



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 : 25-04/2025 /

Dossier complet le : 25-04/2025 /

N° d'enregistrement : 002252/KK P

1 Intitulé du projet

Programme immobilier de logements dans le quartier du TÉNAO sur la commune de BEAUSOLEIL

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

EDMP-PACA

Raison sociale

Edouard Denis

N° SIRET

87972693300028

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

DOMER

Prénom(s)

Benjamin

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A	

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction d'un programme immobilier comprenant des bâtiments à usage d'habitation dans la zone urbanisée de BEAUSOLEIL, sur le secteur du TENAO, à l'est du territoire communal et en limite avec la commune voisine de Roquebrune-Cap-Martin.

Le programme comporte :

- La construction de 7 bâtiments (R+3 à R+9), représentant une surface de plancher de 14 500 m² et 213 logements du T2 au T4 dont 40% de logements sociaux,
- Des stationnements enterrés sous bâtiments sur 2 niveaux comprenant : 213 places pour véhicules légers dont véhicules en autopartage, 213 places motos et 354 places vélos.

Les déplacements piétons seront facilités par l'escalier du TENAO qui jouxte le projet et assure la liaison entre l'avenue Guynemer, au nord, et le boulevard du TENAO, au sud, et permet notamment d'accéder à l'école élémentaire du TENAO.

Ce projet implique la démolition de plusieurs constructions (pavillons et constructions annexes) ainsi que le déplacement de l'escalier du TENAO à l'ouest du projet.

4.2 Objectifs du projet

Le projet permet de répondre à la carence en logements tout en évitant l'extension de l'enveloppe urbaine. Il s'inscrit en partie dans le cadre de la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale (n°32 du PLU) qui vise à promouvoir la diversité sociale dans les zones résidentielles.

Le territoire communal présente une configuration en corniche et se situe intégralement au sein du site inscrit "Littoral de Nice à Menton". Compte tenu de ces enjeux paysagers, le projet prévoit une mixité des formes de bâti avec des variations dans le nombre d'étages dans le but d'assurer son insertion paysagère.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux se dérouleront sur 4 ans environ selon le phasage prévisionnel suivant :

- Curage et démolition (20 jours) ;
- Préparation du chantier (70 jours) ;
- Soutènements et terrassements (390 jours) dont dévoiement de l'escalier du TENAO ;
- Gros-œuvre (298 jours) ;
- Clos couvert (205 jours) ;
- Travaux des CET (600 jours) ;
- Travaux des CEA (348 jours) ;
- Autres travaux (200 jours) ;
- Réception des travaux (50 jours).

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Au total, 213 logements seront construits soit un potentiel d'environ 495 résidents.

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

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise foncière	(6717, m²)
Surface de plancher du projet	(14500, m²)
Nombre de bâtiments à construire	(7, nombre)
Nombre de logements à construire	(213, nombre)
Part de logement social	(40%, Pourcentage)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : °E ° ' " Lat. : °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 :

PLU de BEAUSOLEIL, approuvé le 30 janvier 2008.

Le projet est concerné par le zonage UCa1 et une servitude de mixité sociale.

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	BEAUSOLEIL est concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2024-2029, pour les Alpes-Maritimes, approuvé le 15 mai 2024.
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) ?	☒	☐	Le territoire de BEAUSOLEIL est concerné par un plan de prévention des risques naturels (PPR) pour les phénomènes de type mouvements de terrains.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Le PPR mouvement de terrains a été approuvé le 15 mai 2001. La zone de projet est située dans la zone bleue, de risque moyen, pour les phénomènes de ravinement léger et de reptation. Elle est soumise à des mesures de
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	La zone de projet est concernée par le site inscrit "Littoral de Nice à Menton" (code : 93I06049).

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Proximite : la zone de projet est situee en limite exterieure du site Natura 2000 "Corniches de la Riviera" (9301568), separee par une voie de desserte.
D'un site classé ?	☐	☒	

