



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale**

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur le projet de création de deux bâtiments de bureaux et
commerces liés à l'activité nautique, à Hyères-les-Palmiers (83)**

**N° MRAe
017985/A P**



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 6 août 2026 sur le projet de création de deux bâtiments de bureaux et commerces liés à l'activité nautique, à Hyères-les-Palmiers (83)

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 6 août 2026 en collégialité électronique par Jacques Legaigoux, Marc Challéat et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1 et R122-7 du Code de l'environnement (CE), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune d'Hyères, compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe sur le projet de création de deux bâtiments de bureaux et commerces liés à l'activité nautique, à Hyères-les-Palmiers (83). Le maître d'ouvrage du projet est la SCI Triana. Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- un dossier de demande d'autorisation (permis d'aménager).

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 18 juin 2026. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

En application de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 18 juin 2026 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 6 juillet 2026 ;
- par courriel du 18 juin 2026 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 28 juillet 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public, et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1 CE, cette décision prendra en considération le présent avis.

Les articles L122-1 CE et R123-8-I-c) CE font obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avis@paca.developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

Le projet de création de deux bâtiments de bureaux et de commerces liés à l'activité nautique est situé sur la commune de Hyères-les-Palmiers, dans le département du Var. Le projet s'implante sur un terrain occupé illégalement par un parc d'attractions, dans un secteur dégradé par des implantations de parcs de loisirs ou d'activités nautiques. Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation au plan local d'urbanisme d'Hyères visant à le requalifier et à restaurer les espaces naturels originels, en particulier les zones humides.

La MRAe regrette qu'un projet d'ensemble n'ait pas été porté, comme prévu par cette orientation, afin de mutualiser certains équipements comme les stationnements.

De manière générale, le dossier a tendance à évaluer les effets du projet au regard des installations aujourd'hui présentes sur le site, alors même que le projet vise à la régularisation de la situation de la parcelle. La MRAe recommande de revoir les conclusions de l'étude d'impact en se référant à l'état initial du terrain avant la réalisation des aménagements illégaux.

Le dossier ne présente pas de réelle solution alternative au projet présenté. Les installations existantes étant illégales, l'alternative de la remise en état totale ou partielle du site aurait mérité d'être examinée, afin de la comparer, sur des critères environnementaux, avec le projet retenu.

Du point de vue de la biodiversité, les mesures prévues devraient permettre de préserver la plupart des enjeux en présence, en particulier les zones humides résiduelles. Compte de la proximité immédiate de la zone humide d'importance internationale des salins d'Hyères, la MRAe recommande d'approfondir les mesures de prévention des pollutions en phase chantier comme en phase exploitation. Concernant les zones humides, la MRAe estime que s'agissant d'une régularisation de travaux ayant entraîné la destruction de zones humides, des mesures de compensation en rapport devraient être présentées.

La MRAe recommande de préciser le statut de la parcelle en matière d'obligations légales de débroussaillage et d'examiner la compatibilité du projet paysager avec celles-ci. Elle recommande également de retravailler l'implantation du projet, en retrait de l'étang Redon ainsi que les dimensions des bâtiments (hauteur notamment), pour atténuer l'impact paysager du projet en bordure du site classé.

L'analyse des effets cumulés est sommaire et minimise les impacts des différents aménagements, réguliers ou non du secteur. La MRAe recommande de reprendre l'analyse en se concentrant sur les aménagements du secteur du Palyvestre et en évaluant les effets globaux sur les zones humides et le paysage notamment.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
1.2. Description et périmètre du projet.....	6
1.3. Procédures.....	7
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	7
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	7
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	7
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	8
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	8
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	8
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	8
2.1.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	9
2.1.2. <i>Zones humides</i>	11
2.1.3. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	11
2.2. Risques naturels.....	12
2.2.1. <i>Inondation</i>	12
2.2.2. <i>Feu de forêt</i>	12
2.3. Paysage.....	12
2.4. Effets cumulés.....	13

AVIS

1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

1.1. Contexte et nature du projet

Le projet est situé sur la commune de Hyères-les-Palmiers, dans le département du Var (83), sur le secteur du Palyvestre, au nord de la presqu'île de Giens. Le terrain jouxte à l'est l'étang du Redon, et est bordé au nord-est par la RD 197 qui le sépare de l'aéroport de Toulon-Hyères. Il s'inscrit dans un secteur marqué par la présence d'équipements de loisirs (speed-kart, parcs d'attractions) souvent implantés sans autorisation¹, ainsi que des activités de stockage, réparation et démantèlement de bateaux sur la parcelle contiguë situé au nord-ouest du projet.

