



**Cedar Capital
Partners Ltd**

Rapport

Site de Juan-les-Pins à Antibes (06)

Etude historique documentaire et visite de site



Rapport n°A138372/version B- 13 août 2025

Projet suivi par Guillaume FALEWEE – 06.70.49.77.43– guillaume.falewee@anteagroup.fr



Antea Group
Parc Napollon - Bât. C
400 avenue du Passe Temps
13400 AUBAGNE
SIRET : 393 206 735 00556
www.anteagroup.fr

Fiche signalétique

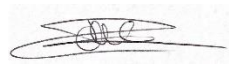
Site de Juan-les-Pins à Antibes (06)

Etude historique documentaire et visite de site

CLIENT	SITE
Cedar Capital Partners Ltd	Site de Juan-les-Pins
45 Albemarle Street	Garden Beach Hotel
London W1S 4JL	15-17 Bd Edouard Baudoin
United Kingdom	06160 Antibes
Manon Doistau	
Office: +44 20 7484 3560	
Mobile: +44 77 8029 2699	

RAPPORT D'ANTEA GROUP

Responsable du projet	Guillaume FALEWEE
Interlocuteur commercial	Harry GNANA
	Implantation d'Aubagne
Implantation chargée du suivi du projet	04.42.08.70.70
	Secretariat.aubagne@anteagroup.fr
Rapport n°	A138372
Version n°	A
Votre commande et date	Accord client par mail au 04/08/2025
Projet n°	PACP250325
Codes prestation selon NF X31-620	A100, A110

	Nom	Fonction	Date	Signature
Rédaction	ROUX R.	Ingénieur d'étude	Août 2025	
Vérification	FALEWEE G.	Chef du projet	Août 2025	
Approbation	DESCHARMES F.	Superviseur du projet	Août 2025	

Suivi des modifications

Indice Version	Date de révision	Nombre de pages	Nombre d'annexes	Objet des modifications
A	08/08/2025	27	3	Etablissement du rapport
B	13/08/2025	27	3	Modifications du rapport : ajout de la localisation du groupe électrogène de secours

Table des matières

Résumé non technique	6
1. Contexte et objectif de l'étude.....	7
2. Méthodologie générale	8
2.1. Textes de références	8
2.2. Description de la mission	8
3. Présentation et analyse de l'existant	9
3.1. Descriptif de la zone d'étude et usage actuel	9
3.2. Contexte géologique et hydrogéologique	11
3.3. Documents et informations transmis par le client.....	12
3.3.1. Synthèse des études réalisées	12
3.3.2. Projet ou usage futur	12
4. Visite de site (A100).....	13
4.1. Visite des abords immédiats du site d'étude	13
4.2. Visite de la zone d'étude	14
5. Etude historique, documentaire et mémorielle (A110)	18
5.1. Sources de renseignement.....	18
5.2. Inventaires des sites et sols potentiellement pollués	18
5.2.1. Recherche sur ex-BASOL et SIS	20
5.2.2. Recherche sur CASIAS	20
5.2.3. Base de données des ICPE.....	22
5.3. Consultation et interprétation des photographies aériennes de l'IGN.....	22
5.4. Informations recueillies lors de la visite.....	25
5.5. Synthèse de l'étude historique.....	25
5.5.1. Synthèse de la situation administrative et principales évolutions.....	25
5.5.2. Synthèse et chronologie des activités exercées.....	25
5.5.3. Identification des sources potentielles de pollution	26
6. Conclusions.....	27

Table des figures

Figure 1 : Localisation de la zone d'étude	9
Figure 2 : Plan cadastrale	10
Figure 3 : Plan topographique de la zone d'étude	11
Figure 4 : Carte géologique à l'échelle 1/50 000 ^{ème}	12
Figure 5 : Abords immédiats de la zone d'étude (source : fond de plan Google Earth)	14
Figure 6 : Photographies de la visite de site du 07/08/2025	17
Figure 7 : Localisation des sites CASIAS, ex-BASOL, SIS et ICPE à proximité de la zone d'étude	19
Figure 8 : Photographie aérienne de 1924	23
Figure 9 : Photographie aérienne de 1926	23
Figure 10 : Photographie aérienne de 1930	24
Figure 11 : Photographie aérienne de 1989	24

Table des tableaux

Tableau 1 : Codification des prestations selon la norme NFX31-620-2	8
Tableau 2 : Activités et installations recensées lors de la visite de site du 07/08/2025	15
Tableau 3 : Activités recensées sur CASIAS à proximité de la zone d'étude	21
Tableau 4 : Liste des photographies consultées pour l'étude historique	22
Tableau 5 : Description des photographies aériennes	22
Tableau 6 : Synthèse des sources potentielles de pollution identifiées	26

Table des annexes

Annexe I : Abréviations générales
Annexe II : Compte-rendu de visite de site
Annexe III : Photographies aériennes

Résumé non technique

CONTEXTE	
Maitre d'Ouvrage	Cedar Capital Partners Ltd
Adresse du site	Garden Beach Hôtel 15-17 Bd Edouard Baudoin 06160 Antibes
Contexte	Evaluation du passif environnemental
Activités actuelles	Hôtel fermé depuis février 2020 Un accès à la plage se fait par l'entrée principale Plage privée toujours en activité
Situation administration ICPE	Non classé

RESULTATS	
Contexte	Géologie : Dune de sable de 0 à 2 m puis alluvions du Quaternaire jusqu' à 10 m Hydrogéologie : Nappée salée à 3m/sol (Biseau de la mer Méditerranée)
Activités passées	Casino jusqu'en 1985 Entre 1985 et 1985, démolition de l'ancien casino et construction du bâtiment actuel Exploitation d'un hôtel**** jusqu'en février 2020 et d'un casino jusqu'en 2016
Visite de site du 07/08/2025	Ancien hôtel Garden Beach, aujourd'hui fermé, composé de : - 3 niveaux de sous-sol (parkings souterrains) sur l'ensemble de la parcelle, - 1 niveau de rez-de-plage, - 1 rez-de-chaussée - 5 étages. L'ancien casino occupait 50% du rez-de-chaussée et 50% du rez de plage jusqu' en 2016. Les installations suivantes sont recensées au droit du site : - 2 chaudières gaz en toiture ; - 2 anciens groupes frigorifiques (R22) en rez de plage ; - 1 groupe électrogène de secours alimenté au gazole au rez de plage ; - présence de bidons de produits d'entretien rouillés, entreposés sur une étagère au niveau -3, sans étiquetage clair pour la plupart.
Inventaire des sites et sols potentiellement pollués	Présence de 3 sites CASIAS recensés entre 180 et 265 m de la zone d'étude susceptibles d'impacter le milieu souterrain au vu de leur position en amont hydraulique et des activités recensés (station-service, dépôt d'hydrocarbure et blanchisserie-teinturerie). 2 sites CASIAS à moins de 150 m en latéral hydraulique
Sources potentielles de pollutions retenues	Considérant que l'hôtel se trouve au-dessus de 3 niveaux de sous-sol (parking), le risque de pollution du milieu souterrain en provenance du site étudié est considéré comme nul (infrastructures imperméables). De plus lors de la visite de site, aucune trace de pollution n'a été observée au sol.
Conclusion	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 liés aux sites CASIAS localisés en amont du site est possible.

1. Contexte et objectif de l'étude

Dans le cadre d'un achat potentiel d'un site localisé au 15-17 Bd Edouard Baudoin à Juan-les-pins sur la commune d'Antibes (06), **Cedar Capital Partners Ltd** a missionné Antea Group pour la réalisation d'une visite de site et d'une étude historique et documentaire afin d'évaluer le passif environnemental du site.

L'objectif de cette étude est d'identifier les risques potentiels liés à :

- La contamination du sol et des eaux souterraines ;
- aux rejets d'eaux usées et drainage ;
- au stockage et élimination des déchets solides ;
- aux émissions atmosphériques (le cas échéant) ;
- Aux impacts sonores ou autres nuisances, particulièrement en relation avec les environnements

Le rapport d'étude rend compte des résultats de la mission qui a consisté en :

- une visite du site et de ses abords immédiats ;
- une enquête historique et documentaire ;
- nos conclusion et recommandations.

En raison du délai de réalisation de l'étude (1 semaine) et de la confidentialité du projet d'acquisition, aucune source de renseignements autre que celles disponibles en ligne sur la data room Espace Notarial n'a été consultée.

2. Méthodologie générale

2.1. Textes de références

La méthodologie appliquée pour la réalisation de la mission répond :

- à la note du 19 avril 2017 et la mise à jour de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 éditée par le Ministère en charge de l'Environnement,
- aux exigences et préconisations des normes NF X31-620, révision de décembre 2021, « Qualité du sol – Prestations de services relatives aux sites et sols pollués »,
- aux exigences du référentiel de certification de service, révision 7 de février 2022, des prestataires dans le domaine des sites et sols pollués.

Les abréviations utilisées figurent en Annexe I.

2.2. Description de la mission

La présente étude entre dans le champ d'application de la norme NF X 31-620-2 de décembre 2021 applicable aux « *Prestations de service relatives aux sites et sols pollués - Partie 2 : Exigences dans le domaine des prestations d'études, d'assistance et de contrôle* » et codifiée (cf. tableau ci-dessous) :

Tableau 1 : Codification des prestations selon la norme NFX31-620-2

Codification	Prestations
A100	Visite du site
A110	Etudes historique, documentaire et mémorielle

Notre prestation, conformément à la méthodologie et aux normes précitées, s'applique à la gestion des pollutions chimiques. Elle ne s'applique pas à la gestion des pollutions par des substances radioactives, par des agents pathogènes ou infectieux, par l'amiante ou par des engins pyrotechniques.

Les prestations réalisées sont décrites dans les chapitres suivants.

3. Présentation et analyse de l'existant

3.1. Descriptif de la zone d'étude et usage actuel

La zone d'étude, correspondant à l'ancien GARDEN BEACH HOTEL, est localisée au 15-17 Bd Edouard Baudoin à Juan-les-pins sur la commune d'Antibes (06), à 15 m de la mer Méditerranée (voir Figure 1).

Le site est actuellement fermé et inoccupé.

La parcelle cadastrale concernée par l'emprise du site est numérotée 165 de la section CM.

