



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 : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble immobilier nommé "Hotel et ateliers de l'entreprise JB Pastor" sur les communes d'Eze et de la Turbie (06).

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

SAM ENTREPRISE JB PASTOR & FILS

Raison sociale

SAM ENTREPRISE JB PASTOR & FILS

N° SIRET

51253711900012

Type de société (SA, SCI...)

Sociétés

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

PASTOR

Prénom(s)

Patrice

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.)
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A	

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 correspond a la construction d'un ensemble immobilier sur les communes d'Eze et La Turbie dans les Alpes Maritimes. Le projet comprend : - Un hotel de 149 chambres, d'une surface de plancher de 8009 m2, repartí sur 4 batiments en R+3 a R+5 implantes sur la commune d'Eze. - Un parking sur deux niveaux de sous-sol pour une capacite d'environ 272 places de stationnement. - Un bati regroupant les ateliers de l'entreprise, constitue des services suivants : menuiserie, serrurerie, electricite et graphisme d'une surface de 3682 m2 situe sur la commune de la Turbie. - Des espaces verts paysagers d'une surface totale de 5612m² dont 1656 m² en pleine terre. - 950m² de panneaux photovoltaíque en toiture Le projet s'etend sur un foncier de 1,1 ha. Le site d'implantation de cet ensemble immobilier est occupe actuellement par les ateliers de l'entreprise JB Pastor situes dans le batiment principal. En exterieur se trouve le depot materiaux et materiels de l'entreprise JB Pastor Le propriétaire du foncier est la societe des entreprises JB Pastor & fils.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de proposer une offre hoteliere et des ateliers pour des entreprises. Le terrain du projet se situe dans un site remarquable (site inscrit de Littoral de Nice Menton et abords du monument historique de l'Oppidum du Castellar), le projet permet d'inscrire au mieux les batiments dans le site en les integrant dans le paysage et en isolant les parties communes de l'hotel du bruit de la departementale sur la moyenne corniche.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux sont prévus sur une durée totale de 40 mois avec un démarrage des travaux en septembre 2026. Le phasage des grandes phases est le suivant : - 4 mois pour la démolition de l'atelier existant - 12 mois pour le terrassement - 24 mois pour la construction. Les travaux se limiteront à l'emprise foncière du projet de 1,1 ha. Le projet comprenant la construction d'un sous-sol de deux niveaux et d'un bassin décoratif, des opérations d'excavation de terres seront réalisées. Le volume d'excavation est d'environ 61 000m³ composé pour partie de remblais lors du comblement du vallon dans les années 70. Le volume remblais pour les plantations n'est pour le moment pas connu.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En phase exploitation, le projet correspond à un ensemble immobilier comprenant : - Des espaces verts pour une surface d'environ 5612m² dont 1656 m² en pleine terre - Une infrastructure commune sur deux niveaux de sous-sol pour une capacité d'environ 272 places de stationnement - Un bâtiment d'environ 3682 m² dédié aux ateliers de l'Entreprise située sur la commune de la Turbie - Un hôtel d'environ 8009 m² (149 chambres) réparti sur 4 bâtiments en R+3 à R+5 implantés sur la commune d'Eze - Un bassin décoratif et une piscine.

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).

Le projet est soumis à un permis de construire, un dossier de Déclaration Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0 - Déclaration) (Annexe 4). Il a fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 disponible en Annexe 5.

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 de la zone de projet : Surface de plancher : Nombre de niveaux : 8 Nombre de places de parking : Nombre de chambres : Emprise au sol	(1.1, hectares) (11 691, m²) (8 (2 sous sol, R+3 a R+5), Niveau) (272 , places) (149 , chambres) (4127, m²)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 715 Voie : Chemin de Barnessa Inferieur

Lieu-dit :

Localité : 715 Chemin de Barnessa Inferieur 06360 Eze

Code postal : 06360 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 7°23'21"E Lat. : 43°43'53"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 :

PLUm Eze (25/10/2019). Zonage UBg (Zone d'extension urbaine). PLU de La Turbie (12/07/2006). Zonage UZ (Activites industrielles, artisanales, commerciales...). Le projet est