Le projet présenté prévoit la démolition de tous les équipements du parc d'attraction (Kiddy Parc) et l'aménagement en lieu et place d'un espace de commerce et de bureaux liés à l'activité nautique.

La commune de Hyères-les-Palmiers est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 18 août 2016² et approuvé le 10 février 2017. Le secteur de projet est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui affiche comme ambition « de restaurer les espaces naturels (en particulier les zones humides), de recréer des espaces de qualité en favorisant les continuités écologiques et la reprise de la biodiversité, tout en développant les activités ludiques et commerciales de manière qualitative » (cf. Figure 1).

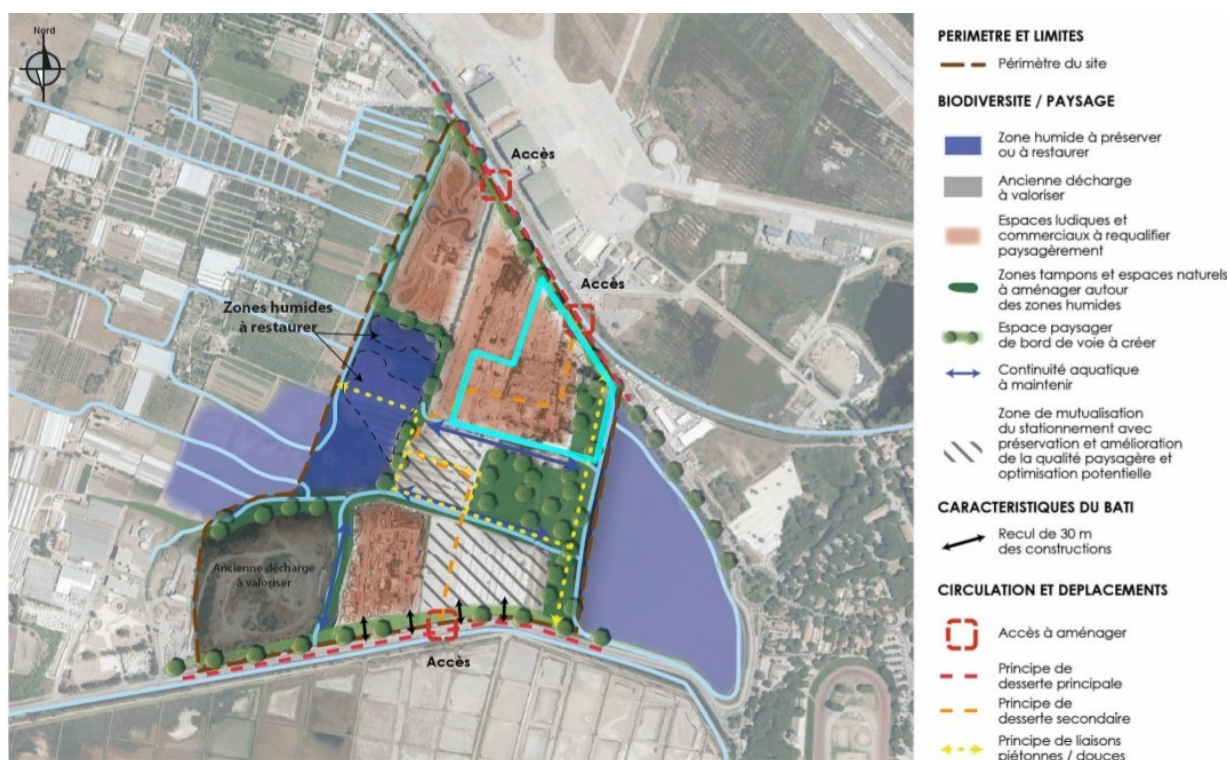


Figure 1 : situation du projet au sein de l'OAP du Palyvestre - Source : PLU de Hyères-les-Palmiers - Localisation du terrain objet du projet (en bleu ciel) réalisée par la MRAe.

