



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Rehabilitation d'un ancien site militaire en hébergement touristique - « Diamond Rock » - Six-Fours-les-Plages (83)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

LA GARDIOLE REAL ESTATE

Raison sociale

La Gardiole Real Estate

N° SIRET

98202403600013

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Messina

Prénom(s)

Charles

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., tous Dispositifs Dont Le Prelevement Est Supérieur Ou Égal A 30 M ³ Par Heure De Eau De Mer	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☒ Oui ☐ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☒ Oui ☐ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste à reconvertir un ancien site militaire désaffecté, situé au 580 chemin de la Gardiole à Six-Fours-les-Plages (83), en un hébergement touristique privé en multipropriété. Il inclut : - la démolition partielle de bâtiments dégradés ; - la réhabilitation de structures conservées ; - la reconstruction ponctuelle sur l'emprise existante ; - et l'aménagement paysager avec des imperméabilisations partielles du site. Aucune extension substantielle de l'emprise n'est prévue, et les accès sont maintenus en l'état.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à requalifier une friche urbaine dégradée, en proposant un hébergement touristique haut de gamme, sans accueil du public extérieur (pas d'ERP). Il répond aux objectifs de sobriété foncière, de valorisation paysagère, de non-artificialisation nouvelle et de renaturation partielle. Le fonctionnement prévu en multipropriété assure un usage maîtrisé du site.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet prévoit : - le curage, le desamiantage et la demolition partielle de batiments desaffectes ; - la rehabilitation de batiments conserves (mise aux normes, ameliorations architecturales) ; - la reconstruction partielle dans l'emprise des batiments demolis ; - l'aménagement paysager du site avec desimpermeabilisation de surfaces minerales, plantation d'essences mediterraneennes et creation de cheminements doux ; - la mise en oeuvre d'une gestion responsable des dechets et des effluents de chantier. Aucun terrassement important, ni creation de voirie nouvelle n'est prevu.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le site sera exploite en tant qu'hebergement touristique haut de gamme sous forme de residence en multipropriete non soumise a la reglementation ERP. L'accès sera limite aux coproprietaires via badge ou code. L'entretien paysager integrera une gestion differenciee, des plantations peu consommatrices d'eau et une gestion integree des eaux pluviales. Aucune activite nocturne bruyante ou generatrice de nuisances n'est prevue. Le fonctionnement est compatible avec les continuites ecologiques voisines. Aucun demantelement n'est envisage a ce jour. Le projet est concu pour une exploitation perenne.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire (PC) Examen au cas par cas prealable a evaluation environnementale (presente demande) Evaluation des incidences Natura 2000, deposee en parallele du PC Note Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher Surface totale du terrain d'assiette Surface a defricher Longueur des voiries/VRD Volume de deblais Pour la construction des batiments neufs Volume de remblais (en m³) Pour l'amenagement paysager Volume du bassin de retention Bassin de regulation Volume du bassin de retention Bassin vaporisation des	(9934, m²) (21 553, m²) (0, m²) (189.50, metre lineaire) (9750, m3) (200m3, m3) (1920 , m3) (280 , m3) (50, m3) (133 , places) (13896.

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 580 Voie : Chemin de la Gardiole

Lieu-dit :

Localité : 580 Chemin de la Gardiole 83140 Six-Fours-les-Plages

Code postal : 83140 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 5°48'11"E Lat. : 43°4'10"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU de Six-Fours-les-Plages - zone UFb (equipements touristiques), partiellement classée en Espace a planter (E18) et Emplacement Reserve (ER n°23) en lien avec la trame verte du

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☒ Oui ☐ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☒ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

NON

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☒	☐	ZNIEFF de type I et II - versants du Cap Sicie et peripherie immediate du site (cf. pages 28-33 du dossier Natura 2000)
En zone de montagne ?	☐	☒	NON
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	NON
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune littorale de Six-Fours-les-Plages (83)
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	NON

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	NON
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	NON
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	NON
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	PPRI lie a la presence de La Reppe
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPRi approuve le 25 mars 2010
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Ancien usage militaire mais aucune pollution recensee dans BASOL / BASIAS
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	NON
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	NON
Dans un site inscrit ?	☐	☒	NON

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	FR9301610 (Cap Sicie), FR9301997 (Cap Sicie - marin), FR9302001 (Lagune du Brusc) - tous a moins de 200 m
D'un site classé ?	☒	☐	Le site est localise au sein d'un environnement naturel boise, en limite du perimetre classe du site du Cap Sicie et de ses abords

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Aucun prelevement prevu ; recuperation des eaux pluviales pour arrosage
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Aucun ouvrage hydraulique ou assainissement profond
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Matériaux issus des demolitions partiellement reemployes ou evacues
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Apports ponctuels pour reconstruction, voiries permeables et aménagements extérieurs
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Pas d'exploitation du sol ou de ses ressources naturelles (pas d'extraction, ni de captage)

