



Arrêté n° AE-001892/KK P du 23/05/2025

**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 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°R93-2025-01-20-00004 du 20/01/2025 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu les avis de la mission régionale d'Autorité environnementale de la région Provence Alpes-Côte d'Azur l'avis 2018-002027 du 22 novembre 2018 et 2020-002652 2020APPACA42 du 22 septembre 2020 sur le projet de régularisation de l'aménagement et de l'exploitation d'un parc de loisirs sur la commune de Hyères (83) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 001892/KK P, relative à la réalisation d'un projet de Construction de 2 bâtiments à usage de commerces et de bureaux sur la commune de Hyères (83), déposée par la société GFA DE LEUSSE, reçue le 11/03/2025 et considérée complète le 31/03/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste sur une parcelle de 38 781 m² en :

- la déconstruction de différents équipements de loisirs et d'ouvrages sur site ;
- la construction de 2 bâtiments à usage de commerces, de bureaux et d'un logement gardien ;
- l'aménagement d'un parking de 90 places de stationnement pour le personnel et les visiteurs
- l'aménagement de 48 places destinées à la commercialisation des bateaux ;
- l'aménagement de voies de circulations (pour les voitures et piétonnes) et d'un système d'assainissement autonome ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de supprimer des ouvrages sans autorisation légale et de conforter les activités de commerce et de bureaux liés aux activités marines ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein de l'OAP¹ du Palyvestre, en zone UGd du plan local d'urbanisme de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 06/11/2024 ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;
- en zone basse hydrographique du plan de prévention du risque inondation (PPRI) lié à la présence du Roubaud et du Gapeau approuvé par anticipation le 30 mai 2016 et concerné par un aléa de ruissellement objet d'études réalisées en 2019-2021 par le bureau d'études EGIS pour le territoire de la commune ;
- au niveau d'un secteur concerné par le porté à connaissance du préfet du Var du 13/12/2019 relatif à la submersion marine ;
- en zone de sismicité 2 (faible) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 01 mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- à proximité d'un site classé n°93C83051 « La presqu'île de Giens, l'Etang et les Salins d'Hyères » ;
- à proximité immédiate d'une zone humide d'importance internationale (RAMSAR) « Salins d'Hyères » ;
- à proximité immédiate des sites Natura 2000 directive oiseaux FR9312008 « Salins d'Hyères et des Pesquiers » et directive habitats FR9301613 « Rade d'Hyères » ; ;
- à proximité immédiate des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) terre de type I n°930020455 « Marais du Palyvestre » et de type II n°930012511 « Presqu'île de Giens » ;
- à proximité immédiate de deux zones humides « Etangs et salins des Pesquiers » et le « Marais de la Chapelle » ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude afin de délimiter les espaces caractéristiques des zones humides au niveau de l'emprise du projet ;
- un diagnostic écologique incluant des prospections de terrain (faunistique et floristique) s'étalant de février à septembre qui démontre la présence de plusieurs espèces protégées au droit du site de projet et indique qu'*« à l'image des marais présents sur le Tombolo de Giens et malgré les dégradations subies, l'aire d'étude rapprochée héberge une forte diversité »* ;

à la suite desquels le porteur propose des mesures génériques d'évitement et de réduction des impacts ;

Considérant l'absence ou l'insuffisance des informations relatives :

- au descriptif du projet, notamment les modalités des travaux, les dimensions

¹ Orientation d'aménagement et de programmation.

prévisionnelles et la situation des nouveaux bâtiments projetées au sein de la parcelle ;

- à l'intégration paysagère du projet ;
- à la prise en compte des incidences spécifiques du projet sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de préservation des zones humides ;
- à la bonne articulation du projet avec les principes programmatiques de l'OAP du Palyvestre² d'une part et le SDAGE³ Rhône Méditerranée 2022-2027 d'autre part ;
- aux effets cumulés du projet avec d'autres projets sur le territoire communal ;

Considérant les impacts avérés du projet sur l'environnement qui concernent de façon individuelle ou en cumul d'autres projets sur le secteur :

- la biodiversité, les habitats et plusieurs espèces protégées ;
- la conservation des sites Natura 2000 dans un état favorable à leur maintien à long terme ;
- la préservation des zones humides ;
- le paysage ;

Considérant que, compte tenu des impacts du projet sur l'environnement, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation du projet à la hauteur de la sensibilité des enjeux en présence et spécifiques au projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

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

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 Construction de 2 bâtiments à usage de commerces et de bureaux situé sur la commune de Hyères (83) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

2 https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_83069/522506551a6b9613d6d359cc72e4bb15/83069_orientations_aménagement_18_00_20220224.pdf

3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .

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 R.122-3-1 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 société GFA DE LEUSSE.

Fait à Marseille, le 23/05/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale



Véronique LAMBERT

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 :

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)

4 <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Provence-Alpes-C%3CB4te%20d'Azur>