D'une superficie de 3 680 m², entièrement bâti, le site est accessible depuis le boulevard Edouard Baudoin au nord où se fait l'accès au parking souterrain (3 niveaux).

La localisation géographique du site et de son emprise est présentée en Figure 1 ci-dessous.



Figure 1 : Localisation de la zone d'étude

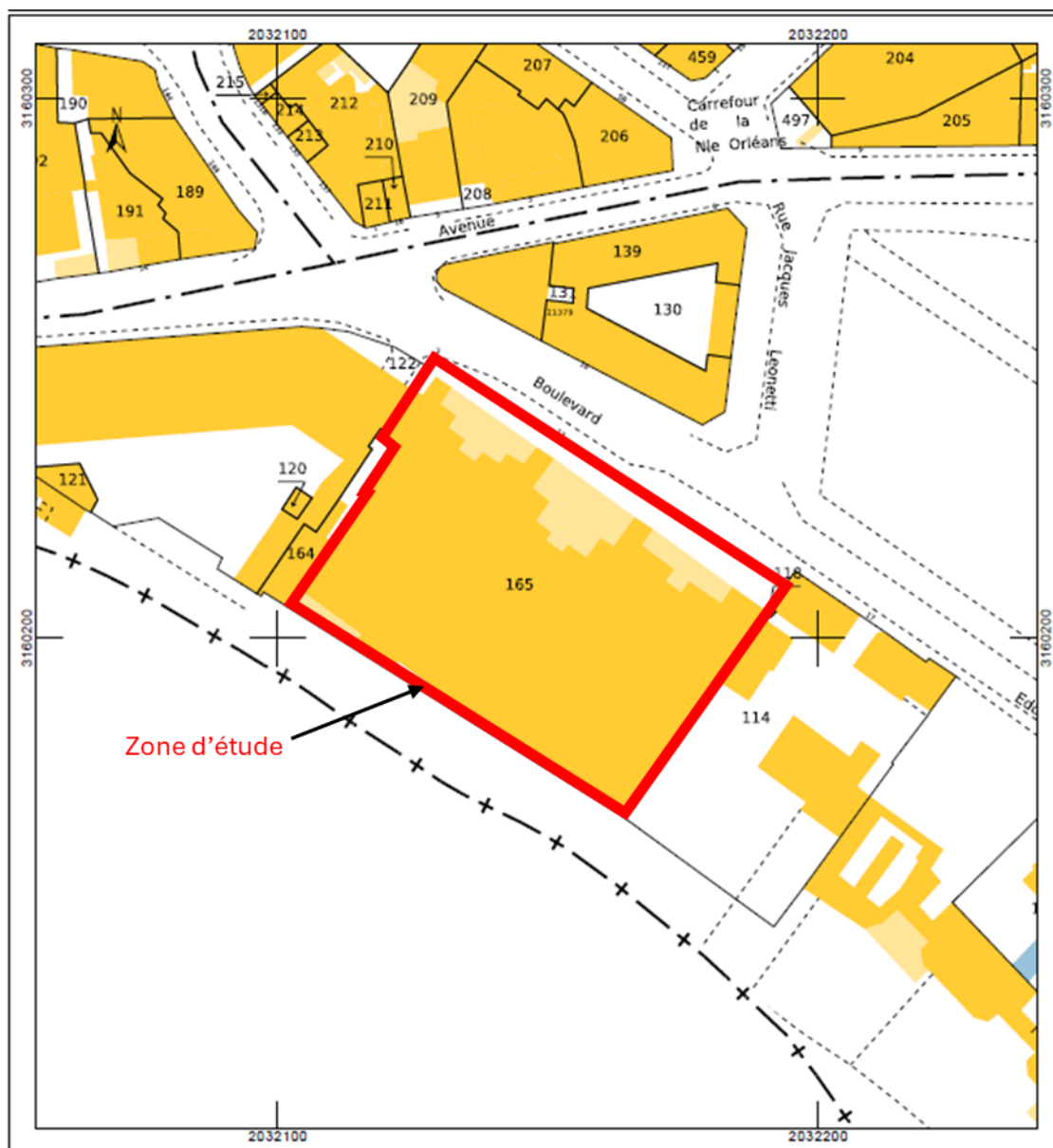


Figure 2 : Plan cadastrale

Le site étudié est référencé à une altitude moyenne de + 3 m NGF. Au nord-est la cote est à + 4,3 m NGF et au sud-ouest à + 1,3 m NGF (cf. Figure 3).



Figure 3 : Plan topographique de la zone d'étude

3.2. Contexte géologique et hydrogéologique

Contexte géologique

La zone d'étude est caractérisée par la présence de trois formations lithologiques successives :

- De 0 à 2 mètres de profondeur : Dunes récentes (D) ;
- De 2 à 10 mètres de profondeur : Alluvions du Quaternaire ;
- À partir de 10 mètres de profondeur : Marnes et dolomies du Keuper (Trias).

Ces formations ont été reconnues par deux sondages géologiques :

- Sondage BSS002HGVP, d'une profondeur de 35 mètres, situé à 100 mètres au nord de la zone d'étude ;
- Sondage BSS002HGVG, d'une profondeur de 13 mètres, localisé à 86 mètres à l'ouest.

Contexte hydrogéologique

La première nappe souterraine rencontrée correspond au biseau d'eau salée présent dans les formations superficielles quaternaires.

Il n'est pas possible de définir une direction unique d'écoulement des eaux souterraines, en raison de l'influence des mouvements de marée :

- Lors de la marée montante, les eaux s'écoulent vers les terres, en direction du nord-est ;
- Lors de la marée descendante, elles s'écoulent vers la mer, en direction du sud-ouest.

La Figure 4, présente la carte géologique, les ouvrages de la BSS ainsi que les sens de direction des eaux souterraines au droit du site étudié.

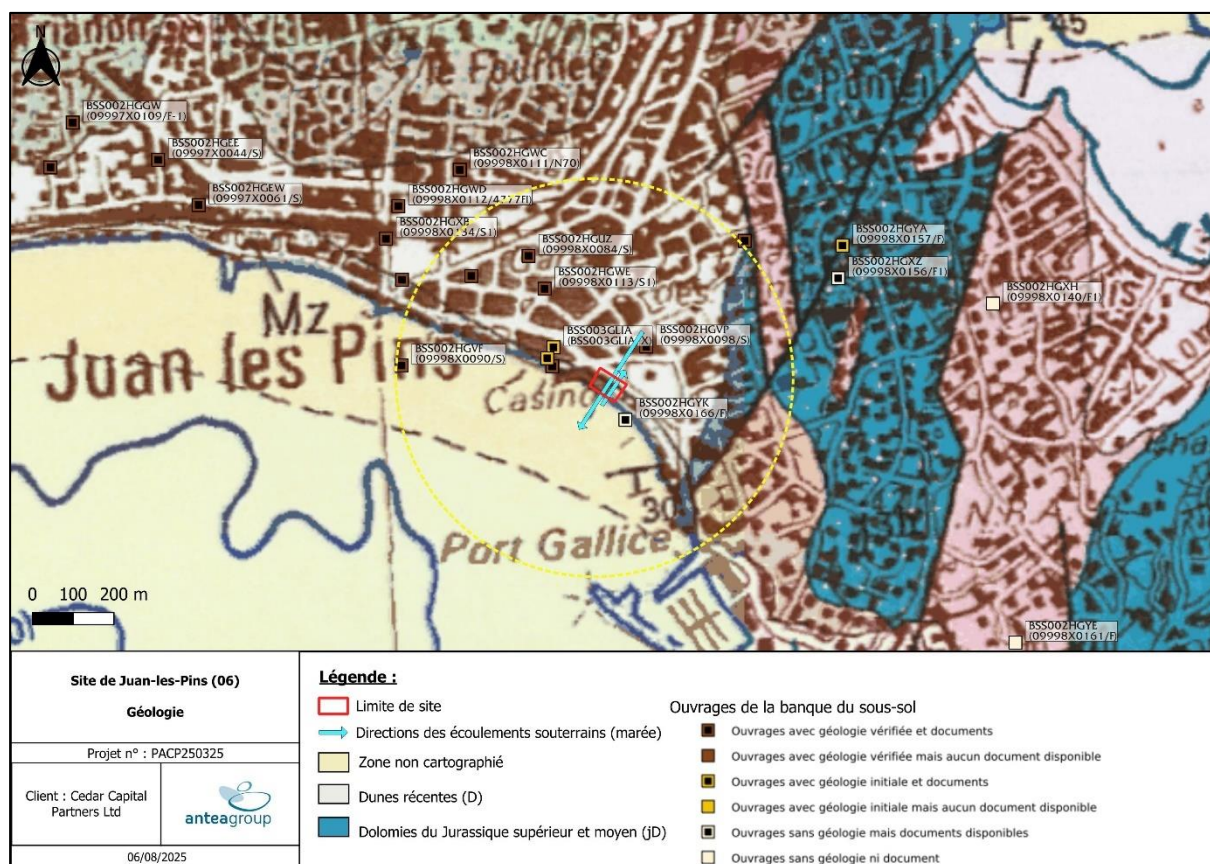


Figure 4 : Carte géologique à l'échelle 1/50 000^{ème}

3.3. Documents et informations transmis par le client

Les documents transmis par le client sont listés ci-après :

- 1) Plan cadastral
- 2) Plan de situation
- 3) Plan de Masse

3.3.1. Synthèse des études réalisées

Aucune étude environnementale n'a été portée à la connaissance d'Antea Group dans le cadre de la réalisation de la présente étude.

3.3.2. Projet ou usage futur

Le projet d'aménagement consiste en la réfection de l'ancien hôtel en hôtel 5 étoiles.

Ce projet entrainerait de travaux de réfection de façades nord et sud et le réaménagement des espaces intérieurs.

A ce stade, aucun plan du projet d'aménagement n'est disponible.

4. Visite de site (A100)

La visite de site consiste à procéder à un état des lieux dans le but :

- d'orienter la recherche documentaire, d'en vérifier certaines informations ou de les compléter,
- d'orienter la stratégie de contrôle des milieux,
- de préparer l'intervention sur site (contraintes liées au site, conditions d'accès, ...),
- de dimensionner à leur juste proportion les premières mesures de précaution et de maîtrise des risques quand elles sont nécessaires.

