incidences du projet sur les paysages	40
Réseau viaire	24	16. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS.....	47
Habitations, constructions.....	24	17. SYNTHÈSE Du COût total des mesures, comptabilisées « hors projet »	49
8.4. L'aire d'étude dans son environnement immédiat.....	26	18. Conclusion générale sur le projet	49
Topographie	26		
Occupation et utilisation du sol.....	26		
Réseau viaire	26		
Plantations.....	26		

3. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

3.1. PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

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

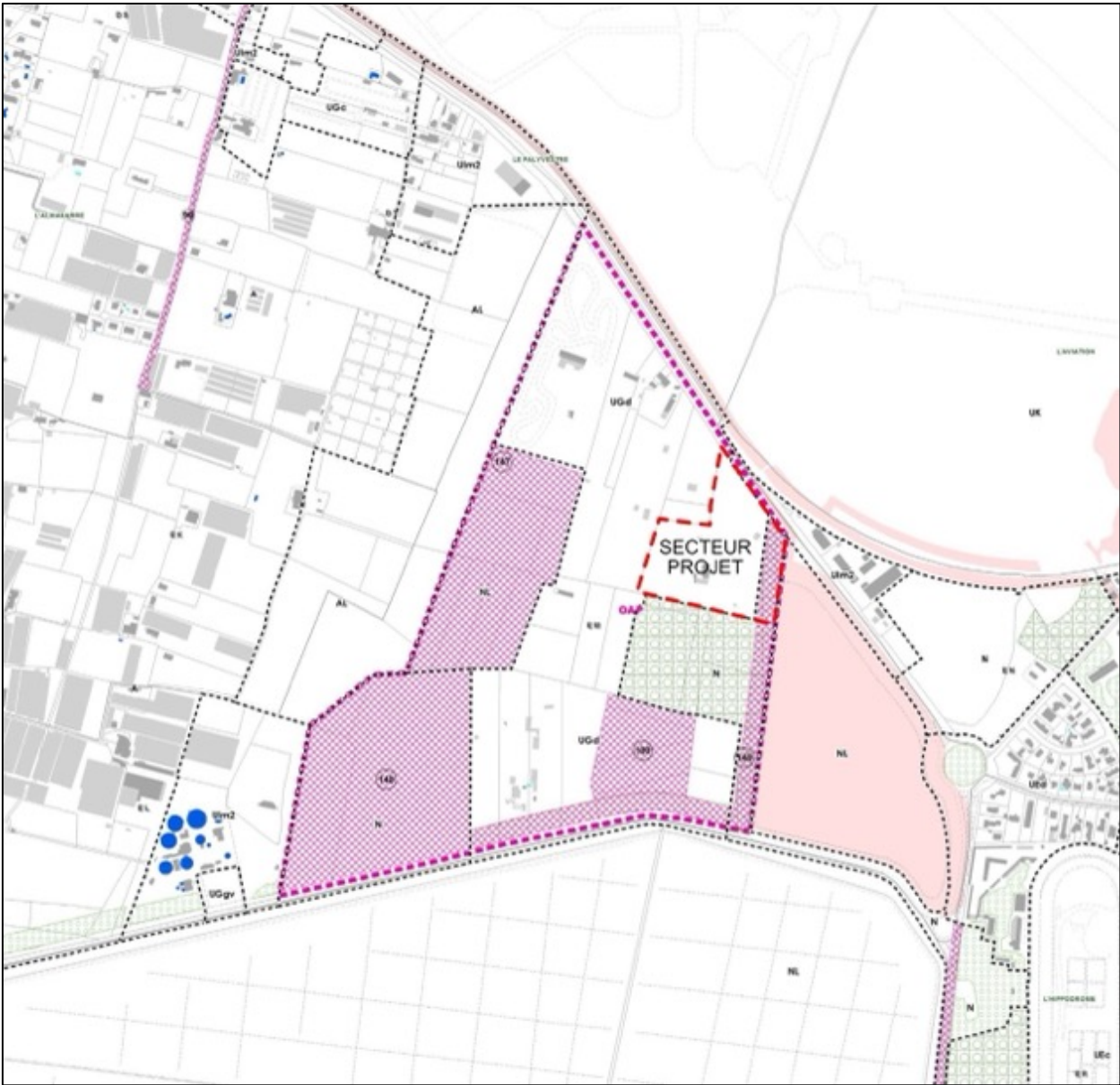
4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1.1.1. 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.

4.1.1.2. Parcelles maîtrisées

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



4.1.1.3. Le contenu du projet

Le projet prévoit :

- La suppression de tous les ouvrages du Kiddy-Parc,
- La construction de deux bâtiments de bureaux et commerces,
- La création d'un parking privé destiné aux employés et aux visiteurs des bureaux et commerces,
- La création d'un tourne-à-gauche et tourne à droite sur la départementale,
- La création d'un bassin de rétention 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.

5. SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

L’objectif est d’établir deux scénarii 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.

5.1. LES GRANDES DATES

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.

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.

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.

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.

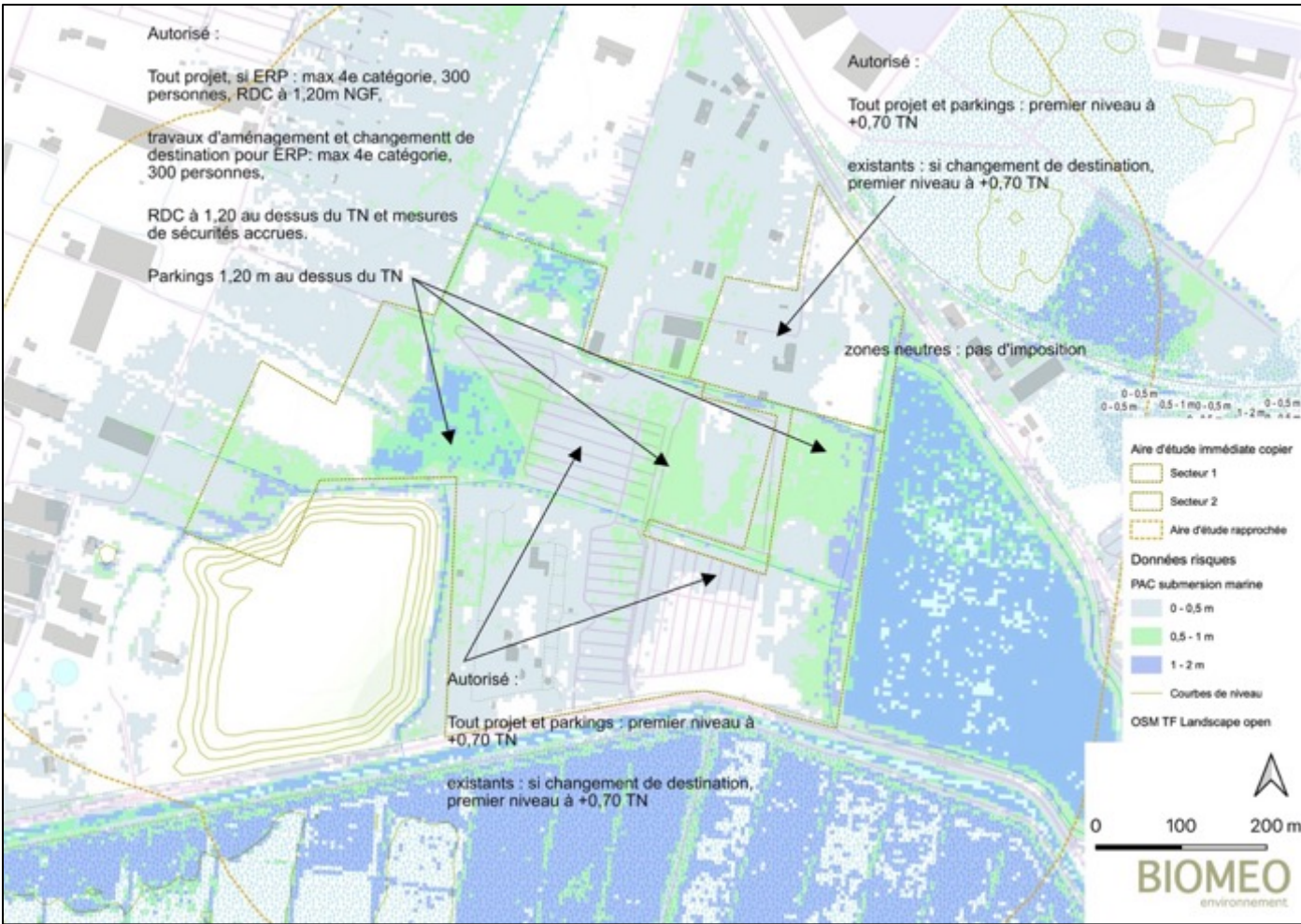


5.2. LA DESTINÉE DU SITE AVEC OU SANS PROJET

Tableau 1 – Évolution 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
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

Figure 1 : carte des zones basses hydrographiques



L'ENTREPRISE KIDDY-PARC

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.

Les règles hydrauliques 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.

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 état 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...).

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 visiteurs/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).

6. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

6.1. MILIEU PHYSIQUE

Tableau 2 : 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.

7. MILIEU HUMAIN

7.1. URBANISME ET SERVITUDES

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

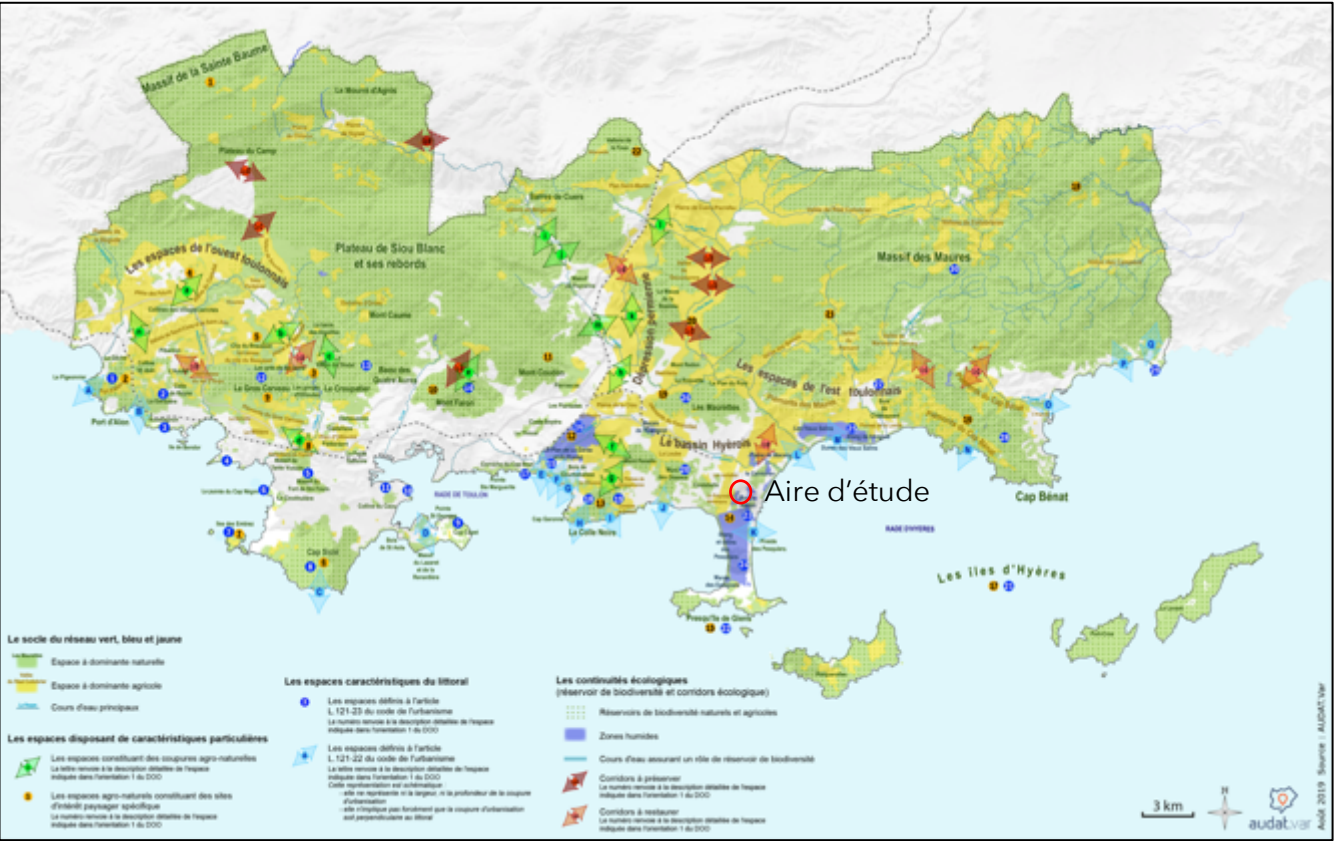
L'aire d'étude immédiate est bordée par des secteurs bleus (zones humides) et semble concernée par des secteurs verts (espace à dominante naturelle).

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.

Enjeux identifiés par le SCoT : 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 2 : Carte du réseau vert, jaune et bleu



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 qui autorise la c'éation d'axes de développement secondaires.

Le volet littoral et maritime

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

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.

Extrait du SMVM, page 79

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.

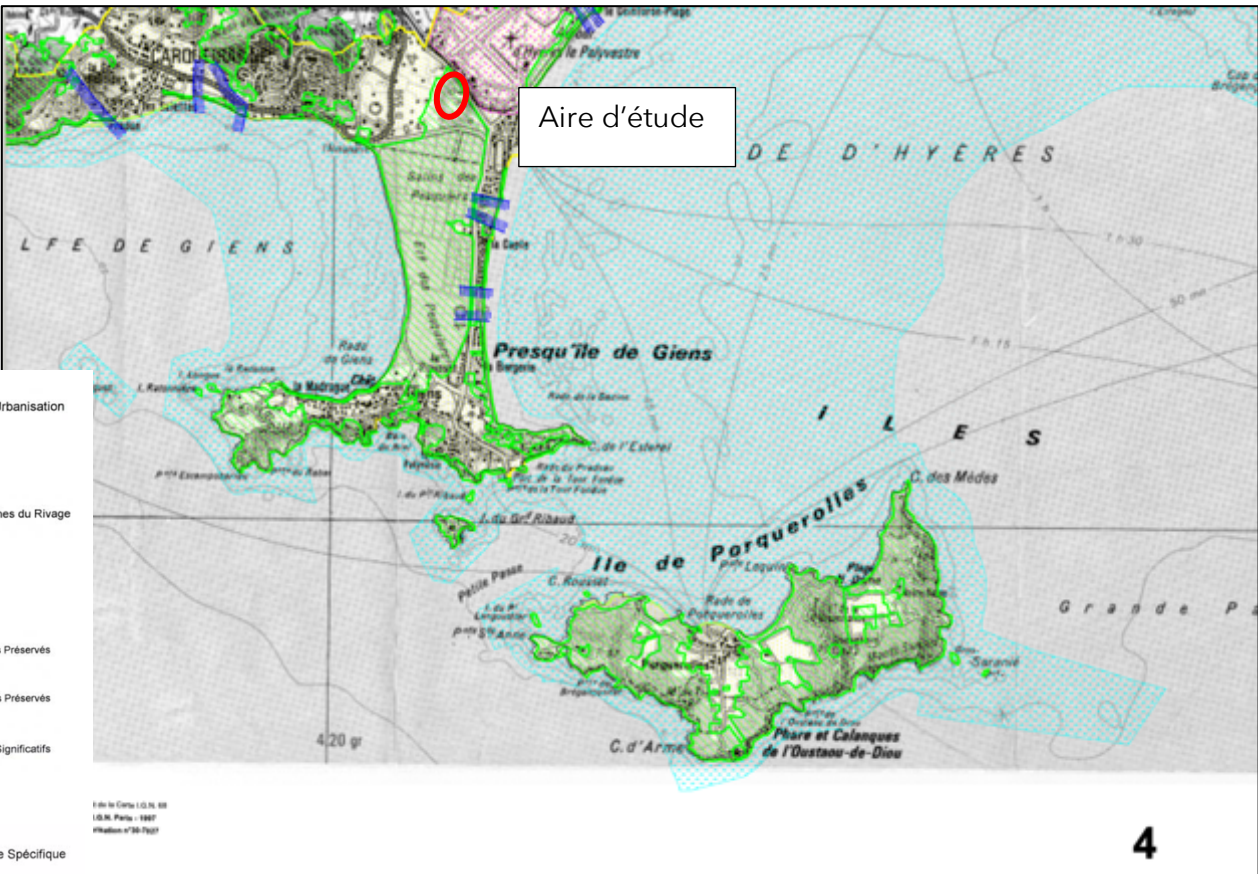
La loi Littoral du 3 janvier 1986 se veut une loi d'équilibre entre l'aménagement, la protection et la mise en valeur. Elle concerne aussi bien le littoral terrestre que le domaine maritime.

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.

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. 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.

Figure 3 : Projection cartographique d'application de la Loi Littoral



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.

LE I

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

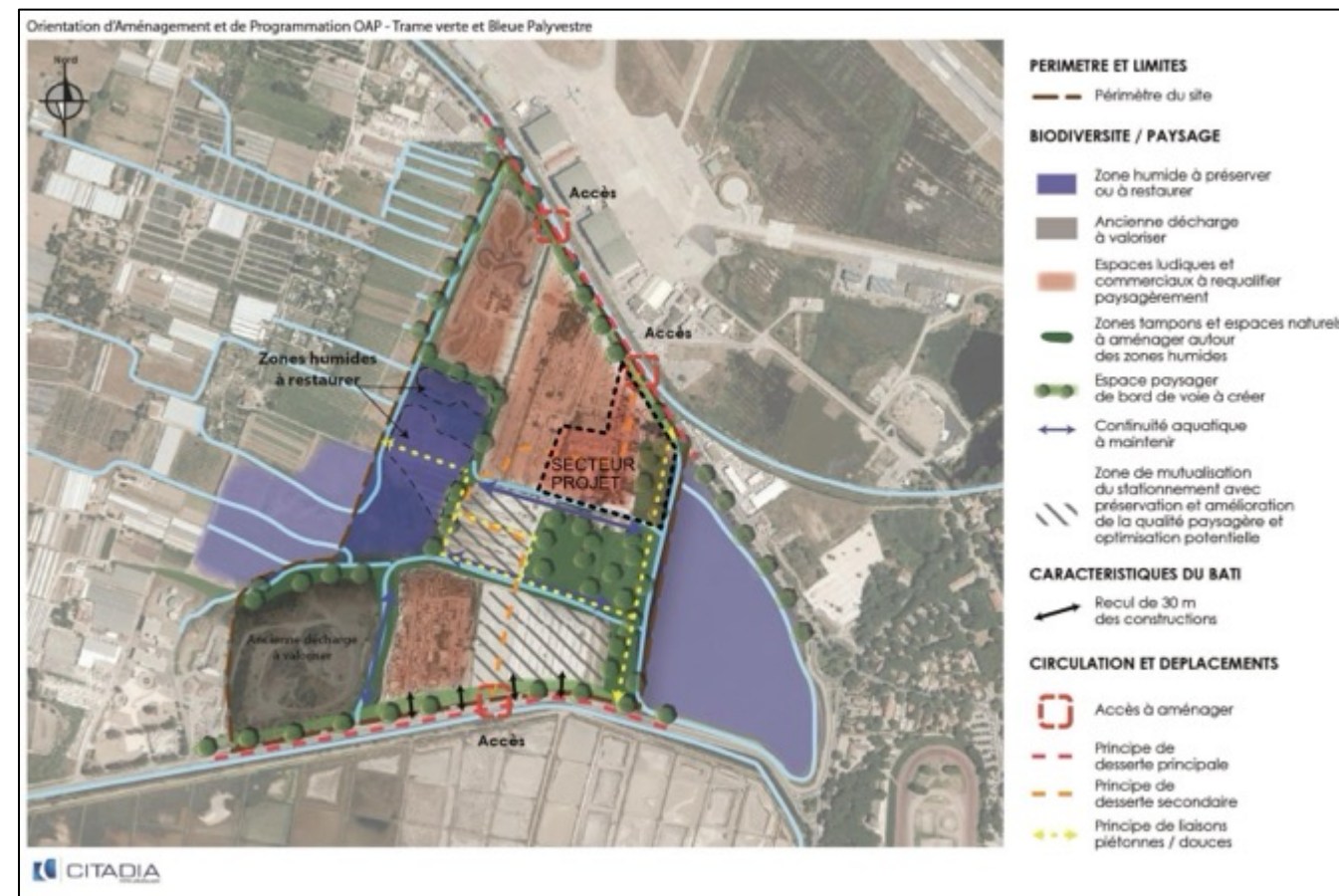
Le PCAET promeut un développement plus durable, en incitant à l'utilisation d'énergies renouvelables, à réduire les consommations d'énergie et la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

LE PLU

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.