¹ Cf. avis de la MRAe du 22 septembre 2020 et du 21 mars 2021 sur le projet de permis d'aménager pour la régularisation d'un parc de loisir à Hyères (speed-kart). Le terrain objet du projet est lui-même occupé par un parc d'attractions (Kiddy Parc) édifié sans autorisation.

² Cf. avis de la MRAe sur le PLU de Hyères-les-Palmiers

1.2. Description et périmètre du projet

Sur un terrain de 38 669 m², le projet comprend (cf. Figure 2) :

- la démolition de l'ensemble des bâtiments et aménagements existants du Kiddy Parc ;
- la réalisation de deux ensembles de bâtiments en R+1 d'une surface au sol de 1 300 m² ;
- la réalisation de 3 parkings bateaux et leur accès en grave naturelle d'une surface totale de 10 141 m² (dont 1 507 m² existants et conservés dans le cadre du projet) ;
- la réalisation d'aires de stationnement VL d'une capacité de 71 places (750 m²) et deux roues (53 m²) en gravillons roulés ;
- la réalisation de voies et trottoirs en enrobés d'une surface totale de 4 034 m² (dont 1 507 m² existants et conservés dans le cadre du projet) ;
- la réalisation de surfaces dallées (598 m²) ;
- la réalisation d'un bassin de rétention d'une surface de 2 600 m² et d'une profondeur de 0,7 m ;
- la réalisation d'un système d'assainissement autonome et la conservation d'un transformateur électrique existant ;
- la modification de l'accès à la parcelle depuis la RD 197 (avenue de l'aéroport) par réalisation d'un tourne à gauche ;
- les aménagements paysagers : suppression de 49 arbres et plantation de 220 arbres ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, d'une puissance totale de 102,15 kWc.

Les bâtiments accueilleront 1 150 m² de bureaux, 1 149 m² de surfaces dévolues aux activités commerciales ou à usage privé (un logement 3 pièces) et 7,8 m² de locaux techniques.

Un projet initial a été étudié sur une surface de 29,4 ha incluant le parc d'attractions Magic World situé à proximité. Selon le dossier, le projet s'est finalement limité à l'emprise du Kiddy parc, « *certaines parcelles en indivision ne pouvant pas faire l'objet d'un projet actuellement* ». La MRAe regrette qu'un projet d'ensemble n'ait pas pu être porté, comme prévu par l'OAP, afin de mutualiser certains équipements comme les stationnements.



Figure 2 : Plan de masse du projet - source : étude d'impact

1.3. Procédures

1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet relevant d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique 41 a) du tableau annexe du R122-2 CE, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3-1 CE, déposé une demande d'examen au cas par cas le 31 mars 2025. Par [arrêté préfectoral n° AE-001892/KKP](#) du 23 mai 2025, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à évaluation environnementale.

1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève de la procédure de demande d'autorisation suivante : permis d'aménager, déposé le 27/03/2026.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation du paysage ;
- la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels ;
- les effets cumulés.

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Formellement l'étude d'impact comprend les divers aspects de la démarche d'une évaluation environnementale. La rédaction est inégalement aboutie. Certaines parties comme la biodiversité sont traitées de manière qualitative et rigoureuse. D'autres comme le paysage ou les effets cumulés sont très approximatives (cf. partie 2 infra). Certaines parties du dossier présentent des éléments qui ne semblent pas apporter de contribution significative à l'étude d'impact. Cela concerne notamment l'état initial relatif au risque d'incendie de forêt et d'une partie dénommée « *conclusions générales sur le projet* » (paragraphe 9 de la partie 2 « *projet, impacts et mesures* »).

La MRAe rappelle que le projet en question vise à régulariser une situation illégale, dont les impacts sur les milieux naturels et les paysages sont avérés. Par ailleurs, l'étude d'impact s'appuie fréquemment sur une comparaison avec l'état actuel des lieux, en mettant en avant une amélioration liée au projet. Or, cette approche n'est pas pertinente dans la mesure où les installations existantes n'ont aucune existence légale. L'analyse des incidences devrait donc se référer, dans la mesure du possible, à l'état initial du site, antérieur à la réalisation des aménagements illégaux.

