



Arrêté n° AE- 005013/KK P du 05/12/2025
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°R93-2025-12-01-00014 du 01/12/2025 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 005013/KK P, relative à la réalisation d'un projet de centre d'affaires sur la commune de Roquebrune-sur-Argens (83), déposée par Le Rocher, reçue le 13/08/2025 et considérée complète le 29/09/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 b), 41 a) et 47 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et qui consiste, sur un terrain d'assiette de 18 957 m², en la création d'un centre d'affaires d'une emprise au sol de 7 500 m², comprenant :

- la démolition des bâtiments présents sur le site du projet ;
- le défrichement des parcelles cadastrées AO 78, 79 et 80 d'une superficie totale de 14 782 m² ;
- la construction du centre d'affaires d'une surface de plancher de 10 650 m² ;
- la réalisation :
 - d'espaces verts d'une surface de 4 031 m² ;
 - d'une aire de stationnement d'une surface de 2 775 m² en revêtement perméable comprenant 304 places, dont 51 places destinées aux 2 roues motorisés ;
 - 30 places de stationnement destiné aux vélos ;

- de bassins de rétention, sous les bâtiments destinés à l'artisanat ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture d'une superficie de 3 306 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectif la création d'un pôle attractif dynamisant la zone avec différents programmes : commerces, bureaux, artisanat ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UE3, correspondant à une zone urbanisée accueillant des activités économiques dont restaurants, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 26/09/2024 ;
- dans une commune littorale ;
- au sein de la zone d'activité concertée des Garillans ;
- en bordure de la RD7, classée en catégorie 2 de l'arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-02 du 09/01/2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil Départemental du Var ;
- dans le lit majeur du cours d'eau « Argens » ;
- en zone d'aléa moyen à fort de la carte de l'aléa incendie de forêt de mai 2021 établie et mise à disposition par la préfecture du Var ;
- en zone B1, correspondant à un aléa faible à modéré du plan de prévention du risque d'inondation lié à la présence de l'Argens, Le Blavet et Le Fournel approuvé le 20/12/2013 ;
- dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe de fiabilité moyenne ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM¹ ;
- en zone de sismicité d'aléa 3 (modéré) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêté préfectoral du 28/12/2017 ;
- dans l'aire de répartition de sensibilité moyenne à faible de la tortue d'Hermann, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA) ;
- en zone de présence hautement probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;
- à 80 m de l'autoroute A8 classée en catégorie 1 de l'arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-07 du 09/01/2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la société Escota ;

1 Bureau de Recherches Géologiques et Minières

Considérant que le projet est implanté intégralement dans la bande des 300 m de l'autoroute A8 et dans la bande des 150 m de la RD7 correspondant aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre ;

Considérant que la frange proche de la route est soumise à une concentration de 20 µg/m³ de dioxydes d'azote ;

Considérant que la ZAC des Garillans a fait l'objet de travaux de remblais (450 000 m³) depuis 1994 et que le projet prévoit la réalisation de remblais complémentaires (7 000 m³) ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic des sols mettant en évidence des anomalies en métaux (Plomb, Cadmium, Cuivre et Zinc) et en fluorures;

Considérant l'absence :

- de réalisation d'inventaire faune-flore sur le site et de prospection dans les bâtiments destinés à la démolition ;
- la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation visant à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;
- de prise en compte de la tortue d'Hermann² ;
- d'information sur la compatibilité du nouveau bassin écrêteur avec la doctrine MISEN du préfet du Var ;

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

- la santé humaine au regard de l'exposition :
 - à la pollution sonore ;
 - à la pollution de l'air ;
 - à la pollution des sols ;
- le risque inondation, y compris sur l'implantation dans une zone inondable ayant fait l'objet de remblais importants non compensés ;
- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;

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 centre d'affaires situé sur la commune de Roquebrune-sur-Argens (83) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R122-5 du Code de l'environnement.

2 https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pnathh_projets_04012011.pdf

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 environnementale³. La présente décision est notifiée à Le Rocher.

Fait à Marseille, le 05/12/2025.

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



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

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](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/auth/signin)^{4 5} 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).

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

5 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. »