

GARDEN BEACH HOTEL

CASE BY CASE STUDY ANALYSIS NOTE



Table des matières

1. CADRE REGLEMENTAIRE	2
2. DESCRIPTION DU PROJET	3
Description de l'existant	3
Description du programme	4
3. APPLICATION DU CADRE REGLEMENTAIRE AU PROJET	5
4. Conclusion	9

1. CADRE REGLEMENTAIRE

Pour encadrer, anticiper et limiter les effets négatifs d'un futur projet sur l'environnement : nature, eau, sol, air, bruit, paysages, risques, santé humaine, etc... les autorités environnementales ont mis en place une procédure d'évaluation environnemental. L'article R122 du code de l'environnement définit le champ d'application de l'évaluation environnemental pour les projets immobiliers.

Certains projets sont automatiquement soumis à évaluation environnementale au regard de leur importance, leur taille, leur localisation et leur spécificités techniques.

D'autres projets, d'un impact moindre que les précédents, sont soumis à une étude au cas par cas. Le dossier d'étude au cas par cas à remettre par le porteur du projet à l'autorité environnementale (défini au R-122-3 du code de l'environnement) permet à l'autorité environnementale de se prononcer sur la nécessité ou non de mener une évaluation environnementale.

Par ailleurs le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 impose de joindre à la demande de permis de construire « *l'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale* »

L'article R122-2 du code de l'environnement contient le tableau de la nomenclature des projets soumis systématiquement à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas selon la nature, localisation ou seuils.

Enfin, l'article R122-2-1 du code de l'environnement introduit une clause « filet » permettant une demande d'examen au cas par cas plus large, reprise ci-dessous in extenso :

1. L'autorité compétente soumet à l'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 tout projet, y compris de modification ou d'extension, situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2 et dont elle est la première saisie, que ce soit dans le cadre d'une procédure d'autorisation ou d'une déclaration, lorsque ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R. 122-3-1.

2. L'autorité compétente pour la première demande d'autorisation ou déclaration déposée relative au projet informe le maître d'ouvrage de sa décision motivée de soumettre le projet à examen au cas par cas, au plus tard quinze jours à compter du dépôt du dossier de cette demande ou déclaration. Le maître d'ouvrage saisit l'autorité en charge de l'examen au cas par cas dans les conditions prévues aux articles R. 122-3 et R. 122-3-1.
3. Le maître d'ouvrage peut, de sa propre initiative, saisir l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dans les conditions prévues aux articles R. 122-3 et R. 122-3-1, de tout projet situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Description de l'existant

Le bâtiment, situé entre la plage d'Antibes et le Boulevard Edouard Baudoin à Juan-les-Pins (Antibes), a été construit en 1989. Il comprend trois niveaux en sous-sol, un rez-de-chaussée inférieur au niveau de la plage, un rez-de-chaussée et cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée.

L'accès principal se fait au rez-de-chaussée via le Boulevard Edouard Baudoin. A cet étage se trouvent un hall d'accueil, un espace bar et un restaurant avec sa cuisine. L'espace casino, qui est présent à ce niveau sur une double hauteur, est séparé de l'espace hôtel. Cet espace casino est actuellement totalement curé. Les accès et sorties véhicules au parking souterrain se font également au rez-de-chaussée via le Boulevard Edouard Baudoin, une rampe hélicoïdale dessert les 3 niveaux de parking en sous-sol.

Au rez-de-plage l'hôtel présente une zone spa avec une piscine à l'eau de mer, des salles de réunions et une zone de livraison desservie par la rampe du parking. Le volume casino, toujours séparé de l'hôtel et également curé, occupe une surface importante du niveau. Les locaux transfo de l'hôtel et du casino ainsi que le local groupe froid de l'hôtel sont installés à ce niveau. Les deux volumes ont des accès sur une coursive extérieure séparées de la plage par une clôture en bois.

Au premier sous-sol une zone back of house regroupe des vestiaires, cafétéria et locaux de stockage. Le reste du niveau est occupé par le parking.

Les 2^e et 3^e sous-sol sont totalement occupés par le parking de l'établissement.