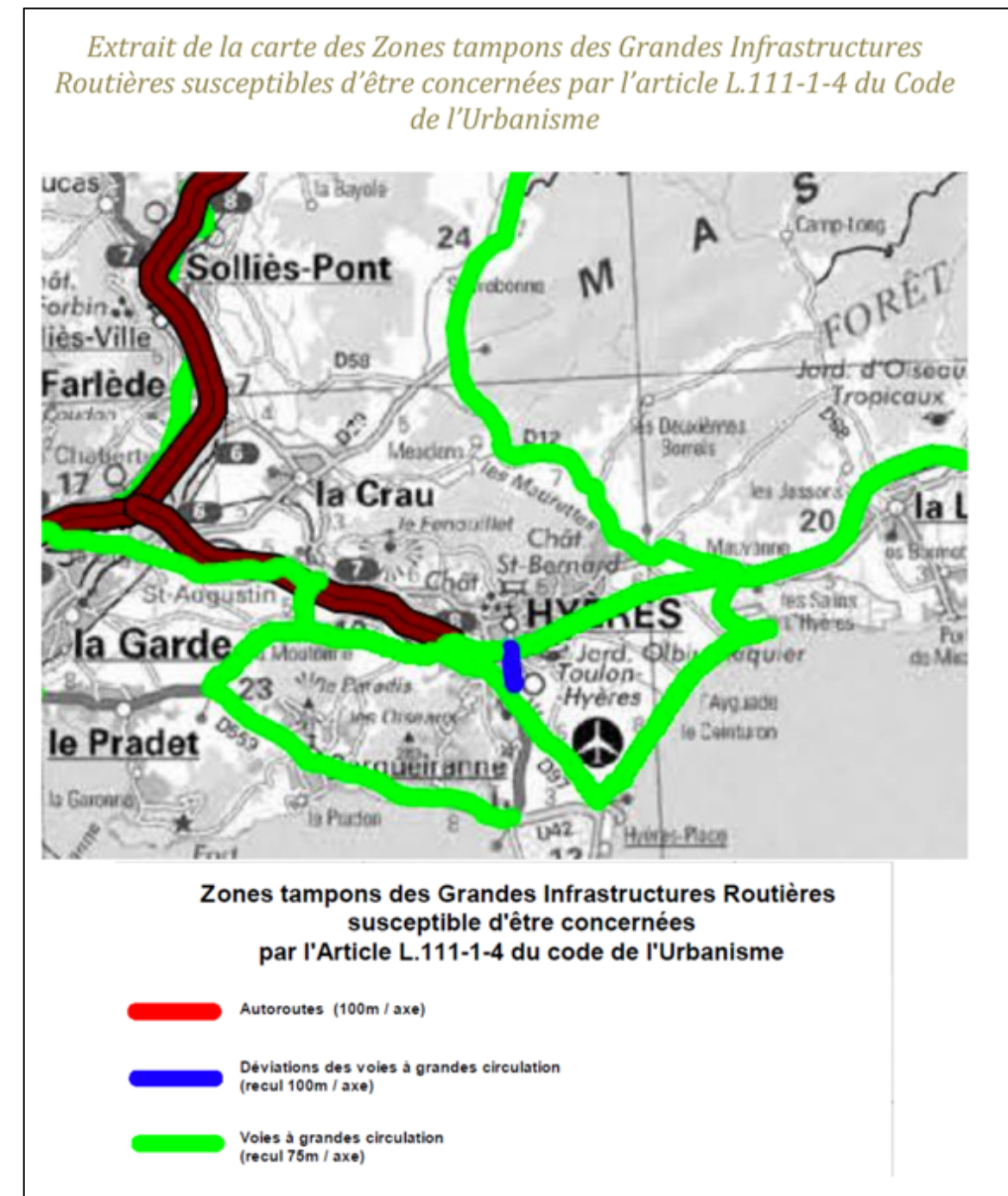
L'aire d'étude immédiate est située au secteur UGd du PLU. Elle est aussi inscrite dans une OAP qui vise à restaurer les continuités écologiques, renaturer les espaces dégradés et rendre à certains espaces leur fonctionnalité de zone humide. Enfin, l'OAP présente des prescriptions paysagères et de circulations.

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

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.

Figure 4 : Carte des zones tampons susceptibles d'être concernées par la loi sur les entrées de villes



PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Pour les aérodromes 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.

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.

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.

RISQUE INCENDIE DE FORÊT

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.

Une nouvelle carte a été éditée en mai 2022, dans le cadre du porter à connaissance. **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 5 : Extrait de la carte de l'aléa feux de forêt sur Hyères

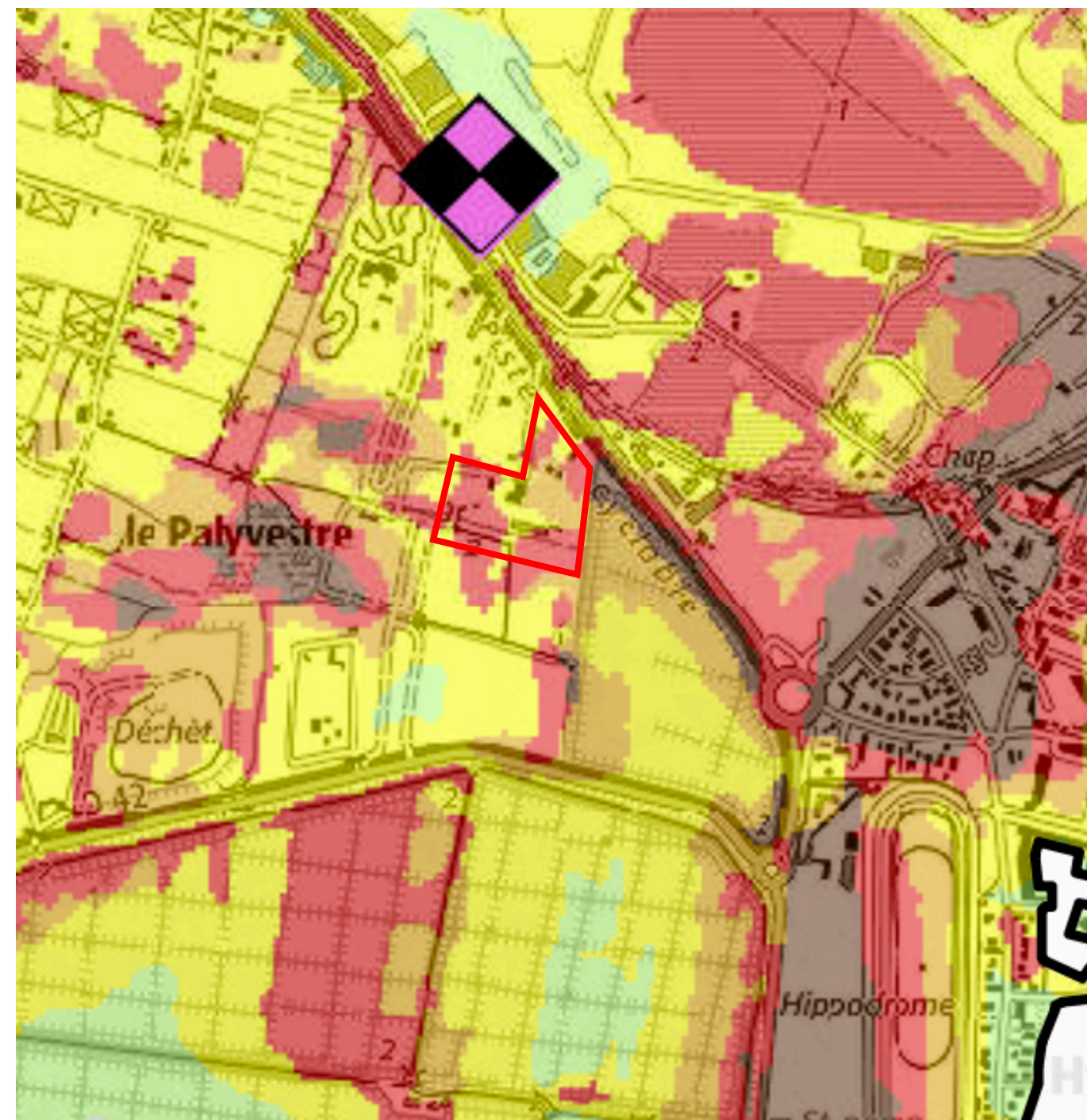
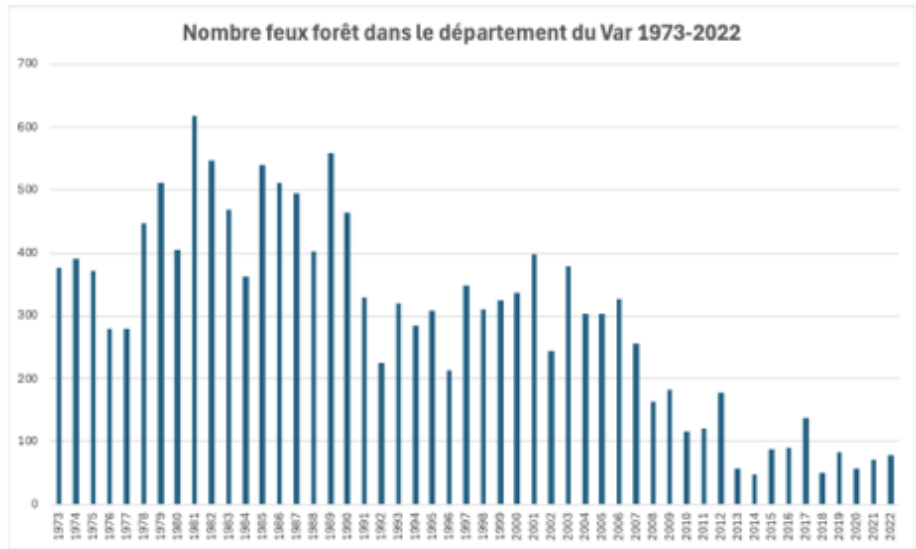


Figure 6 : Nombre de feux de forêt moyen entre 1973 et 2022 (département du Var).



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.

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.**

RISQUE INONDATION (PPRI)

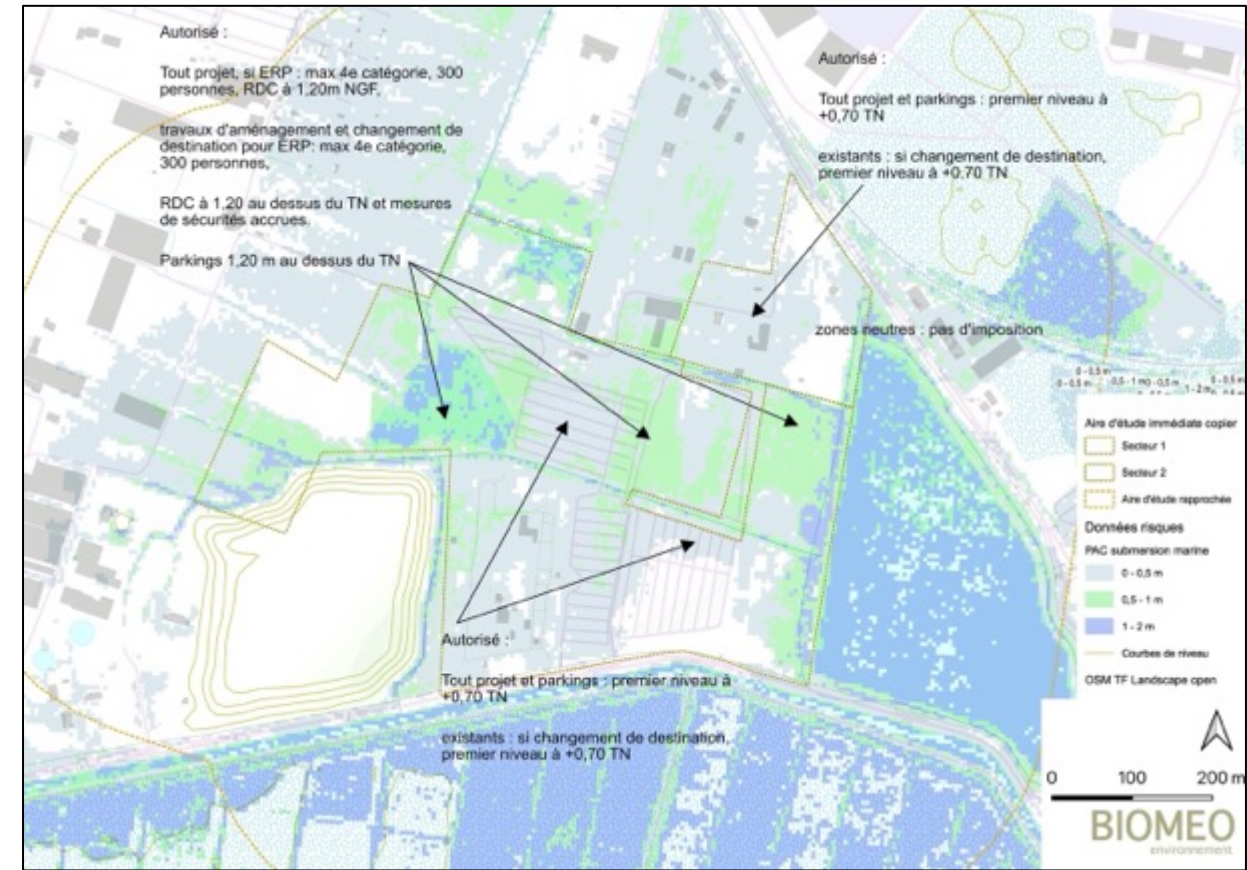
Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d’une zone, avec des hauteurs d’eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d’un cours d’eau provoqué par des pluies importantes et durables.

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

PORTER À CONNAISSANCE DE L’ALÉA DE SUBMERSION MARINE SUR LES COMMUNES DU LITTORAL VAROIS

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.

Figure 7 : Carte de l’aléa submersion marine centrée sur l’aire d’étude immédiate.



En zone d’aléa faible, pour toutes les constructions neuves, quelle que soit la fonction, premier plancher à 70 cm au-dessus du TN. Les parkings doivent être surélevés de 70 cm par rapport au terrain naturel et ménager une transparence hydraulique en zone d’aléa faible.

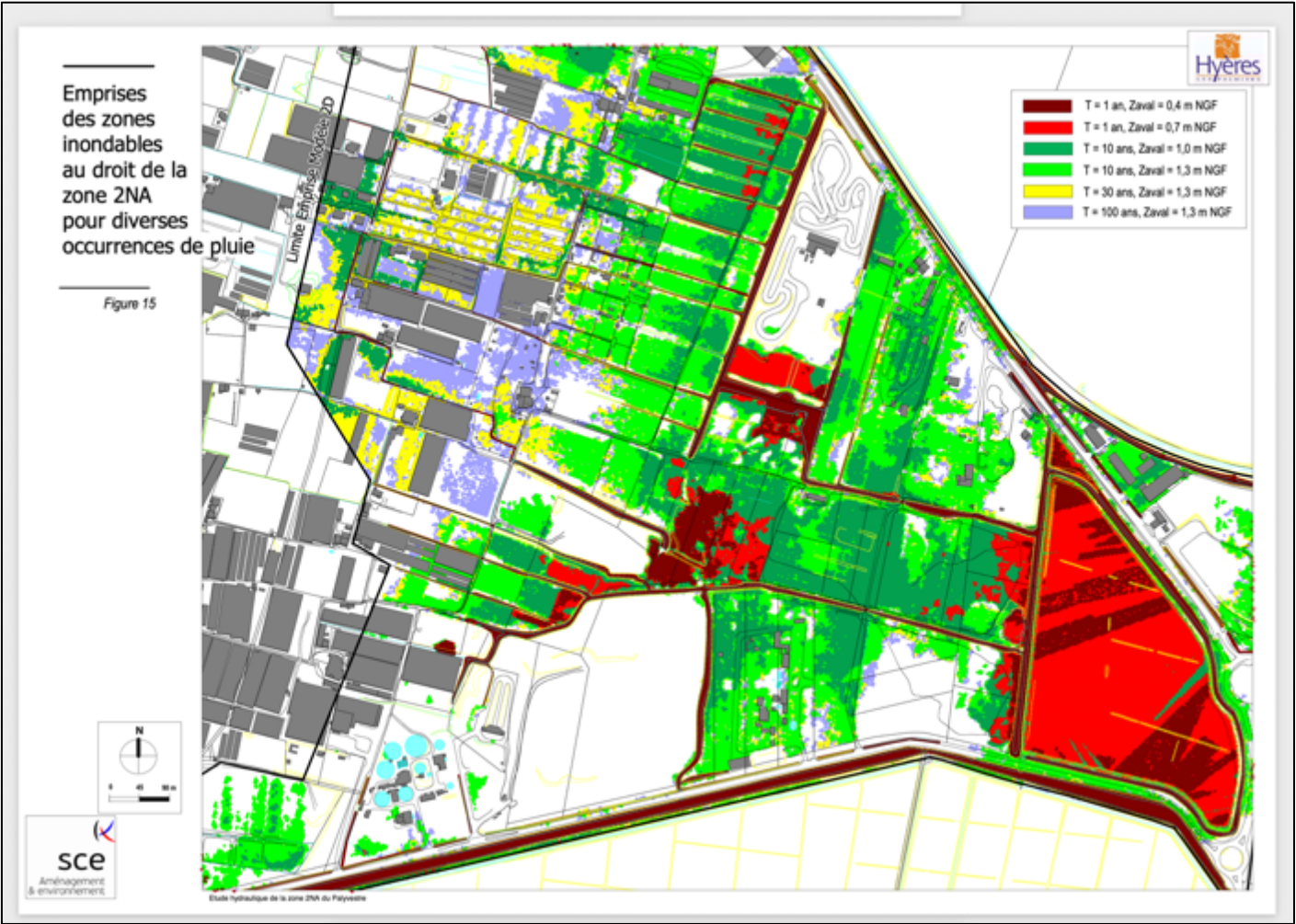
ETUDE ENVIRONNEMENTALE ET HYDRAULIQUE DE LA ZONE 2NA DU PALYVESTRE

La ville d’Hyères-les-Palmiers a commandité une étude environnementale et hydraulique sur le Palyvestre, en 2024.

