



Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le projet de permis d'aménager pour la
régularisation d'un parc de loisir sur la commune de
Hyères (83)**

n° MRAe – 2020-002652

2020APPACA42

Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 122-1, et R. 122-7 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier de projet de permis d'aménager, pour la régularisation d'un parc de loisirs situé sur le territoire de la commune de Hyères (83). Le maître d'ouvrage du projet est EIRL SPEEDKART.

Le dossier comporte notamment :

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

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 21 janvier 2020), cet avis a été adopté le 22 septembre 2020 en « collégialité électronique » par Christian Dubost et Marc Challéat, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, 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.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22/07/2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 27/07/2020. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 27 juillet 2020 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui n'a pas transmis de contribution ;
- par courriel du 27 juillet 2020 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 09 septembre 2020.

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

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-7-II, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

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 L. 122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

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. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

L'article L. 122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à 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. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe¹ 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.

¹ ae-avis@paca.developpement-durable.gouv.fr

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs.....	5
1.2. Procédures.....	6
1.2.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	6
1.2.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....</i>	7
1.3. Enjeux identifiés par la MRAe.....	7
1.4. Qualité de l'étude d'impact.....	7
2. Analyse thématique des incidences, et prise en compte de l'environnement par le projet.....	8
2.1. Biodiversité.....	8
2.2. Ressource en eau et l'assainissement.....	9
2.3. Zones humides.....	9
2.4. Paysage.....	9
2.5. Bruit.....	10

Synthèse de l'avis

Le projet de régularisation de l'aménagement du centre de loisir SPEED KART est situé sur la commune de Hyères (Var), au lieu-dit « Le Palyvestre », au Nord de la presqu'île de Giens.

La demande porte sur la régularisation du permis d'aménager, pour l'implantation du parc de loisirs créé en 1993 sur une ancienne zone humide.

Les principaux enjeux du projet relevés par la MRAe sont :

- le paysage au sein du secteur du Palyvestre, porte d'entrée principale de la presqu'île de Giens et des Iles de Port-Cros et de Porquerolles ;
- le caractère inondable du site ;
- la préservation du milieu naturel, et notamment la faune et les zones humides ;
- les nuisances sonores.

Le projet avait fait l'objet d'un premier avis de la MRAe en date du 22 novembre 2018. Le présent avis a procédé à l'analyse du dossier notamment au regard des recommandations qui avaient été formulées lors du premier avis.

La MRAe constate de réels progrès dans la qualité du dossier, pouvant désormais être considéré comme complet, notamment en matière de paysage et de zones humides. La MRAe recommande de le compléter par un inventaire faunistique portant sur la période automne-hiver, et par des précisions relatives aux bassins de rétention des eaux pluviales.

Avis

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

1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs

Le projet est localisé au sud du territoire de la commune de Hyères dans le Var au lieu-dit « le Palyvestre ».

Le terrain est localisé à 400 m au sud de l'aéroport de Toulon-Hyères, à 3,7 km du centre-ville et à 1,4 km à l'ouest de la mer, il se situe dans un triangle défini par les RD 197, 559 et 42.



Figure 1 : plan de situation (source : dossier)

D'après les éléments descriptifs du dossier, le projet consiste en la régularisation d'un permis d'aménager du parc de loisirs existant depuis 1993.

La superficie cadastrale du parc est de 56 788 m² et le site existant, objet de la régularisation, est composé de :

- 4 circuits, dont deux « enfants » (1 circuit de 450 m de longueur et un circuit pour de mini motos et de mini-quads) et deux « adultes » (un circuit de 700 m de longueur et un de 1 100 m de longueur),
- 2 aires de jeux,
- un bâtiment principal et des bâtiments dédiés au fonctionnement du parc,
- 100 places de stationnement.



Figure 2 : plan des emprises et des composantes du projet (source : dossier)

Le permis d'aménager concerne également les travaux futurs suivants : création de 4 places pour personnes à mobilité réduite (PMR) et aménagement des accès, réhabilitation de l'assainissement non collectif, création d'un « tourne à gauche » sur la RD 197, facilitant l'accès aux usagers, création de huit bassins de rétention (zones de stockage sous voie).

Le projet a fait l'objet d'un premier avis de la MRAe en novembre 2018 dans le cadre d'un premier dépôt de permis d'aménager qui n'a pas été accordé². Le présent avis est centré sur la bonne prise en compte des observations et recommandations qui y avaient été formulées.