Du 1^{er} au 5^e étage les étages sont dévolues aux chambres. Au 1^{er} étage il existe une zone back of house accueillant les bureaux de direction. La dalle haute de cette zone forme une terrasse intérieure à partir du R+2. Au 5^e étage, qui forme une sorte d'attique, des locaux techniques (chaudière et VRV) sont accessibles via une toiture technique.

L'hôtel est inexploité depuis 2019. Dans les infrastructures, la corrosion des armatures et la carbonatation du béton ont été mises en évidence sur les planchers, les poteaux et les parois périmétriques des trois niveaux de parking.

L'ensemble des plans de niveaux existants sont intégrés au dossier de consultation.

Description du programme

Le projet de transformation prévoit de créer un luxueux hôtel 5* d'environ 165 chambres et suites. Le Maître d'ouvrage souhaite également créer plusieurs zones de restauration : au rez-de-chaussée un restaurant avec terrasse extérieure sur laquelle s'inscrira une piscine et un pool bar et un bistrot de plage au rez-de-plage. Par ailleurs, un espace bien-être s'inscrira au rez-de-plage et comprendra un fitness, un sauna, un hammam et des cabines de soin. Des espaces de conférence et réunion seront également pensés dans le nouveau bâtiment. Des boutiques pourront être aménagées au rez-de-chaussée, donnant sur le boulevard.

Par ailleurs, il est important de prendre en compte la forte ambition du Maître d'Ouvrage de réaliser ce projet avec de hauts standards environnementaux qui seront à valider à la fin de la phase APS en plus des aspects réglementaires. La définition du programme environnemental se fera par l'étude de divers leviers :

- Règlement thermique applicable (RT existant.)
- Optimisation de la consommation énergétique (décret tertiaire si applicable),
- Qualité de l'air et confort thermique et acoustique,
- Labels BREEAM Excellent

Plus globalement, le programme envisagé comprend :

Phase 1 : Travaux préalables

- Curage intérieur complet du bâtiment ;
- Désamiantage de l'ensemble du bâtiment ;
- Traitement des désordres sur la structure liés à l'exposition au milieu marin ;

Phase 2 : Travaux

- Remplacement des façades ;
- Démolition de l'actuelle terrasse extérieure couverte ;
- Création d'une piscine sur la terrasse du RDC ;
- Remplacement de toutes les étanchéités de toiture ;
- Modification des ascenseurs et des gaines d'escalier selon étude de trafic et flux ;
- Création des espaces de restauration et leurs cuisines et offices ;
- Création d'espaces de commerces en RDC ;
- Création des espaces de conférences et de réunion ;
- Traitement paysager à RDC, en étages, en façade et en toiture ;
- Ajout espaces SPA/Piscine et fitness ;
- Nouveau projet décoration de l'ensemble des espaces
- Renouvellement complet des équipements techniques, des gaines verticales et des locaux techniques selon besoin programmatique ;

- Adaptation productions et distributions techniques pour traitement des chambres et zones FOH et BOH ;
- Remplacement total de la distribution et des terminaux plomberie, CVC et désenfumage ;
- Remplacement complet de la distribution et des terminaux CFO CFA SSI VDI (informatique, téléphonie, TV, WIFI, sureté, GTB, GRMS) ;
- Création des chambres selon standards opérateurs et projets déco le cas échéant.

3.APPLICATION DU CADRE REGLEMENTAIRE AU PROJET

Concernant notre projet ci-dessous la liste des rubriques que nous pensons nécessaires de considérer :

Rubrique n°9 : Infrastructures portuaires, maritimes et fluviales.

- Evaluation environnementale systématique :
 - Voies navigables et ports de navigation intérieure permettant l'accès de bateaux de plus de 1 350 tonnes.
 - Ports de commerce, quais de chargement et de déchargement reliés à la terre et avant-ports (à l'exclusion des quais pour transbordeurs) accessibles aux bateaux de plus de 1 350 tonnes.
 - Ports de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure ou égale à 250 emplacements

