



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 27/07/2023

Dossier complet le : 27/07/2023

N° d'enregistrement : F09323P0234

1 Intitulé du projet

Projet hôtelier du Port du Poussaï - Ile d'Or

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

SCI L'Ile d'Or

Raison sociale

SCI L'Ile d'Or

N° SIRET

8 0 9 8 1 7 0 3 7 0 0 0 2 2

Type de société (SA, SCI...)

SCI

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Prénom(s)

Parinaud

Jean-Christophe

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
14	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☒ Oui ☐ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction neuve d'un immeuble à destination Hébergement Hôtelier, érigé en R+1 sur un niveau de sous-sol.

Les constructions sont implantées en retrait de la bande de 100mètres du littoral, à l'emplacement d'anciennes constructions démolies dans le cadre d'un permis de construire en cours de validité (PC 083 118 17 0057)

Le projet est assorti d'un projet paysager ambitieux visant la réhabilitation écologique du site, le renforcement de la présence du végétal, notamment de la pinède existante, et la rénovation de constructions existantes comme une maison de 33m² et des murs de contrefort le long du littoral.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif est la création d'un établissement hôtelier de qualité, intégré dans son environnement économique et naturel, et offrant l'opportunité d'une valorisation du littoral. L'objectif est également un projet très vertueux sur le plan environnemental, avec des constructions sobres en consommation d'énergie (isolation forte, inertie thermique importante offrant un déphasage thermique optimal), une production d'énergie renouvelable (géothermie), et des principes constructifs bas carbone (murs en brique de terre compressée enduit de chaux, charpente bois, couverture en terre cuite, isolation biosourcée en fibre de bois). Les labels environnementaux HQE ou BREEAM seront visés dans le cadre du projet avec de hauts niveaux de qualification.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

les travaux sont réalisés comme suit :

- phase d'excavation pour la création du niveau de sous-sol
- phase de construction et d'étanchéité des constructions enterrées
- phase de construction de la superstructure
- aménagement paysager avec construction de la nouvelle enceinte le long de la voirie

l'emprise du chantier est implantée dans la partie privative de la parcelle. L'accès au chantier se fait par le boulevard du sémaphore, les véhicules font demi-tour dans la parcelle privative.

La durée de chantier est évaluée à 18 mois.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Dans sa phase exploitation le projet est étudié pour un fonctionnement optimal : plusieurs points d'entrée sont prévus :

- un accès dédié à la clientèle à pied et pour le dépose minute
- une rampe d'accès au parking souterrain destiné aux véhicules légers, accessible directement depuis la voie publique
- un accès logistique pour les livraisons, assortie d'une place de livraison privative créée dans l'emprise de la parcelle du projet.

L'exploitant de l'établissement mettra en place une navette pour ses employés depuis la zone de stationnement de la plage du Débarquement jusqu'à l'hôtel afin d'éviter la surcharge de trafic sur le boulevard du sémaphore.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de Construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface totale parcelle : SDP projet :	11.483 m2 1.300 m2

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 40 Voie : SQUARE DU POUSSAÏ

Lieu-dit :

Localité : SAINT-RAPHAEL

Code postal : 8 3 7 0 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 6 ° 5 0 ' 5 3 " 1 Lat. : 4 3 ° 2 4 ' 5 3 " 5

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU zonage UDd

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

5 / 13

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	- Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendies de Forêt - Plan de Prévention des Risques Inondations
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	approuvés - 22 MAI 2015 - 20 NOV 2000
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☒	☐	Sites inscrits Provence Alpes Côte d'azur - Rade d'Agay et Cap du Dramont, à Saint-Raphaël

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Site NATURA 2000 DIRECTIVE HABITATS - FR9301628 - Esterel Proximité à 39mètres environ
D'un site classé ?	☒	☐	MASSIF DE L'ESTEREL ORIENTAL concerne la partie sud de l'unité foncière, non concerné par la zone de construction nouvelle