Le rapport note que pour tous les cas de figure, les vitesses d’écoulement au droit des zones inondées sont faibles. Les hauteurs de submersion restent également limitées (< 1 m).

On constate que l’emprise du Kiddy-Parc reste protégée des inondations, quelles que soient les occurrences de pluies prises en compte (1 an, 10 ans ou 30 ans). C’est la raison pour lesquels les bâtiments prévus sont implantés à l’est, sur les secteurs préservés.

Figure 8 : Emprises inondables suivant les occurrences retenues



Sites répertoriés : ancienne usine à gaz. Actuellement, le site est occupé par EDF/GDF services. **Le site est éloigné de plusieurs kilomètres de l'aire d'étude immédiate.**

L'ACCÈS AU SITE

Les grands réseaux de communication sur proches de l'aire d'étude immédiate, qui est très bien desservie par la D197 et la D42. **On note aussi que le SCoT prévoit l'amélioration de la desserte du site avec plusieurs projets, à savoir, réouverture de la ligne de chemin de fer, voie cyclable, réseau du bus amélioré...**

7.3. DÉMOGRAPHIE

La Démographie du Var est caractérisée par une augmentation constante de la population et une densité moyenne d'habitant qui a pratiquement doublé entre 1968 et 2009 (densité moyenne passant de 93,1 à 168,7 habitants/km2). Cet envol est principalement lié aux forts apports migratoires constatés depuis les années soixante-dix.

Le vieillissement de la population est accentué par l'arrivée de personnes âgées et le départ des jeunes actifs. Sur l'aire du SCoT, la population a été multipliée par 1,8 en 40 ans et 1/3 de la population est âgé de 60 ans ou plus. Le marché immobilier et foncier est sous très forte tension, avec des prix prohibitifs qui empêchent les jeunes ménages de s'installer sur le littoral.

La population communale était de 48 043 habitants en 1990. **Elle était de 55 384 habitants en 2022.**

7.4. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

GÉNÉRALITÉS

Plus d'un emploi sur trois dans le département est lié au tertiaire non marchand (administrations publiques, enseignement, santé humaine, action sociale...). L'armée est aussi un employeur majeur du département avec 31 000 employés en 2023 (Marine nationale, Armée de terre).

L'agriculture est toujours très présente dans le département avec une production de vin, miel, fleurs coupées, truffes et figues. Le secteur de la fleur coupée représente plus de 4 000 emplois et représente plus de 900 entreprises.

La commune est dotée d'un centre ancien dynamique, qui comporte de nombreux commerces de proximité. L'Insee recensait 440 commerces sur le territoire communal en 2015 et 1393 services aux particuliers.

On note 12 grandes surfaces et 135 commerces spécialisés alimentaires. Pour les loisirs, on note 367 restaurants sur la commune.

LE POIDS DU TOURISME

Pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le tourisme est un secteur clé de l'économie avec 143 000 emplois non délocalisables. **Cette économie représente 13 % du PIB.** Le tourisme sur la métropole TPM représente plus de 3,5 millions de touristes et plus de 20,3 millions de nuitées

RISQUE SÉISMES - RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES - RISQUE TECHNOLOGIQUE - TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

L'aire d'étude immédiate est concernée par le risque de séisme de niveau faible.
D'après Georisque, toute la commune est concernée par le risque de mouvement de terrain non localisé.
L'aire d'étude est concernée par l'aléa submersion marine.
La majeure partie de la commune est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.
Les ICPE présentes sur la commune n'impactent pas directement l'aire d'étude immédiate. Les deux structures les plus proches sont l'aéroport de Toulon-Hyères ainsi que le SITTOMAT.
La zone d'étude se situe en bordure ou à proximité de plusieurs axes de transit de matières dangereuses de la RD42, la D197 (ancienne RD97). Elle est donc concernée par le TMD en raison de sa proximité avec ces deux artères.

RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

L'arrêté préfectoral du 26 avril 2019 a porté la création des secteurs d'information sur les sols (SIS) dans le département du Var. Les SIS comprennent les terrains où est avérée une pollution des sols consécutive à d'anciennes activités de type industrielles

touristiques en 2016. **C'est aussi 893,4 millions d'euros de retombées économiques, soit 21 % des dépenses touristiques du Var.**

7.5. SANTÉ ET CADRE DE VIE

LOISIR ET PATRIMOINE

La commune est aussi un spot très reconnu pour de nombreux sports de voile. La commune offre de très nombreuses activités de loisir, entre la mer et les collines. Elle offre aussi des paysages très singuliers et des îles relativement préservées. **Les Salins d'Hyères sont considérés comme l'un des espaces les plus remarquables du littoral varois.**

Le patrimoine historique est très riche sur la commune avec de très nombreux monuments historiques, sites protégés...

LE PROJET GRAND SITE

Le projet a été lancé par la DREAL avec l'appui du ministère de l'Environnement, afin notamment de tenter de répondre aux pressions exercées sur site majeur et tout à la fois fragile et évolutif qui soulèvent des problèmes d'usage et d'image (saturation des voitures avec environ 900 000 véhicules/an, durcissement des aménagements, banalisation du cadre et dégradation des milieux). Cette polarisation engendre des contraintes avec en premier lieu un tourisme très important qui conduit à une saturation complète du réseau routier en période d'été. L'Opération Grand-Site vise entre autres à améliorer la desserte de la presqu'île complètement engorgée en été. **L'amélioration de l'aspect de l'entrée du l'OGS (dont le Palyvestre) fait aussi partie des objectifs importants de l'OGS.**

L'avenue de l'aéroport est concernée avec un objectif de définition d'un traitement qualitatif des limites privatives et des entrées latérales dans les parcelles privées.

La fiche action n° 26 préconise de mettre en œuvre un plan de gestion des zones humides.

AMBIANCE SONORE

- Toutes les voies de bus en site propre (TCSP) comptant un trafic moyen de plus de 100 bus/jour.

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les départementales 559, 42 et 197 sont classées en catégorie 3.

D'autre part, l'aéroport d'Hyères engendre aussi des nuisances par rapport au bruit.

L'AMBIANCE SONORE SUR L'AIRE D'ÉTUDE IMMÉDIATE.

Le site du Kiddy-Parc accueille des manèges divers, un petit circuit de voitures à moteur thermique. Quelques manèges proposent de la petite restauration. Le site est sonorisé avec diffusion de musique.

Les parkings n'offrent pas d'autres activités que le stationnement, sauf sur la partie exploitée par « les Puces ».

Le Magic World est composé d'un ensemble de manèges qui fonctionnent avec des moteurs, raccordés au réseau électrique ou sur groupes électrogènes. Les manèges sont sonorisés avec diffusion de musique.

QUALITÉ DE L'AIR

L'organisme Atmosud délivre des cartes à l'échelle régionale pour différents polluants. Les cartes disponibles sont des cartes annuelles qui permettent de se faire une idée générale de la situation, mais qui ne permettent pas de mesurer l'impact de la période touristique sur les niveaux de polluants.

Les deux cartes ci-dessous présentent l'indice ICAIR 365 qui est un indice multipolluant (ozone, particules fines, dioxyde d'azote).

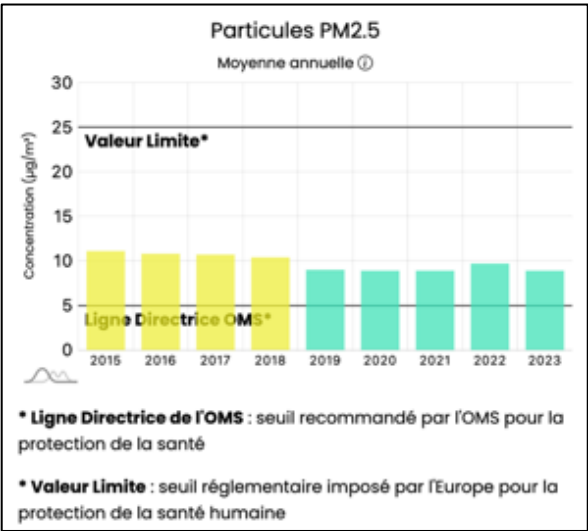
La commune d'Hyères est classée comme sensible à l'exposition à la pollution atmosphérique.

On constate tout d'abord que l'importance des polluants est corrélée aux axes de déplacement et aux centres urbains.

Le niveau de présence de polluants a diminué entre 2015 et 2023. Les zones de très forte pollution autour des autoroutes et de grands axes ont diminué en intensité et les zones faiblement urbanisées sont passées de jaune à vert.

Comme le montre le graphe ci-dessous, les particules de type PM2.5 ont légèrement diminué.

Figure 9 : Évolution des particules PM2.5 entre 2015 et 2023



POLLUTION LUMINEUSE - ODEURS

La pollution lumineuse est générée par la départementale et par les mâts de support d’éclairage, mais aussi par les ateliers forains.

Les activités du Kiddy-Parc et du Magic-World sont productrices d’odeurs, limitées à des odeurs alimentaires telles que barbabapa, chouchous et autres friandises de fêtes foraines. Les odeurs d’aliments vendus sur le site ne sont pas persistantes et ne dépassent pas les emprises des activités ludiques.

Tableau 3 : Tableau de synthèse du milieu humain.

Milieu humain		Observations	Enjeu sur l’AEr
	DTA	Sans objet.	
	SCoT	L’aire d’étude immédiate est bordée par des secteurs bleus (zones humides) et semble concernée par des secteurs verts (espace à dominante naturelle).	Modéré
		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.	Modéré
		Autres axes : Ne pas empiéter sur les espaces artisanaux et industriels environnants ; logique de mixité urbaine, soigner l’intégration architecturale.	Faible
		Identifier les zones d’expansion de crues... Limiter le ruissellement en zone urbaine, parkings végétalisés ou drainants, noues, toits végétalisés, matériaux de sols perméables...	Modéré
		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.	Faible
	Volet maritime du SCoT	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.	Positif
	SRCE	Le SRCE propose de concevoir un développement urbain qui préserve les continuités écologiques, maîtrise l’urbanisation.	Modéré
	PCAET	Le PAECT 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.	Faible
	Loi littoral	Le site s’inscrit en continuité de l’urbanisation en archipels de la commune, du point de vue de l’analyse urbaine à l’échelle communale.	Faible
	PLU	Le site s’inscrit dans le cadre d’une OAP. Un règlement d’urbanisme régit les constructions dans leurs implantations, et leur aspect architectural.	Fort
	Loi sur les entrées de ville	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.	Modéré
	Plan d’exposition aux bruits	Secteur en zone de bruit modéré. C’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.	Faible
	OAP	Le secteur d’étude du projet est situé en Zone Ugd qui correspond aux activités de loisirs et aux activités nautiques.	Positif
	Servitudes	Plusieurs servitudes sont identifiées dans la zone d’étude immédiate (hauteur maximum des bâtiments...).	Fort
		Zonage EBC et Zonage d’emplacement réservé le long de l’étang du Redon.	Modéré
	Occupations du sol	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. L’aire d’étude immédiate est très majoritairement artificialisée.	Faible

Milieu humain	Risques majeurs et technologiques	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 corrélée.	Faible
		Les zones d'étude immédiates et rapprochées sont situées en zones basses hydrographiques. 1er plancher à +40 cm du TN.	Modéré
		Risque de séisme de niveau faible	Faible
		Aléa de submersion marine imposant éventuellement des hauteurs minimales de 1er plancher, interdisant éventuellement certains types de construction, extensions.	Fort
		La majeure partie de la commune est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.	Faible
		Risque industriel : Les ICPE présentes sur la commune n'impactent pas directement l'aire d'étude immédiate. Les deux structures. Les plus proches sont l'aéroport de Toulon-Hyères ainsi que le SITTOMAT »	Faible
		Risque de transport de matière dangereuse – La zone d'étude se situe en bordure ou à proximité de plusieurs axes de transit de matières dangereuses de la RD42, la D197 (ancienne RD97). Elle est donc concernée par le TMD en raison de sa proximité avec ces deux artères.	Modéré à faible
		Zone de pollution des sols : Le site identifié est éloigné de plusieurs kilomètres de l'aire d'étude immédiate.	Nul
	Infrastructures et accès	Les grands réseaux de communication sur proches de l'aire d'étude immédiate, qui est très bien desservie par la D197. On note aussi que le SCoT prévoit l'amélioration de la desserte du site avec plusieurs projets, à savoir, réouverture de la ligne de chemin de fer, voie cyclable, réseau du bus amélioré...	Très faible
	Démographie	La population est en augmentation régulière. Les populations les plus favorisées sont en augmentation constante sur la commune.	Positif
	Activités économiques	L'armée est un employé majeur. L'économie maritime représente environ 7000 salariés. La commune est dotée de 4 zones d'activités. Le poids du tourisme est très élevé sur le département et très particulièrement sur la côte.	Positif
	Santé et cadre de vie	La commune offre de très nombreuses activités de loisir, entre la mer et les collines. Elle offre aussi des paysages très singuliers et des îles relativement préservées.	Positif
		Cette polarisation engendre aussi des contraintes avec en premier lieu un tourisme très important qui conduit à une saturation complète du réseau routier en période d'été. L'Opération Grand-Site vise à améliorer la desserte de la presqu'île complètement engorgée en été.	Fort en été
	Nuisances sonores	Les départementales 559, 42 et 197 sont classées en catégorie 3. D'autre part, l'aéroport d'Hyères engendre aussi des nuisances par rapport au bruit.	Modéré
		Le Kiddy Parc et le Magic World sont producteurs de bruits lorsqu'ils sont en activité. Pas de plaintes des riverains d'après nos interlocuteurs.	Modéré
	Qualité de l'air	La qualité de l'air est altérée sur la zone d'étude en raison de la très forte urbanisation de la commune, implantée sur la frange littorale elle-même très urbanisée. Le niveau de polluants a diminué entre 2015 et 2023. Les axes routiers et les centres urbains présentent les plus forts taux de polluants.	Modéré
	Pollution lumineuse	La pollution lumineuse est générée par la départementale et par les mâts de support d'éclairage, mais aussi par les ateliers forains.	Modéré
	Odeurs	Les odeurs d'aliments vendus sur le site ne sont pas persistantes et ne dépassent pas les emprises des activités ludiques.	Faible
	Eau potable, électricité, télécom	Les sites sont déjà raccordés aux réseaux EDF, AEP et France Télécom qui répondent à la demande actuelle.	Nul

8. LE CONTEXTE PAYSAGER

8.1. ATLAS DES PAYSAGES

L'entité se définit par une grande rade ouverte, une côte où alternent falaises et longues plages de sable, de vastes étendues humides, des palmiers très nombreux (même s'ils ont souffert ces dernières années), des cultures horticoles, des îles qui s'étendent sur l'horizon.

Figure 10 : Carte des enjeux et pressions identifiés à l'atlas des paysages



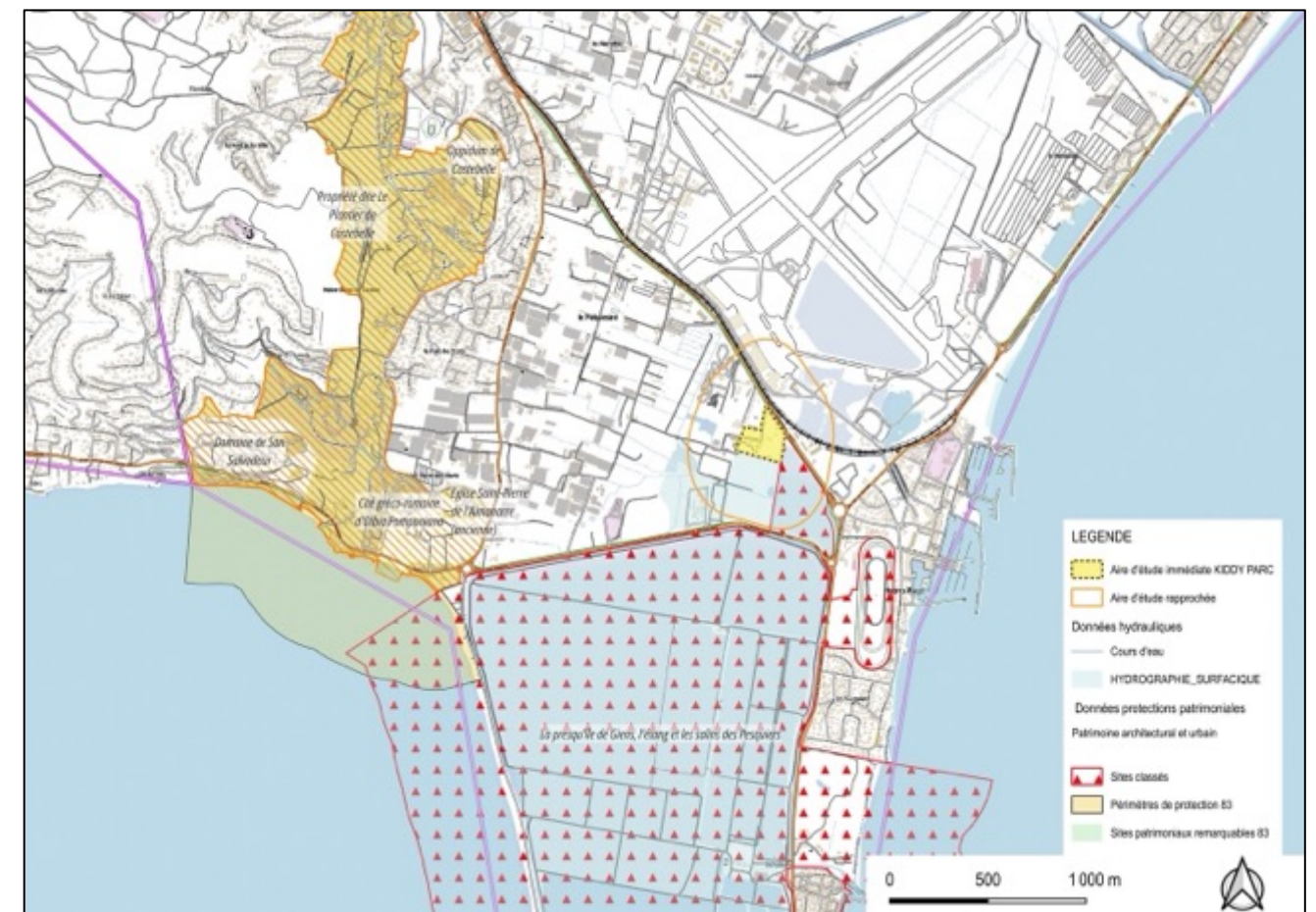
Tendances d'évolution et enjeux

L'atlas des paysages du Var identifie des tendances d'évolution et des enjeux sur le secteur :

- Fragilité des milieux (incendies, dégradations humaines dues au tourisme). Pinède littorale en péril, au renouvellement incertain.
- Importante pression touristique,
- Fragilité des zones humides,
- Érosion des sols et de la ligne côtière,
- Pression urbaine et extension des villes,

- Maintien des terrasses du Canebas sur Carqueiranne, de la plaine horticole d'Hyères et des vignes du Cap Bénat,
- Contraste lumineux nocturne entre les hauteurs illuminées et l'obscurité encore présente de la côte.
- Une structure rurale de qualité dans la plaine à l'embouchure du Gapeau.
- Une progression de l'habitat diffus sur les monts de Carqueiranne.
- Des sites inscrits, classés.
- Un espace littoral à dominante naturelle soumis à forte fréquentation touristique,
- Des perceptions fortes des côtes depuis les navettes maritimes,
- Des secteurs de plages aménagés.
- Le secteur présente de nombreux sites protégés ainsi que des éléments bâtis à forte valeur patrimoniale.
- La presqu'île et les îles sont soumises à une très forte pression touristique.
- Le secteur est sensible au risque de feu de forêt.

