



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 : 11-03-2025 /

Dossier complet le : 31-03-2025 /

N° d'enregistrement : 006808/KK P

1 Intitulé du projet

Construction de 2 batiments a usage de commerces, bureaux

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

GFA DE LEUSSE

Raison sociale

TRIANA

N° SIRET

32490572800014

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

DE LEUSSE

Prénom(s)

GUILLAUME

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.))
41. Aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de mobiles de loisirs., 41A

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

Construction de 2 bâtiments à usage de commerces, bureaux et un logement destinés à la surveillance des bateaux en vente. parking personnel et visiteurs (90 places), 48 places destinées à la commercialisation des bateaux, voies de circulation automobile, circulations piétonnes, clôtures, assainissement autonome. Le site accueille actuellement des manèges, un accrobranche, des toboggans, des ouvrages en béton, des cabanons divers. Une bâtisse de plus vaste ampleur est aussi édifiée sur le site. Tous les ouvrages, constructions et aménagements n'ont donc pas d'existence légale. Ils seront tous démolis dans le cadre du présent projet. Un dossier de permis de démolir est déposé en même temps que le permis d'aménager.

4.2 Objectifs du projet

supprimer des ouvrages sans autorisation légale. Conforter les activités de commerce et de bureaux liées aux activités marines, en conformité avec le SCoT et dans le strict respect du PLU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

L'entierete des constructions existantes son demolies et amenee en decharge autorisee. Les terrains sont ensuite aplanis suite aux travaux de demolition. Les premiers ouvrages de tranchees sont realises pour le passage des reseaux futurs. Les plates-formes destines au commerce des bateaux sont realises ainsi que le decaissement du bassin de retention. Les plates-formes des voiries et les raccordements au batiment sont realises. Debut des travaux de construction des batiments (fondations et dalle surelevee). Les rez-de-chaussee sont realises, puis les murs de l'etage, puis charpente et couverture, Realisation de toutes les menuiseries, Amenagements interieurs dont cloisons, electricite et plomberie. Finitions interieures peinture carrelage. Mise en place de l'assainissement autonome, realisation du bassin de retention, clotures. Realisation des travaux de surface des espaces extérieurs ; enrobes, dallages, clotures et semis de plantations. Realisation de toutes les fosses d'arbres et plantation de ceux-ci. Les planchers des batiments sont construits en construit en maconnerie traditionnelle. Les etages seront construits en technique mixte (maconnerie traditionnelle et structure acier). Les facades sont en enduit pour les parties beton ou sont revetues de bac acier selon les facades.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

les 2 batiments accueillent des activtes de bureau et de commerce lies au nautisme et aux activutes marines en general. Hormis le personnel, le transit routier genere par l'actite est faible (deplacements d'activites existantes sur le site, vente de bateaux (voile et motorises). Le bassin de chalandise est principalement communal (sauf pour le vente de bateaux). Pas de demantelement prevu a echeance de 50 ans (les batiments sont a isolation renforcee pour supporter les modifications du climat). Il s'agit d'un investissement destine a etre perenne.

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).

Dossier loi sur l'eau.

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 de la parcelle : 38 781 m ² stationnements voitures en grave naturelle : circulations piétonne et voitures : aire de vente de bateaux (exterieur) : Espaces naturels	(38 781, m ²) (1 109,80, m ²) (6 983,78 , m ²) (9530,97, m ²) (15 479,98, m ²)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 1914 Voie : Avenue de l'Aéroport

Lieu-dit :

Localité : 1914 Avenue de l'Aéroport 83400 Hyeres

Code postal : 83400 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 6°8'43"E Lat. : 43°5'14"N

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 :

Hyeres, parcelle EM 58 - UGd - OAP

 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.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	930020455 - Marais Redon, Marais du Palyvestre 930012511 - Presqu'île de Giens a quelques metres des deux zones.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune d'HYÈRES
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☒	☐	FR3400002 - Port Cros (aire d'adhesion)

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 ?	☐	☒	Aerodrome de Hyeres. zone de bruit modere C.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	SPR (PDA n°2 de Hyeres (Costebelle, Almanarre). A 980 metres.
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) ?	☒	☐	PPR inondation. PAC alea submersion marine.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPR inondation. PAC alea submersion marine.
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 ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	FR9301613 - Rade d'Hyeres Limitrophe a l'est et au sud FR9301622 - La plaine et le massif des Maures 4,4 km au nord FR9310020 - Iles d'Hyeres 800 m a l'est, 1,2km a l'ouest FR9312008 - Salins d'Hyeres et des Pesquiers Limitrophe a l'est et au sud
D'un site classé ?	☒	☐	En limite de site classe « la presqu'île de Giens, l'etang et les salins des Pesquiers ». A quelques metres.

