



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE- 004605/KK P du 26/09/2025
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 au titre du III de l'article R122-2-1 du Code de l'environnement enregistrée sous le numéro 004605/KK P, relative à la réalisation d'un projet de réhabilitation d'un ancien site militaire en hébergement touristique « Diamond Rock » sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83), déposée par la société La Gardiole Real Estate, reçue le 24/07/2025 et considérée complète le 07/08/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 19 et est concernée par la rubrique 39 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur un terrain d'assiette de 21 553 m² et pour une surface de plancher totale de 9 934 m², en la création d'un complexe immobilier de tourisme haut de gamme sous forme de résidence en multipropriété, de la façon suivante :

- démolition de 3 bâtiments avec reconstruction (bât. 02-05-06) ;
- démolition de 17 bâtiments ;
- réhabilitation de 3 bâtiments (bât. 01-03-04) ;
- création de 189,50 ml de voirie et de 133 places de parkings ;

- aménagement de 3 bassins de rétention (1 920 m³ , 280 m³ et 50 m³) ;
- aménagement paysager avec désimperméabilisation partielle du site ;

Considérant que ce projet a pour objectif de requalifier une friche urbaine dégradée, en proposant un hébergement touristique haut de gamme, sans accueil du public extérieur ;

Considérant la localisation du projet :

- en limite d'urbanisation et en milieux boisés, sur un ancien site militaire désaffecté ;
- zone UFb, partiellement classée en espace à planter (E18) et en emplacement réservé (ER n°23), du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 30/04/2025 ;
- en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type II N°930012490 « cap Sicié » et jouxtant la ZNIEFF marine de type II n°93M000067 « Falaises de la Lecque du Brusca » ;
- jouxtant la zone Natura 2000 directive habitats FR9301997 « Embiez - Cap Sicié » ;
- à proximité des sites Natura 2000 directive Habitats FR9301610 (moins de 200 m) « Cap Sicié – Six Fours » et FR9302001 (environ 550 m) « Lagune du Brusca » ;
- à environ 400 m de l'espace naturel sensible « Mont Salva » ;
- jouxtant le site classé « Le Cap sicié et ses abords » ;
- en zone d'aléa fort à très fort de la carte de l'aléa incendie de forêt établie et mise à disposition par la préfecture du Var en mai 2021¹ ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet expose de nouvelles personnes à un risque naturel d'incendie de forêt de niveau d'aléa fort à très fort ;

Considérant que le pétitionnaire a réalisé une étude environnementale, qui identifie plusieurs perturbations susceptibles d'affecter notamment l'altération des franges boisées au sud et la destruction potentielle d'habitats pour l'avifaune et pour les reptiles ;

Considérant cependant l'absence :

- d'information sur les impacts potentiels du projet en phase travaux, démolition et passage des divers réseaux ;
- d'étude hydraulique, notamment concernant la gestion des eaux pluviales ;
- d'information sur l'impact du rejet en mer de la vidange du bassin de régulation ;
- d'information sur l'ouvrage démoli en bord de mer et la mise en œuvre d'un nouvel accès à la mer avec le « passage » de réseaux divers (en partie accrochés sur la falaise), et l'impact de ces opérations ;

1 https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/17842/133671/file/alea_a3_six-fours-les-plages_83129.pdf

- de renseignement sur l'impact de la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage ;
- d'étude paysagère ;
- d'étude relative à l'état des sols du site et sa compatibilité d'usage pour le projet ;
- de démonstration de la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans la conception du projet ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement, qui concernent :

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- les nuisances liées au trafic supplémentaire dans la zone d'influence du projet ;
- l'exposition des futurs habitants et des riverains aux risques naturels d'incendie de forêt ;

Considérant qu'une évaluation environnementale permettra notamment de compléter le premier diagnostic et de proposer une séquence « éviter réduire compenser » et des mesures spécifiques au projet, et le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de réhabilitation d'un ancien site militaire en hébergement touristique « Diamond Rock » situé sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R122-5 du Code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Article 2

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 3

Le présent arrêté est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#)². La présente décision est notifiée à La Gardiole Real Estate.

Fait à Marseille, le 26/09/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,



Signature
numérique de
Frédérique
CHAZE
frederique.chaze
Date : 2025.09.26
14:24:03 +02'00'

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

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

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

À déposer sur [le portail internet de l'évaluation environnementale](#)^{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 solidaire
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)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

2 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3%B4te%20d'Azur>

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. »