Figure 11 : Carte des protections proches



8.2. L'AIRE D'ÉTUDE ÉLOIGNÉE DANS SON ENVIRONNEMENT

LES COMMUNES PROCHES, LES ESPACES PAYSAGERS EMBLÉMATIQUES DU TERRITOIRE

La localisation de l'aire d'étude immédiate, sur la plaine du Palyvestre, rend impossibles les vues depuis les communes avoisinantes, sauf pour quelques points de vue situés sur le mont des Oiseaux, sur les communes de Carqueiranne et d'Hyères.

À l'est de la commune, la ville de La Londe-les-Maures et les plages de Pélegrin, de Léoube, de Cabasson, et le cap de Brégançon, situé à 15 kilomètres, ne peuvent avoir de vues sur l'aire d'étude immédiate.

LE CENTRE-VILLE D'HYÈRES

Le centre-ville, distant de 3,5 kilomètres n'a aucune visibilité sur le site d'étude.

LES MONTS DOMINANTS DU SECTEUR

Le mont des Oiseaux, situé sur les communes d'Hyères et de Carqueiranne, est l'élévation la plus proche du site d'étude. **Les coteaux Est, au-dessus de Notre-Dame-de-Lorette qui offrent les vues les plus directes n'ont pas été urbanisés à contrario des versants nord** (Coupiane) et sud (la Californie, le Pinchinier, Font-Brun, San-Salvador).

Depuis ces secteurs, le site est très ponctuellement visible sur les parties hautes, les arbres et la topographie masquant très généralement le site.

LES QUARTIERS

Les quartiers de l'Aiguade, de Hyères plage, de la Capte, la base aéronautique navale du Palyvestre, le quartier du Palyvestre et le port d'Hyères n'offrent pas de vues sur le site d'étude. Il en est de même pour les quartiers implantés en pied de coteaux du mont des Oiseaux.

SENTIERS DE RANDONNÉE

Il n'existe pas de sentiers de randonnées susceptibles de favoriser des vues sur l'aire d'étude immédiate à cette échelle.

LES AXES DE DÉPLACEMENT

Les deux autoroutes identifiées, la A 570 et la A 57 sont trop distantes et protégées des vues par des mouvements de la topographie pour permettre l'observation de l'aire d'étude immédiate.

Les départementales les plus importantes, telles la N 98 et la D 98 n'offrent aucune vue.

La D 559 et la D 42 ainsi que D97 encadrent l'aire d'étude immédiate. Elle est toutefois invisible à cette échelle en raison des masques liés aux bâtis et aux arbres.

PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

Le territoire est ponctué par quelques édifices protégés, sur le territoire. Si les monuments situés sur le centre-ville ne permettent pas de vues directes, la ZPPAUP d'Hyères qui concerne les coteaux est du mont des oiseaux est peu éloignée de l'aire d'étude immédiate.

Le site inscrit d'Hyères et les îles d'or est délimité au sud par la départementale 42.

LES GRANDS PRINCIPES PAYSAGERS

À l'échelle éloignée, les paysages sont organisés autour de la limite entre le milieu marin et le milieu terrestre. Les côtes sont très découpées et proposent une alternance de grandes plages de sable fin et de secteurs de transition abrupts entre la mer et les collines. Les secteurs abrupts laissent voir des massifs rocheux découpés, des petites criques et des caps.

Plusieurs grandes îles parsèment le milieu marin, accompagné d'un chapelet d'îlots.

Les monts du massif des Maures et quelques déclinaisons de moindre ampleur laissent la place à une belle plaine alluviale sur Hyères. Le massif est délimité à l'ouest par la dépression permienne.

À l'échelle plus rapprochée, on observe une opposition forte entre la presqu'île de Giens, ancienne île devenue presqu'île à la faveur de la création du tombolo par des facteurs hydrologiques, élevée sur un socle rocheux et le tombolo, vaste aire à peine plus élevée que le niveau de la mer et occupée très majoritairement par des étangs d'eau saumâtre.

La presqu'île est actuellement très urbanisée et présente des topologies d'urbanisme contrasté, avec des secteurs résidentiels couverts par de grands pins, faiblement perceptibles sauf en vue aérienne, des secteurs plus denses comme à la Madrague et à Giens et des secteurs de bâtis collectifs denses à usage de centres de vacances.

Le tombolo est aussi urbanisé sur sa partie est, du côté droit de la départementale, avec des immeubles collectifs, un camping, un centre de vacances, des secteurs pavillonnaires et le secteur du port d'Hyères à l'extrémité nord-est de ce dernier.

Si les espaces naturels ou plus précisément non aménagés sont encore importants sur le tombolo en raison des salins qui occupent une grande part du territoire, ceux-ci sont plus résiduels sur la presqu'île, l'urbanisation ayant colonisé la grande majorité de celle-ci.

Plus au nord, l'emprise la plus vaste du secteur du Palyvestre est représentée par la base aéronavale.

DYNAMIQUES ET ENJEUX À LONG TERME

Les dynamiques d'extensions urbaines se font au détriment des espaces « naturels » qui sont actuellement résiduels. La pression touristique est très forte lors de la belle saison.

Il en résulte une demande d'aménagements, d'accueil du public, en termes notamment de places de stationnement et d'amélioration des infrastructures routières qui s'oppose aux volontés de conservation et de protection du site.

VALEUR PAYSAGÈRE DU SITE À L'ÉCHELLE ÉLOIGNÉE

La presqu'île de Giens et le tombolo qui la précède présentent une succession de paysages majeurs à l'échelle du département et de la région. On note tout d'abord cette particularité géographique d'une île devenue presqu'île, reliée au continent par un double tombolo et prolongé dans la Méditerranée par un chapelet d'îles relativement bien préservées de l'urbanisation.

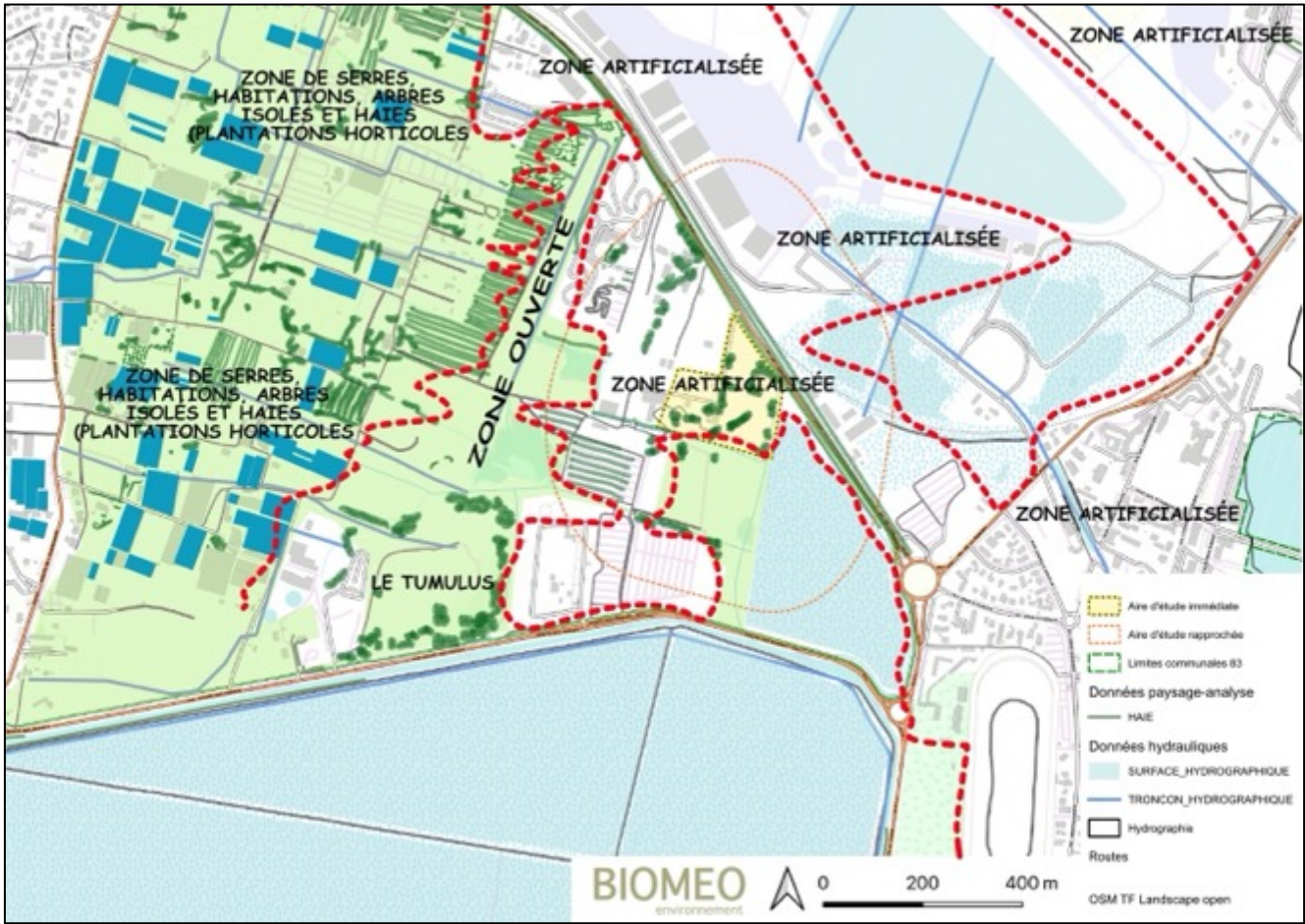
On note ensuite les salins des Pesquiers qui sont emblématiques du lieu et uniques dans la région avec les salins d'Hyères, les salins de Giraud présentant un paysage tout à fait différent. Ce paysage de salins qui laissent glisser le regard contraste très fortement avec l'extrémité de la presqu'île, rocheuse, offrant des falaises très découpées en à-pic sur la mer et ponctuée d'îlets.

Le mont des Oiseaux, privatisé, est le point de vue majeur sur le secteur, avec le massif de Colle noire, plus éloigné du site. Tous deux offrent des vues tout à fait saisissantes sur le tombolo et la presqu'île, avec les îles en fond de perspective.

La partie Ouest du secteur du Palyvestre se présente sous la forme d'anciennes parcelles agricoles fragmentées, parsemées de petits bosquets et de haies, vestiges de plantations horticoles, qui composent un petit ensemble atypique ponctué de très nombreuses serres horticoles, en plus ou moins bon état et de constructions à usage d'habitation.

La partie Est du Palyvestre, lui aussi anciennement agricole, est actuellement composé d'unités rassemblant souvent plusieurs parcelles, dominées par les activités d'entretien et de remisage de bateau, et d'activités de loisirs.

Figure 12 : Carte des milieux paysagers



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

À environ 1 kilomètre, le site est complètement masqué par la végétation de la plaine.



Vue échelle éloignée n° 2 : Depuis la D559.

La végétation masque le Kiddy-Parc. Seuls les bâtiments de l'armée situés sur l'emprise de l'aéroport sont perceptibles.



Vue échelle éloignée n° 3. : Depuis le quartier privé Le Pinchinier

Ce cliché est pris depuis l'un des rares points de vue offerts sur la plaine et le tombolo depuis l'espace public. En effet, le quartier très pentu est couvert de nombreux grands pins qui restreignent les vues. La déchetterie masque une bonne partie des deux mâts colorés du Magic-World. Plus au nord-est, on distingue les aménagements, barnums et manèges du Kiddy-Parc.



Vue échelle éloignée n° 4 : Depuis le rond-point de l'hippodrome.

On distingue le grand toboggan du Magic-World et quelques autres attractions. Les toitures blanches des barnums et des tentes du Kiddy-parc sont aussi visibles, ainsi que l'Accrobranche et le grand toboggan d'eau.



Tableau 4 : Synthèse du paysage à l'échelle éloignée.

État initial	Caractérisation des enjeux liés à la zone d'étude
Communes proches	Nulle.
Centre-ville	Nulle.
Visibilité de l'aire d'étude depuis les monts dominants Très ponctuellement visible depuis le Pinchinier, Font-Brun.	Très faible.
Visibilité de l'aire d'étude depuis les quartiers	Nulle.
Sentiers de randonnées	Nulle.
Grands axes de déplacement	Nulle.
Patrimoine urbain et paysager (en limite du site inscrit des îles d'Or).	Fort.
Grands principes paysagers.	Faible.
Dynamique et enjeux – forte pression touristique	Faible.
Le site depuis les départementales	Nul à fort.

En vue éloignée, le site n'est visible que depuis deux localisations :

le quartier du Pinchinier, lotissement privé (interdit au public et clos par une barrière (ouverture par badge ou interphone), et encore, uniquement à la faveur d'une ouverture sur un terrain très pendu du lotissement.

Le rond-point de l'hippodrome et les secteurs proches offrent une très belle vue sur l'étang du Redon. Ce point de vue est d'autant plus important qu'il est la porte de l'opération Grand Site. En arrière-plan se développent les terrains du Kiddy-Parc. Les ouvrages principalement visibles sont les toboggans. Quelques ouvrages proches de l'étang sont aussi perceptibles.

Les ouvrages les plus impactants dans le paysage sont principalement les bâtiments de Mas-Marine et les bâtiments de l'armée qui tranchent dans les paysages avec leurs tonalités très blanches.

8.3. LA ZONE D'ÉTUDE RAPPROCHÉE DANS SON ENVIRONNEMENT

L'INSCRIPTION DE L'AIRE D'ÉTUDE DANS LE PAYSAGE

Le secteur rapproché s'inscrit entre l'aéroport à l'est, les zones de marais et de cultures au nord-ouest et au sud-ouest, et des parcelles dévolues à l'entreposage et à la réparation des bateaux au sud-est.

La topographie est très plane. Les salins sont au sud, le port d'Hyères et la plage du Ceinturon à l'est, les piémonts du mont des Oiseaux à l'ouest.

Tout le secteur est urbanisé, même si la densité peut apparaître faible pour certains secteurs, notamment pour les vastes emprises militaires de l'aéroport ainsi que les secteurs dévolus à l'horticulture à l'ouest.

La plaine est traversée par de nombreux alignements d'arbres, de petits boisements et d'espaces libres arborés qui limitent très fortement les vues sauf sur les coteaux du mont susdit.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les terrains sont très artificialisés.

La zone du Kiddy-Parc est bordée à l'est par l'étang du Redon. Tout le secteur situé au nord-ouest du Kiddy-Parc est exploité par des activités de stockage, de réparation et de démantèlement de bateaux donc très artificialisé.

L'aéroport et les infrastructures militaires sont implantés au-delà de la départementale 197. Face à la rive Est de l'étang du Redon, quelques bâtiments abritent des commerces et une station-service.

Les terrains du Magic-World sont situés au sud de la parcelle d'étude, au-delà d'un petit canal.

Les terrains situés au nord-ouest sont composés de marais, tout comme les terrains au-delà de la D42.

RÉSEAU VIAIRE

L'aire d'étude rapprochée est bordée par la D197 et la D42 qui desservent toutes deux le site.

La D42 dessert naturellement la Magic-World et le grand parking sud.

La D197 dessert le Kiddy-Parc et les aires de stationnement et d'entretien de bateaux.

HABITATIONS, CONSTRUCTIONS

L'aire d'étude rapprochée est occupée par de nombreux bâtiments, dont notamment, de hauts hangars destinés à l'entretien des bateaux, des hangars à avions et des bâtiments des bureaux et ateliers sur la zone de l'aéroport, une station-service et des commerces.

Le secteur nord-ouest est occupé par des secteurs libres puis, au-delà, des zones agricoles parsemées d'habitations et de nombreuses serres horticoles ainsi que des zones de marais.

La partie ouest contigüe au Magic-World est occupée par la déchetterie, les constructions de la station d'épuration puis les habitations.

La partie sud-est occupée par l'étang du Redon.

Vue échelle rapprochée n° 1 : Avenue de l'aéroport (D197), en direction du sud.

Les Pins parasols structurent l'avenue. Les terrains adjacents sont occupés par des bateaux en hivernage, eux aussi très visibles depuis l'avenue de l'aéroport.



Vue échelle rapprochée n° 2 : Environ 50 m au sud de la voie d'accès à Kiddy-Parc.

Les Pins parasols donnent un peu de structuration à l'avenue. Les grands panneaux publicitaires altèrent l'homogénéité du bord de route.



Tableau 5 : Synthèse du paysage à l'échelle rapprochée

Thème	État initial	Caractérisation des enjeux liés à la zone d'étude
Paysage à l'échelle rapprochée	<u>L'inscription de l'aire d'étude dans le paysage</u> Plaine parsemée de nombreuses haies et petits bosquets qui limitent les vues. Le site s'inscrit dans une zone très urbanisée.	Faible
	<u>Réseau viaire</u> L'aire d'étude est visible depuis la départementale 197 et la départementale 42	Fort
	<u>Habitations, constructions, milieux naturels</u> Nombreuses constructions, hangars à avions et à bateaux, serres, déchetterie, station d'épuration...	Faible
	<u>Occupation du sol</u> Alternance de sites très artificialisés et d'espaces plus naturels, parfois relativement dégradés.	Faible

Les possibilités de vue sur l'aire d'étude immédiate se limitent aux abords sur la départementale 197 (avenue de l'aéroport) et aux parkings situés à proximité du Wagic World.