La MRAe recommande de revoir les conclusions de l'étude d'impact en se référant à l'état initial du terrain, avant la réalisation des aménagements illégaux.

1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

Selon le dossier, « *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* » (page 214 tome 2). Il indique pourtant que la surface du projet a été réduite de 3,9 ha à 3,3 ha. La différence correspond selon le dossier à l'évitement d'une surface de 0,6 ha présentant un niveau d'enjeu écologique fort. Aucune carte n'étant présentée, il est difficile de situer cette différence, d'autant qu'en se référant au volet naturaliste de l'étude d'impact, la surface d'enjeux naturalistes forts identifiés au sein de la parcelle ne représente qu'environ 0,2 à 0,3 ha. Il s'agit de milieux humides, classés en espace boisé classé et en emplacement réservé au PLU. Par conséquent, afficher cette réduction (qui plus est surévaluée) comme mesure d'évitement ou « optimisation », s'agissant d'une contrainte réglementaire, est inapproprié.

Le dossier présente différentes variantes d'implantation des bâtiments et parkings. Le choix d'implanter les bâtiments à l'est de la parcelle sur une zone légèrement surélevée présentant moins de contraintes réglementaires liées au risque d'inondation et la volonté de disposer d'une surface de plancher minimum (d'où les deux étages) pour la faisabilité économique du projet de bureaux et commerces ont été privilégiés.

Il n'est présenté aucune alternative permettant une remise en état d'une partie plus significative du site et en particulier des milieux naturels humides dégradés par les installations actuelles. La remise en état du site n'est pas envisagée et le scénario de référence considéré est le maintien des installations actuelles progressivement laissées à l'abandon compte tenu de leur illégalité. La MRAe considère qu'il existe d'autres scénarios envisageables s'agissant d'installations illégales.

La MRAE recommande de décrire les solutions alternatives possibles s'agissant d'installations illégales incluant la remise en état du site, et de les comparer sur le plan environnemental avec le projet retenu.

2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.1.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

2.1.1.1. État initial

L'état initial combine recherches bibliographiques, recensement des zonages environnementaux et prospections naturalistes. Les prospections réalisées en 2022 ont concerné l'ensemble du périmètre du projet initial sur une surface de 29,4 ha. Le dossier présente l'ensemble des données recueillies et effectue un zoom sur l'emprise du projet final (Cf. figure 3).