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 ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet necessitera des excavations afin d'asseoir les batiments dans le site et creer les niveaux de stationnements souterrains. Les materiaux excedentaires seront evacues vers des installations appropriees.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet necessitera l'apport de materiaux de contructions. Un approvisionnement local sera envisage.
	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 ?	☒	☐	> EAU POTABLE : - La commune de BEAUSOLEIL est actuellement alimentée par l'eau de la Vesubie ou par la nappe alluviale du Var au travers d'un achat d'eau à la Metropole Nice Côte d'Azur. Les consommations abonnées de BEAUSOLEIL, LA TURBIE, PEILLE, ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN et de la PRINCIPAUTE DE MONACO.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Un prediagnostic écologique a été réalisé dans le cadre des études de projet. Les principales conclusions sont : > ETAT INITIAL : l'analyse des données bibliographiques à l'échelle de la commune et du périmètre éloigné a permis de préciser la richesse biologique potentielle du secteur d'étude et de ses environs. Le secteur d'étude
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 ?	☐	☒	Un prediagnostic écologique a été réalisé dans le cadre des études de projet. Il en ressort que les données de terrain n'ont pas permis d'identifier la présence d'habitat patrimonial et/ou d'intérêt communautaire sur le secteur d'étude. Les habitats identifiés sont communs et en lien avec l'urbanisation et l'abandon d'entretien des jardins domestiques. La forte végétation est due à la colonisation des parcelles par des espèces rudérales et exotiques
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le tenement foncier d'implantation du projet correspond à une dent creuse ce qui permettra d'éviter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers en dehors de l'enveloppe urbaine de BEAUSOLEIL.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	> MOUVEMENT DE TERRAIN : selon le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain applicable à la commune de BEAUSOLEIL depuis le 15 mai 2001, il apparaît que le site d'implantation du projet est caractérisé par un aléa de type ravinement léger et reptation ainsi que par un aléa de retrait/gonflement des sols argileux de niveau moyen. Ces aléas ont été pris en
	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 projet entrainera l'installation de nouveaux habitants dans le quartier, il est donc de nature a generer des déplacements supplementaires. En matiere de Mobilite, le PLU de BEAUSOLEIL, base sur l'Enquete Menages Deplacements des Alpes-Maritimes realisee en 2011, de donnees INSEE 2020 et de donnees de l'ADAA-M06 de 2014, mentionne que :
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	La phase chantier risque d'engendrer du bruit donc des nuisances sonores du fait de la situation du projet dans une zone urbanisee, des travaux de terrassements a prevoir et de la duree de ces derniers estimee a 1 an.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	Le secteur d'etude n'est pas situe dans une zone necessitant des mesures pour reduire les nuisances sonores d'apres les Cartes de Bruit Strategiques (CBS) publiees par la Direction Departementale des Territoires et
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	EN PHASE CHANTIER. La phase chantier pourra engendrer des vibrations notamment durant les terrassements. Comme preconise par l'etude geotechnique (G2A/P), les techniques "devront rester
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	L'eclairage des parties privees et communes contribuera aux emissions lumineuses nocturnes et au halo urbain. A ce stade, les besoins en eclairage exterieur ne sont pas definis. En cas d'eclairage exterieur, les mesures
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet est situe dans la zone urbanisee du littoral qui engendre une forte luminosite nocturne liee aux differents besoins et materiels d'eclairage.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	La phase chantier risque de provoquer des rejets dans l'air, tout particulierement de la poussiere au cours des terrassements. Compte tenu des impacts previsionnels du chantier et du caractere urbain du site de projet, une Charte chantier a faibles nuisances sera donc mise au point et engagera les entreprises et leurs sous-traitants. Afin de limiter les rejets dans l'air et les poussières, les mesures de reduction
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	En phase travaux comme en phase definitive, les eaux de ruissellement seront collectees par drainage et evacuees vers le reseau pluvial de la commune (apres decantation pour la phase travaux).

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 ?	☒	☐	En phase travaux, les déchets seront collectés et triés puis évacués vers des installations agréées. En phase définitive, la collecte des déchets sera organisée selon modalités en vigueur sur la commune de BEAUSOLEIL.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

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 :

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).

> MOUVEMENTS DE TERRAIN :

- Fondations : réseau de semelles filantes entrecroisées, de forte inertie, traitées, gros béton de rattrapage pour faire face aux inevitables variations de faciès dans les terrains recoupés,
- Terrassements : terrassements de déblais réalisés à l'abri d'ouvrages de soutènement,
- Drainage : toutes les venues d'eau qui pourraient apparaître en cours de travaux, devront être soigneusement captées et reliées au système général de drainage et d'évacuation qui, en phase provisoire comme en phase définitive, protégera l'ensemble des parties enterrées du projet.
- Dans le cadre du projet, l'opportunité de réutiliser les eaux de ruissellement pour l'arrosage des espaces verts sera étudiée.

> RUISSELLEMENT : conformément aux préconisations formulées dans l'étude géotechnique, un système général de drainage et d'évacuation des eaux sera mis en place.

> BIODIVERSITE :

- Renforcer les limites du projet par des espaces paysagers cohérents et en lien avec les espaces naturels périphériques,
- Respect des emprises chantiers,
- Réaliser une insertion paysagère, renforcée sur les périphéries du projet,

Intégrer des dispositifs d'éclairage adaptés à la faune nocturne : réduire l'intensité et la durée

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.

Le projet s'inscrit dans une dent creuse urbaine sur la commune de BEAUSOLEIL. Il est situé en dehors des principaux zonages d'intérêt notamment au regard des thématiques eau, biodiversité et patrimoine.

Les enjeux en présence sont principalement liés à l'environnement urbain du projet (risque de mouvement de terrain, nuisances) et au cadre paysager en lien avec le site inscrit.

Ces enjeux ont été identifiés et justifient la mise en œuvre de mesures de réduction qui ont été présentées précédemment.

Au regard des enjeux en présence, des incidences pressenties et des mesures environnementales retenues, la réalisation d'une évaluation environnementale ne nous semble

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d’ouvrage ou petitionnaire

ⓘ 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

SIBIO

Prénom

Michel

Qualité du signataire

Directeur des programmes

À

NICE

Fait le

21-03-2025

/



Signature du (des) demandeur(s)