Les parcelles du Magic World, ainsi que les parkings associés, le Kiddy-Parc, les aires de réparation et stockage de bateaux ainsi que Speedkart ont été englobés dans une vaste opération d'orientation à la demande de la commune (inscription d'une OAP au PLU). Les objectifs sous-jacents ne sont pas précisément indiqués, mais on peut supposer que derrière cette opération, il y avait le souhait d'améliorer toute cette pointe urbanisée à proximité de l'Opération Grand Site et du site classé de la presqu'île de Giens, des salins et de l'étang des Pesquiers.

À notre connaissance, seuls deux propriétaires ont décidé de mener à bien un projet visant à améliorer significativement l'aspect des terrains et des bâtiments dans le périmètre de cette OAP.

8.4. L'AIRE D'ÉTUDE DANS SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

TOPOGRAPHIE

La zone d'étude immédiate est pratiquement plane.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les terrains sont très artificialisés.

Sur la zone du Kiddy-Parc, on relève la présence de clôtures, cabanons, paillotes, manèges divers. On note des ouvrages plus importants en hauteur et en volume comme le toboggan et sa pataugeoire ainsi que l'accrobranche.

RÉSEAU VIAIRE

- Une voie de desserte permet de joindre la départementale 197 à la départementale 42 en passant par les terrains du Kiddy-Parc et les parkings mutualisés. C'est une voie privée, partiellement recouverte d'enrobé.

PLANTATIONS

- Les grands arbres sur le parking et sur une partie du Kiddy-Parc (Eucalyptus).
- Les cannes de Provence en bordure de l'étang du Redon,
- Les haies diverses.
- Les grands arbres (Pins et Eucalyptus) qui bordent la départementale,
- La zone de marais.

USAGES

Le Kiddy Parc est dévolu aux loisirs. L'affluence y est importante lors des congés, les mercredis et des week-ends.

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

Le paysage est composé de clôtures encadrant des parcs de bateaux sur cales. Les vieux cyprès composent un alignement en bordure de la voie.



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



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



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



Vue échelle immédiate n° 5 : Manèges.



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



8.5. SYNTHÈSE ET QUANTIFICATION DES ENJEUX À L'ÉCHELLE IMMÉDIATE

Tableau 6 : Synthèse du paysage à l'échelle immédiate

Thème	État initial	Caractérisation des enjeux liés à la zone d'étude
Paysage à l'échelle rapprochée	<u>Topographie</u> Site plat	Sans enjeux
	<u>Occupation du sol</u> Activités ludiques et de loisir, hivernage de bateaux.	Sans enjeux
	<u>Réseau viaire</u> Voie de desserte privée.	Sans enjeux
	<u>Plantations</u> Grands arbres, dont nombreux EEVE, haies diverses.	Sans enjeux
	Canaux qui mériteraient d'être valorisés.	Enjeu fort

Aspect désordonné aux couleurs criardes sans intérêt paysager, mais ce n'est pas le but premier des ouvrages existants.

8.6. CONCLUSION GLOBALE SUR LE PAYSAGE

Par delà le constat que le site répond favorablement à une demande, on ne peut que constater un aspect paysager global peu satisfaisant, disparate et sans homogénéité. Notant que personne n'est obligé à rentrer dans le site, ce constat d'absence de composition paysagère à l'échelle immédiate, n'intéresse que les utilisateurs.

La problématique du paysage, qui est issue des réalisations présentes sur l'aire d'étude immédiate n'interfère donc de façon importante qu'à l'échelle éloignée, depuis le rond-point de l'hippodrome et de ses abords et continuités avec l'avenue de l'aéroport.

Sur les pistes de travail :

- Un traitement qualitatif des marges (avenue et étang du Redon) pourrait être une piste judicieuse pour une intégration plus fine d'un projet,

- Intégrer autant que faire ce peu toutes les intentions de l'OAP, notamment celle liée aux paysages, même si un projet global avait été plus satisfaisant,
- Éviter les bords de canaux,
- Préserver au maximum les plantations dignes d'intérêt. Le site est planté de nombreux eucalyptus classés en espèces envahissantes,
- Une densification des plantations, côté étang du Redon, permettrait, quel que soit le projet, d'améliorer favorablement les vues lointaines sur les parcs à bateaux localisés sur les parcelles voisines du Kiddy-Parc ;

9. DÉLIMITATION DES ZONES HUMIDES

9.1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

L'étude, objet de ce rapport, présente les résultats des observations floristiques réalisées en 2022 et des expertises pédologiques menées en décembre 2023 pour délimiter les espaces caractéristiques des zones humides au niveau de l'emprise du projet.

OBJECTIF DE L'ÉTUDE

L'objectif de l'étude a été de vérifier la présence d'espaces caractéristiques des zones humides au niveau de la zone d'étude en application des protocoles réglementaires.

Pour répondre à cet objectif, différentes phases ont été nécessaires :

- **Repérage et caractérisation des habitats naturels,**
- **Expertises floristiques** pour évaluer le recouvrement et l'abondance des espèces végétales hygrophiles,
- **Expertises pédologiques** pour diagnostiquer l'engorgement temporaire ou prolongé en eau des solums à faible profondeur.

Les relevés de végétation et la cartographie des habitats ont été effectués par SYMBIODIV dans le cadre d'un diagnostic écologique en 2022. Les prospections pédologiques ont été réalisées par O2TERRE en décembre 2023 par Jérémie CUVELIER, expert pédologue des zones humides. L'étude porte sur un périmètre défini par le terme usuel « zone d'étude » d'une surface de 3,82 ha et englobe l'emprise du projet d'aménagement.

RÉSULTATS DES EXPERTISES

Cartographie des habitats naturels

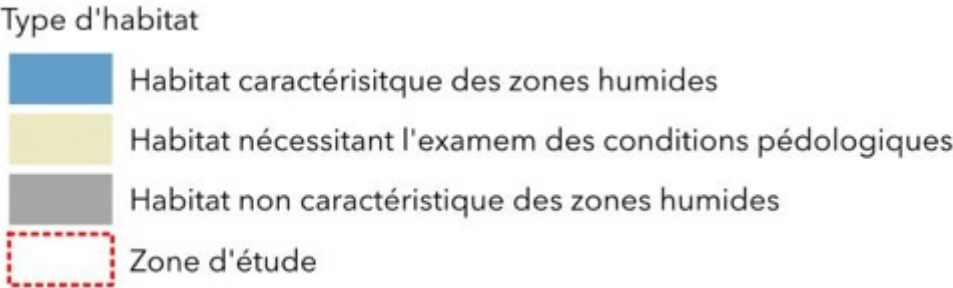
La cartographie des habitats naturels a été réalisée à une échelle de l'ordre du 1/2000° à partir des relevés de végétation effectués en 2022 par SYMBIODIV.

L'annexe II de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 du Code de l'environnement distingue les habitats caractéristiques des zones humides et ceux nécessitant l'appréciation des conditions d'hydromorphie des sols.

La mention d'un habitat côté « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides.

Dans certains cas, l'habitat d'un niveau hiérarchique donné ne peut pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer celles typiques de zones humides. Pour ces habitats cotés « .p » (pro parte), de même que pour les habitats qui ne figurent pas dans ces listes (c'est-à-dire ceux qui ne sont pas considérés comme caractéristiques de zones humides), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide des entités à partir de la seule lecture des données ou de la carte des habitats. Une expertise des sols ou des espèces végétales conformément aux modalités énoncées aux annexes 1 et 2.1 de l'arrêté doit être réalisée.

Figure 13 : Cartographie des habitats caractéristiques des zones humides



RÉSULTATS DES RELEVÉS PÉDOLOGIQUES

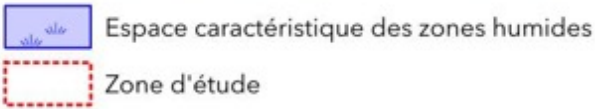
Au niveau de la zone d'étude, dans le cadre des aménagements historiques des parcelles, des remblais ont été déposés. Certains secteurs ont été imperméabilisés. Il en résulte que la zone d'étude est topographiquement surélevée de 1 à 2 m par rapport au terrain naturel. À ce niveau, les sols sont caractérisés par la présence de matériaux exogènes. Il ne sont pas sous l'influence de remontées de nappe à faible profondeur. **À ce niveau, les sols sont rattachés à des Anthrosols. La classe d'hydromorphie est de type 1 à 2. Ces formations ne sont pas caractéristiques des zones humides.**

La cartographie des sols selon le référentiel pédologique réalisée au niveau de la zone d'étude ne distingue pas des conditions pédologiques caractéristiques des zones humides.

9.2. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Au niveau de la zone d'étude, les formations végétales caractéristiques des zones humides sont limitées à la végétation de ceinture des canaux. En complément de ces inventaires, des sondages pédologiques réalisés n'ont pas révélé des signes d'engorgement en eau à faible profondeur. En application des protocoles réglementaires, les espaces caractéristiques des zones humides représentent une surface de 2 913 m².

Figure 14 : Carte des espaces caractéristiques des zones humides



10. CONTEXTE ÉCOLOGIQUE

10.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL

Le projet de réaménagement du Kiddy Parc, situé au Palyvestre à Hyères, a été soumis à évaluation environnementale par l'arrêté AE-001892/KKP du 23/05/2025, en raison :

- d'impacts potentiels sur la biodiversité,
- de la proximité immédiate de sites Natura 2000,
- de la présence et sensibilité des zones humides,
- et des interactions possibles avec d'autres projets du secteur.

L'emprise réelle à réaménager est de 3,3 ha (3,9 ha avant mise en place de la séquence ERC), dans un contexte marqué par une forte présence d'installations de loisirs et par de nombreuses années d'artificialisation.

Une zone plus vaste a été étudiée lors de l'état initial de l'environnement (29, 4 ha en 2022), puis a été recentrée sur le Kiddy Parc pour des raisons foncières et familiales. Néanmoins, les expertises naturalistes à une échelle beaucoup plus large ont permis de bien contextualiser le secteur et l'emprise réelle du Kiddy Parc qui fait l'objet d'un projet de réaménagement visant à construire deux bâtiments de bureaux, et des plates-formes à bateaux en lieu et place des manèges et piscines.

10.2. SENSIBILITÉ ÉCOLOGIQUE DU SECTEUR

Le site s'inscrit au cœur d'un ensemble écologique majeur comprenant notamment des périmètres à statuts tels que :

- ZNIEFF I « Marais Redon - Marais du Palyvestre »,
- Sites Natura 2000 limitrophes (ZSC Rade d'Hyères, ZPS Salins des Pesquiers et Îles d'Hyères),
- Zone RAMSAR des Salins d'Hyères,
- Aire d'adhésion au Parc National de Port-Cros.

Le secteur est par ailleurs identifié dans la Trame Verte et Bleue régionale comme un réservoir de biodiversité lié aux milieux humides littoraux et un corridor écologique majeur.

10.3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : PRINCIPAUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Les expertises écologiques menées en 2022 par des experts locaux et disposant de plus de 10 ans d'expérience ont mis en évidence sur le Kiddy Parc des habitats naturels assez artificialisés, néanmoins, trois habitats d'intérêt communautaire (Directive Habitats) sont recensés en périphérie de l'emprise directe :

- **Lagunes côtières (enjeu fort),**

- **Fourrés halophiles méditerranéens (enjeu fort),**

- **Fourrés riverains à Tamaris (enjeu fort).**

Ces habitats sont ici fortement fragmentés, mais conservent une typicité élevée et un rôle fonctionnel essentiel.

Concernant la flore, 177 espèces ont été recensées sur l'emprise initiale dont 6 espèces protégées, parmi lesquelles 3 espèces patrimoniales à l'échelle régionale, principalement localisées dans les zones humides relictuelles situées hors de l'emprise directe du projet.

Concernant la faune, les inventaires ont révélé la présence d'une population fonctionnelle de Cistude d'Europe (11 adultes), à fort enjeu de conservation, mais localisée en dehors de l'emprise du Kiddy Parc.

Les inventaires de l'avifaune montrent une grande diversité d'espèces au niveau des zones humides : 106 espèces, dont 40 nicheuses et plusieurs espèces patrimoniales liées aux lagunes (Sternes, Avocette, Échasse, Chevalier gambette, Lusciniole à moustaches) alors que sur le Kiddy Parc, seules des espèces communes semblent se satisfaire du contexte anthropisé et du dérangement pour leur nidification.

La zone de Kiddy Parc accueille uniquement des espèces communes d'insectes, les amphibiens n'exploitent la zone que possiblement en phase terrestre, et avec une faible attractivité. Enfin, les activités liées aux chiroptères semblent plutôt liées à la chasse (faibles activités globalement) et au transit surtout au niveau des canaux (est et sud). Les possibilités de gîtes semblent limitées et ne concernent tout au plus que des espèces communes telles que des Pipistrelles.

Ainsi les enjeux écologiques semblent localisés : les enjeux forts à très forts se concentrent à l'ouest au niveau des vastes milieux humides complètement évités par le projet (aire d'étude initiale abandonnée) et à l'est et au sud, dans les secteurs humides, dans les canaux, roselières et lagunes, pour l'emprise du Kiddy Parc (propriété de M. De Leusse)

L'emprise du Kiddy Parc présente des enjeux plutôt faibles, car entièrement anthropisée.

11. SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ÉTUDIÉES

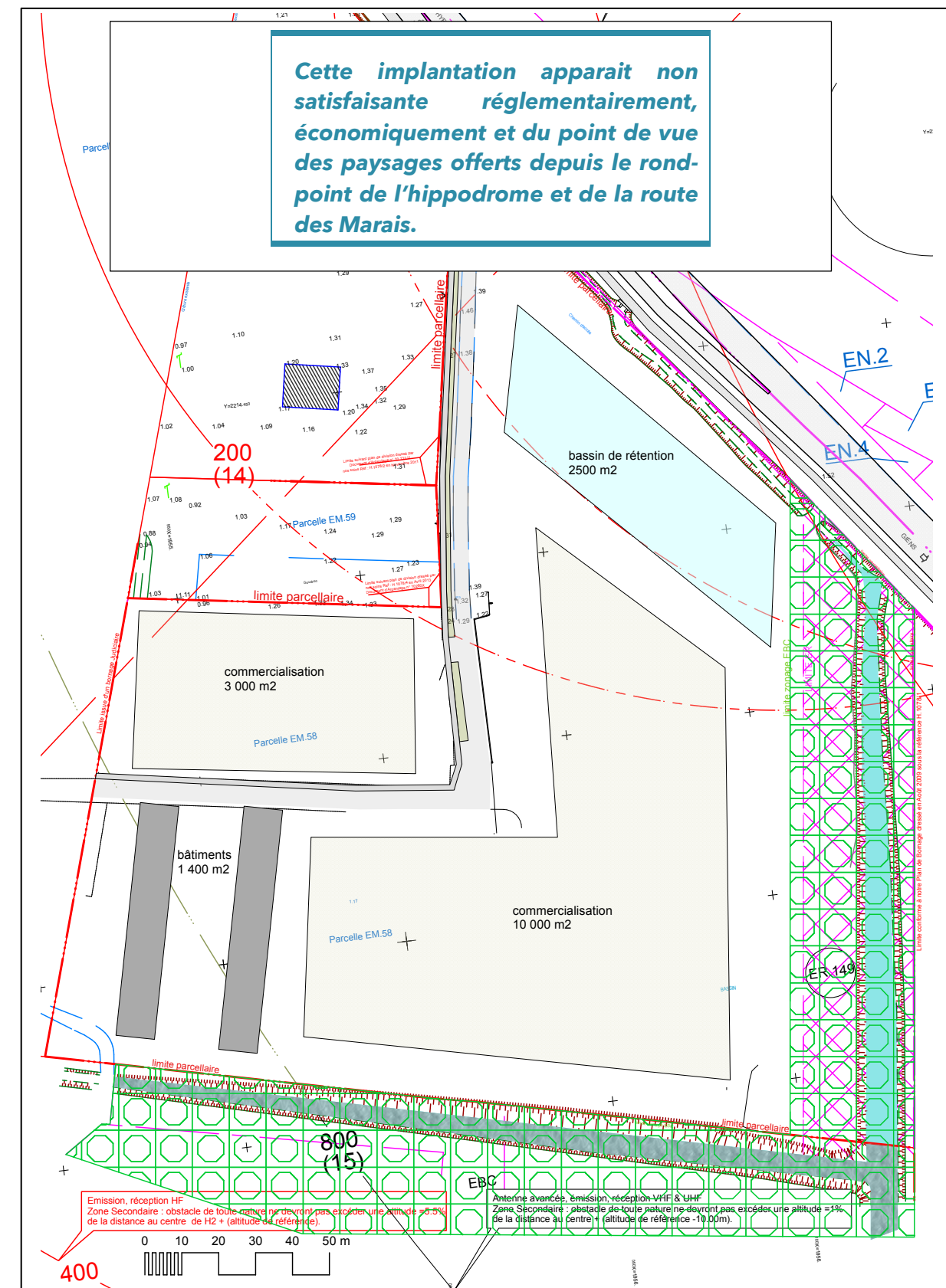
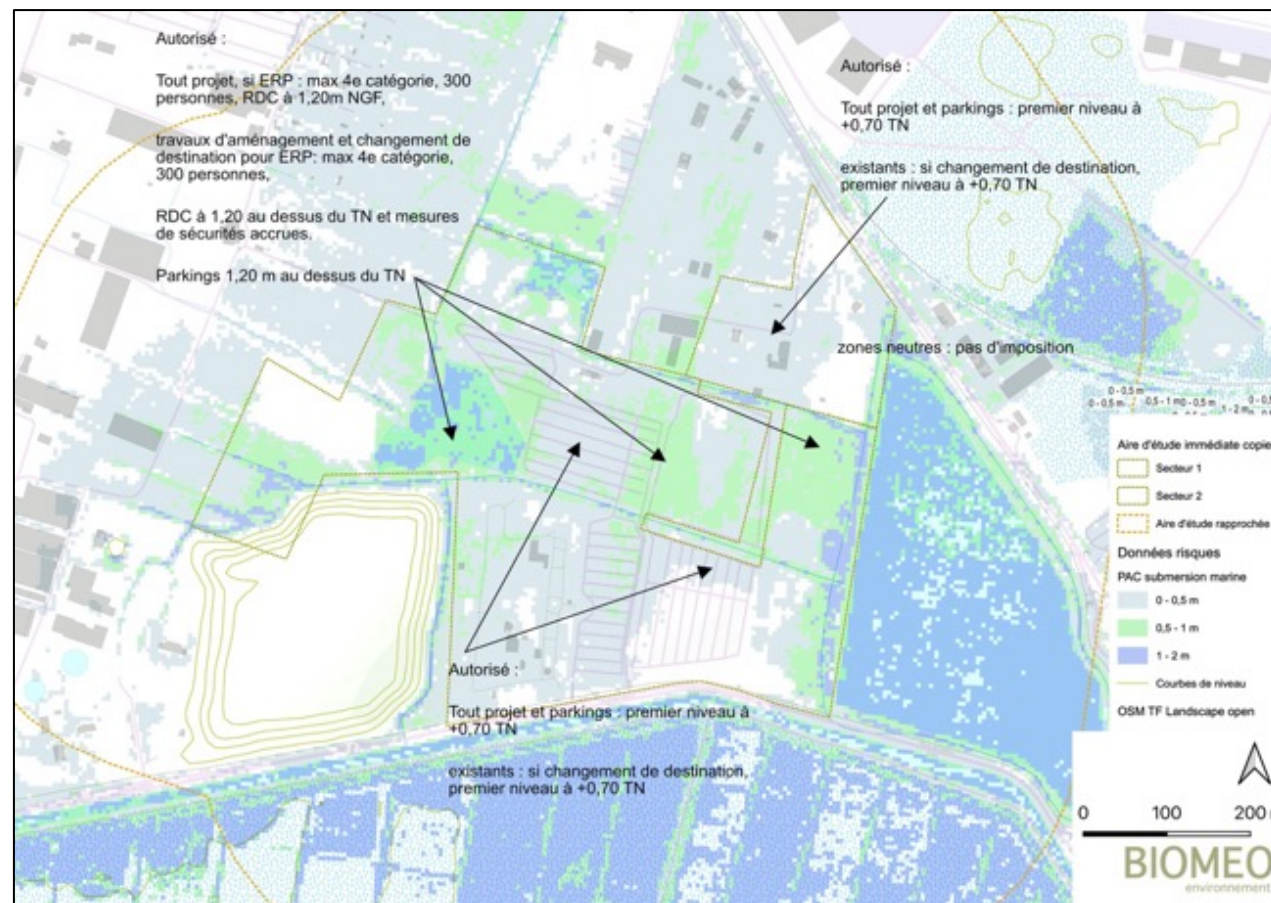
VERSION 1