La visite de site a été effectuée le 07/08/2025 par Delphine Roux, ingénieure d'études, et Guillaume FALEWEE chef de projets SSP chez Antea Group en compagnie de Mme BARAVALLÉ Catherine, représentante du propriétaire (compagnie financière de Choiseul) de l'hôtel Garden Beach Hôtel objet de notre étude.

Mme. DOISTAU de Cedar Capital Partners était également présente au début de la visite.

L'objectif est d'effectuer une reconnaissance du site et de ses environs, dans un périmètre de 100 m, à repérer d'éventuelles sources potentielles de pollution sur le site à l'étude et à vérifier les conditions d'accès dans les différentes zones du site.

Les éléments suivants se basent également sur le témoignage de Mme BARAVALLÉ Catherine, rencontrée lors de la visite de site.

4.1. Visite des abords immédiats du site d'étude

Une visite des abords immédiats du site a permis de mettre en évidence un environnement fortement urbanisé avec le regroupement de zones d'habitats collectifs et de commerces.

Le site est bordé :

- au nord, par le boulevard Edouard Baudoin à sens unique puis par des commerces et restaurants et 2 discothèques séparées par l'avenue Georges Gallice ;
- à l'est, par le parc « Jardin de la Pinède » et des hôtels particuliers ;
- à l'ouest, par la résidence mitoyenne Eden Beach comprenant des commerces puis par la plage.
- au sud, par la plage sur 15 m puis par la mer Méditerranée et un ponton d'embarcation de 35 m de long.

La **Figure 5** présente la localisation des éléments observés aux abords immédiats du site.



Figure 5 : Abords immédiats de la zone d'étude (source : fond de plan Google Earth)

4.2. Visite de la zone d'étude

Les données collectées et présentées dans le présent paragraphe sont issues des informations fournies par Mme BARAVALLÉ Catherine, représentante du propriétaire de l'hôtel (compagnie financière de Choiseul), lors de la visite de site initiale le 07/08/2025.

La zone d'étude comprend un unique bâtiment couvrant la totalité de la parcelle. Il s'agit de l'hôtel **Garden Beach**, composé de plusieurs étages abritant les installations suivantes, du haut vers le bas :

- **Toiture du 5^e étage** : il s'agit d'un étage technique. On y trouve un système d'échangeurs de chaleur à plaques et deux chaudières gaz situées dans un local technique fermé.
- **Étages 1 à 5** : ces niveaux accueillent les 75 chambres de l'hôtel.
- **Rez-de-chaussée** : on y trouve la réception de l'hôtel ainsi qu'un ancien casino occupant la moitié de la superficie de l'étage (entièrement curé - béton brut). L'activité du casino a cessé en 2016 ; celui-ci a été déplacé à une cinquantaine de mètres à l'ouest, et correspond aujourd'hui au casino Partouche (cf. Figure 5). L'entrée de l'hôtel est ouverte au nord et au sud, afin de permettre un accès piéton direct à la plage qui est gérée par la délégation des services public. Au total, 6 unités de passage existent jusqu'à la plage.
- **Rez-de-plage** : cette zone abrite sur 50% les installations de la plage privée toujours en activité, ainsi que les anciens espaces du casino côté ouest. Lors de notre visite, cette zone avait été entièrement curée. Deux groupes frigorifiques hors service (fluide R22), y sont également présents. Un groupe électrogène de secours alimenté par une cuve de fioul.

- **Niveau -1** : ce niveau comprend un parking pour véhicules légers, la machinerie de la piscine, un local de stockage de denrée alimentaire pour l'ancien restaurant de l'hôtel et de stockage de déchets .
- **Niveau -2** : ce niveau est également dédié au stationnement (parking).
- **Niveau -3** : il s'agit du troisième niveau de parking. Des traces d'infiltration d'eau sont visibles au plafond ainsi qu'au sol (rouilles et flaques). Dans un petit local technique, très humide se trouvaient plusieurs bidons de produits d'entretien entreposés sur une étagère. Ces bidons étaient rouillés, sales et, pour la plupart, dépourvus d'étiquettes.
- **Bassin de rétention** : Sous le dernier niveau de parking, plusieurs bassins de récupération des eaux pluviales sont implantés et équipés de pompes de relevage. Lors de notre visite, ces pompes étaient sur le point d'être remplacées. À l'origine, les eaux issues de ces bassins étaient rejetées directement en mer à environ 300 mètres du rivage. Toutefois, la tempête de 2019 a détruit les canalisations d'évacuation passant sous le ponton, et les eaux sont aujourd'hui redirigées vers le réseau pluvial municipal, situé sous le boulevard Édouard Baudoin, au nord de l'hôtel.

Lors de cette visite, les sources de pollution potentielle observées sont les suivantes :

- La présence de bidons de produits d'entretien rouillés, entreposés sur une étagère au niveau -3, sans étiquetage clair pour la plupart.
- L'ancien groupe électrogène alimenté au gazole situé au rez de plage.
- Les deux anciens groupes frigorifiques situés également au rez de plage de l'ancien casino, désormais hors service, et chargés en fluide frigorigène de type R22.

Il est à noter qu'aucune trace de pollution n'a été observée au sol.

Considérant que l'hôtel se trouve au-dessus de 3 niveaux de sous-sol (parking), le risque de pollution du milieu souterrain en provenance du site étudié est considéré comme nul (infrastructures imperméables). De plus lors de la visite de site, aucune trace de pollution n'a été observée au sol.

Sur la base des informations recueillies auprès de Mme BARAVALLÉ, représentante de l'ancien exploitant et des observations sur site, le tableau ci-après présente les activités et installations recensées par étage.

Tableau 2 : Activités et installations recensées lors de la visite de site du 07/08/2025

Secteur	Activités / installations	N° de la photographie
Toiture 5ème	Etage technique : Antennes SFR, échangeurs de chaleur à plaques et chaudières gaz	1 : échangeurs
Étages 1 à 5	73 chambres	2 : vue de la façade sud
Rez-de-chaussée	50% Casino 50 % Hôtel Entrée piétonne traversante	3 : entrée vue de l'extérieur, façade nord
Rez-de-plage	50% Casino 50 % Hôtel	4 : Casino curé 5 : Groupes Frigorifique hors service avec fluide R22 6 : Groupe électrogène de secours et sa cuve de fioul
Niveau -1	Machinerie piscine Local de stockage de denrée alimentaire Petit parking	-
Niveau -2	Parking	-
Niveau -3	Parking et local technique	7 (local technique des pompes de relevage)
Bassins de rétention	Bassins équipés de pompe de relevage reliée au réseau d'eau pluvial municipal	8 (Stockage de bidons d'entretien rouillés)

Les photographies ci-après présente des éléments listés ci-dessus.

A l'issue de la visite, il n'a pas été mis en évidence la nécessité de mettre en place des mesures d'urgence.

Le compte rendu de la visite de site est fourni en Annexe II.

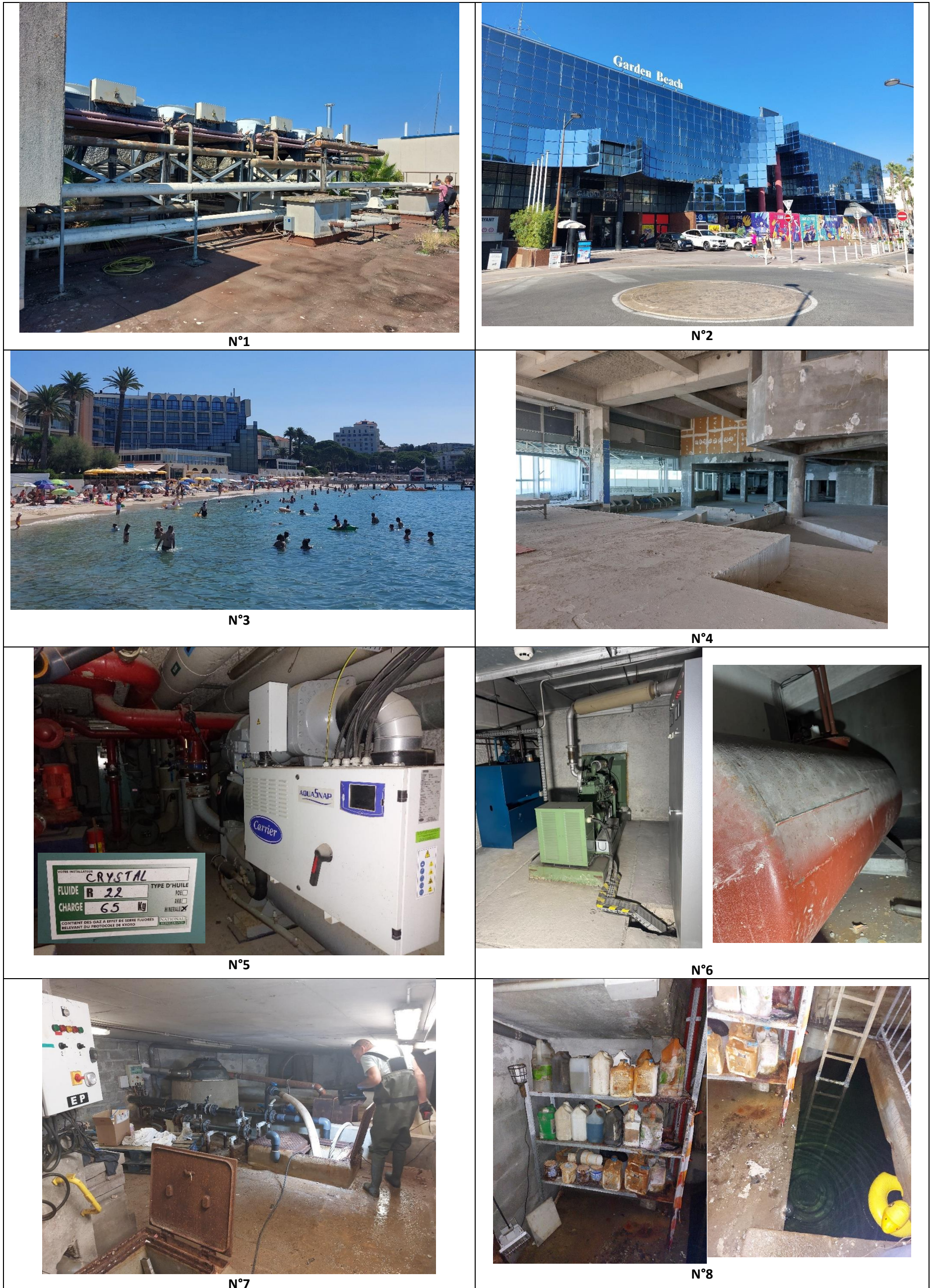


Figure 6 : Photographies de la visite de site du 07/08/2025

5. Etude historique, documentaire et mémorielle (A110)

L'étude historique, documentaire et mémorielle vise à identifier les pollutions potentielles associées aux activités présentes ou passées sur le site et à réaliser un constat sommaire de l'impact sur la santé et sur l'environnement.