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 ?	☒	☐	Alimentation des bureaux et commerces par reseau communal. consommation moindre que la consommation des equipements actuels.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Aires de stationnement pour les vehicules et pour les bateaux rehausses de 70 cm par rapport au TN. environ 5000 m3 a rapporter.
	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 ?	☒	☐	Il existe déjà une activité sur site, équipée de bassins et piscines, sanitaires, qui reçoit du public tous les jours (environ 300 visiteurs/jours). La consommation sera donc moindre qu'actuellement.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Les espaces porteurs d'enjeux par SYMBIODIV et O2terre ont fait l'objet d'évitements (voir rapport Symbiodiv et O2terre).
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Site déjà très anthropisé. Tous les espaces encore naturels ont été conservés.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Site déjà pratiquement complètement anthropisé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	risque inondation, submersion marine. Les mesures obligatoires sont prises en compte (libre circulation de l'eau sous les bâtiments et parkings, rehaussement des éléments cités).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Bruits de l'aérodrome. traitement par isolation acoustique des bâtiments vis-à-vis des bruits aériens suivant code de la construction.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	deplacement lies aux personnel des bureaux et des commerces + viisteurs. Le trafic sera moindre qu'actuellement, mais plus concentre le matin et le soir.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	parc a bateaux en demonstration (visuelle) avant commercialisation. Bureaux et commerces.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Aeroport. Isolement acoustique requis. Les activites du Magic World le soir.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	stationnement des bateaux exempts d'odeurs, tout comme bureau et commerces.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Pas de nuisances olfactives sur le secteur.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	vibrations de type routier lors de l'approvisionnement des bateaux, puis de leur envoi vers l'acheteur.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Sans objet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	eclairage des batiments et des espaces exterieurs en hiver. ces derniers sont limites au maximum, avec declenchement par mouvement.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	les activites du Magic World le soir.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Sans objet.
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Filiere assainissement pour 60 EH. Valide par le SPANC. Bassin de retention avec evacuation vers le canal existant

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 ?	☒	☐	dechets de commerces et de bureaux de type classique.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le site est remplante avec de nombreux arbres. Arbres existants conserves : 183. Arbres plantés 108. L'architecture des batiments (volumes simples) revetus de bardages en camaieux de couleurs, les variations dans les types de fenetres, les deux passages, dessinent un ensemble coherent ET produisant des variations de tonalites, d'ombres et de lumieres (brise-soleil devant les baies) qui permettent d'intégrer les batiments dans le
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Activite de loisirs existante, remplacee par des activites plus conventionnelles (bureaux, commerces).

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

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).

La réalisation d'inventaires chiroptères est prévu avant la démolition du bâtiment de Kiddy Parc. Travaux de démolitions à réaliser une période hivernale entre novembre et avril. Balisage des zones de travaux pour le chantier + balisage des zones humides et des zones à enjeux naturalistes (missions Symbiodiv, avec passage régulier pour vérification du balisage. Mise en place d'une base vie qui sera déplacée à l'avancement du chantier. Mission de sensibilisation aux enjeux naturalistes en début de chantier, puis pour la partie « seconde œuvre ».

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.

Le porteur de projet a sollicité des inventaires très larges puisqu'il dépassent l'emprise stricte du Kiddy Parc pour aller sur un certain nombre de parcelles mitoyennes. Les quelques enjeux relevés par les inventaires naturaliste ont fait l'objet d'évitements. La DDTM, sollicitée sur le projet et a émis un avis favorable. Les risques sont bien connus, identifiés et le projet y répond (PPRI, PAC submersion, bruit) (l'état initial, partiellement finalisé) a été réalisé, mise en annexe de ce dossier. Le DLE a fait l'objet de plusieurs demandes de précisions, auxquels nous avons répondu. Je considère qu'en regard du contexte environnemental du site, la DDTM n'aurait pas laissé filer les délais avec obtention d'un accord tacite si nous n'avions pas répondu à tous les points. Au titre des déplacements, nous avons proposé la mise en place d'un tourne à gauche,

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.	☐

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.

9 Engagement et signature

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

Fait le 07-03-2025 / / / /

Signature du (des) demandeur(s)