La commune de Hyères dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) ayant fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale en date du 18 août 2016³ et approuvé le 10 février 2017.

La parcelle d'implantation du projet section EM n°2 est classée en zone UGd (44 584 m²), zone urbaine relative aux activités nautiques et de loisirs du Palyvestre, et la partie Sud-ouest du secteur (12 217 m²) a été classé en zone NL relative aux espaces remarquables au titre de la loi littoral (L121-23 du Code de l'urbanisme). Sans plus de précision de date ni de modalités, il est prévu que cette dernière, mise en Emplacement Réservé au PLU, devienne à terme propriété de la commune de Hyères pour une superficie de 12 217 m².

1.2. Procédures

1.2.1. *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 44a, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R.122-3 du code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas reçue le 17/01/2018 et considérée complète le 31/01/2018. Par arrêté préfectoral n° AE-F9318P0019 du 14/03/2018, l'autorité environnementale a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

Le contenu de l'étude d'impact est précisé à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

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

Le projet relève de la procédure d'autorisation de permis d'aménager, instruit par la ville d'Hyères ; Il est soumis à déclaration « loi sur l'eau » au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement rubrique 2.1.5.0.

Le secteur de projet fait l'objet dans le PLU d'Hyères de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- la première concerne la partie Nord. Elle identifie le terrain en espace ludique et commercial à requalifier et détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables ;
- la seconde concerne la partie Sud et l'identifie comme zone humide à préserver ou à restaurer.

² <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/PACA/doc/SYRACUSE/679954/avis-de-l-autorite-environnementale-relatif-au-projet-de-permis-d-amenager-pour-la-regularisation-d->

³ <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/PACA/doc/SYRACUSE/678648/avis-autorite-environnementale-plan-local-d-urbanisme-plu-de-hyeres-les-palpiers-83400>

1.3. Enjeux identifiés par la MRAe

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

- le paysage au sein du secteur du Palyvestre, porte d'entrée principale de la presqu'île de Giens et des îles de Port-Cros et de Porquerolles ;
- le caractère inondable du site ;
- la préservation du milieu naturel, et notamment la faune et les zones humides ;
- les nuisances sonores.

1.4. Qualité de l'étude d'impact

Le premier avis de la MRAe avait souligné le caractère très sommaire de l'étude d'impact de l'époque et formulé la recommandation suivante : « *Reprendre l'étude d'impact, notamment l'état initial, la description du projet et le résumé non technique* ».

Dans le cadre du nouveau projet de permis d'aménager, l'étude d'impact a intégralement été reprise et complétée. Elle répond désormais, en termes de complétude, aux rubriques exigées à l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact prend en compte les recommandations émises dans l'avis de l'autorité environnementale de 2018 et s'applique à y répondre.

Le résumé non technique est clair et facilement abordable pour le grand public.

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

2.1. Biodiversité

L'aire d'étude n'est concernée directement par aucun site Natura 2000, ni aucune zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique (Znieff) ; cependant on trouve à proximité :

- six Znieff de type II, en bordure est et sud de la zone d'étude le n°900020455 « Marais Redon - Marais du palyvestre » et en périphérie de la zone d'étude les n°930012510 « étangs et salins des Pesquiers », n°930020275 « hipprodrome de la Capte », n°930012509 « plaine du Ceinturon et de Macany », n°930020271 « mont des oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiane » et n°930012503 « tombolo occidental de Giens » ;
- un site Natura 2000 à 680 m au sud, il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) FR9312008 « Salins d'Hyères et des Pesquiers ».

Le projet a fait l'objet d'une recommandation en 2018 préconisant « *d'établir un diagnostic écologique à l'échelle du site et d'une zone d'étude élargie, définir les enjeux à cette échelle, étudier les incidences de l'activité actuelle et proposer le cas échéant des mesures ERC et de suivi adaptées. En particulier pour la zone Sud destinée à être réhabilitée* ».

Le projet actuel a fait l'objet d'un diagnostic écologique complet. L'étude, de bonne facture, relève des enjeux forts sur les habitats naturels en présence. Ceux-ci abritent une flore et une faune riche en espèces protégées, menacées, caractéristiques des zones humides de Hyères (Cistude d'Europe, Mélilot de Sicile, Campagnol amphibie, Rousserole turdoïde, Luscinole à moustaches, Blongios nain...). La majorité de ces enjeux se trouve au sud de la piste de karting.