➔ **Conclusion : Aucun des points ci-dessus ne semble applicable.**
- Etude au cas par cas :
 - Construction de voies navigables non mentionnées à la colonne précédente. ➔ **Conclusion : Non applicable**
 - Construction de ports et d'installations portuaires, y compris de ports de pêche (projets non mentionnés à la colonne précédente). ➔ **Conclusion : Non applicable**
 - Ports de plaisance d'une capacité d'accueil inférieure à 250 emplacements. ➔ **Conclusion : Non applicable**
 - Zones de mouillages et d'équipements légers. ➔ **Conclusion : la ZMEL (Zone de Mouillage et d'Équipement Léger) correspond aux espaces destinés à l'accueil et au stationnement de navires et bateaux. Les structures admises correspondant à des équipements et installations mobile et relevables destinés à l'amarrage ou la mise à l'eau des navires et bateaux. Avec ces éléments nous pouvons écarter cette rubrique est écartée.**

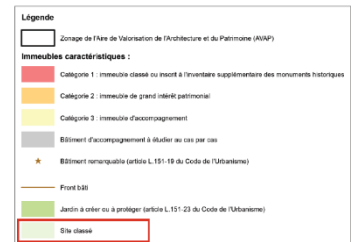
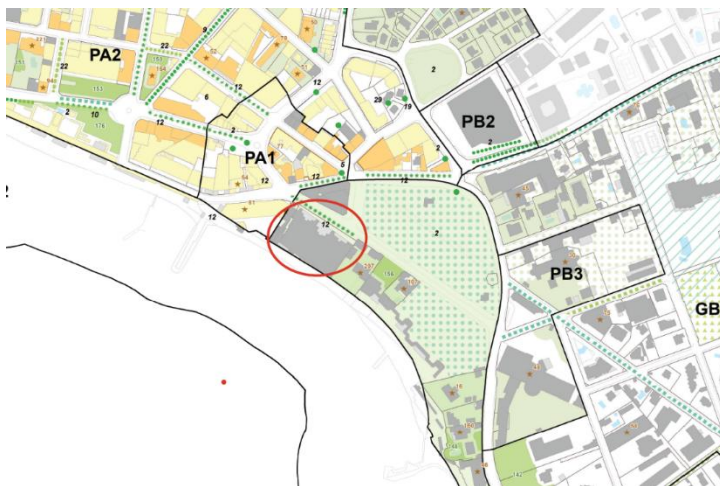
Rubrique n°11 : Travaux, ouvrages et aménagements en zone côtière.

- Etude au cas par cas :

- Ouvrages et aménagements côtiers destinés à combattre l'érosion et travaux maritimes susceptibles de modifier la côte par la construction notamment de digues, de môles, de jetées, d'enrochements, d'ouvrages de défense contre la mer et d'aménagements côtiers constituant un système d'endiguement. → **Conclusion : Non applicable**
- Reconstruction d'ouvrages ou aménagements côtiers existants.
→ **Conclusion : les travaux, ouvrages et aménagements concernés par cette rubrique participent notamment à la lutte contre les inondations ou les submersions marines et au maintien du trait de côte. Généralement, il s'agit de digue, d'épi ou brise lame, d'aménagement hydraulique, d'ouvrages de maintien du trait de côte comme des enrochements, des remblais ou épis. Le projet n'est pas concerné par ce type d'ouvrage, nous pouvons donc écarter cette rubrique.**

Rubrique n°14 : Travaux, ouvrages et aménagements dans les espaces remarquables du littoral et mentionnés au 2 et au 4 du R. 121-5 du code de l'urbanisme.

- Etude au cas par cas :
 - Tous travaux, ouvrages ou aménagements.
- **Conclusion : Ce classement ne s'applique qu'aux espaces naturels les plus remarquables ; ne sont pas concernées les zones urbanisées ou altérées par l'activité. Notre projet intervient sur un bâtiment existant situé en bordure de plage dans un site inscrit. Il est toutefois localisé au sein d'une zone urbanisée et la plage a elle-même fait l'objet d'aménagements et ne revêt pas vraiment un caractère naturel. À ce titre, la DTA des Alpes-Maritimes identifie le bâtiment existant comme situé dans un « espace urbanisé sensible » des espaces proches du rivage et indique seulement que la mer constitue un « espace remarquable partie maritime » mais ne semble pas recouvrir la plage. En conclusion il nous semble peu probable que le site revête la qualification d'espace remarquable du littoral qui ferait l'objet d'une protection spécifique. Néanmoins nous soumettons cette rubrique à décision de la DREAL.**



Extrait de la carte « littoral » de la DTA des Alpes-Maritimes

Rubrique n°17 : Dispositifs de captage et de recharge artificielle des eaux souterraines