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Raccordement au reseau public d'eau potable ; assainissement conforme. Aucun besoin non couvert identifie.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Effets indirects possibles (eclairage, bruit), atténues par conception. Aucun habitat ou espece patrimoniale presente sur site.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Analyse menee pour FR9301610, FR9301997, FR9302001 : aucune incidence significative identifiee dans l'evaluation d'incidences.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet reste strictement dans une emprise deja artificialisee. Pas d'extension sur milieux naturels ou agricoles.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucun site SEVESO ou PPRT a proximite.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La commune est couverte par plusieurs documents de prevention des risques : PPRI de la Reppe (inondation) - approuve le 25/03/2010 PAC Submersion marine - en vigueur depuis 2019 PAC retrait-gonflement argileux - zones d'alea presentes Risques feux de foret - secteur sensible selon le DCS Risque sismique faible a modere - zone de sismicite 2 : Aucun de ces risques n'a
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Non
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Aucune activite generant de pollution ou exposition sanitaire. Gestion classique des dechets et assainissement.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Trafic limite a l'accès des résidents et prestataires. Aucun transport collectif ou afflux massif. Flux modérés et repartis dans le temps.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Bruits ponctuels en phase chantier (terrassement, démolition). En exploitation, aucune source sonore autre que la vie résidentielle classique.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Risque sonore temporaire en phase travaux. Limite dans le temps et l'espace, conforme à la réglementation.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Pas d'activité génératrice d'odeurs (pas de restauration ouverte au public ni d'installations spécifiques).
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Pas de pieux, pas de dynamitage ni de chantier à fort impact vibratoire.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Eclairage extérieur prévu mais orienté, temporisé, de faible intensité (type LED), conforme aux préconisations biodiversité.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Proximité Natura 2000 : mesures intégrées pour éviter toute pollution lumineuse vers les milieux sensibles.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Aucun rejet industriel ou combustion sur site.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Rejets dans le réseau pluvial avec déversement final dans la mer Méditerranée, maîtrisé par séparateurs à hydrocarbures.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Eaux usées domestiques dirigées vers le réseau communal. Eaux pluviales gérées par infiltration différée ou rejet maîtrisé (note Loi sur l'Eau)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Déchets de chantier (béton, gravats) pendant les travaux, collectes et évacués via filières agréées. Pas de déchets dangereux générés en phase exploitation.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Aucun monument ou site protégé concerné. Intégration paysagère renforcée. Le projet vise une amélioration visuelle du site.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Projet conforme au PLU (zone UFb), pas d'extension d'emprise, aucune incidence sur l'agriculture ni les usages locaux du sol.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Aucun autre projet connu ou en instruction dans la zone directe du projet. Pas de projet similaire susceptible d'aggraver les effets cumulés. Secteur urbanisé stable, sans dynamique de mitage ou d'extension nouvelle.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet est situe a plusieurs centaines de kilometres de toute frontiere internationale. Aucun effet transfrontalier n'est envisageable.

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet a fait l'objet d'une evaluation d'incidences Natura 2000 appropriée, concernant les sites FR9301610, FR9301997 et FR9302001. Cette evaluation conclut a l'absence d'effet notable sur les objectifs de conservation, en raison : - de l'absence d'empietement, - du maintien des continuités écologiques, - et des mesures d'évitement, de réduction et d'intégration prévues. Une note Loi sur l'Eau a également été réalisée (rubrique 2.1.5.0), concluant a une non-soumission du projet.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Les mesures suivantes ont été intégrées dès la conception du projet : Mesures d'évitement : Maintien de l'emprise strictement dans les surfaces artificialisées existantes ; Absence de création de voiries nouvelles ; Eloignement de toute zone Natura 2000 ou d'habitat naturel. Mesures de réduction : Eclairage orienté, temporisé et tamisé (type LED) pour éviter les effets sur la faune nocturne ; Gestion raisonnée des eaux pluviales avec infiltration ou decantation avant rejet ; Plantation d'espèces végétales méditerranéennes non invasives, adaptées au contexte. Mesures de suivi/accompagnement : Surveillance environnementale du chantier (bonnes pratiques, gestion des déchets, bruit) ; Entretien différencié des espaces extérieurs, avec surveillance de l'enherbement et du ruissellement ; Sensibilisation des copropriétaires au contexte écologique du site. Ces mesures sont jugées suffisantes pour garantir l'absence d'impacts résiduels significatifs.

7 Auto-évaluation (facultatif)

i Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au vu des informations fournies et des mesures intégrées dès la conception, il ne semble pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale au sens de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. Le projet s'inscrit dans une emprise déjà artificialisée, sans atteinte aux milieux naturels, habitats ou espèces protégées. Il a fait l'objet d'une évaluation d'incidences Natura 2000 complète et d'une analyse réglementaire Loi sur l'Eau, concluant à l'absence d'obligation de dossier. Les effets résiduels sont faibles, temporaires, maîtrisés, et aucune incidence notable ne peut être retenue à l'échelle des enjeux identifiés.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d’ouvrage ou petitionnaire

i Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d’évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l’honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l’environnement requises au titre d’autres législations applicables ☒

Je certifie sur l’honneur l’exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom Camoin

Prénom Nina

Qualité du signataire Mandataire - Ingenieure environnement - Ecologu

À Sommieres

Fait le 24-07-2025 /

Signature du (des) demandeur(s)