 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) ?	☐	☒	Non. Le projet est en limite de la ZNIEFF type I n°930020133 «Tete de Chien». D'autres ZNIEFF de type I se situent a proximite : n°930020140 « Grande Corniche et Plateau de la Justice » : 1 km n°930012619 « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » : 2,2 km n°930012619 « Plateau Tercier - La Lare - Cime de Rastel » : 2,3 km n°930016621 « Mont Arel » : 2.7 km ZNIEFF de tvne II .
En zone de montagne ?	☐	☒	Non. Le projet est situe a 3 km de la commune de Peille situee en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Non, le projet est en limite de l'APB FR3800803 «Falaises de la Riviera», qui concerne les habitats ou especes de 7 plantes, 1 reptile et 2 oiseaux. Le lien ecologique est considere faible d'apres le volet naturel de l'etude d'impact (VNLE, annexe volontairement transmise n°1).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Le projet se situe a cheval entre Eze et La Turbie. La commune d'Eze est une commune littorale. Le projet se situe a 800 m de la cote.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le projet est en dehors de toute zone naturelle delimitée. Les zones les plus proches sont les suivantes : Parc National du Mercantour : 15 km au Nord Parc Naturel Regional des Prealpes d'Azur: 16 km a l'Ouest Reserve naturelle regionale: 56 km au Nord-Ouest Par Naturel Marin Cap Corse et Agriate : 90 km au Sud-Est

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 ?	☒	☐	Oui. Les communes de La Turbie et Eze sont incluses dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement - 4e échéance - 2024-2029 des Alpes Maritimes.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Oui. Le projet se situe dans la zone tampon (n°1910030424) et a proximité immédiate du monument historique "Oppidum du Castellar" (ID : IQ7GQM). Il s'agit d'un site archéologique comportant des maisons en terrasse, une triple enceinte et des pierres levées.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Non, le projet ne se situe dans aucune zone humide délimitée. La zone humide inventoriée la plus proche d'après la cartographie de la DREAL PACA est le Vallon de Lagnet situé 2 km au Nord.
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 Mouvements de terrain. La Turbie : zone de prévention pour éboulements en masse ou chute de bloc. Eze : zone de prévention pour affaissement. PPR Incendies de forêt sur la commune d'Eze.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La Turbie : PPR mouvement de terrain approuvé le 2/05/2001 Eze : PPR mouvement de terrain approuvé le 23/05/2003 ; PPR incendie de forêt prescrit le 16/12/2003
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Non, le projet ne se situe pas sur un site ou des sols pollués. Deux anciens sites industriels (CASIAS) se situent 200 m au Nord. Il s'agit d'un dépôt de vernis cellulosiques (SSP3981407) et d'une fabrique d'objets en plastique (SSP3983155). Les deux communes ne comportent pas de sites BASOL.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Non, le projet n'est pas inclus dans une zone de répartition des eaux. La zone la plus proche concerne le sous bassin de la Cagne (ZRED60) à 16 km à l'Ouest.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Non. Un périmètre de protection éloigne d'un captage public se situe 700 m au Nord Ouest du projet.
Dans un site inscrit ?	☒	☐	- Littoral de Nice Menton : Inclus (lien écologique modéré) - Flanc ouest de la Tête de Chien à La Turbie : 300 m (lien faible) Sites inscrits avec un lien écologique très faible avec la zone d'étude : - Abords du Trophée d'Auguste à La Turbie : 1,5 km - Terrains situés en contrebas de la grande Corniche à Eze : 1,9 km - Site du Vieux EZE : 2 km - Port de l'Anse des Fourmis : 4,8 km

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	FR9301568 Corniches de la Riviera : 700m FR9301996 Cap Ferrat : 800 m FR9301995 Cap Martin : 4,8 km Ces sites correspondent a des Zones Speciales de Conservation. Les liens ecologiques de ces zones avec le projet sont consideres faibles d'apres le VNLE.
D'un site classé ?	☐	☒	- Partie des Grandes et Basses Corniches d'Eze : 900m - Site des Falaises et partie du domaine public maritime a Eze : 1,1 km - Colline du Puy et trophée d'Auguste a La Turbie : 1,5 km - Chateau, porte des Maures et porte d'entree de la ville d'Eze : 2,2km - Terrain SIS au quartier du Cap Roux : 3,6 km - Immeuble denomme Belvedere d'Eze : 3,7 km - Domaine public maritime du Cap Martin et

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 ?	☒	☐	Travaux : d'apres l'etude geotechnique, aucun rabattement de nappe n'est a prevoir. Exploitation : Le projet sera de nature a prelever de l'eau pour les usages relatifs au complexe immobilier. Il sera sera raccorde au reseau d'eau potable communal de la Turbie. Le gestionnaire du reseau sera consulte pour confirmer que le reseau actuellement utilise possede les capacites suffisantes. Le
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le bassin decoratif ainsi que la piscine seront remplis a partir du reseau d'eau froide sanitaire. Ils seront en circuit ferme. Le projet ne prevoit pas de modifications des masses d'eau souterraines, notamment aucun rabattement de nappe n'est requis pour les travaux.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet est actuellement occupe par un atelier et du stockage de materiaux et materiels de l'entreprise. L'atelier sera demolit et les stockages materiaux et materiels seront deplaces pour la realisation du projet. De plus, deux niveaux de sous-sols et un bassin etant prevus dans l'ensemble immobilier, le volume de deblais sera de 61 000 m3. Le projet sera donc excedentaire en
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet necessitera lors des travaux l'apport de materiaux de construction pour la realisation des amenagements.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet impliquera l'utilisation de sables et autres materiaux pour les constructions.