L'évitement de la flore protégée est prévue. Des mesures de réduction sont également prévues pour améliorer l'exploitation actuelle du parc de loisirs concernant le risque de pollutions diffuses et accidentelles des zones humides, la pollution lumineuse et le bruit.

Toutefois, aucune prospection n'a été réalisée en automne et en hiver alors que le site du projet représente un enjeu important pour l'avifaune migratrice et hivernante au regard de la proximité des salins d'Hyères.

La MRAe recommande de réaliser des inventaires durant la période automne-hiver et d'étudier les incidences de l'activité actuelle sur l'avifaune.

2.2. Ressource en eau et l'assainissement

Dans l'avis 2018-002027 du 22 novembre 2018, la MRAe avait formulé une recommandation relative aux bassins de rétention : « *Effectuer une description et une analyse précise des bassins de rétention, de leurs capacités à recueillir et traiter les eaux pluviales avant rejet et retranscrire sur un plan les aménagements futurs proposés* ».

Le projet présenté explicite les aménagements, donne une description et une analyse précise des bassins de rétention, de leurs capacités à recueillir et traiter les eaux pluviales avant rejet. Une retranscription sur plans des aménagements projetés dans le permis d'aménager a été effectuée.

Toutefois, ces éléments sont fournis dans le dossier du permis d'aménager dans la rubrique PA2, mais ne sont pas retranscrits dans la partie 2 du dossier de l'étude d'impact.

La MRAe recommande de retranscrire la description des bassins de rétention projetés dans l'étude d'impact.

2.3. Zones humides

Dans l'avis 2018-002027 du 22 novembre 2018, la MRAe avait recommandé d'effectuer « *une analyse plus précise de la mesure compensatoire de restitution de la zone humide et de sa rétrocession conforme avec les règles édictées par le SDAGE⁴* ».

Concernant le parking, l'aire de retournement des bus n'empiète plus sur la parcelle de compensation des zones humides, contrairement à ce qui était prévu dans la version de l'étude d'impact de 2018. Cette parcelle (12 200 m²) sera cédée à titre de mesure compensatoire, par le pétitionnaire du SPEEDKART à la commune de Hyères en vue d'une rétrocession, in fine, au

⁴Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Conservatoire du Littoral. Ce dernier pourra, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, à une échelle élargie qui permet des actions plus ambitieuses, assurer un suivi écologique adapté et une bonne gestion de la zone réhabilitée à laquelle s'ajouteront d'autres parcelles humides situées dans le périmètre de l'OAP⁵. Cette réhabilitation écologique d'ensemble des zones humides du secteur permettra de compenser de façon rétroactive la disparition des zones humides depuis les années quatre-vingt même si leur surface réelle n'a pas été estimée de façon précise. La surface totale des zones humides qui seront gérées par le conservatoire du Littoral n'est également pas précisée dans le dossier.

La MRAe recommande de préciser le périmètre et la surface totale des zones humides à réhabiliter qui seront rétrocédées au Conservatoire du Littoral.

2.4. Paysage

En matière de paysage, la MRAe avait notamment formulé dans son avis de novembre 2018 la recommandation suivante : « *Reprendre complètement l'analyse paysagère et le projet de requalification du site avec une plus grande exigence de qualité des aménagements et de leur intégration* »

Le projet a pris en compte cette demande, le nouveau dossier présentant :

- une analyse de l'environnement paysager intérieur et extérieur du site ;
- une description de la solution retenue pour améliorer la qualité paysagère du site ;
- un plan masse paysager avec une légende complète, permettant de bien comprendre les aménagements et les améliorations ;
- le plan d'aménagement de la parcelle rétrocédée ;
- des plans de coupes ;
- un plan et le détail des coupes et plantations envisagées ;
- les vues des façades de tous les bâtiments (au 1/100^e) avec les améliorations de leur aspect envisagé ;

L'analyse paysagère a été intégralement reprise dans le dossier en faveur de la qualité et l'intégration des aménagements.

2.5. Bruit

Le dossier, qui se base sur une étude portant sur des mesures dans les jardins de deux habitations relativement proches, indique que les niveaux sonores sont conformes à la réglementation, sans émergence liée à l'activité de la piste.

⁵Orientation d'Aménagement et de Programmation