



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 : 15-07-2026 /

Dossier complet le : 27-07-2026 /

N° d'enregistrement : 020956/KK P

1 Intitulé du projet

Projet de rehabilitation d'un hotel (GARDEN BEACH) a ANTIBES (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

LH ANTIBES

Raison sociale

SNC

N° SIRET

99208859100019

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☒ Madame

☐ Monsieur

Nom

BARAVALLE

Prénom(s)

Catherine

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. 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., 14A, 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences 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

Le projet de transformation prévoit de créer un hôtel 5* d'environ 160 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 bar et un autre restaurant en rez-de-plage. Par ailleurs, un espace bien-être s'inscrira au rez-de-plage et comprendra, un sauna, un hammam et des cabines de soin. Des espaces de conférence et réunion seront également pensés dans le nouveau bâtiment (au Rez de chaussée) ainsi qu'un Fitness en R+1. Des boutiques pourront être aménagées au rez-de-chaussée, donnant sur le boulevard. Les autres étapes de travaux : -Démolition des terrasses et séparatifs avec la plage en façade Sud, -Démolition d'une partie du bâtiment à l'Ouest au 5e étage pour créer des retraits de façade, -Démolition de dalles et porteurs à l'intérieur du bâtiment. 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.

4.2 Objectifs du projet

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) -Etc..

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le programme envisagé comprend : Phase 1 : Travaux préalables -Curage intérieur complet du bâtiment ; -Desamiantage de l'ensemble du bâtiment ; -Traitement des désordres sur la structure liés à l'exposition au milieu marin ; Phase 2 : Travaux -Remplacement des façades ; -Demolition 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 ; -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, sécurité, GTB, GRMS) ; -Création des chambres selon standards opérateurs et projets déco le cas échéant

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le complexe hôtelier comportera des chambres, des restaurants, des bars, un fitness, un spa et sa boutique, un club enfants et des salles de réunions occupe les niveaux RDP à R+5 et une partie du niveau R-1. Un parc de stationnement couvert occupe une partie du niveau R-1 et les niveaux R-2 et R-3. Il sera accessible aux clients de l'hôtel et en stationnement horaire. Il sera classé PS de plus de 250 véhicules. Il est prévu 265 places VL. En face cote rue niveau RDC sont situés 3 commerces de plain-pied qui seront classés ERP de la 5ème catégorie.

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 au titre des articles L. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 plancher Places de stationnement ouvertes au public : places privées et publiques, certaines réservées à l'hôtel, aux commerces).	(13368, m²) (265, places)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 17 Voie : Boulevard Edouard Baudoin

Lieu-dit :

Localité : 17 Boulevard Edouard Baudoin 06160 Antibes

Code postal : 06160 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 7°6'50"E Lat. : 43°34'1"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 :

Commune d'Antibes - Parcelle CM-165

 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 ».

Sans objet

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Commune d'Antibes située sur le littoral méditerranéen
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 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 ?	☐	☒	Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours d'élaboration sur la communauté de communes (CA Sophia Antipolis).
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) ?	☒	☐	La commune d'Antibes est soumise à : * un PPR inondation révisé le 27/06/2022, * un PPR incendie de forêt approuvé le 17/06/2009,
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Selon l'étude de sol (ANTEA) : Sur la base des informations obtenues dans les divers services consultés, des observations sur site et de la configuration du site (bâtiment sur 3 niveaux de sous-sols), aucune source potentielle de pollution n'est retenue au droit du site. Seul un potentiel impact des eaux souterraines liées aux sites BASIAS localisés en amont du site est possible.
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 périmètre d'étude se situe dans : -le site inscrit du site naturel du Cap d'Antibes

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le secteur d'étude relatif au projet se situe à 400 m du premier site ZPS Baie et Cap d'Antibes et Îles de Lerins
D'un site classé ?	☒	☐	Le périmètre d'étude se situe dans : -le site classé du quartier de la Pinede à Antibes