- Evaluation environnementale systématique :
 - Dispositifs de captage ou de recharge artificielle des eaux souterraines lorsque le volume annuel d'eaux à capter ou à recharger est supérieur ou égal 10 millions de mètres cubes. → **Conclusion : Non applicable**
- Etude au cas par cas :
 - Dispositifs de recharge artificielle des eaux souterraines (non mentionnés dans la colonne précédente). → **Conclusion : Non applicable**
 - Dispositifs de captage des eaux souterraines, lorsque le volume annuel prélevé est inférieur à 10 millions de mètres cubes et supérieur ou égal à 200 000 mètres cubes, excepté en zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées ont prévu l'abaissement des seuils.
→ **Conclusion : Non applicable**
 - Dispositifs de captage des eaux souterraines en nappe d'accompagnement :

- d'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m³/heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau ;
- lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle. Toutefois, en ce qui concerne la Seine, la Loire, la Marne et l'Yonne, le seuil à utiliser est une capacité de prélèvement supérieure à 80 m³/heure.

→ **Conclusion : Non applicable**

- Dispositifs de captage des eaux souterraines en zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées ont prévu l'abaissement des seuils, lorsque la capacité totale est supérieure ou égale à 8 m³/heure.

→ **Conclusion : Les systèmes existants de pompage et rejet des eaux pluviales et souterraines seront conservés et ont fait l'objet d'une attestation de conformité de la part de la Mairie ; nous pouvons écarter cette rubrique.**

Rubrique n°19 : Rejet en mer

- Etude au cas par cas :
 - Tous dispositifs dont le prélèvement est supérieur ou égal à 30 m³ par heure d'eau de mer. → **Conclusion : Non applicable compte-tenu des informations détaillées précédemment.**

Rubrique n°39 : Travaux, constructions et opérations d'aménagement

- Evaluation environnementale systématique :
 - Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m²
 - Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha
 - Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m²

→ **Conclusion : Non applicable au regard des surfaces d'emprises au sol et de l'assiette foncière inférieures aux seuils.**
- Etude au cas par cas :
 - Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².

→ **Conclusion : Non applicable compte-tenu qu'il s'agit d'un bâtiment existant. Les surfaces créées (s'il y en a) seront largement inférieures à 10 000m².**

- Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m². → **Conclusion : Non applicable**

Rubrique n°41 : Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Etude au cas par cas :
- Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus..
→ **Conclusion : Le guide de la nomenclature soumet à une demande d'examen au cas par cas les projets portant sur des aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. Ce même guide vise comme exemple la « construction d'un parking seul, extension d'un parking isolé qui a pour effet d'augmenter le nombre d'unités au point d'atteindre le seuil de soumission à étude d'impact ». Il semble donc que le simple réaménagement d'un parking existant dans son enveloppe initiale sans création de places supplémentaires ni d'impact sur les espaces verts n'est pas soumis à une demande d'examen au cas par cas. Le projet vise à réaménager le parking dans son volume actuel et à ne pas créer de places de stationnements supplémentaires. Dès lors il nous semble ne pas relever de la rubrique n°41. Néanmoins nous soumettons cette rubrique à décision de la DREAL.**
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus. → **Conclusion : Non applicable**

4. Conclusion

Selon notre analyse, l'ensemble de ces éléments pointent vers une absence de soumission à une étude de cas par cas néanmoins nous soumettons le dossier à l'approbation d la DREAL pour les rubriques 14 et 41.

Signature Ecologue – TINEETUDE :