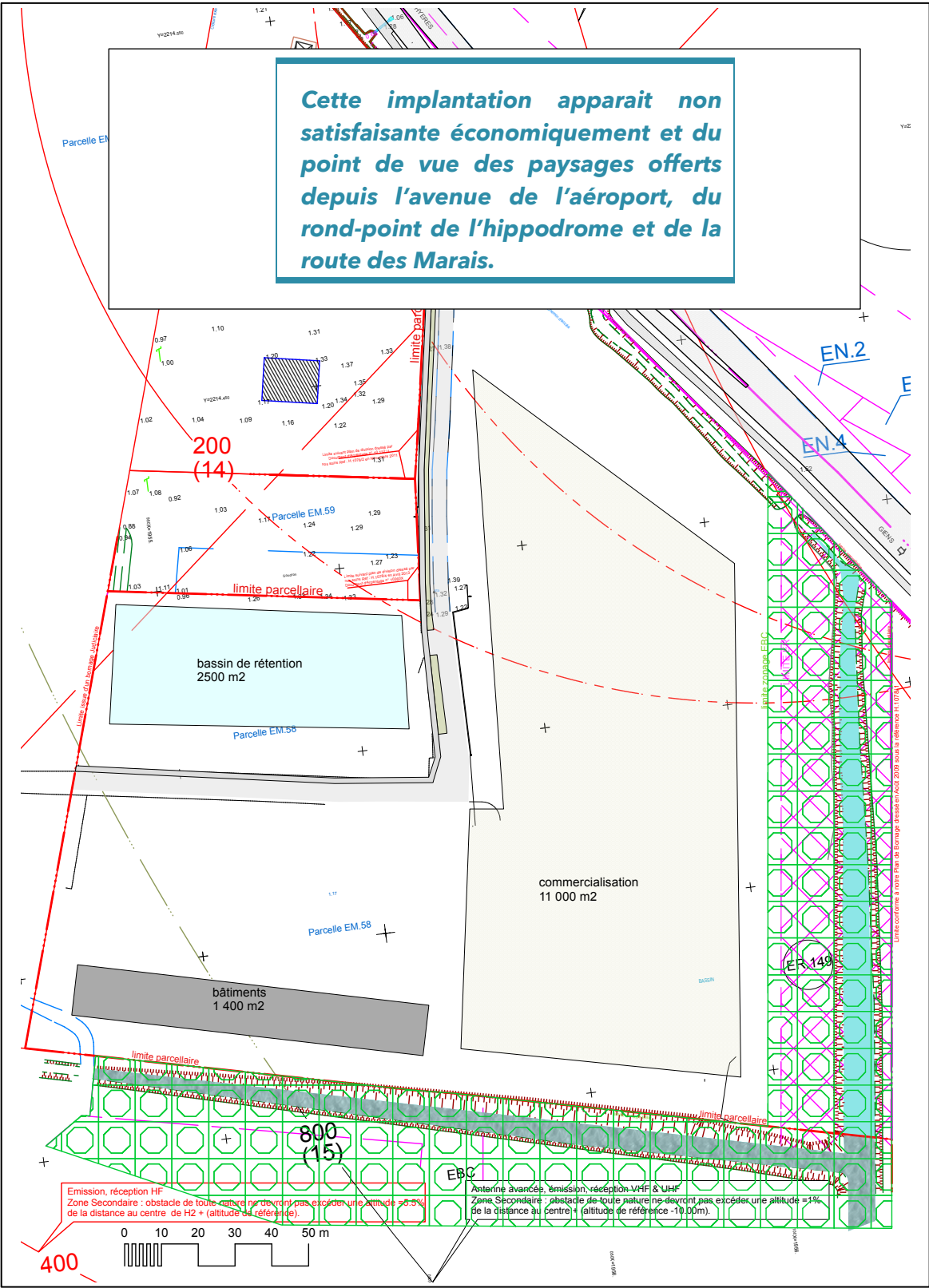
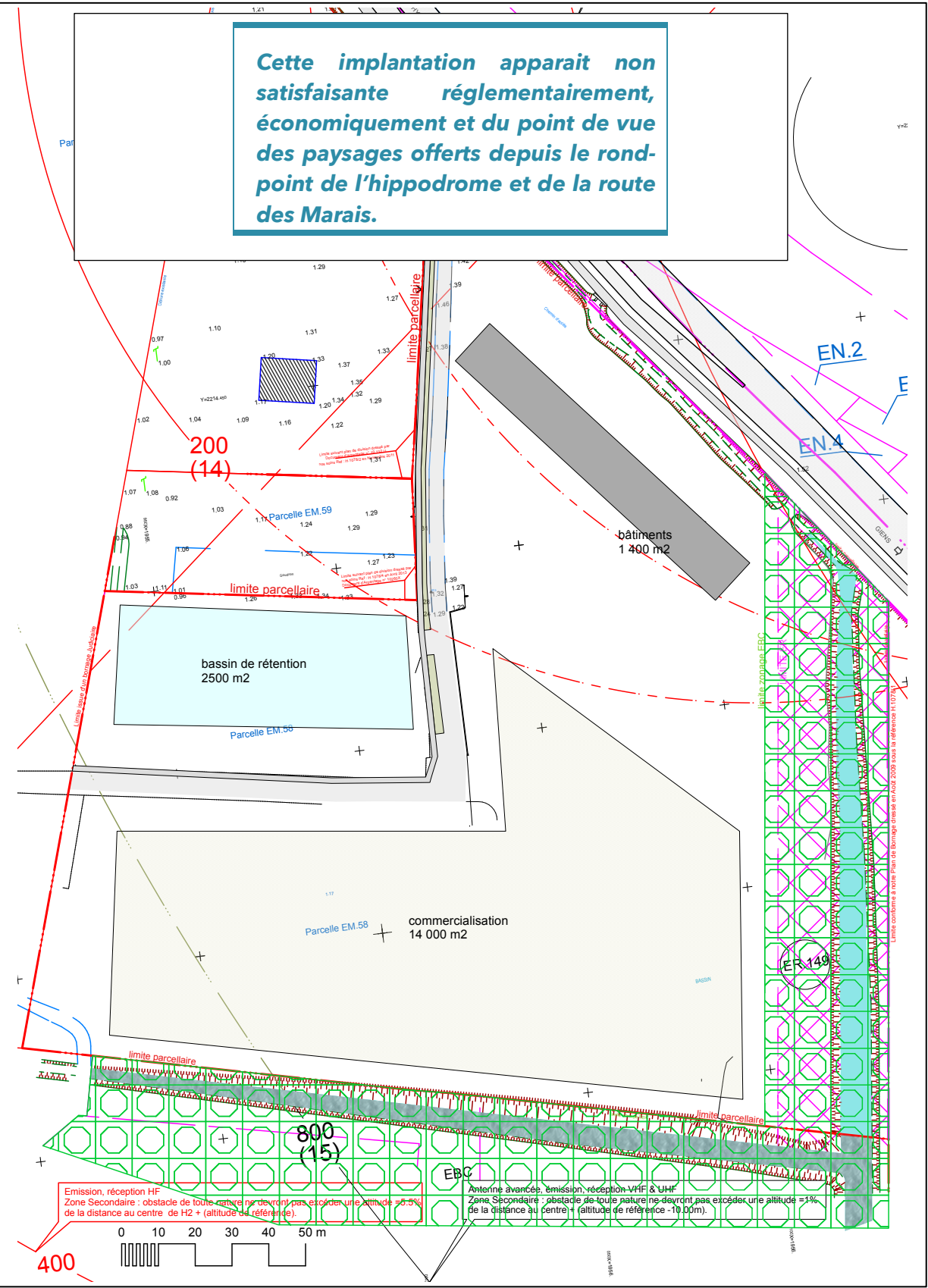
Le projet est lié à la parcelle détenue par le propriétaire. Nous avons par contre étudié des variantes d'implantation sur le site.

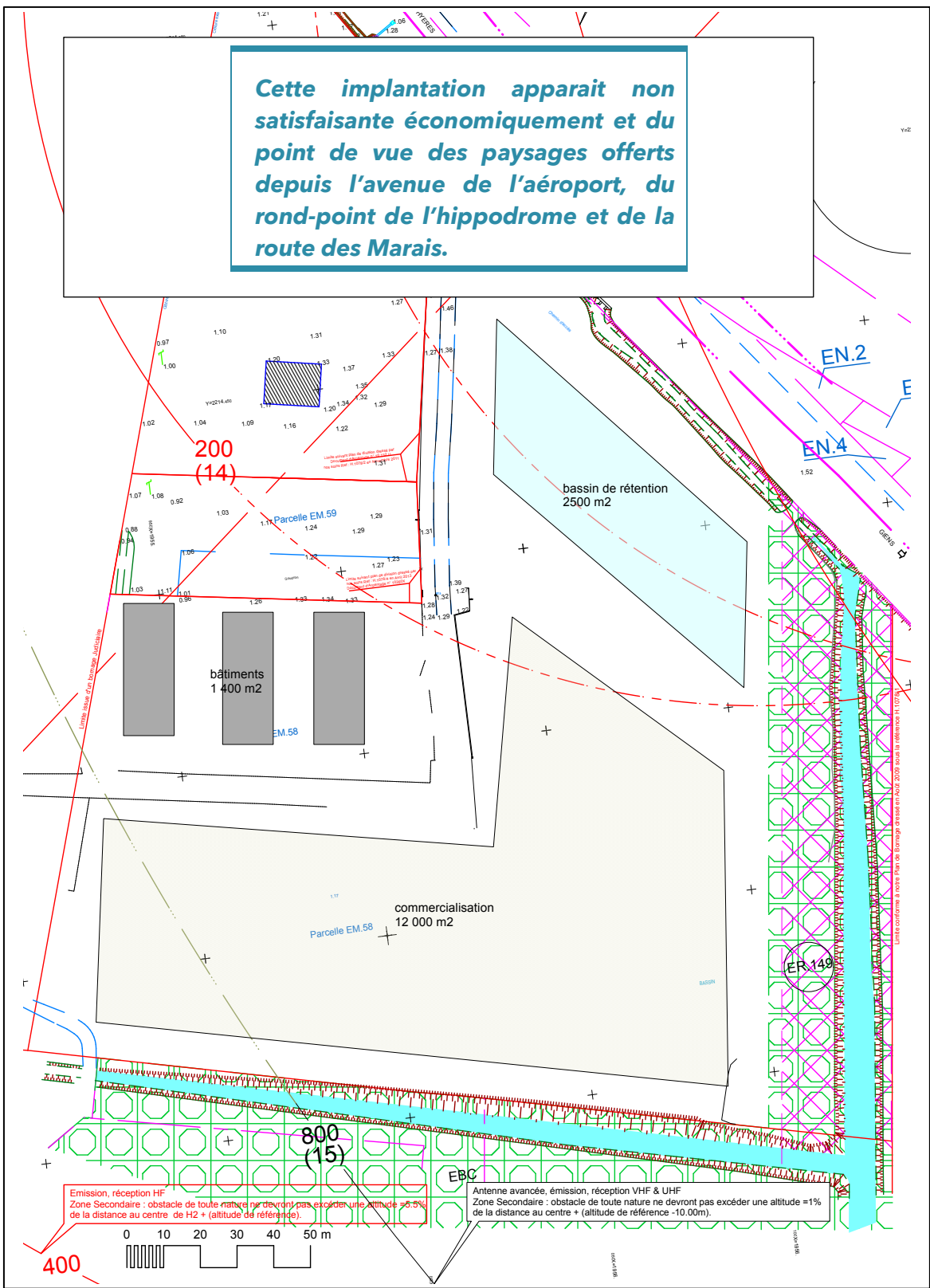
Sont donc étudiées ci-après quatre propositions d'implantation, des bâtiments, du bassin de rétention et des espaces de commercialisation des bateaux.

Dans le projet retenu, les bâtiments sont implantés en front de l'étang du Redon, ce qui permet d'offrir, depuis le rond-point de l'hippodrome et les avenues, une façade bâtie sobre et légèrement contrastée, qui permet de masquer les aires de stockage des bateaux des parcelles voisines, et gérer plus facilement l'exploitation des espaces extérieurs par les futurs locataires.

D'autre part, c'est aussi une des seules zones sans imposition au titre de la submersion marine. En effet, les autres secteurs colorés sur la carte ci-dessous imposent de remonter le niveau du rez-de-chaussée de 70 cm ou de 1,20 m de haut. Compte tenu de la limite de hauteur des bâtiments imposée par le PLU (Hauteur max 7 m par rapport au TN), les autres secteurs ne permettent pas de proposer la réalisation d'un étage, ce qui réduit drastiquement la faisabilité financière du projet.







Réalisation de plusieurs bâtiments à usage de commerces et bureaux, dévolus aux activités nautiques et de loisir. La partie dévolue aux activités de commerce est inférieure à 1000 m² de surface de vente. **Elle est de 736,71 m².**

Le projet assure le développement économique avec la construction de bureaux et d'activités commerciales à vocation maritime (suivi des recommandations du SCoT). Les espaces naturels à enjeux sont préservés par le projet. Un vaste projet de plantation d'espèces conformes au cahier des charges de Parc National de Port Cros est prévu (Palette végétale du Parc National de Port Cros).

La commune a implanté sur la parcelle un emplacement réservé doublé d'un EBC en bordure de l'étang du Redon.

Le projet prévu assure la préservation des zones humides. Les canaux sont préservés et participent à la trame bleue, dans les limites de l'emprise du projet.

Le projet prévoit une frange végétale disposée le long de l'avenue de l'aéroport, voir plan PA-Ab-aménagements paysagers.

L'aire d'étude se situe à proximité d'un des principaux ports identifiés au SCoT et contigus à l'aéroport.

Le Schéma de Mise en valeur de la Mer (SMVM) note que la place du nautisme et en particulier les activités de vente et de locations de bateaux de plaisance est importante dans les ports de plaisance du territoire, avec près de 700 anneaux dévolus aux activités de loisirs nautiques (plongée, location, activités nautiques tractées...). Enfin, 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.

La mesure A ; Partager les conditions d'accueil de la plaisance à terre et en mer rappelle la capacité d'accueil de la plaisance importante sur le territoire, mais aussi que ces activités nécessitent des équipements (bâtiments logistiques, carénages...).

Dans ce contexte d'activités très importantes liées à la mer sur le secteur d'Hyères et des îles, tant en volume qu'en incidences économiques, le projet de réalisation de bâtiments de bureaux et de commerces lié à la mer et au nautisme ont toute leur place sur le secteur du Palyvestre.

On constate que le projet suit les principes d'aménagement du plan de l'OAP avec un espace paysager créé le long de l'avenue de l'aéroport (voir plan PA-Ab-aménagements paysagers), une zone tampon en limite de l'étang du Redon (voir plan PA-4a-PLAN MASSE GÉNÉRAL - A1v).

Le projet propose d'aménager un accès sur l'avenue de l'aéroport, comme indiqué sur le plan.

Les canaux identifiés au plan sont préservés et une marge de recul d'une 15^e de mètres libres d'aménagements et d'artificialisation est établie au plan.

Enfin, les espaces libres indiqués au plan sont requalifiés au niveau du paysage avec des plantations et de nombreux espaces enherbés (plus de 15 000 m²) au total.

Aucun espace supplémentaire n’est créé pour l’activité touristique.

L’imperméabilisation des sols est améliorée par le retour à l’état herbeux d’espaces actuellement couverts de béton et d’enrobés.

