



Arrêté n° AE-003796/KK P du 20/01/2026
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 et 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 003796/KK P, relative à la réalisation d'un projet de maison individuelle type villa au port du Poussai – Île d'Or sur la commune de Saint-Raphaël (83), déposée par la SCI L'ILE D'OR, reçue le 18/06/2025 et considérée complète le 16/01/2026 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 14 du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et qui consiste en la construction d'une villa en R+1 comprenant un sous-sol, une piscine pour une surface de plancher équivalente à 1 168 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectif de créer une villa de haute qualité environnementale, intégrée dans son paysage ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone Uvj2, correspond au secteur de « ville jardin » à dominante d'habitat individuel, caractéristique à conserver, du plan local d'urbanisme de la commune dont la dernière procédure a été approuvée en date du 16/12/2025 ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

- en zone de sensibilité très faible concernant la Tortue d'Hermann, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA) ;
- en zone de présence probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;
- au sein du site classé 93C00002 « Le massif de l'Estérel oriental » ;
- au sein du site inscrit 93I83035 « La rade d'Agay et le cap du Dramont » ;
- en zone de sismicité 2 (faible) d'après le zonage de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone d'aléa moyen du risque incendie feu de forêt d'après la carte mise à disposition du public par la préfecture du Var en date de février 2006¹ ;
- à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) terre de type II n°930012581 « Cap du Dramont » et mer de type II n°93M000094 « Corniche de l'Estérel » ;
- à proximité immédiate du site Natura 2000 directive habitat FR9301628 « Estérel » ;

Considérant la note préfectorale du 4 janvier 2010 relative à la prise en compte de la Tortue d'Hermann dans les projets, disponible au lien suivant : https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pnathh_projets_04012011.pdf ;

Considérant que le projet doit faire l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- utiliser des matériaux de construction géo et bio-sourcés (brique de terre compressée, isolation fibre de bois, charpente bois, couverture en terre cuite, gypse, pierre naturelle) ;
- cibler des labels environnementaux tels que BBCE² et BREEAM³ avec un haut niveau de qualification ;
- concevoir une isolation thermique très forte du bâti, avec la mise en œuvre d'une enveloppe présentant une inertie thermique importante, permettant ainsi d'assurer un confort avec de très faibles consommations énergétiques.
- chauffer et rafraîchir grâce à l'énergie géothermique récupérée sur site grâce à un réseau fermé (pas de captage) ;
- concevoir une architecture bioclimatique offrant des protections solaires extérieures passives et une ventilation naturelle traversante des locaux ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement ;

1 https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/13767/113296/file/saint-raphael_aleas-ff_20060201_carte.pdf

2 Bâtiment bas carbone

3 Building research establishment environmental assessment method

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

Le projet de maison individuelle type villa au port du Poussai – Île d'Or situé sur la commune de Saint-Raphaël (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 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 environnementale⁴. La présente décision est notifiée à la SCI L'ILE D'OR.

Fait à Marseille, le 20/01/2026.

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



⁴ <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)^{5 6} 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)

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

6 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. »