GARDEN BEACH

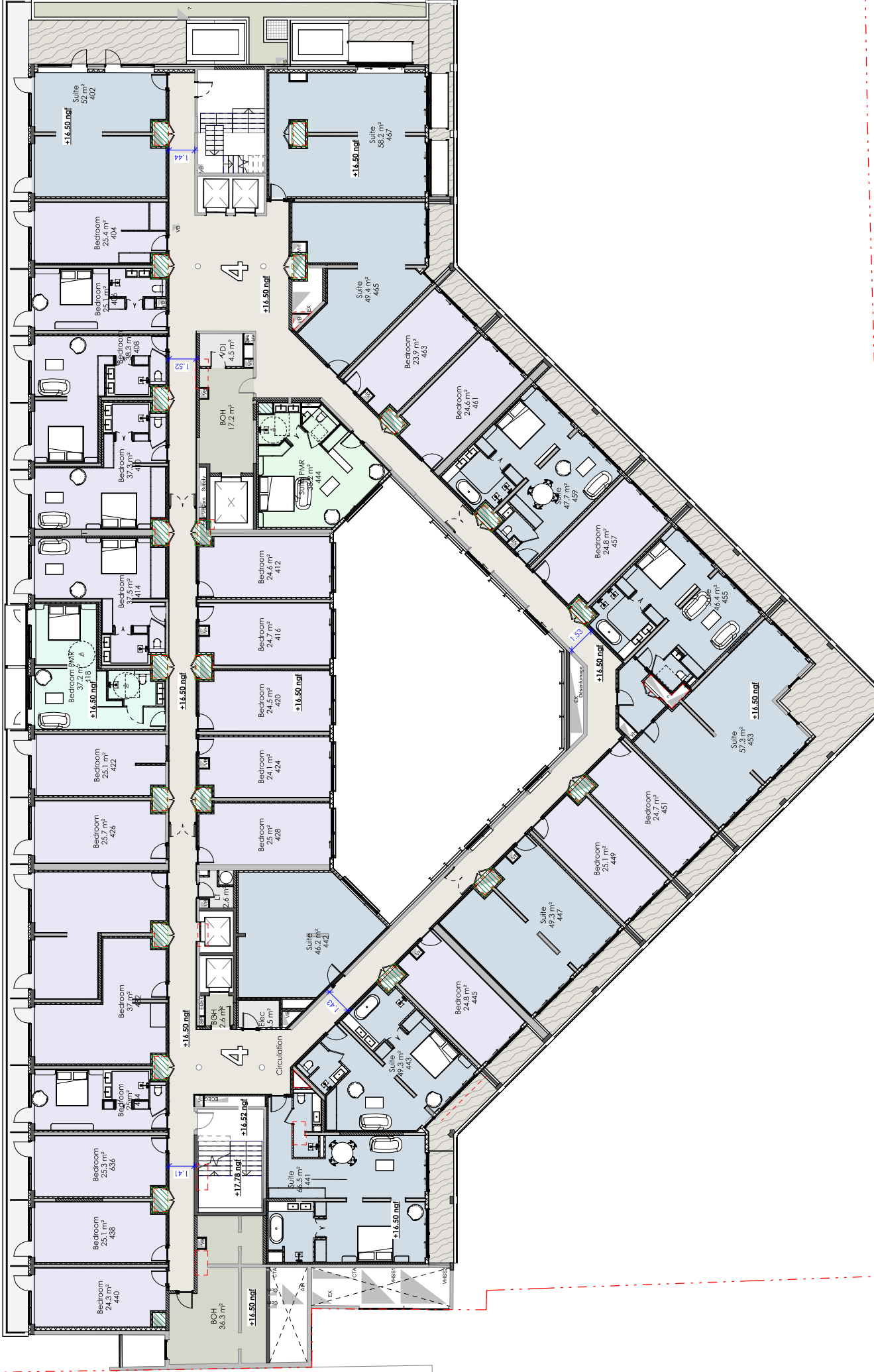
ANTIBES - JUAN LES PINS



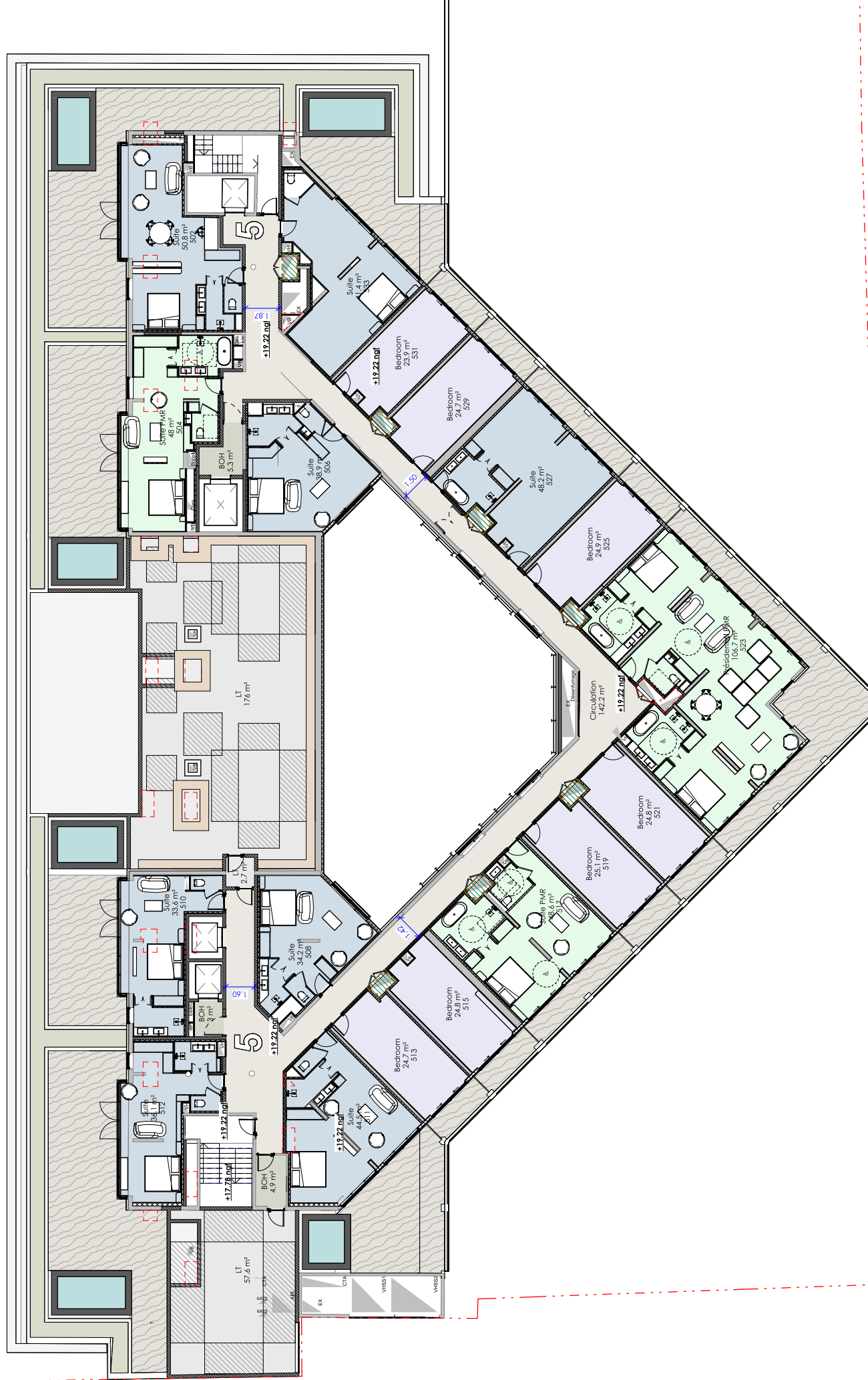
GARDEN BEACH		DESCRIPTION : R+1		APS	
Maîtrise d'Ouvrage		Architecte :		Numéro	
LH ANTIBES		GOMIS & Associés		Echelle	
		Emetteur		1 : 200	
		GOMIS & Associés		29/06/2024	