BILAN DES SURFACES AU SOL

Stationnement autos	276,00 m2	
Stationnement autos	475,00 m2	
Stationnement deux roues	52,80 m2	
Stationnement autos	803,80 m2	gravillons roulés sur grave naturelle
aires de circulation et commercialisation bateaux		
Stationnement autos	10 141,00 m2	gravillons roulés sur grave naturelle
circulations existant		
circulations créées	1 507,40 m2	
trottoirs créés	2 116,00 m2	
esp circulation	4 034,40 m2	Enrobé
dallages		
dallages	367,00 m2	
dallages	215,00 m2	
dallages	582,00 m2	Dallage
bassin de rétention		
bassin de rétention	2 598,00 m2	Bassin
espaces verts		
espaces verts Est canal	14 874,00 m2	
espaces verts plateforme	1 296,00 m2	
espaces verts des parkings	409,00 m2	
espaces verts ouest	226,00 m2	
espaces verts ouest	1 419,00 m2	
espaces verts	18 224,00 m2	Végétal
canal		
canal	1 004,00 m2	Eau
batiment A		
batiment B	420,57 m2	NOTA : il s'agit de la surface au sol occupée par les bâtiments au rez de chaussée (ce n'est pas l'emprise au sol définie au PLU).
batiment B	177,03 m2	
batiment B	418,43 m2	
batiment B	285,16 m2	
batiments	1 301,19 m2	Constructions
38 688,39 m2 Total		
38 689,00		
date = 2026-02-11		
-0,61		

Bilan des végétaux sur le projet :

SOIT TOTAL DES ARBRES À PLANTER DANS LE CADRE DU PROJET : 213

- Au titre des espaces verts : 99
- Au titre des parkings : 18 + 96

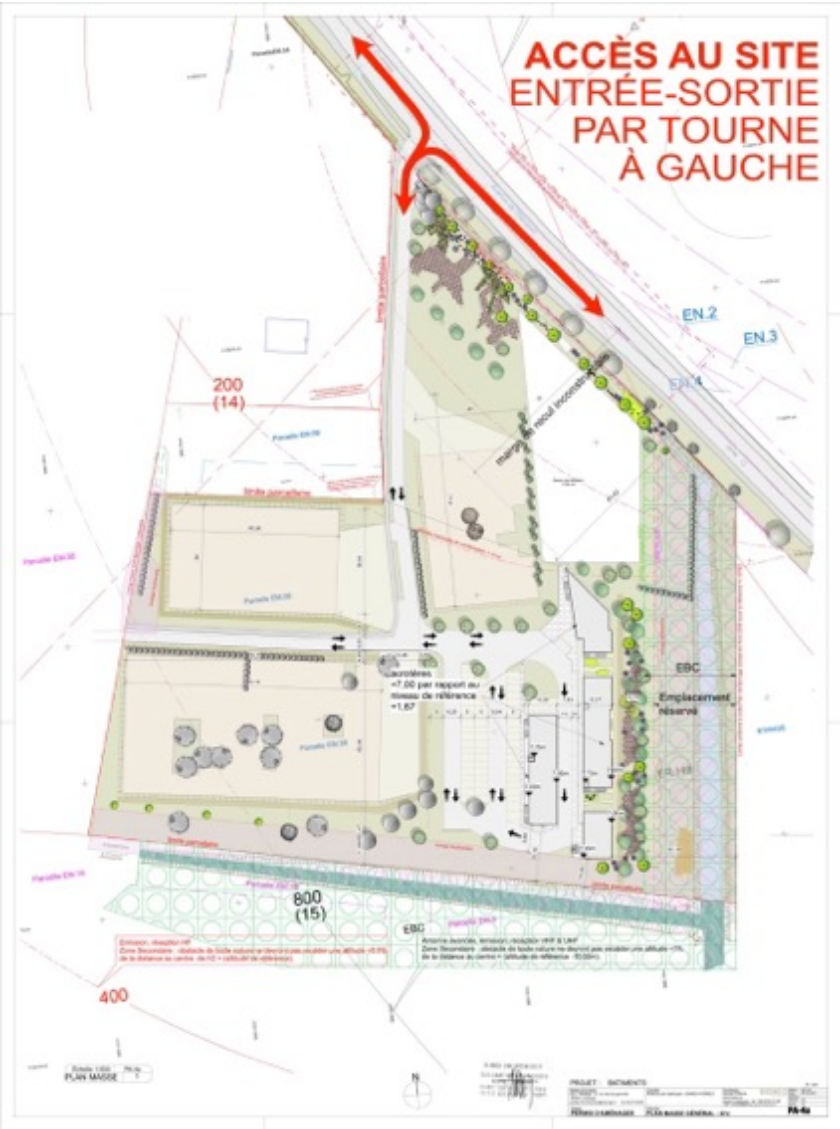
TOTAL DES ARBRES EXISTANTS conservés + arbres plantés PROJET = 241

Arbres existants conservés : 39

(Haies arbustives en mélange : 110 – pour info)

Arbres plantés dans le cadre du projet : 202 sujets

VOIES ET DESSERTE



La desserte qui relie la route des marais à l’avenue de l’aéroport est améliorée, élargie et accompagnée d’une voie de circulation pour les piétons et les cyclistes, dans les limites de l’emprise de la parcelle d’accueil du projet.

La portion de terrain matérialisée au PLU comme EBC et Emplacement réservé ne peut être aménagée par le porteur du projet.

Le **projet initial** porté par la société TRIANA prévoyait l'aménagement d'une surface totale d'environ **29,4 ha**, au niveau des parcs Magic World-Kiddy Parc, du secteur utilisé pour le marché aux puces. Puis le projet a été recentré uniquement sur le Kiddy parc, certaines parcelles en indivision ne pouvant pas faire l'objet d'un projet actuellement.

Ainsi le projet est développé uniquement par M. De Leusse sur les parcelles dont il possède la pleine propriété, pour une surface de 3,9 ha et comportant :

- ◆ La création d'un parking ;
- ◆ La création de bâtiments ;
- ◆ La création d'un bassin de rétention ;
- ◆ La création de plates-formes d'exposition de bateaux.

Seules différentes variantes d'implantation sur ces 3,9 ha ont été étudiées, mais sans que cela n'impacte les surfaces d'implantation du projet.

Un rehaussement des bâtiments et plateformes a été demandé en raison du risque de submersion.

Un retrait vis-à-vis des canaux pour éviter les espaces à fort enjeu a été observé

Le projet optimisé prévoit donc l'aménagement d'une surface totale d'environ 3,3 ha, uniquement sur l'emprise du Kiddy Parc, avec notamment la création des mêmes aménagements.

La comparaison des surfaces concernées en fonction des versions du projet et de la synthèse des enjeux écologiques est résumée dans le tableau suivant.

Tableau 7 – Comparaison des surfaces concernées en fonction des versions du projet et de la synthèse des enjeux écologiques					
Niveau d'enjeu écologique	Version initiale du projet		Version finale du projet		Synthèse
	Surface concernée	Ratio de la surface totale dans AEr	Surface concernée	Ratio de la surface totale dans AEr	Variation des surfaces concernées (initial/final)
Très fort					
Fort	0,6 ha	15 %	-	-	-100 %
Modéré	2,4 ha	61 %	2,4 ha	61 %	0 %
Faible	0,8 ha	20 %	0,8 ha	20 %	0 %
Très faible					
Nul	0,16 ha	4 %	0,16 ha	4 %	0 %
Total	3, 9 ha	100	3,3 ha	85 %	15 %

D'après le Guide d'aide à la définition des mesures ERC (CGDD, 2018), cette réflexion concernant le choix du site d'implantation et l'adaptation des caractéristiques du projet en fonction des enjeux écologiques peut être assimilée à une mesure d'évitement.

13. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Tableau 8 : Tableau de synthèse du milieu physique

	Sous-thème	Description de l'enjeu	Caractérisation de l'incidence	Description de la mesure	Coûts approx	Impact résiduel
Milieu physique	Contexte climatique	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. L'effet du projet sur le climat local en phase travaux sera faible aux abords immédiats du site à très faible au-delà, indirect et permanent.	Faible à très faible, indirect et permanent.	GEN-R1 – Adaptation des modalités de circulation des véhicules et engins de chantier. GEN-R2 – Prolongement de la piste cyclable sur la parcelle jusqu'aux bâtiments et triplement de la zone de stationnement vélos, par rapport aux exigences du PLU.	Inclus dans le coût du projet	Négligeable
	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. La topographie du modelé du terrain naturel est modifiée par le projet ainsi que les phénomènes de ruissellement.	modérés sur le site, <u>indirects</u> et permanents			
		Le tassement des sols sera limité dans le cadre du projet. Les surfaces imperméabilisées en dur représentent environ la moitié de l'état existant.	Faibles, directs et permanents.			
		L'effet du projet sur la qualité des sols (risque de pollution) en phase travaux est contenu.	Très faible, indirect, et temporaire.			
	Géologie	L'effet du projet sur la qualité des sols (risque de pollution) en phase d'exploitation est qualifié de très faible, indirect, et permanent.	Très faible, indirect, et permanent.			Nul
		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. En phase exploitation, aucune pollution n'est à prévoir.	Modéré à fort	GEN-R3 – Tous les engins seront équipés de bâches absorbantes pour les hydrocarbures.	Inclus dans le coût du projet	
		Le projet va engendrer un apport de terres exogènes qui présente une incidence sur la consommation en ressources minérales en phase de travaux. Le projet va aussi présenter un export de matériaux de démolitions.	Modéré, direct, et temporaire.			
		L'effet du projet lié à l'imperméabilisation du sol en phase d'exploitation peut être considéré comme fort, direct et permanent.	Modéré à fort, direct et permanent.	Au regard des aménagements en place, la situation sera objectivement améliorée par une réduction des parties étanchées (dalles béton supports de manèges et d'activités diverses, de piscines...), au profit de zones naturelles et de zones revêtues de matériaux de surface plus drainants (graves naturelles).	Inclus dans le coût du projet	Faible
	SDAGE	L'opération sera conforme aux prescriptions et objectifs du SDAGE 2022-2027 Rhône/Méditerranée/Corse, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.	Sans	GEN-R4 – Création de fossés autour des plateformes de stationnement et de commercialisation des bateaux. GEN-R5 – Création d'un bassin de gestion des eaux pluviales.	Inclus dans le coût du projet	Nul
	Eaux superficielles	L'état chimique du Gapeau est bon. Les états écologiques sont qualifiés de moyens.	Modéré.	GEN-R3 – Tous les engins seront équipés de bâches absorbantes pour les hydrocarbures GEN-R13 – pas d'utilisation de produits chimiques dans les espaces verts.	Inclus dans le coût du projet	Négligeable.
	Eaux souterraines	Les pressions sur la nappe d'eau souterraine concernent principalement l'activité agricole (vignoble et maraîchage).	Modéré.	Pas de prélèvements	Sans objet	Nul
	Captage d'eau potable	Le site n'est pas concerné par un périmètre de captage d'eau potable.	Nul.	Sans	Sans objet	Nul

Les incidences brutes du projet sur le milieu physique apparaissent catégorisée de modéré à nulles. Les mesures améliorent favorablement la plupart des items d'étude. Les incidences après mesures sont faibles ou négligeables.

14. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

Tableau 9 : Tableau de synthèse du milieu humain						
	Sous-thème	Description de l'enjeu	Caractérisation de l'incidence	Description de la mesure	Coûts approx	Impact résiduel
Milieu humain	PLU	Les zones humides à préserver ou à restaurer sont situées au sud-ouest de la parcelle d'étude et à l'est (étang du Redon) (voir étude sur les zones humides). La carte indique aussi les canaux existants, sans qu'ils apparaissent dans la légende. La parcelle est concernée au titre de deux canaux qui l'encadre et la traverse, au sud et à l'ouest. La parcelle est aussi au contact direct de l'étang du Redon.	Fort	GEN-E1 – Évitement des zones humides à restaurer et à préserver, ainsi que des canaux. Prise en compte de l'imposition d'activités commerciales	Inclus dans le coût du projet.	Nul
	OAP	L'intégration paysagère du projet est assurée par le positionnement des bâtiments et du bassin de rétention. Le positionnement du bâtiment face à l'étang du Redon offre une façade qualitative (variations dans les volumétries, passages entre bâtiments, vêtements colorés et à nervures variables produisant une variation d'effets d'ombres et de couleurs, brise-soleils modifiant l'aspect des façades au cours de la journée). Ce choix d'implantation permet aussi de masquer les entrepôts et les espaces de réparation de bateaux moins avenants depuis l'ouest. L'isolation des bâtiments est renforcée par rapport aux exigences actuelles. Les façades sont équipées de brise-soleil afin de limiter le réchauffement des locaux par les parties vitrées. Les stationnements sont prévus en dallages engazonnés avec sous-couche drainante. Ils pourront être connectés avec d'autres aires de stationnement en fonction de la prise en compte de l'OAP sur les autres secteurs. Les impositions de l'OAP concernant l'accès et la voie de desserte secondaire sont prises en compte.	Fort	GEN-E2 – Retrait de 30 m par rapport à l'avenue sans constructions. GEN-R6 – Renforcement de l'isolation thermique des bâtiments pour résister aux épisodes caniculaires. GEN-R7 – Installation de panneaux brise-soleil sur le projet. Ils sont destinés à réduire l'incidence des rayons du soleil sur les vitrages. GEN-R8 – Création de panneaux photovoltaïques en toiture afin de renforcer l'autonomie des bâtiments et pouvoir alimenter les climatiseurs de façon autonome. GEN-R9 – Plantations de nombreux arbres sur le site, destiné à améliorer le confort d'été. GEN-R10 – Stationnements en revêtements drainants. GEN A1 – Intégration paysagère – Position des bâtiments en masque des activités existantes sur la zone, bande paysagère en bord de l'avenue de l'aéroport. GEN-E3 – Accès aménagé et voie de dessert secondaire renforcée.		Nul
	Entrée de ville	La carte indique que la départementale 197 est concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.	Fort	GEN E4 – Recul des bâtiments de 75 m.		Nul
	Servitudes	Les servitudes radio électriques de la BAN de Hyères Palyvestre interfèrent avec le secteur. La parcelle est concernée par la servitude de 200 m et de 400 m par rapport aux mâts implantés sur la BAN (mâts H1, H2, H3, H4 et H5). Au-delà de la servitude de 200 m, les constructions sont élevées de 14 m au maximum par rapport au niveau de référence de la mer. L'autre servitude la plus proche est liée à la voie ferrée située sur la rive nord de l'avenue de l'aéroport, sans objet pour le projet.	Fort	Les bâtiments sont élevés de 8,67 m par rapport au niveau de la mer, avec un rez-de-chaussée à 2,07 m.		Nul
	Risques majeurs et technologiques	Risque feu de forêt sur le projet	négligeable, direct et permanent	GEN-R11 – Mise en place d'une borne incendie délivrant 60 m3/h pendant deux heures.		Positif
		Aléa submersion marine	Modéré, direct et permanent.	Le projet prend en compte le risque avec une rehausse des bâtiments tout en assurant la transparence hydraulique. Les impacts à l'aléa submersion marine		Négligeable
		Risque séisme, mouvement de terrain, argile	Négligeable à fort, direct et permanent.	Les risques sont pris en compte au niveau des études de structures.		Négligeable

Tableau de synthèse du milieu humain						
	Sous-thème	Description de l'enjeu	Caractérisation de l'incidence	Description de la mesure	Coûts approx	Impact résiduel
Milieu humain	Sites et sols pollués, pollutions	Les site pollués sont éloignés de l'aire d'étude.	Négligeable, direct et permanent.		Inclus dans le coût du projet	SO
		Le chantier génère des déchets en raison des protections et des moyens de transport des produits destinés à être mis en place. Ces déchets consistent principalement en cartons, palettes, bâches plastiques, ligatures, feuillets...	négligeable, direct et permanent.	Bennes à déchet avec tri sélectif.		Négligeable
		Des risques de pollution existent en phase chantier, liés à la fuite de produits toxiques et/ou contaminants par les engins de chantier.	Faible, indirect et à court terme.	Tous les engins seront équipés de bâches absorbantes pour les hydrocarbures		Très faible
		Refroidissement des enrobés par arrosage.	Modéré, indirect et à court terme.	GEN-R16 – Pas d'arrosage des enrobés pour les faire refroidir.		Négligeable
		Risque de pollution phase exploitation.	Modéré, indirect et à long terme.	GEN-R13 – Pas d'utilisation de produits chimiques (pesticides) dans les espaces verts.		Nul
	Transport de matières dangereuses	Les incidences du risque de transport de matière dangereuse sont considérées faibles, indirectes et permanentes.	Faible	GEN-A2 – Information spécifique des conducteurs en phase de préparation de chantier plus ajout d'un panneau d'information spécifique au débouché de la RD.		Très faible
	Accès et desserte	Accès au site, notamment depuis le rond-point sud.	Modéré, direct et à long terme.	GEN-R18 – Réalisation d'un ouvrage permettant de tourner à gauche depuis la RD, sans bloquer la circulation.		Très faible
	Activités économiques	Les travaux de construction des bâtiments, des voiries, trottoirs, réseaux et canalisations, plateformes, terrassements vont solliciter les compétences d'entreprises variées, quelque soit le mode d'appel d'offres retenu (lots séparés ou entreprise générale). Ces travaux vont durer environ 12 mois et vont solliciter entre 5 et 20 personnes pendant toute la durée du chantier.	Positif, direct et à court terme.			Positif
		Incidences du chantier sur les conditions de circulation.	Faible, direct et à court terme.	GEN-R14 – Début de chantier en octobre, avec les engins les plus gros et les plus bruyants.		Très faible
		Incidences du projet sur les conditions de circulation	positif, direct et à court terme.			positif
		Réduction des possibilités de développement d'autres activités économiques ou d'extension urbaine	nulle, directe et à long terme	Nous rappelons que le site est prévu au PLU pour des activités de loisir ou liées aux activités nautiques.		nul
	Air	Durant la phase de travaux, les engins de chantier vont émettre des rejets de polluants de gaz d'échappement. Les véhicules seront conformes à la législation en vigueur concernant les émissions polluantes des moteurs. Formations de poussières.	Faible, indirect et court terme.	GEN-R14 – Début de chantier en octobre, avec les engins les plus gros et les plus bruyants. GEN-R15 – Arrosage des voies de circulation des engins de chantier en période sèche.		Très faible.
		Incidence des usagers et des salariés sur la pollution atmosphérique.	Faible, direct et permanent.			Faible.
	Ambiance sonore	En phase chantier, les impacts sonores seront surtout caractérisés par le trafic de camions de chantier qui desservent la zone de projet et sur la zone du projet.	Faible, indirect et court terme.	GEN-R14 – Début de chantier en octobre, avec les engins les plus gros et les plus bruyants.		Faible
		Le projet de bureaux et commerces prévus ne devrait pas être producteur de bruit. La production de bruit devrait même être réduite par rapport à la situation actuelle du parc de jeux.	négligeable, direct et à long terme			

Tableau de synthèse du milieu humain						
	Sous-thème	Description de l'enjeu	Caractérisation de l'incidence	Description de la mesure	Coûts approx	Impact résiduel
	Pollution lumineuse	Les travaux seront réalisés en journée. Le soleil se couchant tôt en hiver, les travaux pourront éventuellement se poursuivre à la nuit tombée, pendant environ 1 h 30. Les éclairages éventuellement utilisés sont des projecteurs de chantier.	Faible, direct et court terme.		Inclus dans le coût du projet	SO
		La départementale 197 est équipée d'éclairage public ainsi que les parcelles riveraines. L'éclairage nocturne est donc important sur le secteur. Les éclairages sur mât du Kiddy parc seront supprimés. Les parkings et les voies de desserte du site seront éclairés par des mâts de 3/4 mètres de haut, équipés de déflecteurs qui orienteront la lumière au sol, notant que les bureaux et les commerces fermeront à priori vers 19 h. Le temps d'éclairage sera donc réduit.	Faible, direct et long terme.	GEN-R16 – Les parkings et les voies de desserte du site seront éclairés par des mâts de 3/4 mètres de haut, équipés de déflecteurs qui orienteront la lumière au sol. Des bornes d'éclairage de 1 m de haut compléteront l'éclairage. L'éclairage extérieur sera commandé par détecteurs de présence.		Négligeable
	Odeurs	La réalisation des enrobés sera le seul moment où le chantier produira des odeurs. Le bitume, qui soit être cloué à chaud, émet une forte odeur.	Très faible, indirect et court terme.			
	Eau potable	Les prévisions de consommation sont de 14 m3 par jour, soit 3500 m3 en consommation annuelle, soit environ 7 fois moins qu'actuellement.	Faible, direct, long terme.	Environ 7 fois moins que la consommation actuelle.		
	Téléphonie	Un réseau téléphonique est existant sur le site. Le réseau public passe sur l'avenue de l'aéroport. Il n'y a pas de difficulté spécifique pour le projet envisagé.	Négligeable, direct, long terme.			