Son objectif est de recenser :

- *les activités qui se sont succédé sur le site ;*
- *leur localisation précise sur le site (si possible) ;*
- *les polluants susceptibles d'y avoir été produits ou utilisés ;*
- *l'emplacement des stockages et des lieux de manipulation de produits ;*
- *les pollutions accidentelles ou chroniques survenues lors de l'exploitation du site, et leur localisation.*

Elle doit permettre d'établir une cartographie des principales sources potentielles de pollution et de définir un programme d'investigations des milieux.

5.1. Sources de renseignement

La collecte des informations a été réalisée sur la base des consultations :

- des photographies aériennes de l'Institut Géographique National (IGN), <http://www.ign.fr/>,
- de la carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS) et du système d'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (www.georisques.gouv.fr),
- de la base de données des Secteurs d'Informations sur les Sols et des Installations Classées (www.georisques.gouv.fr).

5.2. Inventaires des sites et sols potentiellement pollués

Remarque : les données sont indicatives et ne sont pas mises à jour régulièrement. Elles permettent de signaler qu'il y a / a eu un site industriel en activité.

La localisation des sites CASIAS, ex-BASOL, SIS et ICPE recensés à proximité de la zone d'étude, dans un rayon de 500 m, sont présentés dans la figure suivante.

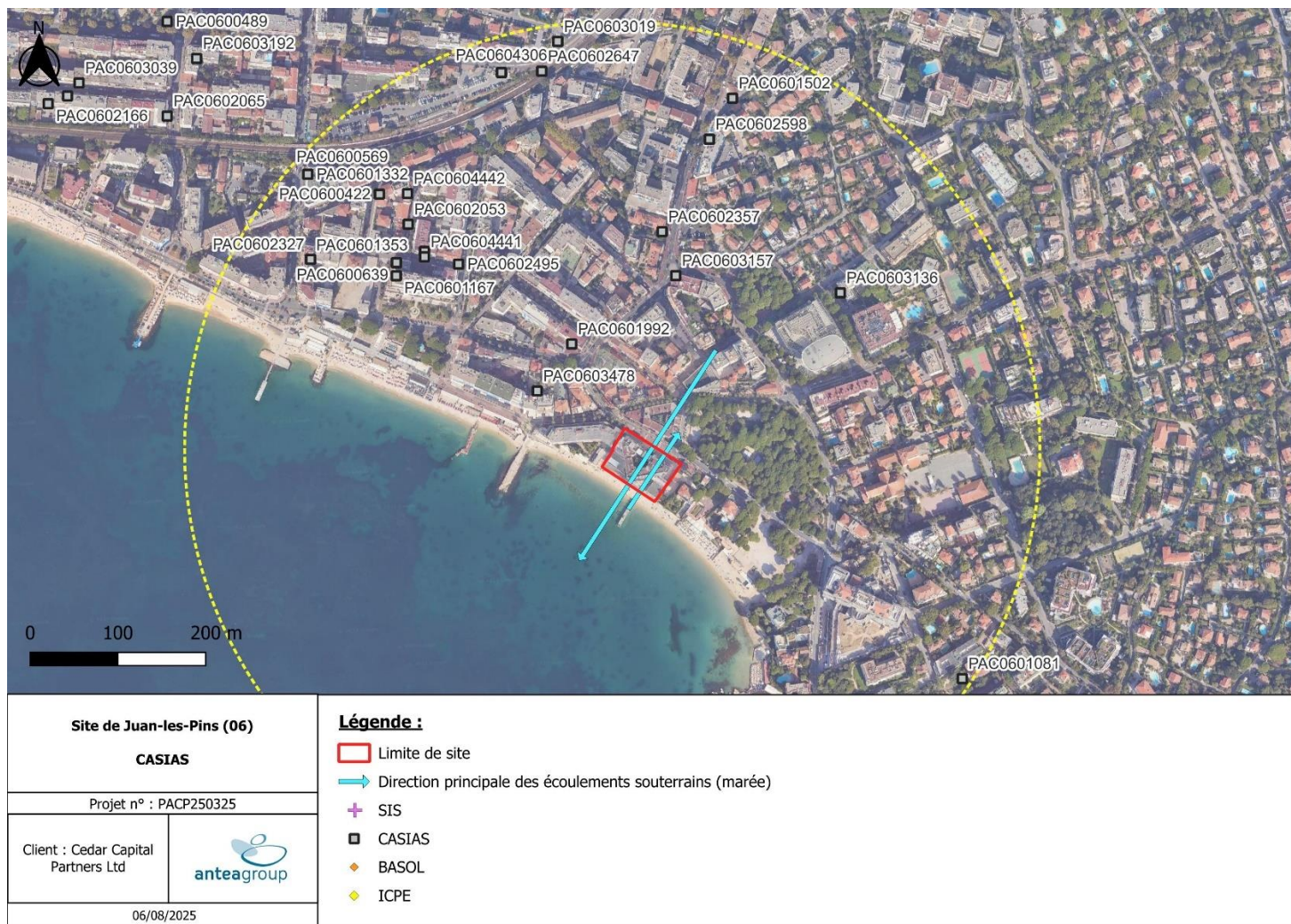


Figure 7 : Localisation des sites CASIAS, ex-BASOL, SIS et ICPE à proximité de la zone d'étude

5.2.1. Recherche sur ex-BASOL et SIS

Le système d'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL du Ministère en charge de l'Environnement) répertorie les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

La base de données sur les secteurs d'information sur les sols (SIS) identifie les terrains où l'État a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.

Les bases de données ex-BASOL et SIS ont été consultées afin de connaître si un tel site est, ou était, localisé sur ou à proximité du site étudié.

Aucun site ex-BASOL ou SIS n'est répertorié au droit du terrain.
Aucun site ex-BASOL ou SIS n'est présent jusqu'à 500 m de la zone d'étude.

5.2.2. Recherche sur CASIAS

La finalité de la base de données CASIAS (ex-BASIAS du Ministère en charge de l'Environnement) est de conserver la mémoire des anciens sites industriels et activités de services pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de l'environnement. Elle recense plus largement les sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes en particulier pour les sols et les eaux souterraines.

Cet inventaire a été consulté afin de déterminer et de localiser les dits sites et activités sur ou à proximité du site étudié.

Aucun site CASIAS n'est répertorié au droit du terrain.
Plusieurs sites sont présents à environ 500 mètres de la zone d'étude.

Le tableau suivant présente les 5 sites CASIAS recensés à proximité de la zone d'étude susceptibles d'impacter le milieu souterrain au vu :

- de leur distance et/ou de leur position hydraulique,
- des activités recensés (stations-services, dépôt d'hydrocarbures, dépôt de liquides inflammables et blanchisserie-teinturerie).

Il est à noter que les deux sites les plus proches, PAC0603478 et PAC0601992, sont situés en position latérale hydraulique par rapport à la zone d'étude. De ce fait, il est très peu probable qu'une pollution issue de ces sites puisse impacter le milieu souterrain de la zone étudiée.

Tableau 3 : Activités recensées sur CASIAS à proximité de la zone d'étude

Nom et identifiant BASIAS	Exploitant	Activités	Période d'exploitation	Précisions sur la fiche	Distance par rapport au site	Position hydraulique par rapport au site d'étude
PAC0603478 CASINO MUNICIPAL	Mr SEASSAL	Dépôt de liquides inflammables	1961 – Aujourd'hui En arrêt	16 m ³ de liquides inflammable Site réaménagé Commerces en rez-de-chaussée	100 m	Latéral
PAC0601992 SOCIETE SOLEIL GARAGE	Non connu	Station-service Raffinage, distillation et rectification du pétrole et/ou stockage d'huile minérales	1952 Aujourd'hui En arrêt	Site réaménagé Commerces en rez-de-chaussée	110 m	Latéral
PAC0603157	Mr DIAMANTE	Dépôt d'hydrocarbures	1957 Aujourd'hui En arrêt	Site réaménagé Formations superficielles : Sables/Graviers/Galets	180 m	Amont
PAC0602357 SARL GARAGE WILSON	BERMONT Jean	Station-service	1955 à indéterminé	Etat activité indéterminé en 2014	230 m	Amont
PAC0603136	DREVAULT Marcel	Blanchisserie-teinturerie Dépôt de liquides inflammables Ennoblement textile (teinture, impression)	1957 Aujourd'hui En arrêt	Substratum : calcaire compact	265 m	Amont latéral

5.2.3. Base de données des ICPE

La base de données sur les Installations Classées recense les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.

Aucun site ICPE n'est répertorié au droit du terrain.

Aucun site ICPE n'est recensé dans un rayon de 500 m autour de la zone d'étude.

5.3. Consultation et interprétation des photographies aériennes de l'IGN

La consultation des photographies aériennes sur le site Internet « <https://remonterletemps.ign.fr> » a permis d'analyser les évolutions majeures du site et de ses environs sur une période de 93 ans, de 1924 à 2017.

Les observations ont été réalisées à partir des missions et des clichés présentés dans le tableau suivant.

Les photographies aériennes sont présentée en Annexe III.