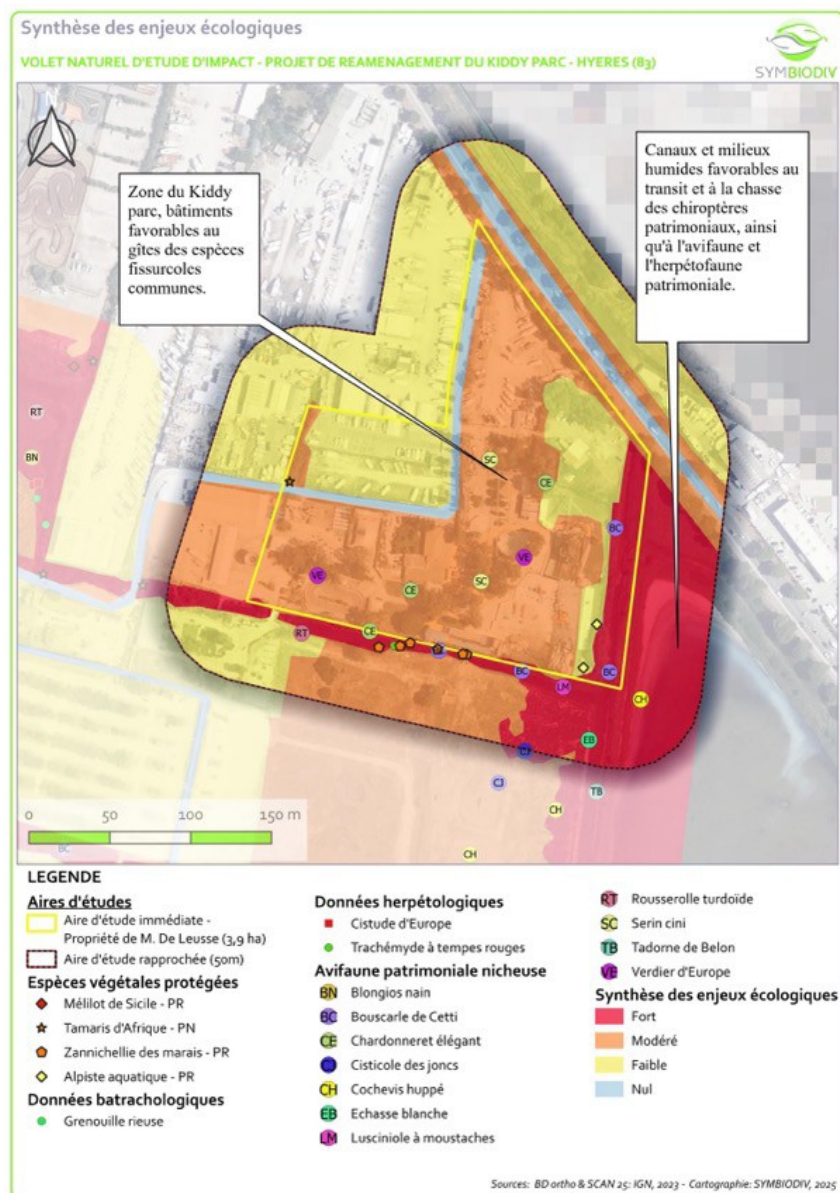


Figure 3 : synthèse des enjeux écologiques - source : étude d'impact.

La majeure partie de la parcelle ayant été remblayée et artificialisée, les surfaces concernées par des enjeux naturalistes sont de fait limitées. Il s'agit pour l'essentiel d'enjeux liés à des habitats humides et à leurs espèces associées. À l'est de la parcelle, le canal et ses habitats riverains, au contact direct de la zone humide d'importance internationale protégée par la convention de Ramsar des salins d'Hyères, constituent un espace à enjeux importants : cette zone humide présente notamment des habitats favorables à de nombreuses espèces patrimoniales de flore, avifaune, herpétofaune et chiroptères. Un autre canal immédiatement au sud de la parcelle présente également de forts enjeux. À l'ouest de la parcelle, un fourré relictuel de tamaris d'Afrique témoigne du caractère historiquement humide du secteur.

L'état initial écologique paraît cohérent et correctement détaillé.

2.1.1.2. Impacts bruts, mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), impacts résiduels

Les incidences brutes du projet sont jugées fortes sur le fourré à tamaris à l'ouest de la parcelle et les fourrés halophiles à salicorne à l'est. Des impacts modérés sont attendus par dégradation d'autres habitats humides (lagune saumâtre), d'espèce de flore, sur la cistude d'Europe et sur le Murin de Daubenton en phase chantier. Après application des mesures d'évitement et de réduction, les incidences résiduelles du projet sont jugées de très faibles à nulles.

Les mesures d'évitement consistent à éviter les secteurs à enjeu fort (canaux et leurs abords à l'est et au sud) ainsi que le pied de tamaris. Il est prévu la mise en défens de ces zones lors des travaux (mesure de réduction MR1), mesure proposée à pérenniser en phase exploitation avec un dispositif de type ganivelles. En phase chantier, deux autres mesures de réduction sont prévues : l'adaptation du calendrier des travaux (MR2) et la prévention des pollutions (MR3) ; en phase exploitation, l'entretien « écologique » des espaces verts (MR4) et l'adaptation de l'éclairage (MR5). Un suivi de l'application des mesures par un écologue en phase chantier est prévu, ainsi qu'un suivi écologique (chiroptères, herpétofaune et oiseaux) durant les trois premières années d'exploitation.

En l'absence d'incidence résiduelle jugée significative, aucune mesure de compensation n'est prévue.

