



Arrêté n° AE-009264/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 009264/KK P, relative à la réalisation d'un projet de réalisation d'un ensemble immobilier mixte « Gendarmerie du Golfe » sur la commune de Gassin (83), déposée par ERILIA, reçue le 21/11/2025 et considérée complète le 17/12/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39 a) et 41 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et qui consiste, sur une emprise au sol de 22 963 m² (incluant la zone de bassin de rétention des eaux pluviales¹), en la réalisation d'une opération immobilière située au lieu-dit « Pré Fontereau » dans le quartier Saint-Martin au nord du lycée du Golfe, portant sur un programme mixte avec la création de 12 bâtiments répartis de la manière suivante :

- une gendarmerie (1 bâtiment) ;
- 48 logements de gendarme (répartis sur 6 bâtiments) ;
- 20 logements en bail réel solidaire (BRS) (répartis sur 5 bâtiments) ;
- 135 places de stationnements voitures et 134 vélos ;

¹ Une partie de la zone de projet, occupée actuellement par un bassin de rétention des eaux pluviales du lycée du Golfe, sera rétrocédée à la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi la zone de projet fera 21 140 m² (hors zone bassin de rétention).

- des espaces verts arborés ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de répondre à l'évolution des besoins liés au fonctionnement de la brigade de gendarmerie dont le site d'implantation est en projet de vente ;
- de répondre à un impératif majeur en termes de sécurité publique pour la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, lié à la nécessité de maintenir la brigade de gendarmerie sur le territoire ;
- de permettre l'accession de logements à prix maîtrisé (BRS) ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine, pour partie sur une friche et pour partie sur l'emprise artificialisée d'un parking sauvage ;
- en zone UB, qui autorise les logements et les équipements d'intérêt collectif, du plan local d'urbanisme (PLU) dont la dernière révision a été approuvée le 15/02/2024 et inscrit au sein de l'OAP sectorielle 4 « abords de la RD 559 » du PLU ;
- au sein du site inscrit « presqu'île de Saint-Tropez » ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;
- dans l'aire de répartition de la tortue d'Hermann de sensibilité moyenne à faible, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à environ 200 m des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Maures- 930012516 » et « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez – 930012543 » ;
- qui intercepte une surface de zone humide d'environ 5 000 m² dont 150 m² seront impactés par le projet ;
- en zone d'aléa faible à très fort de la carte de l'aléa incendie de forêt de mai 2023 établie par la préfecture du Var ;
- partiellement situé (sud de la parcelle en zone B1) dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la commune de Gassin approuvé le 30 décembre 2005 ;
- en zone de sismicité d'aléa 2 (faible) 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 classée 3, potentiel élevé d'exposition, pour la concentration du radon ;
- sur une parcelle ayant fait l'objet de dépôts de remblai (estimés à près de 40 000 m³) présentant des polluants ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de zone Natura 2000 ;

Considérant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, qui est concerné par une déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'environnement ;

Considérant que le projet est soumis à un avis simple de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;

Considérant que la hiérarchie des modes de traitement des déchets prévus à l'article L541-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant que la législation relative à la protection des espèces protégées repose sur un principe général d'interdiction ou d'atteinte à la biodiversité (cf. article L411-1 du Code de l'environnement) ;

Considérant qu'en cas d'impacts résiduels significatifs d'un projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à cette législation (en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement) est requise pour permettre sa réalisation ;

Considérant que le pétitionnaire a engagé, dès l'amont, une démarche de diagnostic et de prise en compte des enjeux d'environnement dans l'élaboration du projet et a fait réaliser :

- une étude écologique ;
- un inventaire des zones humides ;
- une étude trafic et circulation ;
- une étude géotechnique et un diagnostic de la qualité des sous-sols, qui ont permis de définir des recommandations concernant à la fois en phase travaux et fonctionnement, les travaux et les aménagements à réaliser afin de prendre en compte la gestion des déchets, des sols, les terrassements, les fondations, les modalités d'implantation du réseau d'alimentation en eau potable ;
- une étude hydraulique ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures présentées en annexe 21 du dossier et les mesures à la suite des diagnostics de qualité des sols, notamment :

- limiter les emprises en phase chantier ;
- adapter le calendrier des travaux par rapport aux espèces à enjeu ;
- mettre en défens les emprises du chantier et baliser les secteurs sensibles et espèces protégées ;
- réaliser un plan d'entretien des espaces verts ;
- mettre en place un éclairage directionnel doux afin de réduire la pollution lumineuse ;
- créer des espaces verts à base d'espèces locales (plantation et semis) ;

- défavorabiliser l'emprise des travaux ;
- gérer les espèces végétales exotiques envahissantes en phase chantier ;
- sauver et translocaliser les individus de tortue d'Hermann ;
- améliorer les modalités de débroussaillage favorables à la tortue d'Hermann et aux autres espèces à enjeux ;
- recouvrir de manière surfacique l'ensemble des matériaux de la zone de projet, afin de supprimer l'exposition par contact cutané et l'ingestion/inhalation de poussières de sol ;
- fournir un guide des bonnes pratiques aux futurs occupants des lieux et préciser dans les règlements intérieurs l'interdiction de planter un potager ou arbre fruitier destiné à la consommation humaine sur l'ensemble du périmètre de projet ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement, de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts 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

Le projet de réalisation d'un ensemble immobilier mixte « Gendarmerie du Golfe » situé sur la commune de Gassin (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 environnementale². La présente décision est notifiée à ERILIA.

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



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^{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 Séquoia
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 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3CB4te%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. »