



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09323P0234 du 20/09/2023**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0234 et  
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 de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie 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°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 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 F09323P0234, relative à la réalisation d'un projet hôtelier du Port du Poussaï île d'Or sur la commune de Saint-Raphaël (83), déposée par la société SCI L'Ile d'Or, reçue le 27/07/2023 et considérée complète le 27/07/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 31/07/2023 ;

**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 consiste en la construction d'un immeuble à destination d'hébergement hôtelier comprenant :

- la démolition, déjà réalisée, de bâtiments présents sur le site dans le cadre du permis de construire n° PC 083 118 17 0057 ;
- un bâtiment en R+1 avec sous-sol d'une surface de plancher totale de 1 300 m<sup>2</sup> ;
- le renforcement de la pinède existante ;
- la rénovation d'une maison de pêcheur existante de 33 m<sup>2</sup> et des murs de contrefort le long du littoral dans le respect de leurs origines ;

**Considérant que ce projet a pour objectifs :**

- la création d'un établissement hôtelier de qualité intégré dans son environnement ;
- la mise en œuvre de constructions sobres en consommation énergétique ;
- la production d'énergie renouvelable par géothermie ;

### Considérant la localisation du projet :

- en zone Udd correspondant à des quartiers d'habitation de type résidentiel du plan local d'urbanisme de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 19/11/2018 ;
- dans une commune littorale ;
- au sein du site classé « Massif de l'Estérel oriental » ;
- au sein du site inscrit « Rade d'Agay et cap du Dramont, à Saint-Raphaël » ;
- sur une parcelle limitrophe au Domaine Public Maritime ;
- en zone d'alerte sécheresse « Argens et Agay » ;
- en zone B3, correspondant à une zone de risque modéré d'exposition à l'aléa du d'incendie de forêt au regard du PPRIF<sup>1</sup> approuvé le 12/01/2009 ;
- en zone d'exposition faible à l'aléa retrait-gonflement des argiles au regard du porter à connaissance (PAC) d'octobre 2008 ;
- en zone de sismicité d'aléa faible au regard du PAC du 28 juillet 2011 ;
- partiellement en zone inondable par ruissellement des eaux de pluie (lots de la partie nord-est du projet) identifiée par la méthodologie ExZeco développée par le CEREMA<sup>2</sup> ;
- au sein du réservoir de biodiversité à préserver au titre du SRADDET n°FR93RS1750 « Basse Provence siliceuse » ;
- en zone de présence probable du Lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- à 15 m de la ZNIEFF<sup>3</sup> marine de type II n°93M000094 « Corniche de l'Estérel » ;
- à 30 m de la ZNIEFF terrestre de type II n°930012581 « Cap du Dramont » ;
- à 30 m du site Natura 2000 n°FR9301628 « Estérel » ;
- au niveau de la masse d'eau affleurante FRDG609 « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères » identifié par le SDAGE<sup>4</sup> Rhône Méditerranée 2022-2027 ;

Considérant que le projet doit faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le projet prévoit l'obtention des labels environnementaux HQE<sup>5</sup> ou BREEAM<sup>6</sup> et que l'aménagement paysager prévoit la réhabilitation écologique du site et la continuité écologique au plus près de l'espace bâti ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-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 le bon état chimique de la masse d'eau FRDG609 ;

Considérant la réglementation applicable en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux d'exhaure (nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration annexée à l'article R214-1 du Code de l'environnement) ;

1 Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.

2 [https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO\\_PACA\\_DPTS.map](https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO_PACA_DPTS.map).

3 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

4 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

5 Haute qualité environnementale.

6 Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- utiliser des matériaux de construction géo et bio-sourcés ;
- mettre en œuvre une isolation thermique très forte avec mise en œuvre d'une enveloppe présentant une inertie thermique importante ;
- utiliser l'énergie géothermique récupérée sur site grâce à un réseau fermé ;
- mettre en œuvre une architecture bioclimatique ;
- réaliser les places de stationnement prévues en extérieur au maximum sur un sol perméable ;
- collecter les eaux d'exhaures par une cunette avant évacuation dans le réseau d'eau pluviales créé ;
- n'engendrer aucune perturbation quantitative.qualitative sur le réseau d'alimentation communal existant dans le cadre du raccordement du futur hôtel au réseau d'eau potable communal ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet hôtelier du Port du Poussaï île d'Or sur la commune de Saint-Raphaël (83) est retirée ;

### **Article 2**

Le projet hôtelier du Port du Poussaï 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 3**

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 4**

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à SCI L'Ile d'Or.

Fait à Marseille, le 20/09/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour le directeur et par délégation,  
L'adjointe à 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  
Secrétariat général  
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)**