

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA DÉCLARATION DE PROJET
DE LA VILLA EIFFEL EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN
SUR LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER**

CONCLUSIONS ET AVIS

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur
- Monsieur le Maire de Beaulieu-sur-Mer
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

PROCEDURE

La procédure a, pour ce qui me concerne en tant que Commissaire Enquêteur, consisté à :

- prendre connaissance du dossier objet de l'enquête publique,
- participer à l'organisation de l'enquête publique avec l'autorité compétente,
- effectuer la visite du site,
- réceptionner, étudier et analyser le dossier comportant l'ensemble des pièces,
- vérifier que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée,
- assurer les permanences prévues,
- procéder aux formalités de clôture des registres et récupérer le dossier,
- établir le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales et l'adresser au responsable de projet,
- analyser les contributions du public et la réponse du responsable de projet au procès-verbal de synthèse dans le cadre du rapport d'enquête,
- présenter mes conclusions et formuler mon avis.

CONCLUSIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet consistant à réaliser un complexe hôtelier haut de gamme susceptible de fonctionner à l'année sur le site de la Villa Eiffel, se caractérise par un parti pris architectural à même de structurer un emplacement exceptionnel en bord de mer dans un contexte historique, patrimonial et touristique particulièrement riche.

Si la Villa Eiffel, qualifiée à juste titre de patrimoine bâti remarquable, ne peut qu'être conservée dans le cadre d'un projet, le bâtiment d'hébergement existant s'avère d'une part inadapté au fonctionnement d'une activité hôtelière haut de gamme et d'autre part un obstacle à la mise en valeur du site dans la mesure où il sépare le jardin proche de la mer du parc arboré.

Dès lors, le projet propose, en partant de l'emprise existante, de créer une connexion entre les deux espaces verts en adossant un des deux volumes destinés à l'hébergement en limite de propriété avec l'hôtel Métropole, libérant ainsi un interstice.

La différence de niveau entre le parc et le jardin permet, dans cet interstice, la constitution d'un socle, à la fois lien physique et visuel.

Les volumes créés sont travaillés en épannelage descendant vers la mer et les espaces verts traités dans le sens du respect de la biodiversité, en particulier dans le parc et en s'inspirant de l'histoire du jardin.

Les circulations et le stationnement sont redéfinis et optimisés.

Globalement, le projet architectural présente une cohérence en ce qu'il intègre des volumes à destination fonctionnelle dans le site en mettant en valeur un bâti à caractère patrimonial et en renforçant les continuités végétales existantes.

La mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation du projet s'articule, en terme d'intérêt général, autour de 3 thématiques :

En premier lieu, la dynamisation et le développement de l'économie locale. La diminution du nombre d'établissements hôteliers depuis la Seconde Guerre Mondiale affecte la commune de Beaulieu-sur-Mer comme celles de la Riviera. Malgré une politique volontariste menée pour limiter la transformation d'hôtels en appartements, sa capacité hôtelière n'a cessé de diminuer. Dès lors, la question est de savoir si le projet Villa Eiffel peut s'inscrire dans un processus d'inversion de cette tendance. L'établissement ne comporterait que 35 chambres mais ses activités de bien-être et de restauration lui donneraient la possibilité de fonctionner à l'année. Cependant, la commune de Beaulieu-sur-Mer dispose-t-elle des infrastructures touristiques et d'une offre commerciale de nature à satisfaire la clientèle potentielle de l'établissement ? La commune classée « station de tourisme » compte notamment un casino de jeux, un port de plaisance ainsi que des commerces et des services variés. Elle paraît donc en mesure d'accompagner l'augmentation de sa capacité hôtelière, en particulier de prestige, laquelle contribuera, en retour, à la dynamisation du tissu économique local existant.

Par ailleurs, le projet renforce l'attractivité de la commune mais aussi celui du territoire métropolitain dans sa vocation touristique sans pour autant bouleverser les équilibres urbains et sociaux-économiques existants.

Enfin, le projet s'est donné pour objectif de redonner vie à un lieu emblématique qui fait partie, avec l'hôtel de la Réserve et l'hôtel Métropole qui va prochainement être réhabilité, du prestigieux linéaire hôtelier du littoral Est, la Villa Eiffel avec son cloître et son promontoire d'une incontestable valeur historique et patrimoniale, étant conservée et réhabilitée.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLUm nécessaire à la réalisation du projet apparaît à plusieurs titres comme présentant un caractère d'intérêt général.

CONCLUSIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS ET A LA RÉPONSE DE LA MÉTROPOLE NICE COTE D'AZUR

Les observations sont relativement peu nombreuses et ne figurent que sur le registre dématérialisé.

Je n'ai reçu dans le cadre de mes permanences que 2 personnes et, par ailleurs, un seul courrier m'a été adressé par l'intermédiaire du registre dématérialisé.

On peut s'interroger à propos de l'absence d'intérêt pour le projet, qui ne peut toutefois être imputé à la période de l'année choisie pour l'enquête publique, d'une durée suffisante en dehors des fêtes de fin d'année pour permettre une participation significative, et dont la publicité a été assurée dans le respect absolu des règles en la matière.

Il est vrai que la concertation préalable à l'enquête publique n'avait pas plus suscité d'intérêt puisqu'une seule observation avait été recueillie.

Les observations défavorables au projet émanent principalement de résidents de la copropriété « Les Oliviers », mais aussi de deux copropriétés voisines en raison d'un impact visuel perçu comme négatif et de nature à dévaloriser leur bien.

Les espaces verts leur apparaissent en réduction par rapport à l'existant et l'intégration dans le site ne les satisfaisait pas.

La construction d'un bâtiment administratif adossé à l'immeuble « Les Oliviers » est contestée en ce que son utilité n'est pas démontrée et qu'elle présente en plus un risque pour le ficus remarquable situé en bordure du parc.

Or, le mémoire en réponse de la Métropole NCA fournit, en matière de hauteurs et de gabarits, des éléments de nature à démontrer que l'impact visuel du projet sera faible pour les résidences situées à proximité et qu'au contraire, l'interstice prévu entre les 2 bâtiments permettra de retrouver une vue sur la mer derrière les arbres du parc.

De même, ce mémoire établit que les espaces verts ne sont pas en réduction mais en augmentation compte tenu notamment de la végétalisation des circulations extérieures. Enfin, ce mémoire apporte des précisions convaincantes relatives à la raison d'être du bâtiment administratif dans le fonctionnement de l'établissement et à son intégration dans le site.

Les observations recueillies, ainsi que mes propres interrogations, ont trouvé des réponses claires et pertinentes dans le mémoire de la Métropole NCA, quand elles ne se trouvaient pas dans le dossier.

AVIS

J'émet un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet de la Villa Eiffel emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain sur la commune de Beaulieu-sur-Mer

Fait à Golfe-Juan le 31 janvier 2023

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Renaud', with a stylized, cursive script.

Gérard RENAUD