Tableau 4 : Liste des photographies consultées pour l'étude historique

Année	Référence	N° de cliché
1924	IGNF_PVA_1-0_1924_CN24000011_1924_SGA-COTE-D-AZUR_0055	55
1926	IGNF_PVA_1-0_1926-06-07_C3544-0241_1926_NP5_0108	108
1930	IGNF_PVA_1-0_1930-11-16_CCF0H-2065_1930_CAF_H-206_0022	22
1949	IGNF_PVA_1-0_1950-09-02_C3643-0091_1950_F3643-3743_0138	138
1959	IGNF_PVA_1-0_1959-05-05_C3644-0211_1959_CDP1460_3813	3813
1969	IGNF_PVA_1-0_1969_C3644-0171_1969_CDP7201_0566IGNF_PVA_1-0_1969_C3644-0171_1969_CDP7201_0566	566
1981	IGNF_PVA_1-0_1981-06-04_C0145-2891_1981_F3-23-7_0518	518
1987	IGNF_PVA_1-0_1987-04-21_C3544-0021_1987_F3544-3644_0051	51
1988	IGNF_PVA_1-0_1988-07-11_C3643-0022_1988_FD06SUD_0010	10
1995	IGNF_PVA_1-0_1996-07-03_CN96000014_1996_IFN06_IRC_0038	38
2004	IGNF_PVA_1-0_2004-06-09_CP04000694_2004_FD06_0419	419
2017	Image satellite - IGN	

Le tableau suivant présente l'interprétation générale des clichés aériens consultés. Les principaux clichés sont présentés sur les figures qui suivent.

Tableau 5 : Description des photographies aériennes

Année	Au droit de la zone d'étude	Aux environs de la zone d'étude
1924	Un bâtiment est présent sur 80% de la zone d'étude à l'ouest, le reste correspond à des espaces verts	Environnement urbain, de grandes bâtisses sont présentes
1926	Une extension du bâtiment est construite au nord-ouest	<i>Aucun changement majeur</i>
1930	La zone d'étude est à 90% bâtie quelques arbres sont présents au sud-ouest	<i>Aucun changement majeur</i>
1949	<i>Aucun changement majeur</i>	Urbanisation, les espaces verts sont moins présents
1959	<i>Aucun changement majeur</i>	Le bâtiment à proximité immédiate à l'ouest est construit
1969	<i>Aucun changement majeur</i>	<i>Aucun changement majeur</i>
1981	<i>Aucun changement majeur</i>	<i>Aucun changement majeur</i>
1987	<i>Aucun changement majeur</i>	<i>Aucun changement majeur</i>

Année	Au droit de la zone d'étude	Aux environs de la zone d'étude
1988	L'hôtel actuellement présent et construit sur toute la superficie de la zone d'étude	Aucun changement majeur
1995	Aucun changement majeur	Aucun changement majeur
2004	Aucun changement majeur	Aucun changement majeur
2017	Aucun changement majeur	Aucun changement majeur



Figure 8 : Photographie aérienne de 1924



Figure 9 : Photographie aérienne de 1926

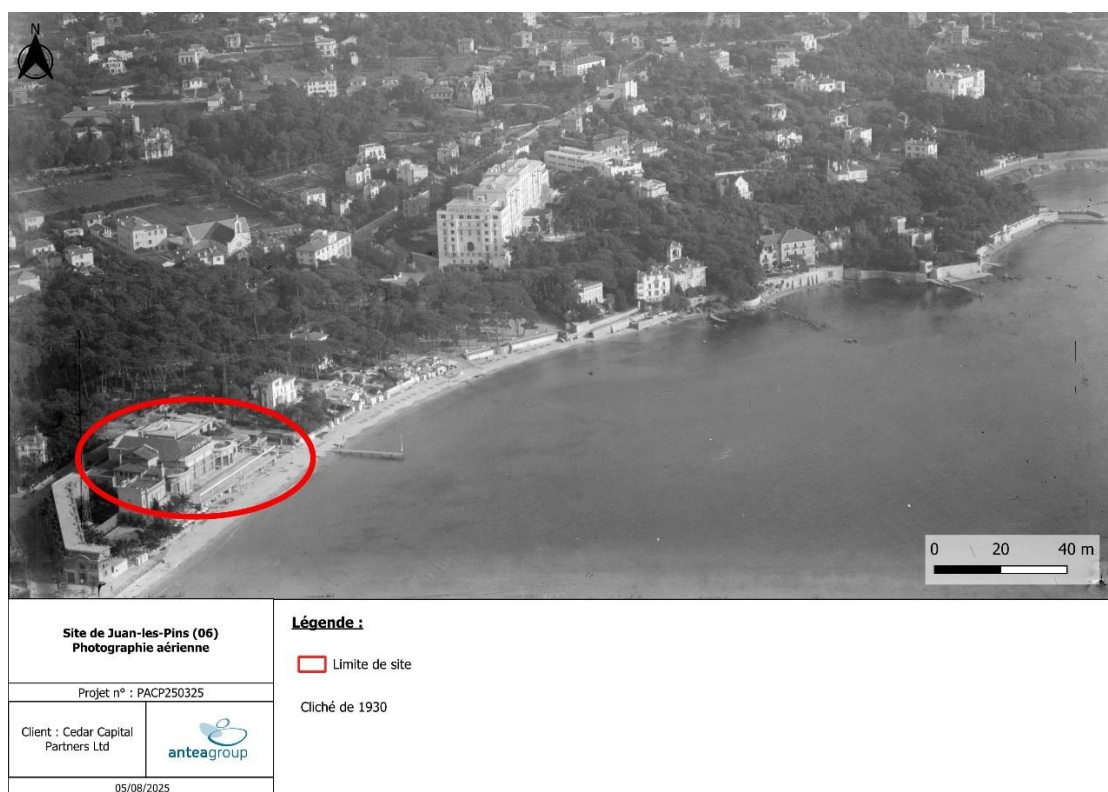


Figure 10 : Photographie aérienne de 1930



Figure 11 : Photographie aérienne de 1989

5.4. Informations recueillies lors de la visite

Lors de la visite de site, Madame BARAVALLE nous a indiqué les éléments suivants :

- Construction du bâtiment actuel de 1985 à 1989 ;
- Depuis son ouverture, l'hôtel a été exploité par plusieurs chaînes, dont Le Méridien, jusqu'en 2015. Un casino occupait environ 50 % du rez-de-chaussée et 50 % du rez-de-plage.
- En mai 2015, Chetrit Group représenté par la Compagnie Financière de Choiseul a racheté l'établissement, dont il est toujours propriétaire.
- L'activité du casino a cessé en 2016 et les locaux ont été nettoyés et curés en 2017. Leur activité a été déplacée dans un bâtiment à 50 m à l'ouest et correspond au Casino Partouche.
- L'activité hôtelière a cessé en février 2020, à la suite de la crise sanitaire du COVID-19.

5.5. Synthèse de l'étude historique

5.5.1. Synthèse de la situation administrative et principales évolutions

Le site est un ancien hôtel. Il n'est pas soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

5.5.2. Synthèse et chronologie des activités exercées

L'étude historique et réglementaire a mis en évidence les éléments suivants depuis 1924 :

- Jusqu'en 1985 le site accueillait un casino dont les façades étaient classées. À cette époque, le bâtiment principal n'occupait qu'une partie de la zone d'étude, avec un espace vert situé à l'est. En 1926, une extension fut réalisée au nord-est, et en 1930, seuls quelques arbres subsistaient au sud-est.
- Entre 1985 et 1989, l'ancien casino est démoli et le bâtiment actuel a été construit sur la totalité de l'emprise de la zone d'étude. Les travaux ont débuté en 1985 et l'immeuble a été livré en 1989. Aucune modification majeure du bâti n'a été observée depuis. Le bâtiment comprend :
 - 3 niveaux de sous-sol (parkings souterrains),
 - 1 niveau de rez-de-plage,
 - 1 rez-de-chaussée,
 - 5 étages.
- Depuis son ouverture, l'hôtel a été exploité par plusieurs chaînes, dont Le Méridien, jusqu'en 2015. Un casino occupait environ 50 % du rez-de-chaussée et 50 % du rez-de-plage.
- En mai 2015, Chetrit Group représenté par la Compagnie Financière de Choiseul a racheté l'établissement, dont il est toujours propriétaire.
- L'activité du casino a cessé en 2016 et les locaux ont été nettoyés et curés en 2017. Leur activité a été déplacée dans un bâtiment à 50 m à l'ouest et correspond au Casino Partouche.
- L'activité hôtelière a cessé en février 2020, à la suite de la crise sanitaire du COVID-19.

Trois sites référencés dans la base CASIAS ont été recensés entre 180 et 265 mètres autour de la zone d'étude. En raison de leur position en amont hydraulique et de la nature des activités recensées (stations-services, blanchisserie-teinturerie et dépôt d'hydrocarbures), ces sites sont susceptibles d'impacter le milieu souterrain.

5.5.3. Identification des sources potentielles de pollution

La présence potentielle d'une ancienne cuve à fioul utilisée pour le chauffage de l'ancien casino est retenue comme source potentielle de pollution au droit du site d'étude.

Sur la base, des informations obtenues dans les divers services consultés et des observations sur site, le tableau ci-après présente la synthèse des sources potentielles de pollution identifiées.

Tableau 6 : Synthèse des sources potentielles de pollution identifiées

Localisation	Source potentielle de pollution	Origine de la donnée	Source retenue et justification	Composés associés	Profondeur présumée de la source (m)
SUR SITE					
Niveau -3	Bidons de produits d'entretien	Visite de site du 07/08/2025	Non Présence de plusieurs niveaux de sous-sol et de bassins de rétention dont les eaux sont rejetées aux réseaux d'eau pluvial de la ville (Infrastructures imperméables)	-	-
Rez de plage	Le groupe électrogène alimenté au gazole				
Rez de plage de l'ancien casino	2 anciens groupes frigorifiques				
Ancien Casino classé	Présence potentielle d'une ancienne cuve enterrée de fioul utilisée pour le chauffage	Photographie aérienne	Non Si ancienne cuve, celle-ci a été enlevée et les terres évacuées dans le cadre de la construction des sous-sols	HCT HAP BTEX	Base de la cuve : 3 m
HORS SITE					
3 sites Casias entre 180 et 265 m en amont hydraulique	1 stations-services 1 Blanchisserie 1 dépôt d'hydrocarbures	CASIAS	Oui Impact potentiel dans les eaux souterraines en amont du site	HCT, HAP, BTEX COHV, Métaux	Nappe à 3 m/sol Au niveau de la mer

6. Conclusions

Dans le cadre d'un achat potentiel d'un site localisé au 15-17 Bd Edouard Baudoin à Juan-les-pins sur la commune d'Antibes (06), **Cedar Capital Partners Ltd** a missionné Antea Group pour la réalisation d'une visite de site et d'une étude historique et documentaire afin d'évaluer le passif environnemental du site.

