

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

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
27/01/2022

Dossier complet le :  
27/01/2022

N° d'enregistrement :  
f09322p0032

### 1. Intitulé du projet

PENTA RESORT - ZAC du Mas d'Esquières

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SRE France

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Amann Jurgen - Gérant

RCS / SIRET

8 0 0 8 7 5 0 2 3 0 0 0 1 5

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 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.))
47° a)	Surface de défrichement de 6,1 hectare inférieure à 25 hectares Pour information ce défrichement a déjà été fait en 2002 - Constat d'huissier en PJ.
40° 44° d)	Création d'une résidence de tourisme à vocation sportive, centre d'entraînement

### 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

Finalisation de la ZAC du Mas d'Esquières située aux Issambres.

ZAC créée en 1998 - 2 tranches ont été réalisées en 2004 et 2011 - Reste à finaliser la dernière tranche pour la résidence de tourisme.

Un défrichement a déjà eu lieu en 2002 dans la zone Z2 (plans et constat d'huissier en pj).

Le projet de résidence de tourisme est repris et la DDTM nous demande votre autorisation au cas par cas.

Autorisation de défrichement pour 6,1 hectare dont la majeure partie a été réalisée en 2002.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif du défrichement est la construction d'une résidence de tourisme à orientation sportive.

Nous avons prévu de développer une destination touristique en préservant l'environnement exceptionnel des Issambres.

Nous avons opté pour un projet pluridisciplinaire à orientation sportive et naturelle en nous basant sur une épreuve phare des jeux olympiques, le pentathlon moderne. Notre projet prévoit donc :

- L'athlétisme, l'entraînement du triathlon, la course à pied, la course sur trail, la marche.
- Le vélotourisme, soit sur l'asphalte soit tout terrain.
- La natation, avec un bassin d'entraînement chauffé pendant l'hiver et la mer.
- L'équitation, qui peut être pratiquée en partenariat avec les centres équestres proches.
- Sports de concentration, comme le tir à l'ARC
- La méditation et détente (Yoga, ZEN).

L'intégration de ces activités sportives par un CLUB sportif de haut niveau incluant un club house et un ensemble de bâtiments pour l'hébergement touristique en catégorie \*\*\*\*\* nous assure de pouvoir créer une destination innovante et recherchée toute l'année sur la région. La présence d'installations sportives dans un même complexe sera complétée par les multiples installations de la zone et surtout par la proximité de la mer et par l'offre de multiples sports nautiques dans la zone.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Défrichement de la zone ZNa, zone sportive.

Le défrichement n'aura pas à être réalisé dans la zone constructible Z2 car celui-ci a été effectué en 2002 (constat d'huissier en pj).

Le projet a été structuré en phases d'exécution avec un Permis d'aménager et 3 PC:

0. PERMIS D'AMENAGER

1. PC ESPACE SPORTIF ET LOISIRS (zone ZNa)

2. PC ACCUEIL-RESTAURATION-ANIMATION-SPORT : LE CLUB (zone Z2)

52 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

L'ESPACE SPORTIF ET LOISIRS 2

3. PC 34 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES (zone Z2)

L'accès à l'ouvrage PC1 se fera par l'accès sud de la ZAC Mas Esquieres.

L'accès aux travaux des PC2 et PC3 se fera depuis l'accès nord de la ZAC Mas d'Esquieres. L'accès sud sera maintenu en accès de service.

Les premiers travaux à réaliser correspondent au défrichement, terrassement, création de bassins de rétention et de voirie.

Une fois les travaux VRD démarrés, un plan de phases sera établi pour l'exécution des travaux de construction des bâtiments du projet.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase d'exploitation concernant le défrichement

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

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Autorisation de défrichement : Dossier n°21.465/22; Superficie à défricher demandée (m<sup>2</sup>): 60 890

Une étude d'impact a été faite en 2002

Une autorisation de défrichement a été délivrée en 2002

Une étude a été faite en 2017 par un expert agréé

Une étude environnementale est en cours par la société ECO MED

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Superficie globale de la ZAC restante	- 110 729 m <sup>2</sup> (11,07 ha)
- Surface de plancher	- 9 500 m <sup>2</sup>
- Surface à défricher	- 60.890 en m <sup>2</sup>
- Longueur de la route	- 2.175 en m
- Hébergements	- 86
- Nombre d'unités de stationnement	- 201