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 est en adéquation avec les capacités des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement. L'alimentation en eau se fera à partir du réseau DN300 public existant sur la commune de la Turbie (le plan est disponible en Annexe 2). L'opération sera raccordée sur le réseau EU existant de diamètre 300 qui traverse le terrain sur la commune d'Eze. Le projet
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le projet a fait l'objet d'un VNLE (cf Annexe 1). Les principaux impacts bruts concernent les chauves-souris (en phase travaux, impact fort à faible selon les espèces, en phase exploitation, impact faible). Des mesures de réduction seront mises en place afin que les impacts bruts résiduels soient modérés à très faibles pour les chiroptères en phase de fonctionnement. Il est prévu une
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 ?	☐	☒	Non. D'après le VNLE, les liens écologiques sont considérés comme faibles avec trois sites Natura 2000 à proximité il y a Corniches de la Riviera (FR9301568), Cap Ferrat (FR9301996), Cap Martin (FR9301995). Parmi les espèces de chiroptères à enjeu modéré ou faible, aucune n'est spécifiquement inscrite dans le FDS des trois sites Natura 2000. Les habitats naturels relevés sur la zone d'étude présentent des enjeux nuls ou très faibles.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Non. La zone de projet étant déjà artificialisée et en zone urbanisée d'après les PLU de La Turbie et Eze, l'ensemble immobilier ne sera pas de nature à consommer des espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par un PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Oui. PPR risques de mouvements de terrain et plus précisément des affaissements, éboulements en masse ou chute de bloc. Cependant, la zone de projet est seulement en zone de prévention. Les études géotechniques ont intégré ce risque dans la conception du projet. La commune d'Eze est également concernée par un PPR prescrit sur les incendies de forêt. Le projet
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Sans objet
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Sans objet

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Travaux , trafic temporaire d'engins de chantier (mouvements de terre, gestion des dechets), limite par la mise en place d'un Plan d'Installation de Chantier (PIC). Phase exploitation, l'accès au complexe se fera de maniere plus securisee qu'a l'etat actuel depuis le chemin de Barnessa (VL contre PL actuellement). Le trafic concernera principalement les clients, le personnel de l'hotel et les livraisons. Le volume de trafic sera
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Les travaux seront source de nuisances sonores. Des mesures seront prises notamment par l'application d'un PIC permettant de reduire les déplacements a proximite des habitations. Le projet fait l'objet d'une demarche RDM
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	La zone de projet est concernee par le PPBE (4e echancee) du 06. Une paroi vitree antibruit sera posee le long de la moyenne corniche. Les chambres d'hotel donneront cote vallon
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Le projet n'engendrera aucune emission d'odeur, que ce soit en phase de travaux ou d'exploitation.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Sans objet.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Les travaux pourront etre a l'origine de vibrations (terrassements/tassements) mais qui seront limitees par des mesures. En exploitation, le projet ne creera pas de vibrations
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Sans objet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	Le chantier se deroulera uniquement en periode diurne.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Sans objet.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	La phase travaux pourra generer une augmentation ponctuelle des emissions de gaz a effet de serre (CO2, SO2, benzene) en raison de la presence d'engins de chantier. Cette augmentation sera temporaire et localisee aux zones de travaux. Aucune emission atmospherique n'est prevue dans le cadre du fonctionnement du projet.
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	Sans objet
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées seront collectées par le réseau EU en limite de parcelle et traitées par la station d'épuration Haliotis à Nice.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Des déchets non dangereux (ferrailles, plastiques) et dangereux (chiffons, bidons souillés) pourront être générés durant les travaux. Ces derniers seront triés puis évacués vers des filières de traitement adaptées. En phase exploitation, l'hôtel et les ateliers seront à l'origine de production de déchets non dangereux. Les déchets industriels, pour l'essentiel banals et déchets dangereux, le cas échéant stockés dans les locaux de l'art
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Le projet se situe à proximité immédiate de l'Oppidum de Castellar (ID : IQ7GQM) et au sein de la zone de protection au titre des abords de monuments historiques. Les aménagements seront strictement localisés sur la zone de projet et ne s'étendront pas au sein du site patrimonial. Le projet fait l'objet d'une notice architecturale et paysagère (Annexe 3). Le permis de construire sera instruit par l'ARF qui a déjà été consulté et dont les
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le projet est en accord avec le zonage des PLU, à savoir une zone d'extension urbaine, accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales. L'activité précise au sein du site sera modifiée puisqu'il s'agit actuellement d'atelier et de stockage. Néanmoins le site est déjà anthropisé. Pour rappel le projet a pour objectif de créer un ensemble immobilier comprenant un hôtel, un atelier,