La zone d'étude comprend un unique bâtiment couvrant la totalité de la parcelle. Il s'agit de l'ancien hôtel Garden Beach, aujourd'hui fermé. Celui-ci est composé de 3 niveaux de sous-sol (parkings souterrains occupant l'ensemble de la parcelle), 1 niveau de rez-de-plage, 1 rez-de-chaussée et 5 étages. Un ancien casino occupait 50 % du rez-de-chaussée et 50 % du rez de plage jusqu'en 2016.

Lors de cette visite, les sources de pollution potentielle observées sont les suivantes :

- La présence de bidons de produits d'entretien rouillés, entreposés sur une étagère au niveau -3, sans étiquetage clair pour la plupart.
- L'ancien groupe électrogène alimenté au gazole, situé au rez de plage.
- Les deux anciens groupes frigorifiques situés également au rez de plage de l'ancien casino, désormais hors service, et anciennement chargés en fluide frigorigène de type R22.

Considérant que l'hôtel se trouve au-dessus de 3 niveaux de sous-sol (parking), le risque de pollution du milieu souterrain en provenance du site étudié est considéré comme nul (infrastructures imperméables). De plus lors de la visite de site, aucune trace de pollution n'a été observée au sol.

L'étude historique et documentaire à mis en évidence :

- Jusqu'en 1985 le site accueillait un casino dont les façades étaient classées. À cette époque, le bâtiment principal n'occupait qu'une partie de la zone d'étude, avec un espace vert situé à l'est. En 1926, une extension fut réalisée au nord-est, et en 1930, seuls quelques arbres subsistaient au sud-est.
- Entre 1985 et 1989, l'ancien casino est démoli et le bâtiment actuel a été construit sur la totalité de l'emprise de la zone d'étude. Les travaux ont débuté en 1985 et l'immeuble a été livré en 1989. Aucune modification majeure du bâti n'a été observée depuis.
- Depuis son ouverture, l'hôtel a été exploité par plusieurs chaînes, dont Le Méridien, jusqu'en 2015. Un casino occupait environ 50 % du rez-de-chaussée et 50 % du rez-de-plage.
- En mai 2015, la Compagnie Financière de Choiseul a racheté l'établissement, dont elle est toujours propriétaire.
- L'activité du casino a cessé en 2016 et les locaux ont été nettoyés en 2017. Leur activité a été déplacée dans un bâtiment à 50 m à l'ouest et correspond au Casino Partouche.
- L'activité hôtelière a cessé en février 2020, à la suite de la crise sanitaire du COVID-19.

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 liés aux sites CASIAS localisés en amont du site est possible.

Observations sur l'utilisation du rapport

Ce rapport, ainsi que les cartes ou documents, et toutes autres pièces annexées constituent un ensemble indissociable. Les incertitudes ou les réserves qui seraient mentionnées dans la prise en compte des résultats et dans les conclusions font partie intégrante du rapport.

En conséquence, l'utilisation qui pourrait être faite d'une communication ou d'une reproduction partielle de ce rapport et de ses annexes ainsi que toute interprétation au-delà des énonciations d'Antea Group ne sauraient engager la responsabilité de celui-ci. Il en est de même pour une éventuelle utilisation à d'autres fins que celles définies pour la présente prestation.

Les résultats des prestations et des investigations s'appuient sur un échantillonnage ; ce dispositif ne permet pas de lever la totalité des aléas liés à l'hétérogénéité des milieux naturels ou artificiels étudiés. Par ailleurs, la prestation a été réalisée à partir d'informations extérieures non garanties par Antea Group ; sa responsabilité ne saurait être engagée en la matière.

De même, le contenu de la prestation INFOS ne peut être considéré comme exhaustif. Il est le reflet de ce que les personnes rencontrées et les documents transmis et consultés ont pu révéler. La responsabilité d'Antea Group ne saurait être engagée si les informations qui lui ont été communiquées sont incomplètes ou erronées.

Antea Group s'est engagé à apporter tout le soin et la diligence nécessaire à l'exécution des prestations et s'est conformé aux usages de la profession. Antea Group conseille son Client avec pour objectif de l'éclairer au mieux. Cependant, le choix de la décision relève de la seule compétence de son Client.

Le Client autorise Antea Group à le nommer pour une référence scientifique ou commerciale. A défaut, Antea Group s'entendra avec le Client pour définir les modalités de l'usage commercial ou scientifique de la référence.

Ce rapport devient la propriété du Client après paiement intégral de la mission, son utilisation étant interdite jusqu'à ce paiement. A partir de ce moment, le Client devient libre d'utiliser le rapport et de le diffuser, sous réserve de respecter les limites d'utilisation décrites ci-dessus.

Pour rappel, les conditions générales de vente ainsi que les informations de présentation d'Antea Group sont consultables sur : <https://www.anteagroup.fr/annexes>



ANNEXES

- Annexe I : Abréviations générales
- Annexe II : Compte-rendu de visite de site
- Annexe III : Photographies aériennes

Annexe I : Abréviations générales

ENVIRONNEMENT	
AEI	Alimentation en Eau Industrielle
AEP	Alimentation en Eau Potable
FT	Flore Totale
ICPE	Installation Classée Pour l'Environnement
NGF	Nivellement Général de la France
NPHE	Niveau des Plus Hautes Eaux
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZNS	Zone Non Saturée
ZS	Zone Saturée

INSTITUTIONS	
ADEME	Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie
AFNOR	Association Française de Normalisation
ATSDR	Agency for Toxic Substances and Disease Registry
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CIRC	Centre International de Recherche sur le Cancer
COFRAC	COmité FRançais d'ACcréditation
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (spécifique IDF)
DREAL	Direction Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
FNADE	Fédération Nationale des Activités de Dépollution et de l'Environnement
INERIS	Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques
OEHHA	Office of Environmental Health Hazard Assessment
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
UE	Union Européenne
UPDS	Union des Professionnels des entreprises de Dépollution de sites
USEPA	United States Environmental Protection Agency

ETUDES DE RISQUES	
ARR	Analyse des Risques Résiduels
BW	Body Weight (Poids corporel)
CE	Concentration d'Exposition
DJA	Dose Journalière Admissible
DJE	Dose Journalière d'Exposition
ED	Durée d'Exposition
EDR	Evaluation Détaillées de Risques
EQRS	Etude Quantitative de Risques Sanitaires
EF	Fréquence d'Exposition
ERI	Excès de Risque Individuel de cancer
ERS	Evaluation des Risques Sanitaires
ERU	Excès de Risque Unitaire
ESR	Evaluation Simplifiée des Risques

ETUDES DE RISQUES	
ET	Temps d'Exposition
F	Fraction du temps d'exposition
GMS	Groundwater Modeling System
IR	Indice de Risque
JE	Johnson & Ettinger (Modèle)
LOAEL	Lowest-Observed-Adverse-Effect-Level
NAF	Facteur d'Atténuation Naturelle
NOAEL	No-Observed-Adverse-Effect-Level
RAIS	Risk Assessment Information System
RBCA	Risk-Based Corrective Action
RfC	Reference Concentration
SF	Slope Factor
TPHCWG	Total Petroleum Hydrocarbons Criteria Working Group
VF	Facteur de Volatilisation
VLE	Valeur Limite d'Exposition
VME	Valeur Moyenne d'Exposition
VTR	Valeurs Toxicologiques de Référence

SUBSTANCES, ELEMENTS & COMPOSES	
As	Arsenic
BTEX	Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylènes
CA	Charbon Actif
CAV	Composé Aromatique Volatil
Cd	Cadmium
CN	Cyanures
COHV	Composés Organo-Halogénés Volatils
Cr	Chrome
Cu	Cuivre
Foc	Fraction de carbone organique
FOD	Fioul domestique (fuel oil domestic)
GO	GasOil
H2S	Hydrogène sulfuré
HAP	Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
HCT	Hydrocarbures Totaux
Hg	Mercure
LQ	Limite de quantification
MS	Matière Sèche
Ni	Nickel
OHV	Composés Halogénés volatils
Pb	Plomb
PCB	Polychlorobiphényles
PEHD	Polyéthylène haute densité
PFAS	Substances perfluoroalkylées et polyfluoroalkylées
PP	Polypropylène
Ppm	Partie par million
PVC	Polychlorure de vinyle
Zn	Zinc

MARCHES PUPICS	
AE	Acte d'engagement
AMO	Assistance à Maître d'ouvrage
BPE	Bilan Prévisionnel d'exploitation
CCAG	Cahier des Clauses Administratives Générales
CCAP	Cahier des Clauses Administratives Particulières
CCTG	Cahier des Clauses Techniques Générales
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises
DROC	Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier
EPERS	Elément pouvant entraîner la responsabilité solidaire du fabricant
MOE	Maître d'œuvre
OPC	Ordonnancement, Pilotage et Coordination
PFD	Programme Fonctionnel Détaillé
PGC	Plan Général de Coordination
PGCSPS	Plan Général de Coordination en matière de Sécurité et Protection de la santé
PPE	Planning Prévisionnel d'Exécution
PPSPS	Plan Particulier de Sécurité et de Protection
PRM	Personne responsable du marché
PUC	Police Unique Chantier.
VRD	Voirie, Réseaux Divers

INTERVENTION SUR SITE ET TRAVAUX DE DEPOLLUTION	
ADR	Arrêté relatif au transport des Marchandises dangereuses par route
ATEX	ATmosphère EXplosible
BRH	Brise Roche Hydraulique
BSD	Bordereau de Suivi des Déchets
CAP	Certificat d'Acceptation Préalable
CATOX	CATalytic OXYdation
DAP	Demande d'Admission Préalable
DIB	Déchets Industriels Banals
DICT	Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux
DIS	Déchets Industriels Spéciaux
DT	Déclaration de Travaux
DTQD	Déchets Toxiques en Quantité Dispersée
EPC	Equipement de Protection Collective
EPI	Equipement de Protection Individuelle
ISCO	In-Situ Chemical Oxydation
ISDI	Installation de Stockage de Déchets Inertes
ISDND	Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux
ISDD	Installation de Stockage de Déchets Dangereux
FDS	Fiche de Données de Sécurité
MASE	Manuel d'Amélioration de la Sécurité des Entreprises
PID	Détecteur à photoionisation
SVE	Soil Venting Extraction
TN	Terrain Naturel