Les mesures proposées sont pertinentes et leur strict respect devrait permettre de limiter les incidences sur la biodiversité. Toutefois, la proximité immédiate d'espaces naturels sensibles et de grand intérêt patrimonial (zone Ramsar et autres zones humides...) induit des risques forts de dégradation de ces milieux, que ce soit en phase travaux, comme en phase exploitation. Ces risques sont directs (destruction de milieu), mais aussi indirects : pollution par ruissellement, ou par mobilisation de poussières. En phase chantier, la mesure MR3 prévoit des mesures comme la réalisation de plateformes étanches et de cuves de rétention pour le stockage d'hydrocarbures, l'équipement de véhicules avec des kits de dépollution, l'absence de rejet dans le canal de Paty³. Il est prévu également « des dispositifs de filtration ou d'épandage des eaux de pompage [...] pour empêcher le relargage dans les milieux naturels d'eau chargées en matières en suspension ». Ce dernier point mériterait d'être précisé (types et modalités de mise en œuvre de tels dispositifs, point de rejet éventuel des eaux une fois traitées) et élargi à tous les effluents liquides pouvant être produits en phase chantier.

Par ailleurs, le dossier ne traite pas des risques de pollution par mobilisation de poussières, notamment en phase chantier pouvant engendrer un apport de matières en suspension dans les milieux humides alentours.

La MRAe recommande de renforcer la mesure MR 3 de prévention des pollutions en phase chantier en détaillant les dispositifs prévus pour gérer les effluents liquides et en l'étendant à la prévention des pollutions par envols de poussières, compte tenu de la présence à proximité immédiate de milieux naturels sensibles de grande valeur patrimoniale (zones humides, dont Ramsar).

En phase exploitation, le dossier manque de précisions concernant les risques de pollution. Si les eaux pluviales et les eaux usées issues du bâtiment sont abordées, les risques de pollution issus des parkings véhicules ou bateaux méritent d'être plus développés. Concernant les parkings bateaux, le dossier ne décrit pas suffisamment les interventions qui y seront effectuées (par exemple, lavage, entretien, réparation...), ni les risques de pollution associés et le traitement consécutif de ces effluents. Là encore, compte tenu de la sensibilité des milieux à proximité immédiate, ce point doit être examiné avec attention.

³ À cet égard il conviendrait de préciser que cette interdiction s'étend à tous les canaux, étangs, zones humides et à tout déversoir y aboutissant

La MRAe recommande de décrire les activités susceptibles d'induire des risques de pollution en phase exploitation et de préciser les mesures prévues pour éviter toute dégradation des milieux humides à proximité.

2.1.2. Zones humides

Une étude environnementale et hydraulique de l'ancienne zone 2NA du Palyvestre du PLU, incluant notamment le Kiddy Parc, le Magic World et le speed-kart a été réalisée en 2014. Selon ses termes : « *malgré l'état de dégradation de la zone d'étude (remblaiements illégaux, dérangement, etc.) ces milieux naturels et semi-naturels hébergent en leur sein des témoins de milieux anciennement exceptionnels pour la faune et la flore. Cette constatation prête à réfléchir sur la richesse écologique perdue par les aménagements non maîtrisés depuis des années sur ces zones d'une biodiversité et patrimonialité notable.* » Elle précise que « *les enjeux écologiques faibles concernent surtout les anciennes zones humides remblayées qui présentent toutefois un enjeu fonctionnel pour diverses espèces* ».

La présente étude d'impact confirme cet historique en affirmant que « *les enjeux relatifs aux habitats naturels sont globalement faibles à très faible du fait du comblement des zones humides et de leur anthropisation* ». Il indique également « *historiquement, ce secteur a eu une vocation agricole et a été utilisé dans un premier temps pour le pâturage, puis pour la culture de la Canne de Provence et enfin, plus récemment, pour des activités commerciales et de loisirs. Si les premières activités n'ont entraîné qu'une modification de la végétation à travers le drainage des parcelles par la création de fossés, la dernière utilisation a nettement modifié le paysage agricole par le comblement et le terrassement des secteurs humides et l'installation d'infrastructures.* »

La détermination des zones humides réalisée est formellement correcte : utilisation des critères pédologiques et floristiques de manière alternative (et non cumulative), conformément à la réglementation. Les sondages pédologiques réalisés ne révèlent pas de caractère humide. L'étude indique que ce résultat s'explique par le fait que : « *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. Ils ne sont pas sous l'influence de remontées de nappe à faible profondeur. À ce niveau, les sols sont rattachés à des Anthroposols. La classe d'hydromorphie est de type 1 à 2. Ces formations ne sont pas caractéristiques des zones humides.* ».