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	le projet prévoit l'excavation d'environ 6.000m3. Les travaux de déblai / remblai sont donc inférieurs à 10 000 m3. Les matériaux excavés sont en grande majorité du granit. La couche de terre végétale sera réservée pour son réemploi sur site dans le cadre du projet. Le reste de la roche excavée devra être évacué.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	le projet de construction nécessite l'amenée sur site de matériaux de construction divers : briques de terre, béton, charpente bois, tuiles terre cuite, métal de serrurerie, équipements techniques divers
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	le projet s'inscrit dans une zone urbanisée disposant des raccordements aux concessionnaires (eau, électricité, gaz, évacuation, téléphonie, etc)
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	en premier lieu le projet est compact par rapport au site, l'emprise de construction représente moins de 10% de la surface du terrain. de plus, le projet est exemplaire quant à la gestion de son impact environnemental, et le projet paysager vise la réhabilitation écologique du site, ainsi que la continuité paysagère au plus près de l'espace bâti.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	incendie des feux de forêts, inondations. Pris en compte suivant les recommandations du PPRIF
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	l'établissement hôtelier disposera seulement de 20 chambres
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	un hébergement hôtelier est par nature sensible aux nuisances sonores. Toutefois l'environnement du site n'est pas de nature à générer de nuisances particulières.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Les extractions d'air vicié ont des débits faibles dont les nuisances olfactives sont très limitées et dispersées à moins de 8m des entrées d'air neuf et seront traitées en aval par des filtres à charbon actifs.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☒	☐	un hébergement hôtelier est par nature sensible aux nuisances olfactives. Toutefois l'environnement du site n'est pas de nature à générer de nuisances particulières.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	un hébergement hôtelier est par nature sensible aux nuisances vibratoires, Toutefois l'environnement du site n'est pas de nature à générer de nuisances particulières.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	un hébergement hôtelier est par nature sensible aux nuisances lumineuses, Toutefois l'environnement du site n'est pas de nature à générer de nuisances particulières.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Les extractions d'air vicié des ventilations mécaniques représentent des débits faibles dont les nuisances olfactives sont très limitées, traitées par des filtres à charbon actifs et dispersées à moins de 8m des bouches d'extraction. Ces extractions ne génèrent pas de pollution.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	l'établissement rejettent des eaux vannes et usées liées au fonctionnement normal d'un établissement d'hébergement. Ces rejets se font directement vers le réseau public
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	les rejets sont effectués vers les réseaux publics dans le respect de la réglementation. Aucun rejet n'est effectué vers le milieu naturel.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les déchets sont constitués par les déchets ménagers traditionnels d'un établissement hôtelier et sont stockés dans des locaux poubelles adéquats, réfrigérés et à l'intérieur des constructions avant d'être évacués par les services de ramassage urbains.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet est étudié avec la plus grande attention pour valoriser l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit. Les ambitions en termes de qualités constructives et l'adéquation avec les principes constructifs locaux sont exemplaires. Le projet ne détruit aucun patrimoine bâti, et n'est pas concerné par fouilles archéologiques. Les seuls constructions existantes (une maison de pêcheur et des murs de contreforts) sont restaurés dans le respect de leurs origines.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

--

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Sans objet.

--

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Le projet intègre toutes les mesures techniquement possibles pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, en particulier :

- l'utilisation de 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 BBCA ou BREEAM avec un haut niveau de qualification
- conception d'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
- chauffage et rafraîchissement grâce à l'énergie géothermique récupérée sur site grâce à un réseau fermé (pas de captage)
- architecture bioclimatique offrant des protections solaires extérieures passives, et une ventilation naturelle traversante des locaux.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☒
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☒
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom Parinaud

Prénom Jean-Christophe

Qualité du signataire Gérant

À Merignac

Fait le 27 / 07 / 2023



Signature du (des) demandeur(s)