Annexe II : Compte-rendu de visite de site

QUESTIONNAIRE DE VISITE

(À remplir lors de la visite du site)

AUTEUR : D.ROUX et G. FALEWEE

ORGANISME : Antea Group

DATE DE VISITE :

07/08/2025

1. LOCALISATION / IDENTIFICATION

COMMUNE : Antibes

DEPARTEMENT : 06

DESIGNATION USUELLE DU SITE : GARDEN BEACH HOTEL - Juan-les-Pins

ADRESSE : 13-15-17 Bd Edouard Baudoin - 06160 Antibes

CARTE TOPOGRAPHIQUE / LOCALISATION :

(Nom, échelle - utilisée pour report des limites approximatives du site)

Coordonnées LAMBERT :

X : 1 032 267

Y : 6 282 902

Topographie générale du site : légèrement pentue vers la mer au sud

Altitude moyenne du site Z (NGF) : 3

Superficie approximative : 3680 m²

TYPELOGIE DU SITE / UTILISATION ACTUELLE :

- ☐ Décharge
- ☐ Friche industrielle
- ☐ Site réoccupé :
- ☐ Agriculture
- ☒ Habitations, loisirs, écoles, hôtel
- ☐ Commerces
- ☐ Documents d'urbanisme (préciser)

Conditions d'accès au site

- ☒ Site clôturé et surveillé
- ☐ Site non clôturé ou clôture en mauvais état, mais surveillé
- ☐ Site clôturé mais non surveillé
- ☐ Site non clôturé, ou clôture en mauvais état et non surveillé

Populations présentes sur le site ou à proximité

- ☒ Aucune présence
 - ☐ Présence occasionnelle
 - ☐ Présence régulière
- Nombre de personnes :

Typologie des populations présentes sur le site ou à proximité

- ☐ Travailleurs
- ☐ Adultes
- ☐ Personnes sensibles (enfants...)

2. ACTIVITÉ(S) INDUSTRIELLES PRATIQUÉES SUR LE SITE

L'étude historique et réglementaire a mis en évidence les éléments suivants depuis 1924 :

- Construction du bâtiment actuel de 1985 à 1989 ;
- Depuis son ouverture, l'hôtel a été exploité par plusieurs chaînes, dont Le Méridien, jusqu'en 2015. Un casino occupait environ 50 % du rez-de-chaussée et 50 % du rez-de-plage.
- En mai 2015, Chetrit Group représenté par la Compagnie Financière de Choiseul a racheté l'établissement, dont il est toujours propriétaire.
- L'activité du casino a cessé en 2016 et les locaux ont été nettoyés et curés en 2017. Leur activité a été déplacée dans un bâtiment à 50 m à l'ouest et correspond au Casino Partouche.
- L'activité hôtelière a cessé en février 2020, à la suite de la crise sanitaire du COVID-19.

3. ENVIRONNEMENT DU SITE

- ☐ Agricole / Forestier
- ☐ Proximité d'une zone à protéger (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO ...)
- ☐ Industriel
- ☒ Commercial
- ☐ Etablissements sensibles (crèches, établissements scolaires, parcs et jardins publics)

- ☒ Habitat :
 - ☒ Collectif
 - ☒ Résidentiel avec ou sans jardin potager
 - ☐ Dispersé



4. DESCRIPTION SUR PLACE

4.1. - ACTIVITES ET INSTALLATIONS RECENSEES - PHOTOGRAPHIE(S)

Sur la base des informations recueillies auprès de Mme BARAVALLÉ, représentante de l'ancien exploitant et des observations sur site, le tableau ci-après présente les activités et installations recensées par étage de l'hôtel.

Secteur	Activités / installations	N° de la photographie
Toiture 5ème	Etage technique : Antennes SFR, échangeurs de chaleur à plaques et chaudières gaz	1 : échangeurs
Étages 1 à 5	73 chambres	2 : vue de la façade sud
Rez-de-chaussée	50% Casino 50 % Hôtel Entrée piétonne traversante	3 : entrée vue de l'extérieur, façade nord
Rez-de-plage	50% Casino 50 % Hôtel	4 : Casino curé 5 : Groupes Frigorigène hors service avec fluide R22 6 : Groupe électrogène de secours et sa cuve de fioul
Niveau -1	Machinerie piscine Local de stockage de denrée alimentaire Petit parking	-
Niveau -2	Parking	-
Niveau -3	Parking et local technique	7 (local technique des pompes de relevage)
Bassins de rétention	Bassins équipés de pompe de relevage reliée au réseau d'eau pluvial municipal	8 (Stockage de bidons d'entretien rouillés)



N°1



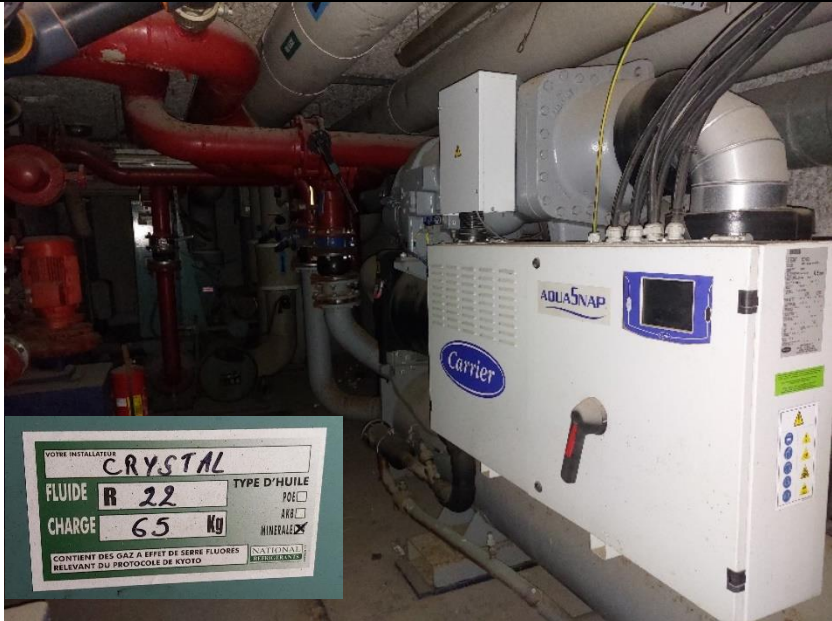
N°2



N°3



N°4



N°5



N°6



N°7



N°8

BATIMENT(S) EXISTANTS

Nombre :1

(cf. Annexe 1 pour se référer à une typologie des bâtiments)

Dénomination	Type	État	Dimension	Utilisation	Accès
Ancien Hôtel	Logement	Bon état	10 niveaux dont 3 niveaux de sous-sol	Hôtel	Porte d'entrée au nord ou parking sous terrain

4.2. SUPERSTRUCTURE(S) / OUVRAGE(S) EXISTANTS

Nombre : 0

(cf. Annexe 2 pour se référer à une typologie des superstructures / ouvrages)

Dénomination	Type	État	Dimension	Utilisation	Accès

4.3. STOCKAGE(S) EXISTANT(S)

Nombre :1

(cf. Annexe 3 pour se référer à une typologie des stockages)

Nom/Localisation	Etagère dans un local au niveau-3	Groupe électrogène de secours
Type	Produits d'entretien	Cuve de gazole
Conditionnement	Bidons	Citerne
Confinement	non	non
Volume – m ³	30 bidons environ	Non connu
État	Vétuste	Bon état
Substances/Produits identifiés	Non identifié	Gazole

4.4. DÉPÔT(S) DÉCHARGES (S) EXISTANT(S)

Nombre : 0

4.5. AUTRES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Élément caractéristique	Risque(s) potentiel(s) associé(s)
Remblais d'origine diverse sur le site	Non
Excavations, sapes de guerre	Non
Orifices (puits)	Non
Galleries enterrées	Non
Glissements de terrain	Non
Autres/préciser	Non

5. MILIEU(X) SUSCEPTIBLE(S) D'ÊTRE POLLUÉS(S)

5.1. AIR

- ✓ Existence de produits volatils 1 pulvérulents : Oui ☐ Non ☒
- ✓ Existence de source(s) d'émissions gazeuses ou de poussières, sur le site ou à proximité :
Oui ☐ Non ☒

5.2. EAUX SUPERFICIELLES

- Distance du site ou de la source au cours d'eau le plus proche : 15 m de la mer Méditerranée
- Utilisation sensible du cours d'eau le plus proche : Oui ☐ Non ☒ -
- Existence de rejets directs en provenance du site : Oui ☐ Non ☒
- Existence de rejets extérieurs : Oui ☐ Non ☒
- Présence de signes de ruissellement superficiel : Oui ☐ Non ☒
- Présence de mares :
Oui ☐ Non ☒
- Situation en zone d'inondation potentielle : Oui ☒ Non ☐

5.3. EAUX SOUTERRAINES

- Existence d'une nappe d'eau souterraine sous le site : Oui ☒ Non ☐ Ne sait pas ☐
- Nature de l'aquifère : aquifère salée
- Estimation de la profondeur de la nappe : 3 m/sol
- Utilisation sensible des eaux souterraines : Oui ☐ Non ☒ - Nature :
- Existence potentielle de circulations préférentielles vers la nappe (failles, fractures, puits anciens, réseaux souterrains, lithologie perméable ...) : Oui ☒ Non ☐
- Existence d'un recouvrement constitué de formations géologiques à faible perméabilité :
Oui ☒ Non ☐

5.4. SOL

- Projet de requalification du site à court terme : Oui ☐ Non ☒
- Indices de pollution du sol du site (végétation ...) : Oui ☐ Non ☒
- Indices de pollution du sol à l'extérieur du site (retombées atmosphériques ...) : Oui ☐ Non ☒