Au final, les espaces caractéristiques des zones humides, selon l'application de ces protocoles réglementaires, ne représentent plus qu'une surface résiduelle de 2 913 m² sur les 38 669 m² de la parcelle.

Pour la MRAe, les résultats de l'expertise menée ne font que dresser le constat de la disparition des milieux humides. Les activités existantes n'ayant pas d'existence légale, et n'ayant donc pas fait l'objet d'évaluation environnementale, on peut considérer que ce projet a bien un impact sur les habitats naturels initialement présents sur la parcelle (potentiellement 35 000 m² de destruction de zones humides sans compensation). Dans ces conditions, le dossier devrait proposer une compensation à la destruction de zones humides conformément aux dispositions 6B-03 du SDAGE – « *Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets* ».

La MRAE recommande d'évaluer la surface de zones humides préexistantes aux activités et de proposer, le cas échéant, des mesures de compensation à la destruction de ces zones humides préexistantes.

2.1.3. Évaluation des incidences Natura 2000

La parcelle de projet est contiguë des sites Natura 2000 « *Salins d'Hyères, et des Pesquiers* » désigné au titre de la directive Oiseaux et « *Rade d'Hyères* » désigné au titre de la directive Habitats. Il est situé à 800 m du site Natura 2000 « *Îles d'Hyères* » désigné au titre de la directive Oiseaux.

Le dossier comprend une évaluation des incidences sur ces sites Natura 2000. Celle-ci est correctement détaillée en s'appuyant sur le volet naturaliste de l'étude d'impact et en reprenant les mesures prévues par celles-ci. Elle conclut à l'absence d'incidence significative du projet sur les sites Natura 2000.

La MRAe n'a pas d'observation supplémentaire à celles formulées au paragraphe 2.1.1 supra relatives à la prévention des pollutions.

2.2. Risques naturels

2.2.1. Inondation

Le terrain est concerné par le risque d'inondation par débordements de cours d'eau et par submersion marine.

Il est situé en zone basse hydrographique du plan de prévention des risques d'inondation lié à la présence du Roubaud et du Gapeau, approuvé par anticipation le 30 mai 2016 et en zone d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 0,5 m) de submersion marine, selon le porter à connaissance (PAC) du 15 mars 2019.

L'étude d'impact prend en compte ces documents et indique les dispositions constructives prévues, notamment le fait de surélever les planchers et les parkings de 0,4 m par rapport au terrain naturel (dispositions du PPRI) et de 0,7 m pour le PAC submersion marine. Néanmoins des incohérences apparaissent entre les différentes pièces du dossier : l'étude d'impact prend en compte une surélévation de 0,7 m alors que la note hydraulique fait état d'une surélévation de 0,4 m.

Par ailleurs, le bon fonctionnement des dispositions prévues pour assurer la transparence hydraulique mérite d'être mieux justifiés, notamment en ce qui concerne le système de buses prévu autant sous les parkings que sous les bâtiments, ainsi qu'au niveau des clôtures ; l'édification d'un muret à la base pouvant contrarier cet objectif.

La MRAe recommande de mettre en cohérence les différentes pièces du dossier en ce qui concerne la surélévation des ouvrages liée au risque inondation et de justifier le bon fonctionnement du projet par rapport à la transparence hydraulique.

2.2.2. Feu de forêt

Le dossier ne précise pas si le secteur de projet est soumis à obligations légales de débroussaillage (OLD). Pourtant selon les cartes disponibles publiquement, une partie de la parcelle est soumise à OLD. Or, cela revêt une importance toute particulière s'agissant du secteur où des plantations sont prévues, mêlant strate arborée et arbustive, dans l'objectif d'améliorer l'insertion paysagère du projet.

Il est nécessaire *a minima* de vérifier que le respect de la réglementation OLD reste compatible avec la totalité des plantations prévues et leur croissance ultérieure. La MRAe regrette que le dossier n'examine pas cet aspect, ni dans la partie paysage, ni dans la partie risques naturels.

La MRAe recommande de préciser le statut de la parcelle en matière d'obligations légales de débroussaillage et d'examiner la compatibilité du projet paysager avec celles-ci.