Les incidences du projet sur le milieu humain apparaissent à minima, très faibles, voire positives. Les nombreuses mesures intégrées au projet améliorent significativement les incidences brutes.

15. INCIDENCES DU PROJET SUR LES PAYSAGES

Vue échelle éloignée n° 5 : Depuis le rond-point de l'hippodrome

ÉTAT EXISTANT - Les ouvrages plus élevés, dont les toboggans sont visibles.



ÉTAT PROJET AVANT MESURES - Le projet, bien que visible, présente une façade sobre sur le plan d'eau.



ÉTAT PROJET APRÈS MESURES - Les ouvrages plus élevés, dont la piscine, sont visibles.

Les arbres de premier plan, plantés entre le bâtiment et le zonage EBC, masquent très fortement celui-ci.

L'EBC qui est doublé par un emplacement réservé pourra être éventuellement aménagé et planté par la commune. Le futur projet communal renforcera la non-visibilité des bâtiments.

Le front boisé proposé s'accorde avec les arbres bordant l'avenue de l'aéroport. Ils composent un fond de scène à l'étang du Redon. Le projet redéfinit qualitativement la sortie de l'Opération Gand Site, côté Palyvestre en proposant une architecture simple, structurée, en arrière-plan d'un rideau de végétation définissant la limite nord de l'étang. Le choix des tonalités de bardages, les espaces en creux, les brise-soleil dessinent une façade globalement homogène, mais offrant quelques variations discrètes qui accompagnent les nuances de vert à l'orangé des végétaux de premier plan.



Les incidences sont considérées positives, directes, à long terme

Vue échelle rapprochée n° 3 : Avenue de l'aéroport (D197), en direction du sud.

Les Pins parasols structurent l'avenue. Le projet prévoit à cet endroit une bande arborée de 30 m de profondeur qui permettra de créer un second plan très arboré. Sur la seconde partie du terrain, l'implantation du bassin de rétention permettra d'offrir une vue sur l'étang du Redon et les Salins.

ÉTAT EXISTANT - Les bateaux sont très visibles avec la clôture qui les encadre.



ETAT PROJETÉ AVANT MESURES - Les bâtiments sont visibles en arrière-plan, toutefois relativement discrets. En l'absence de masque visuel, les aménagements du Magic-Word sont aussi perceptibles en fond de scène.



ETAT PROJETÉ APRÈS MESURES - La bande boisée de second plan en arrière des arbres de bord de route existants complètement fortément les constructions très en arrière-plan, ainsi que les bateaux.

Les incidences sont considérées positives, directes, à long terme.



Vue échelle rapprochée n° 2 : Sur le parking du Magic-World

ETAT EXISTANT - De droite à gauche, on distingue tout d'abord très bien les bâtiments qui ont construit de l'autre côté de l'avenue de l'aéroport. On distingue ensuite un toboggan dont les escaliers sont masqués par une forme de tour de château fort, puis une cabane en bois et des structures jaunes en arrière-plan. La grande trouée laisse voir les piscines et le grand toboggan façon serpent, puis tout un ensemble d'Accrobranches.

Plus à gauche, on distingue les toitures de quelques manèges puis les parcelles dévolues au stockage de bateau en arrière plan. Cet ensemble disparate apparaît peu compatible avec les intentions paysagères de l'OGS.



ETAT PROJETÉ AVANT MESURES- L'étang du Redon est masqué depuis ce point de vue par les hautes herbes, résiduelles sur cet espace bien artificialisé. Le bâtiment de premier plan est très visible.

L'extrémité gauche du cliché en arrière des bâtiments, on distingue légèrement deux bateaux stockés sur les aires de commercialisation, des bateaux. En troisième plan, on distingue la clôture et les zones de stockage de bateau et de réparation de bateaux des parcelles riveraines.

Le petit canal qui fait la séparation entre la zone en stabilisé, en premier plan et la parcelle d'étude n'est pas visible. Le projet est bien établi à bonne distance de ce canal qui pourra ainsi être nettoyé et remis en état.



ETAT PROJETÉ APRÈS MESURES- L'étang du Redon est masqué depuis ce point de vue par les hautes herbes, résiduelles sur cet espace bien artificialisé. Le bâtiment de premier plan est légèrement visible en arrière, du rideau d'arbres et d'arbustes proposé dans le projet de paysage.

L'extrémité gauche du cliché en arrière des bâtiments, on distingue légèrement deux bateaux stockés sur les aires de commercialisation, des bateaux. En troisième plan, on distingue la clôture et les zones de stockage de bateau et de réparation de bateaux des parcelles riveraines.

Les incidences sont considérées positives, directes, à long terme.



Tableau 10 : Synthèse du milieu paysager

	Sous-thème	Description de l'enjeu	Caractérisation de l'incidence	Description de la mesure	Coûts approx	Impact rési- duel
Milieu paysager		Depuis le quartier du Pinchiner, le site est très faiblement visible.	Très faible.	Sans.	Sans.	Très faible.
	Echelle éloi- gnée	Visibilité de l'aire d'étude et des ouvrages actuels du Kiddy-Parc depuis la route des marais. Visibilité des bâtiments créés dans le cadre du projet.	Nulle.			Nul.
		Visibilité de l'aire d'étude et des ouvrages actuels du Kiddy-Parc depuis les secteurs nord de l'avenue de l'Aéroport. Visibilité des bâtiments créés dans le cadre du projet.	Nulle.			
		Visibilité de l'aire d'étude et des ouvrages actuels du Kiddy-Parc depuis le rond-point de l'hippodrome, l'extrémité de l'avenue de l'aéroport et le rond-point du Porte-Avions Arromanches. Visibilité des bâtiments créés dans le cadre du projet.	Faible à fort	PAY-R1 Plantation d'arbres sur le site	104 000 € HT	Très faible.
	Echelle rap- prochée	Visibilité des ouvrages du Kiddy-Parc et des ouvrages projetés, depuis l'avenue de l'aéroport. (de nombreux arbres de bord de route masquent très efficacement le projet sur certains secteurs.)	Faible à Fort			
		Visibilité des ouvrages du Kiddy-Parc et des bâtiments projetés, depuis le parking du Magic-World	Fort			
	Échelle immé- diate	L'échelle immédiate comprend la totalité de la parcelle d'étude. Ne sont concernés que les usagers du site.	Sans appréciation			

16. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Incidences brutes

Les effets bruts identifiés concernent :

- le risque de pollution vers les canaux au sud et à l'est, principalement en phase chantier,
- des dérangements temporaires lors du chantier,
- la possible destruction d'individus de flore ou de faune commune,
- des effets potentiels sur la pollution lumineuse pour les chiroptères,
- l'érosion locale des sols artificiels (milieux déjà remblayés).

Aucun impact direct significatif n'est identifié sur les habitats ou espèces les plus sensibles, situés hors de l'emprise du projet de réaménagement du Kiddy Parc.

Incidences résiduelles

Les impacts résiduels concernant la Cistude d'Europe, la flore protégée, l'avifaune patrimoniale et les chiroptères sont évalués comme très faibles à négligeables grâce aux mesures ERC proposées.
→ Aucune dérogation espèces protégées ne semble ainsi nécessaire.

5. Mesures ERC (Éviter - Réduire - Compenser)

La mise en place de mesures ERC (éviterment et de réduction) a permis de réduire les incidences du projet sur les espèces concernées.

Ainsi, deux mesures d'évitement, sept mesures de réduction, une mesure d'accompagnement et une mesure de suivi ont été préconisées.

Évitement

- Recul des aménagements par rapport aux canaux et aux zones humides.
- Préservation des stations de Tamaris d'Afrique et de Zannichellie pédicellée.

Réduction

- Mise en défens des zones sensibles.
- Gestion écologique des espaces verts, sans intrants chimiques.
- Adaptation du calendrier de travaux aux cycles biologiques sensibles.
- Éclairage maîtrisé (spectre chaud, extinction nocturne).
- Lutte contre les espèces exotiques envahissantes.
- Installation de nichoirs à chauves-souris.

Accompagnement

→ Un suivi en phase chantier par un écologue est prévu.

Compensation

→ Non requise : les incidences résiduelles sont jugées très faibles à nulles.

Suivis écologiques afin de s'assurer de la mise en place des mesures et de vérifier leur efficacité

→ Un suivi écologique sur 3 ans est prévu (oiseaux, reptiles, chiroptères).

6. Bilan environnemental

La conception du projet, limitée à un espace déjà fortement artificialisé, permet :

- ✓ d'éviter les milieux naturels les plus sensibles ;
- ✓ de préserver la fonctionnalité des continuités écologiques locales ;
- ✓ de réduire les impacts grâce à un panel cohérent de mesures ;

Ainsi les incidences résiduelles sont jugées très faibles pour l'ensemble des groupes taxonomiques.

Les zones humides périphériques – véritables réservoirs de biodiversité – ne sont ni détruites ni altérées par le projet.

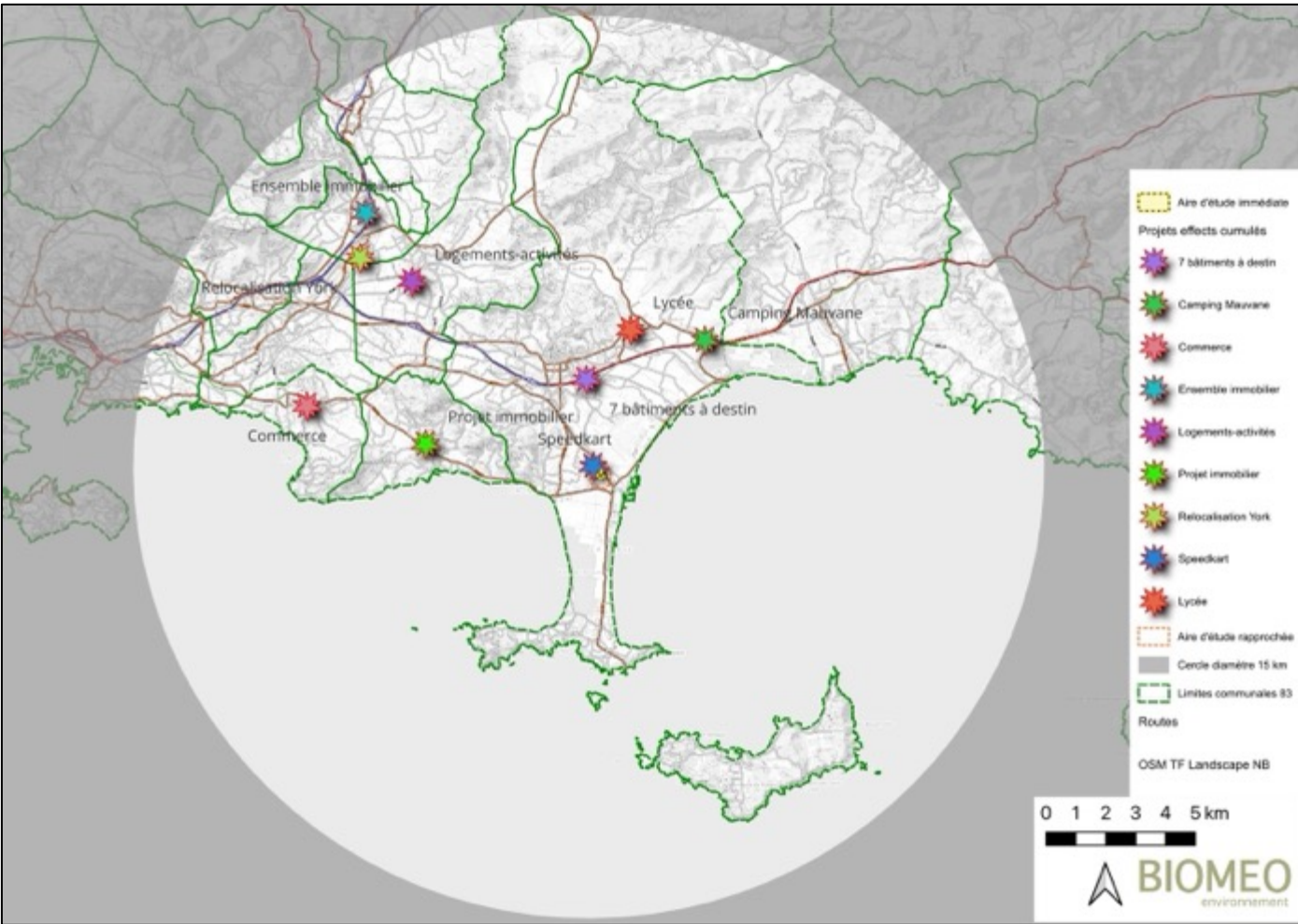
17. IMPACTS CUMULÉS DU PROJET AVEC LES AUTRES PROJETS

Les effets cumulés sont le résultat de la somme et de l'interaction de plusieurs effets directs et indirects générés conjointement par plusieurs projets dans le temps et l'espace. Ils peuvent conduire à des changements brusques ou progressifs des milieux. Dans certains cas, le cumul des effets séparés de plusieurs projets peut conduire à un effet synergique, c'est-à-dire un effet supérieur à la somme des effets élémentaires.

L'analyse des effets cumulés du projet s'effectue avec les projets connus (d'après l'article R.122-5 du Code de l'environnement), c'est-à-dire :

- ➔ Les projets qui ont fait l'objet d'un document d'incidences et enquête publique ;
- ➔ Les projets qui ont fait l'objet d'une étude d'impact avec avis de l'autorité environnementale rendue publique.

Figure 15 : Localisation des projets susceptibles d'engendrer des impacts cumulés avec le projet actuel.



Les incidences sur le milieu naturaliste ont été réalisées à partir de 7 projets identifiés. Il n'est pas identifié d'effets cumulés sur les espèces concernées.

Les incidences sur le milieu paysager sont-elles aussi catégorisées nulles à faibles, les projets n'étant pas perceptibles, les uns par rapport aux autres depuis les plaines, et fiablement visibles de puis les points hauts (points hauts pouvant être différents selon les projets).

Au titre du milieu physique et du milieu humain, les effets cumulés apparaissent globalement « faible à très faible ».

Les projets listés sont généralement invisibles depuis les plaines et depuis les principaux axes de déplacements du territoire.

Les principaux points de vue élevés sont représentés par Costebelle, Le Fenuillet, les Maurettes, le Coudon et le Chapeau de Gendarme.

Les effets cumulés du projet sont jugés nuls pour l'ensemble des espèces.

Les incidences sur le milieu physique et le milieu humain sont catégorisées suivant le tableau ci-dessous.

	Sous-thème	Les projets de logements	Les projets de commerces/industries	Les projets de loisir	Les projets de formation
Milieu physique	Sur le contexte climatique, la topographie, la géologie, le SDAGE, les eaux superficielles et souterraines	Faible +	Faible -	Faible -	Très faible +
Milieu humain	Sous-thème	Les projets de logements	Les projets de commerces/industries	Les projets de loisir	Les projets de formation
	Feux de forêt, séisme, mouvement des terrains, argiles, sites et sols pollués, pollutions, la desserte et la modification du trafic, les activités économiques, l'air et les pollutions atmosphériques, les bruits et les odeurs, l'eau potable, l'électricité.	Très faible à positif	Très faible à positif	Très faible à positif	Très faible à positif

18. SYNTHÈSE DU COÛT TOTAL DES MESURES, COMPTABILISÉES « HORS PROJET »

n0	Description de la mesure	Chiffrage
GEN-R2	Prolongement de la piste cyclable sur la parcelle jusqu'aux bâtiments et triplement de la zone de stationnement à vélo, par rapport aux exigences du PLU.	5 000 € HT
GEN-R4	Création de fossés autour des plateformes de stationnement et de commercialisation des bateaux.	27 200 € HT
GEN-R6	Renforcement de l'isolation thermique des bâtiments pour résister aux épisodes caniculaires.	80 000 € HT
GEN-R7	Installation de panneaux brise-soleil sur le projet. Ils sont destinés à réduire l'incidence des rayons du soleil sur les vitrages.	17 500 € HT
GEN-R8	Création de panneaux photovoltaïques en toiture afin de renforcer l'autonomie des bâtiments et pouvoir alimenter les climatiseurs de façon autonome	140 000 € HT
GEN-R9	Plantations de nombreux arbres sur le site, destiné à améliorer le confort d'été	Voir paysage PAY-R1
GEN-R11	Mise en place d'une borne incendie délivrant 60 m3/h pendant deux heures.	15 000 € HT
GEN-R18	Réalisation d'un ouvrage permettant de tourner à gauche depuis la RD, sans bloquer la circulation.	200 000,00 € HT
PAY-R1	Plantation d'arbres sur le site.	104 000,00 € HT
MR1	Mise en défens pérenne des éléments fonctionnels : canaux, zones humides.	2 500 € 4 500 €
MR6	Eradication des espèces végétales envahissantes en phase chantier	3000 €
MR7	Installation de nichoirs en faveur des chiroptères communs	1600 € 3 800 €
MA1	Suivi du chantier par un écologue et sensibilisation du personnel intervenant	5 400 €
MS1	Suivis écologiques	10 800 €
	COÛT TOTAL DES MESURES	604 550,00 € HT

19. CONCLUSION GÉNÉRALE SUR LE PROJET

Les incidences brutes du projet sur le milieu physique apparaissent catégorisées de modéré à nulles. Les mesures améliorent favorablement la plupart des items d'étude. Les incidences après mesures sont faibles ou négligeables.

Les incidences du projet sur le milieu humain apparaissent à minima, très faibles, voire positives. Les nombreuses mesures intégrées au projet améliorent significativement les incidences brutes.

Les incidences du projet sur les paysages apparaissent très faibles et qualitatives par rapport à la situation existante, ou telle qu'elle pourrait advenir en absence de possibilité d'une régularisation des existants.

Sur le milieu naturaliste, au regard :

de la faible valeur écologique de l'emprise déjà aménagée,

de la concentration des enjeux hors de celle-ci,

de la cohérence des mesures d'évitement et de réduction,

de l'absence d'impacts résiduels significatifs,

et de l'absence de nécessité d'une dérogation « espèces protégées »

→ Le projet, tel que présenté et assorti de ses mesures, ne porte pas atteinte à l'état de conservation des espèces protégées et aux habitats d'intérêt communautaires à l'échelle locale.

→. La fonctionnalité écologique du secteur du Palyvestre est maintenue, et certains aspects du projet (gestion écologique, lutte contre les espèces invasives, adaptation d'un éclairage raisonné) peuvent même contribuer à une amélioration locale de la situation environnementale.

En outre, malgré la destruction d'individus et/ou d'habitat d'espèces protégées, le projet ne devrait pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle, sous réserve de la bonne application des mesures et du suivi de leur efficacité.