



Arrêté n° AE- 002364/KK P du 12/06/2025
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 enregistrée sous le numéro 002364/KK P, relative à la réalisation d'un projet d'extension d'un site de bâtiments de self-stockage sur la commune de La Londe-les-Maures (83), déposée par RESOTAINER, reçue le 27/03/2025 et considérée complète le 08/04/2025 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 a) du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la construction de bâtiments de self-stockage d'une surface de plancher de 7 800 m², sur une surface de 15 985 m², comprenant :

- la démolition de deux bâtiments d'habitation ;
- la pose d'enrobé sur une superficie de 11 107 m² ;
- 4 îlots bâtis en R+1 et posés à même l'enrobé ;
- une bande d'espaces verts sur la majorité de son pourtour, avec aménagement paysager et plantation d'arbres d'une surface totale de 4 878 m² ;
- la mise en place de panneaux photovoltaïques sera mis en place en toiture sur une surface de 7 000 m² ;
- la création de 90 places de stationnement ;

Considérant que ce projet a pour objectif la construction de bâtiments de self-stockage à destination des entreprises et des particuliers, sous forme de garde-meubles ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UEa, correspondant à un espace à vocation économique en rapport à la RD98 autorisant les aires de stationnement pour caravanes ou bateaux, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 19/07/2022 ;
- dans une commune littorale ;
- dans le lit majeur du cours d'eau « Torrent le Maravenne » au regard de l'atlas des zones inondables validé de février 2008 ;
- au sein d'une parcelle exposée à une crue centennale d'après une étude de SAFEGE datée de 2017 disponible sur le site internet de la commune¹ ;
- en zone d'aléa moyen à très fort de la carte incendie feu de forêt établie en mai 2021 et mise à disposition du public par la préfecture du Var ;
- en zone d'aléa faible de la carte du porter à connaissance retrait-gonflement des sols argileux de 2011, établie et mise à disposition par la préfecture du Var ;
- en zone de sismicité d'aléa 2 (faible) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone de présence hautement probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à 200 m de :
 - la ZNIEFF² de type I n°930012518 « Le Pansard » ;
 - la ZNIEFF de type II n°930012516 « Massif des Maures » ;
- à 900 m du site Natura 2000 directive Habitats n°FR9301622 « La plaine et le massif des Maures » ;

Considérant que la commune a été fortement impactée par les crues du Pansard et du Maravenne en janvier 2014 dépassant en certains points le plan de prévention du risque inondation (PPRI), approuvé le 30 décembre 2005, dont le zonage ne concerne pas le site du projet ;

Considérant qu'un programme d'aménagement hydraulique de lutte contre les crues et les inondations du Pansard et du Maravenne a été réalisé et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation n°DDTM/SEBIO/2022-34 en date du 27/06/2022 ;

Considérant que sur la parcelle visée par le projet, l'étude de SAFEGE susvisée met en évidence, pour une crue centennale, une hauteur d'eau comprise entre 1 m et 1,50 m ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

1 https://www.ville-lalondelesmaures.fr/images/urbanisme/concertationinondations2017/AR-24-07-17-135bis-note_de_concertation-V2.pdf

2 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

- un cadrage écologique et réglementaire ;
- un montage photographique pour son insertion paysagère ;

Considérant que la pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- prévention d'évitement de la pollution des milieux naturels en phase travaux (entretien des engins régulier et hors site, bacs de rétention, etc.) ;
- aménagements paysagers en bordure du site et sur les façades du bâtiment ;
- ajout d'une cuve de stockage des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts ;
- réduction des surfaces imperméabilisées par la mise en place de surfaces semi-perméables ;
- adaptation du calendrier de travaux vis-à-vis de la faune et de la flore (démarrage des travaux entre septembre et novembre) ;
- mise en défens des éléments à enjeux écologiques ;
- gestion des espèces végétales exotiques envahissantes en phase chantier ;

Considérant également que le pétitionnaire s'engage « à ne pas débiter les travaux avant la fin des travaux relatifs au recalibrage du Pansard en amont de la RD98 et à la création d'une digue en amont de la RD98 » ;

Considérant toutefois l'absence d'information relative :

- à la prise en compte dans la conception du projet de sa vulnérabilité du projet vis-à-vis du risque inondation mis au jour par l'étude de SAFEGE susvisée dans l'attente des « travaux relatifs au recalibrage du Pansard en amont de la RD98 et à la création d'une digue en amont de la RD98 » ;
- à l'aggravation potentielle de l'aléa d'inondation en aval du projet dans l'attente de tels travaux ;

Considérant les impacts du projet sur l'environnement qui concernent l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation ;

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 d'extension d'un site de bâtiments de self-stockage situé sur la commune de La Londe-les-Maures (83) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 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 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 environnementale³. La présente décision est notifiée à RESOTAINER.

Fait à Marseille, le 12/06/2025.

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



Véronique LAMBERT

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 :

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)

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

du recours gracieux ou hiérarchique).