2.3. Paysage

La parcelle de projet est contiguë au site classé en 2005 de « *l'ensemble formé par la presqu'île de Giens, les îles et les îlots avoisinants, l'étang et les salins des Pesquiers et les Vieux Salins* ». Ce site de grande notoriété et soumis à de fortes pressions fait l'objet d'une opération grand site (OGS) portée par la métropole Toulon Provence Méditerranée. En tant que porte d'entrée du site, le secteur de projet, fait

l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'OGS. À titre d'exemple, le rapport de l'inspection générale à la commission supérieure des sites perspectives et paysages du 28 mars 2019 relatif au projet d'opération grand site indiquait : « *il s'agit d'une zone particulièrement abîmée par un parc de loisir, une station d'épuration, une ancienne déchetterie, une zone artisanale, un circuit de karting, des stockages de caravanes ou de bateaux et de nombreux ronds-points et parkings. [...]cette partie du territoire doit faire l'objet d'un fort projet de restructuration et de requalification [...]* ».

Le projet se situe sur la dernière parcelle avant d'entrer dans le site classé par la RD 197, qui constitue l'un des principaux accès à la presqu'île de Giens. Le projet prévu ajoute des parkings, des stockages de bateaux et des bâtiments de deux étages placés à l'extrémité est de la parcelle, au plus proche du site classé. Le dossier insiste sur la comparaison avec l'état actuel et les équipements disparates du Kiddy Parc. Il indique, en « *synthèse du milieu paysager* » : « *Les incidences du projet sur les paysages apparaissent très faibles et qualitatifs par rapport à la situation existante, ou telle qu'elle pourrait advenir en absence de possibilité d'une régularisation des existants* ». S'agissant d'aménagements sans existence légale, il est naturellement attendu une amélioration en ce sens. Mais les aménagements prévus restent dans la continuité des équipements déjà présents dans le secteur (nombreux parkings bateaux) et qui plus est au plus proche de l'entrée du site.

Les aménagements paysagers prévus consistent principalement en des plantations ; le but affiché étant de masquer les installations. Les simulations paysagères réalisées dans l'étude d'impact montrent que la hauteur des bâtiments et l'espace trop restreint entre le site classé et les bâtiments (du fait du choix d'implantation en bordure Est de la parcelle) empêchent la végétation prévue d'effacer le front bâti linéaire créé à l'aplomb de l'étang Redon.

La MRAe recommande de retravailler l'implantation du projet, en retrait de l'étang Redon, ainsi que les dimensions des bâtiments (hauteur notamment), de manière à atténuer l'impact paysager du projet en bordure du site classé.

2.4. Effets cumulés

Formellement le dossier comprend une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus. Le choix des projets retenus pour cette analyse n'est toutefois pas clairement argumenté. Par ailleurs, si le dossier fait bien référence à l'article R122-5 CE il ne cite qu'une partie tronquée de cet article, laissant penser que seuls les projets qui ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale ou d'une évaluation environnementale sont concernés. Les projets retenus pour l'analyse sont peu pertinents, car souvent trop éloignés du Kiddy Parc, à l'exception du projet de régularisation du speed-kart, qui aurait mérité une analyse plus approfondie.

Le dossier conclut après une analyse sommaire à l'absence d'effets cumulés sur la biodiversité et à des effets faibles sur le milieu physique et le milieu humain. Sur le paysage, il n'est pas conclusif.

La MRAe rappelle que l'analyse des effets cumulés doit être étendue aux projets pertinents, existants ou approuvés, indépendamment de la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. Les nombreux aménagements existants dans le secteur du Palyvestre (parcs de loisirs, parkings à bateaux...) qui ont contribué à la dégradation du secteur auraient mérité de faire partie de cette analyse globale.

La MRAe ne partage donc pas les conclusions de l'étude d'impact. Elle considère que les effets cumulés des différents aménagements, réguliers ou non, sur la biodiversité sont majeurs par la disparition d'une surface importante de zones humides, de même que les effets cumulés sur le paysage, en porte d'entrée du grand site de la presqu'île de Giens.

La MRAe recommande de reprendre l'analyse des effets cumulés en se concentrant sur les aménagements du secteur du Palyvestre et en évaluant les effets globaux sur les zones humides et le paysage notamment.