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 :

Parmi les projets ayant fait l'objet d'un avis de la MRAE (2019-2025) sur les communes limitrophes au projet, (or Nice), la commune de Beausoleil est concernée par plusieurs projets d'aménagements fonciers : - Complexe hôtelier (3 hôtels, club/bar, espace conférences, parking, boutiques) du Vallon de la Noix (1,6 ha) - 3,5 km à l'Est du projet. Calendrier de travaux non précis, avis MRAE de 2019. - Quartier résidentiel au lieu-dit Grima (1,55 ha, 256 logements) - 1,8 km à l'Est du projet. - Projet de construction de logements Route des Serres - Chemin des Rainettes (1,5 ha, 296 logements) - 3,7 km à l'Est du projet. Calendrier de travaux non précis, avis MRAE de 2023. Le projet est susceptible d'avoir des effets cumulés en phase travaux sur les thématiques du trafic, du bruit et de la biodiversité. Ces effets cumulés auront lieu

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

D'après les inventaires faune flore du VNLE (Annexe 1), le projet présente peu d'impacts sur les milieux naturels, seules les chauves-souris sont concernées. Toutefois, des mesures de réduction ont permis d'aboutir à des impacts résiduels modérés à très faibles. Une mesure de compensation pour les chiroptères est prévue afin de substituer leur gîte anthropique ainsi qu'une mesure de suivi de l'occupation de nichoirs pendant 5 ans. Aucune espèce protégée de flore, oiseau, invertébré ou amphibien n'est considérée comme avérée ou potentielle. Un dossier Loi sur l'Eau a été réalisé dans le cadre du projet (Annexe 4) : il permet de préciser les incidences sur l'eau et le milieu aquatique, notamment le volet hydraulique pour la compensation de l'imperméabilisation (rubrique 2.1.5.0), et les mesures ERC mises en place. Les incidences

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).

Les principales mesures ERCAS, prévues sont les suivantes : - Sols et sous-sols : prévention des pollutions accidentelles (kits anti-pollution, délimitation des emprises de chantier) - Masse d'eau souterraine et superficielle : charte de chantier vert, prévention des pollutions accidentelles, compensation de l'imperméabilisation, label BDM (batiment durable mediterraneen), limiteur de débit pour les douches et les chasses d'eau, recyclage des eaux grises pour le bassin d'arrosage des plantations. - Milieu naturel (voir Annexe 1): Réduction : lutte contre les EVEC, adaptation du calendrier à la phenologie des especes, defavorabilisation des creux de parpaings du hangar avant destruction, Accompagnement : terres exogenes proscrites, implantation de vegetaux locaux (strate haute cote corniche et strate basse entre batiment), evitement d'amas de pierres sur le chantier, bassin favorable pour la faune locale Compensation : installation de nichoir en faveur des chiropteres anthropophiles Suivi : Occupation des nichoirs a chauves-souris pendant 5 ans - Milieu humain : adaptation du planning des travaux (de jour et en semaine uniquement), concertation avec les riverains et usagers de proximite avant le demarrage des travaux, mise en place d'un plan de circulation et d'une signalisation adaptee. Réduction du bruit avec un mur en verre antibruit, les chambres cote vallon. Des batiments repondant au Label Batiment Durable Mediterranee (Annexe 3) alliant performance environnementale et energetique. - Patrimoine et paysage : integration des preconisations de l'ABF et realisation d'une notice architecturale et paysagere (Annexe 3) - Risques naturels : respect des prescriptions constructives des PPRn mouvement de terrain et feu de forêt intégrées en phase conception

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.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été réalisé (Annexe 4) dans lequel l'ensemble des enjeux et les modalités de réalisation des travaux sont traités de manière précise. Il s'appuie sur les résultats des études spécifiques concernant la biodiversité, la géotechnique et le paysage et inclut une étude hydraulique permettant de dimensionner la compensation à l'imperméabilisation des points de vue quantitatif mais aussi qualitatif. Le porteur de projet s'engage aussi à mettre en œuvre les mesures vis-à-vis du milieu naturel définies dans le VNEL (cf. annexe 1). Au vu des mesures prévues (voir paragraphe 6.5 et celles du dossier loi sur l'eau et l'évaluation Natura 2000), en l'absence d'impacts significatifs, une dispense d'étude d'impact au titre de l'article R 122-2 du code de l'environnement semble

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 petitionnaire

i 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

PASTOR

Prénom

Patrice

Qualité du signataire

President Delege

À

Monaco

Fait le

04-08-2025



Signature du (des) demandeur(s)