



Arrêté n° AE- 003502/KK P du 24/09/2025

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n°003502/KK P et
portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du
Code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2025-01-20-00004 du 20/01/2025 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 003502/KK P, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier de 336 logements mixtes, 4 locaux commerciaux, une maison des projets et un local d'activités situé en lieu et place de l'ancien collège Wallon sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83), déposée par EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST, reçue le 03/06/2025 et considérée complète le 03/06/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste à réaliser un îlot immobilier composé de 5 bâtiments comptant au total 336 logements pour une hauteur variant de R+2 au R+4 pour une surface de plancher de 16 955 m², de 972 m² de surface commerciale et comprenant :

- la démolition d'un ancien collège ;
- la réalisation de 161 logements sociaux dont 122 pour jeunes travailleurs ;
- 175 logements en accession libre ;
- la mise en place d'un local d'activité permettant d'accueillir pour une première étude d'une crèche ;
- 4 locaux à usage de commerce, une maison de projet ;

- 369 places de stationnement en sous-sol pour les résidents et les activités de commerces ;
- 34 places visiteurs en plein air et 3 places pour de la dépose minute ;
- la création de 446 places pour le stationnement vélo ;
- l'aménagement de 4 accès au lotissement ;

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre à la demande de logements, et notamment à un besoin en logements sociaux ;

Considérant la localisation du projet :

- sur le territoire d'une commune littoral ;
- en zone UB du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 16/11/2023 ;
- dans un secteur largement artificialisé, sur un terrain occupé par un collège désaffecté ;
- en zone du lit majeur ordinaire du cours d'eau La Reppe de la cartographie atlas des zones inondables établie en décembre 2008 et mise à disposition du public par la préfecture du Var¹ ;
- en zone de sismicité (faible) 2 d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (cf. article D568-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone d'aléa très faible de la carte du risque incendie feu de forêt établie en mai 2021 et mise à disposition du public par la préfecture du Var ;
- en zone soumise à un aléa faible de la carte retrait/gonflement des argiles établie en octobre 2008 et mise à disposition du public par la préfecture du Var ;
- en zone exposée au bruit, définie par la carte des bruits stratégiques approuvée par arrêté préfectoral en date du 30/06/2022 et mise à disposition du public par la préfecture du Var ;
- à environ 150 m d'un site et sol pollués n°SSP3995218 « Atelier de serrurerie et construction métalliques » ;

Considérant le cadre réglementaire du projet, qui est concerné par un dossier de déclaration « Loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du Code de l'environnement ;

Considérant que les modalités de rejet des eaux de ruissellement ainsi que les caractéristiques des ouvrages de rétention des eaux à mettre en place seront étudiés à ce stade ;

1 https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/13415/111536/file/seyne-sur-mer-la_azi_200812_carte.pdf

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un pré-diagnostic écologique incluant des prospections de terrain et qui ont mis en évidence des enjeux très faibles de conservation avec les milieux naturels ;
- une étude de trafic contenant des comptages directionnels afin de caractériser l'impact potentiel sur la circulation future ;
- une étude géotechnique de conception de phase avant projet ;
- une étude environnementale du site afin d'identifier, quantifier et hiérarchiser les impacts environnementaux sur les milieux (sols et eaux souterraines), traduisant un passif résultant d'activités passées ou présentes et d'en définir des mesures opérationnelles à mettre en œuvre le cas échéant ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage sur un ensemble d'éléments annexés au dossier, notamment à :

- recouvrir les sols par 30 cm de terre saine et pérenne (après éventuel décapage) au droit des espaces verts collectifs ;
- contrôler la qualité des terres d'apport, en particulier au droit des jardins de la crèche (établissement sensible) avant mise en œuvre ;
- réaliser des cultures de légumes en bacs hors sol en cas de mise en place de potagers pédagogiques au droit de la crèche ;
- positionner la crèche au sud-est de la zone d'étude afin de l'éloigner le plus possible des axes de communication les plus passants ;
- mettre en place une piste cyclable au nord de la zone de projet afin de favoriser le déplacement doux et alternatif à la voiture thermique ;
- mettre en place un système d'aération par filtre pour les bâtiments (combinaison filtres HEPA et filtres à charbon) ;
- imposer au gestionnaire du lotissement un renouvellement et un entretien réguliers des systèmes de filtration de l'air ;

Considérant que le projet n'a pas vocation à générer :

- de trafic supplémentaire ;
- de consommation d'espace agricole ou naturels ;
- d'impacts visuels et paysagers ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux

caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du Code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier de 336 logements mixtes, 4 locaux commerciaux, une maison des projets et un local d'activités situé en lieu et place de l'ancien collège Wallon sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83) est retirée.

Article 2

Le projet de construction d'un ensemble immobilier de 336 logements mixtes, 4 locaux commerciaux, une maison des projets et un local d'activités situé en lieu et place de l'ancien collège Wallon situé sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale². La présente décision est notifiée à EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST.

Fait à Marseille, le 24/09/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjoint à la cheffe d'unité évaluation
environnementale,

Guillaume DUBOIS



2 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%C3%B4te%20d'Azur>

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Recours gracieux et hiérarchique, dans les conditions de droit commun, ci-après :

- Recours gracieux :

À déposer sur [le portail internet de l'évaluation environnementale](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin)^{3 4} à l'attention de :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoïa
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

³ <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin>

⁴ Code des relations entre le public et l'administration, article L112-8 : « L'administration met en place un ou plusieurs téléservices, dans le respect des dispositions de loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique et aux libertés et des règles de sécurité et d'interopérabilité prévues aux chapitres IV et V de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives. Lorsqu'elle met en place un ou plusieurs téléservices, l'administration rend accessibles leurs modalités d'utilisation, notamment les modes de communication possibles. Ces modalités s'imposent au public. Lorsqu'elle a mis en place un téléservice réservé à l'accomplissement de certaines démarches administratives, une administration n'est régulièrement saisie par voie électronique que par l'usage de ce téléservice. »