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

AVENUE DE LA VALLÉE  
ZAC du "MAS ESQUIERES"  
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS  
83380

Pour les projets ponctuels et les défrichements, préciser les références cadastrales des parcelles d'assise du projet :

CI 840  
CI 697  
CI 841  
CI 765  
CI 843  
CI 844

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 4 3° 34 ' 97 " 59 Lat. 6 ° 6 8 ' 10 " 84

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

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

#### 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 a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

La ZAC a été créée en 1998

Deux tranches ont été réalisées en 2004 et 2011. La dernière tranche restant à réaliser est l'objet de ce document.

Droits à construire toujours en vigueur

Les autorisations et études d'impact datent de 2002 et le rapport d'expertise sur l'environnement date de 2017.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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 CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Attenant à la ZNIEFF terrestre de type II n°930012516 « Massif des Maures »
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	à 1,7 km à l'ouest de la ZSC FR9301622 « La Plaine et le Massif des Maures »
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone d'étude abrite des habitats et micro-habitats susceptibles d'accueillir plusieurs espèces animales et végétales protégées caractéristiques du Var siliceux. La plupart de ces enjeux écologiques sont essentiellement suspectés dans les zones de maquis denses et bas en partie centrale. Le Vallon d'Esquières est quant à lui potentiellement favorable à certaines espèces aquatiques (Cistude d'Europe, Salamandre tachetée, Agrion de Mercure) et est susceptible de jouer un rôle de corridor écologique non négligeable pour la faune locale.
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est susceptible d'avoir des incidences (probablement une incidence non notable dommageable) sur certains habitats et/ou espèces de la faune ayant servis à la désignation de la ZSC FR9301622 « La Plaine et le Massif des Maures ».

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eau: Les risques de la gestion de l'eau sont envisagés dans la Note hydraulique  Feu: Le projet sera conforme à toutes les réglementations nationales et en particulier à : • Arrêté Préfectoral n° 2017/01-004 du Février 2017 Portant en approbation du REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE du VAR.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**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 :

Sans Objet

**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 lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Sans objet

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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.

Une première expertise menée par le bureau d'étude ECO-MED (réf. 2111-RP3705-ODE-LOT-SREPENTARESORT-ROQUEBRUNE83-V2) a permis de mettre en avant que, même enclavée, la zone d'étude abrite des habitats et micro-habitats susceptibles d'accueillir plusieurs espèces animales et végétales protégées caractéristiques du Var siliceux. La plupart de ces enjeux écologiques sont essentiellement suspectés dans les zones de maquis denses et bas en partie centrale. Le Vallon d'Esquières est quant à lui potentiellement favorable à certaines espèces aquatiques (Cistude d'Europe, Salamandre tachetée, Agrion de Mercure) et est susceptible de jouer un rôle de corridor écologique non négligeable pour la faune locale.

Compte tenu des potentialités qui ont été identifiées à la suite de cette étude, il est recommandé de réaliser des prospections complémentaires ciblées lors de périodes favorables du calendrier écologique afin de réaliser une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	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.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Veillez 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 - Note Hydraulique permis d'aménager Hébergement touristique indice C 2 - Permis d'aménager NOTE OEIL D'EXPERT FLORE_FAUNE-1 3 - Permis d'aménager NOTE OEIL D'EXPERT FLORE_FAUNE-2 4 - Note Hydraulique PC complexe sportif et loisirs 5 - PC ESPACE SPORTIF ET LOISIRS_VOLET PAYSAGER 6 - Constat d'huissier de défrichage et autorisation de défrichage de 2002 7 - Correspondance parcellaire Geomètre suite à modification du cadastre 8 - Notice d'impact 2002 9 - Rapport d'expertise environnementale 2017 10 - Présentation générale du projet 11 - Vue d'ensemble du zonage de la ZAC (Z1, ZN, ZNa,Z2) 12 - Courrier de la DDTM demandant de saisir la DREAL

## 9. Engagement et signature

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



Fait à GASSIN

le, 21/01/2022

Signature

SRE FRANCE  
17 CAMBON BONNE FONTAINE  
83580 GASSIN  
sre.secretariat@gmail.com  
R.C.S. 800 875 023

essus