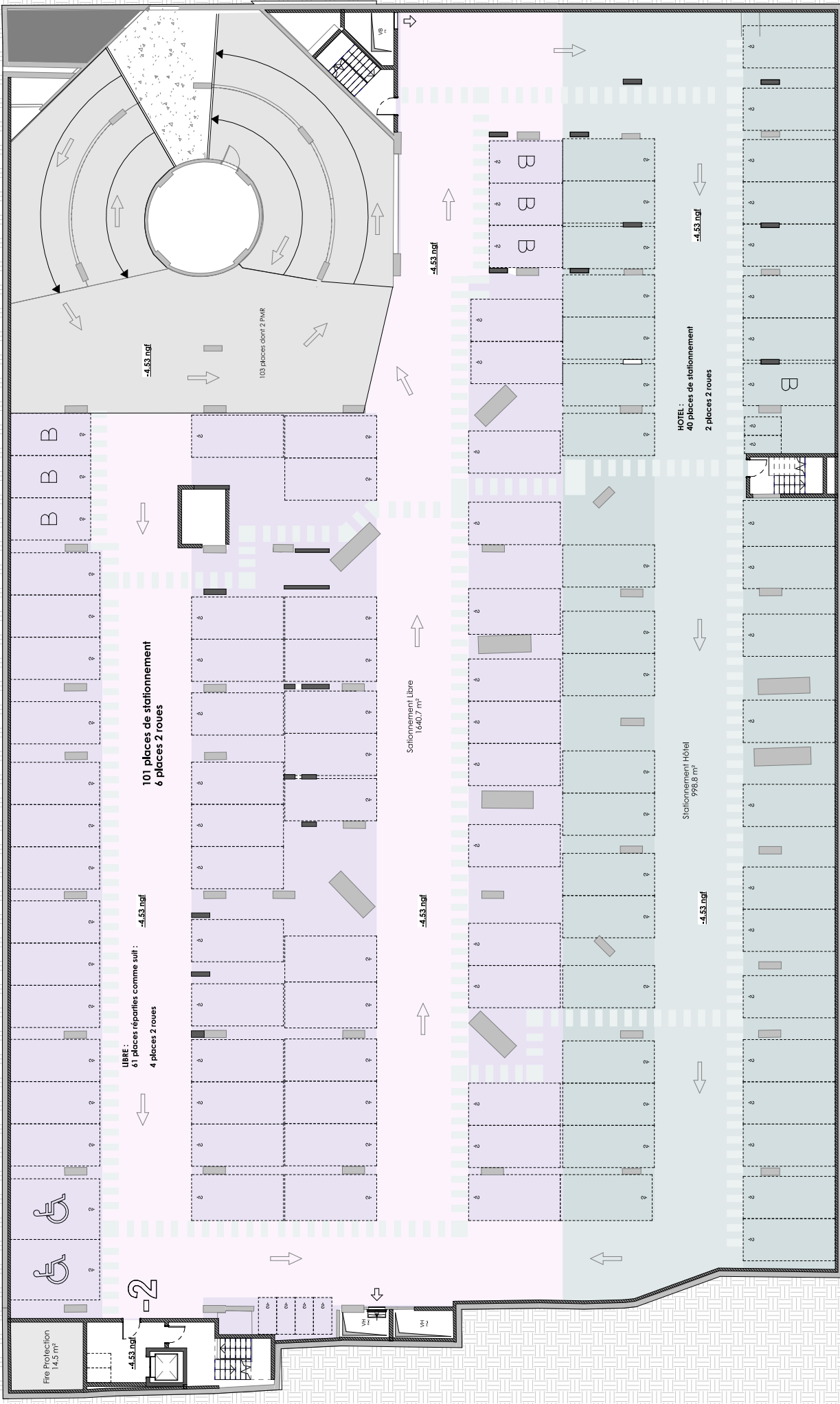
GARDEN BEACH		DESCRIPTION : R+3		APS	
Maîtrise d'Ouvrage LH ANTIBES		Architecte : GOMIS & Associés		Numéro	1-05
		Emetteur GOMIS & Associés		Echelle	1 : 200
				29/06/2026	



GARDEN BEACH		DESCRIPTION : R+4		Numéro		APS	
Maîtrise d'Ouvrage		Architecte :		Echelle		29/06/2024	
LH ANTIBES		GOMIS & Associés		1 : 200			
		Emetteur		GOMIS & Associés			



GARDEN BEACH	DESCRIPTION : R+5		Numéro	1-07	APS
Maîtrise d'Ouvrage LH ANTIBES	Architecte : GOMIS & Associés		Emetteur	GOMIS & Associés	29/06/2026
			Echelle 1 : 200		



GARDEN BEACH		DESCRIPTION : SS2		Numéro		APS	
Maîtrise d'Ouvrage		Architecte :		Echelle		1 : 200	
LH ANTIBES		GOMIS & Associés		Eneheur		GOMIS & Associés	
						29/06/2026	



106 places de stationnement
8 places 2 roues

Stationnement Libre
2800,4 m²

GARDEN BEACH		DESCRIPTION : SS3		Numéro		APS	
Maîtrise d'Ouvrage LH ANTIBES		Architecte : GOMIS & Associés		Echelle 1 : 200		29/06/2026	
		Eneheur GOMIS & Associés					