5.5. POLLUTIONS / ACCIDENTS DEJA CONSTATES

Pollution de l'atmosphère : Oui ☐ Non ☒ - Caractéristiques :
 Pollution des eaux de surface : Oui ☐ Non ☒ - Caractéristiques :
 Pollution des eaux souterraines : Oui ☐ Non ☒ - Caractéristiques :
 Pollution des sols : Oui ☐ Non ☒ - Caractéristiques :
 Présence de lagunes : Oui ☐ Non ☒ - Caractéristiques :

MESURES PRISES A LA SUITE DE L'EVENEMENT :

- ☐ Evaluation des impacts prévisibles
- ☐ Mesures de confinement ou d'évacuation des populations
- ☐ Mesures de protection des eaux de surface (barrages flottants, usages d'absorbants, de floculants ou de dispersants)
- ☐ Mesures de protection des eaux souterraines
- ☐ Limitation des usages de l'eau
- ☐ Mesures de restriction de l'usage des sols

5.6. CONNAISSANCE DE PLAINTES CONCERNANT L'USAGE DES MILIEUX

☐ Oui ☒ Non

6. DOCUMENTS CONCERNANT LE SITE

- 1) Plan cadastral
- 2) Plan de situation
- 3) Plan de Masse

7. PERSONNES RENCONTRÉES OU À RENCONTRER

Nom	Organisme	Téléphone	Rencontrée le (date)
Manon DOISTAU	Cedar Capital Partners Ltd	+44 77 8029 2699	07/08/2025
Catherine BARAVALLE	Compagnie Financière de Choiseul (Propriétaire du site)	06 76 75 14 15	07/08/2025

8. MESURES DE MISE EN SECURITE

ACTION		DEGRE D'URGENCE
Enlèvement de fûts, bidons	oui	faible
Excavations de terres	non	
Stabilisation de produits ou de sources (bassins, dépôts)	non	
Mise en œuvre d'un confinement	non	
Restrictions d'accès au site (clôture...)	non	
Evacuation du site	non	
Création de réseau de surveillance des eaux souterraines	non	
Contrôle d'une source d'alimentation en eau potable	non	
Démolition de superstructures (bâtiments, réseaux aériens...)	non	
Comblement de vides	non	
En cas de nécessité, prévenir les autorités préfectorales et municipales		

Annexe 1 : Typologie des bâtiments

A. Typologie

- Ateliers de fabrication
- Ateliers de maintenance
- Bâtiments administratif
- Installations de production d'énergie
 - ♦ charbon
 - ♦ gaz
 - ♦ hydraulique
- Production d'utilités
 - ♦ eau
 - ♦ air
 - ♦ vapeur
 - ♦ gaz
- Laboratoires d'analyses
- Installations de traitement (déchets, eaux résiduaires...)
- Présence de vides sanitaires, de sous sols ou de caves

B. Etat (en relation avec les risques potentiels)

- Vétusté : Evident / Potentiel / Non
- Stabilité : Evident / Potentiel / Non
En cas de réponse positive (Evident ou Potentiel), préciser le niveau : F(aible), M(oyen), E(levé)
- Pollution matériaux de construction : Oui / Non
- Présence d'amiante : Oui / Non
En cas de réponse positive :
 - ♦ existence de flocages
 - ♦ existence de plaques
 - ♦ diagnostic amiante à prévoir

C. Utilisation

- Permanente
- Temporaire

D. Accès

- Public
- Non public

Annexe 2 : Typologie des superstructures / ouvrages

A. Typologie

- Réseaux d'égouts
- Poste de chargement / déchargement
- Installations de dépotage
- Réseaux d'amenée des matières premières
 - ♦ aérien
 - ♦ enterré
- Réseaux de récupération des eaux pluviales
- Stations d'épuration des effluents liquides
- Transformateurs électriques :
 - ♦ aux PCB
 - ♦ autres
- Autres

B. Etat (en relation avec les risques potentiels)

- Vétusté : Evident / Potentiel / Non
- Stabilité : Evident / Potentiel / Non
- Pollution matériaux de construction : Oui / Non

En cas de réponse positive (Evident ou Potentiel), préciser le niveau : F(aible), M(oyen), E(levé)

Annexe 3 : Typologie des stockages

A. Caractéristiques techniques de l'installation

- Aérien
- En bâtiment
- En vrac
- Confirmé
- Enterré et assimilé
- Souterrain
- Télésurveillé
- Marche continue
- Marche discontinue
- Autres
- SEVESO – article 5 : Oui / Non

B. Etat (en relation avec les risques potentiels)

- Vétusté : Evident / Potentiel / Non
- Stabilité : Evident / Potentiel / Non
- Pollution matériaux de construction : Oui / Non

En cas de réponse positive (Evident ou Potentiel), préciser le niveau : F(aible), M(oyen), E(levé)

C. Produits

- Minéraux
- Organiques
- Solides
- Liquides
- Gazeux ou volatils

Annexe III : Photographies aériennes



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1924



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1926



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1930



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1945



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1949



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1959



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1969



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1981



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1987



**Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne**

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1988



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
 Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 1995



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd

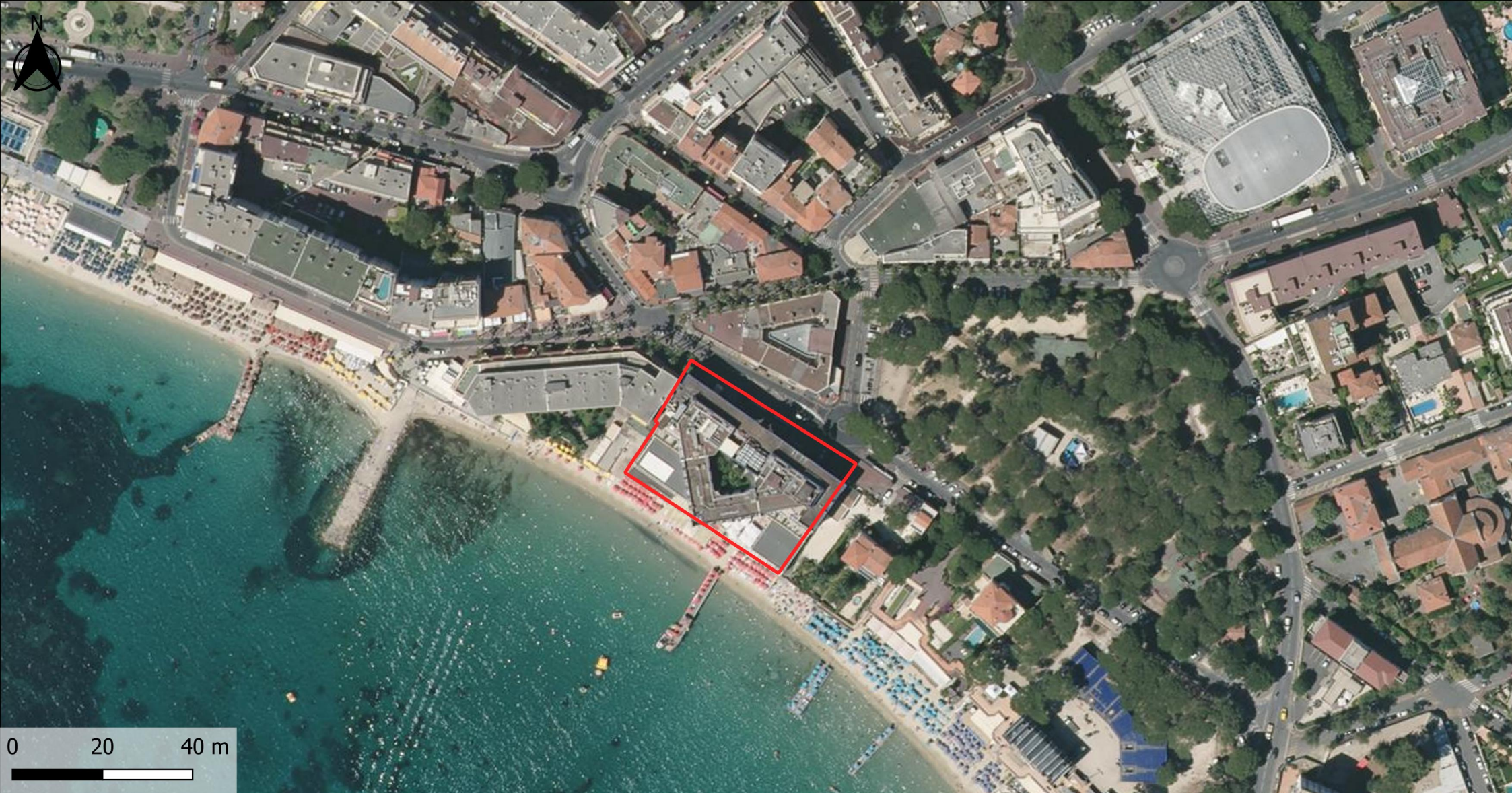


05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Cliché de 2004



Site de Juan-les-Pins (06)
Photographie aérienne

Projet n° : PACP250325

Client : Cedar Capital
Partners Ltd



05/08/2025

Légende :

 Limite de site

Image satellite de 2017



EAU

Évaluation, exploitation, gestion et sécurisation de la ressource en eau, géothermie, eau potable et assainissement, traitement des eaux industrielles, aménagements hydrauliques et restauration écologique



ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL

Évaluation, gestion et valorisation des sites et sols pollués, dossiers réglementaires, risques industriels, audits et conseils, clés en main et maîtrise d'œuvre de travaux de dépollution, ingénierie de l'air



INFRASTRUCTURES

Géotechnique, fondations et terrassements, ouvrages et structures, déconstruction, désamiantage, déplombage, gestion et valorisation des matériaux et des déchets, aménagements urbains, risques naturels



MESURES ET GESTION DES DONNÉES

Mesures d'eau, de pollution atmosphérique, d'exposition professionnelle, d'air ambiant, d'air intérieur

Modélisation, simulation numérique et spatialisation, systèmes d'information et solutions pour la gestion des données environnementales

Références :



Portées
communiquées
sur demande

Établissements concernés par les certifications SSP :
Marseille, Gennevilliers, Rouen, Strasbourg, Nancy,
Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lyon et Montpellier