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 ?	☐	☒	Le projet est raccordé au réseau d'eau potable public et n'engendre aucun prélèvement complémentaire sur la ressource en eau.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	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 batiment sera raccorde au reseau collectif.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Un diagnostic environnement a permis de mettre en avant les enjeux sur la biodiversite et d'evaluer les impacts du projet. Des mesures en phase chantier et en phase d'exploitation ont ete proposees et seront mises en place afin de limiter les impacts : periode de chantier favorables aux especes : recreation de nichoirs pour l'Hirondelle, recreation d'espaces verts pour les ~~passereaux~~ calendrier ecologique de chantier
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 ?	☐	☒	Il n'y a pas d'interaction entre le batiment existant et le site Natura 2000, le plus proche, qui est un site maritime.
	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 ?	☐	☒	
	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 ?	☒	☐	Le trafic additionnel lie a l'activite hoteliere correspond a la capacite du parking qui sera rehabilite : Le projet dispose de 265 places de stationnement. L'etude de la mobilite (Bureau d'etude GRF) conclut que l'impact du projet sera faible sur la circulation automobile.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet en phase chantier induit des nuisances sonores temporaires pour le voisinage.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	L'etude acoustique indique qu'a l'etat initial, il n'y a pas d'enjeu sur la qualite de l'ambiance acoustique et que l'etat projete restera sensiblement le meme.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Le projet en phase chantier peut induire des vibrations temporaires pour le voisinage.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet comprendra des luminaires adaptes pour limiter les impacts sur la trame noire et sur la faune nocturne qui pourrait etre derangee la nuit. Cette mesure permettra d'ameliorer la situation.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	L'etude de la qualite de l'air indique que celle ci restera de bonne qualite au regard de la modelisation des rejets lies au trafic additionnel restant negligeable.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les déchets provenant des usagers seront triés et traités comme cela est le cas dans le quartier. Des conteneurs seront mis en place au sein du bâtiment. Concernant les matériaux de démolition, des travaux de désamiantage, de recyclage des matériaux (reemploi) et de protection des milieux seront mis en œuvre dans la phase chantier. Ces travaux seront lancés avant obtention du permis de construire.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le parti d'aménagement prend en compte la valeur architecturale et paysagère du bâti et de son environnement. Les espaces verts seront replantés, le patio sera ainsi végétalisé et des jardinières seront installées sur certaines terrasses de chambre et du restaurant. De manière à atteindre un gain écologique faisant le lien entre l'insertion dans le paysage du projet et la qualité de la biodiversité. L'étude paysagère indique
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le projet de réhabilitation de l'hôtel désaffecté permet de ne pas consommer d'espace naturel, agricole ou forestier et d'utiliser l'emprise existante d'un ancien bâtiment en bénéficiant des accès et services fournis par la Ville d'Antibes.

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 :

Aucun projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale à proximité immédiate n'est répertorié sur le secteur. Cependant, des travaux sont en cours sur la parcelle juste à côté de l'hôtel, au niveau de l'espace public longeant la plage. Aucun milieu similaire n'a été relevé (aucun bâti accueillant des Hirondelles, des passereaux ou encore des reptiles). Ainsi, il n'y a pas d'effet cumulé sur l'environnement.

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 synthèse des mesures mises en oeuvre en faveur de la biodiversité et de la prise en compte de la qualité paysagère du projet dans le quartier a permis de confirmer que le projet prend bien en compte les enjeux et adapte les phases de travaux ainsi que le plan masse aux enjeux afin de limiter les incidences sur l'environnement. Ces mesures sont: -choix d'un calendrier de chantier adapté au cycle vital de la faune, -installation de nichoirs à Hirondelles sur le bâti existant et à passereaux dans les espaces verts, -plantation d'arbustes et végétalisation du site favorables aux chiroptères, aux reptiles, aux oiseaux et aux insectes, -installation de luminaires à faible intensité et orientés de manière à limiter l'impact sur la trame noire, -gestion des matériaux de démolition.

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.

Au vu des enjeux limites sur le secteur d'étude et au vu des caractéristiques techniques du projet (emprise au sol déjà existante) et de ses objectifs (augmentation de l'offre touristique et hôtelière, intégration paysagère du secteur; réutilisation d'un bâtiment déjà existant), il ne sera pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact.

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

ⓘ 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

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)