

**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**

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

SOMMAIRE

CADRE GENERAL DU PROJET	3
1 - Préambule	3
2 - Objet de l'enquête publique	4
3 - Cadre juridique	4
4 - Caractéristiques générales du projet	4
5 - Concertation	4
6 - Composition du dossier	5
 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	 6
1 - Désignation du Commissaire Enquêteur	6
2 - Réception des dossiers par le Commissaire Enquêteur	6
3 - Visite des lieux	6
4 - Appréciation des principales pièces du dossier	6
 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	 13
1 - Accès du public aux dossiers et permanences	13
2 - Climat	13
3 - Publicité	13
4 - Clôture de l'enquête publique	14
5 - Bilan comptable des observations du public	14
6 - Procès-verbal de synthèse des observations du public	14
 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA REPONSE DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	 15
1 - Analyse des observations du public	15
2 - Analyse du mémoire en réponse de la Métropole Nice Côte d'Azur au procès-verbal de synthèse	21
 ANNEXES	 23

CADRE GENERAL DU PROJET

1 – Préambule

Le site de la Villa Eiffel qui fut propriété de Gustave Eiffel, se situe à Beaulieu-sur-Mer en bord de mer à proximité immédiate des hôtels Le Métropole et La Réserve.

Ce site, lors de l'acquisition par Gustave Eiffel en 1896 comportait une villa que ce dernier fit surélever et agrandir, ainsi qu'un jardin qu'il réaménageât et auquel il adjoignit un cloître-portique en bord de mer.

La Villa Eiffel n'est pas classée Monument Historique mais reconnue comme patrimoine bâti remarquable dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain actuel (PLUm).

En 1979, une résidence hôtelière de 3 étages a été construite sur le site, séparant le jardin et le parc.

Aujourd'hui, le jardin, faute d'entretien, ne présente plus son aspect initial mais de nombreuses espèces ornementales typiques sont représentées dans le parc.

Le projet consiste à créer sur ce site, d'une superficie de 9729 m² dont 801 m² sur le domaine public maritime, un complexe hôtelier haut de gamme et un centre de bien-être, fonctionnant à l'année.

En 2017, un premier projet a été proposé mais n'était pas compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Beaulieu-sur-Mer en raison d'emprises et de hauteurs excessives.

Un nouveau projet a été élaboré à la demande de la commune de Beaulieu-sur-Mer avec les services de l'Etat dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) approuvé par le Conseil Métropolitain le 25 octobre 2019.

2 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet la mise en compatibilité du projet avec les dispositions du PLUm dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

Actuellement, le site se trouve dans la zone UPm1 du PLUm dont le règlement ne permet pas la réalisation du projet.

En effet, la hauteur des bâtiments n'est pas en accord avec la hauteur maximale autorisée dans cette zone, les gabarits d'implantation de ces bâtiments ne sont pas en cohérence avec les gabarits figurant sur le zonage et enfin, certains Espaces Boisés Classés (EBC) doivent être supprimés et d'autres créés.

La procédure de déclaration de projet permet la mise en compatibilité avec un PLU.

Ainsi, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm concernant la Villa Eiffel a été prescrite par délibération du Conseil Métropolitain en date du 9 avril 2021.

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation a été organisée de même que, conformément aux articles L. 104-1 à 104-8 et R. 104-1 à 104-39, l'Autorité Environnementale a été saisie ainsi que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) des Alpes-Maritimes conformément aux articles R. 341-16 à 341-25 du Code de l'environnement.

La présente enquête publique a été ouverte par arrêté de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur (NCA) en date du 3 novembre 2022.

3 - Cadre juridique

1 - Enquête publique

Code de l'environnement : Articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27

2 - Déclaration de projet

Code de l'urbanisme : Articles L. 153-15, L. 153-54 à 153-59 et L. 300-6

4 - Évaluation environnementale

Code de l'urbanisme : Articles L. 104-1 à 104-8 et R. 104-1 à 104-39

5 - Concertation

Code de l'urbanisme : Articles L. 103-2 à 103-7

6 - Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Code de l'environnement : Articles R. 341-16 à 341-25

4 - Caractéristiques générales du projet

Le projet de réalisation d'un complexe hôtelier haut de gamme, composé d'un hôtel 5 étoiles de 35 chambres et d'un centre de bien-être sur le site de la Villa Eiffel nécessite une modification de la volumétrie actuelle.

Le parti pris architectural, par rapport à la résidence hôtelière actuelle, est de créer une perméabilité entre le parc à l'ouest et le bord de mer à l'est par une percée entre les deux immeubles prévus et d'adosser l'un des deux au mur mitoyen situé au nord.

Le dénivelé entre les 2 jardins est utilisé pour constituer un socle qui abriterait une salle de fitness, un spa avec sauna, bains, salle de soins.

L'entrée de l'hôtel se situe impasse Gustave Eiffel, un parking souterrain de 50 places étant créé ainsi qu'un bâtiment administratif avec entrée rue des Hellènes.

En terme paysager, le projet prévoit d'établir une continuité entre le parc et le jardin, une mise en valeur de l'existant et la création d'éléments de paysages susceptibles de rappeler l'aspect d'origine.

Une redéfinition des limites des Espaces Boisés Classés (EBC) permettra une meilleure mise en adéquation du projet avec le site.

Globalement, ce projet s'inscrit dans le triple objectif de contribuer à la dynamisation et au développement de l'économie locale par la création d'environ 100 emplois, de renforcer l'attractivité de la commune de Beaulieu-sur-Mer et de la Riviera en matière d'hôtellerie de grand luxe et de mettre en valeur un site emblématique sur le plan architectural et paysager.

5 - Concertation

La concertation s'est déroulée du 5 août 2021 au 5 septembre 2022.

Le bilan a été arrêté par délibération du Conseil Métropolitain en date du 8 octobre 2022.

Une seule observation a été inscrite sur le registre mis à disposition à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer faisant état d'une préoccupation relative à l'éventuelle construction de tours sur le site.

Cette préoccupation était sans fondement et le bilan de la concertation a été considéré comme positif et mettant en exergue la pertinence du projet.

6 - Composition du dossier

Dossier technique

Note de présentation
Rapport de présentation
Règlement
Zonage

Dossier administratif

Délibération n° 8.3 du Conseil Métropolitain du 9 avril 2021 prescrivant la déclaration de projet de la Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer et fixant les modalités de concertation,
Délibération n°22.2 du Conseil Métropolitain du 6 octobre 2022 arrêtant le bilan de la concertation publique de la déclaration de projet de la Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer,
Annexe à la délibération 22.2 - Bilan de concertation publique,
Saisine du Tribunal Administratif de Nice du 14 septembre 2022 pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur,
Désignation du 7 octobre 2022 de Monsieur Gérard RENAUD en tant que Commissaire Enquêteur,
Avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) des Alpes-Maritimes du 23 février 2022,
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe) du 7 octobre 2022,
Réponse de la maîtrise d'ouvrage à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur
Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 20 octobre 2022,
Avis des Personnes publiques associées,
Arrêté d'enquête publique du 3 novembre 2022 visé en Préfecture le 4 novembre 2022,
Avis au Public,
Mention des textes qui régissent l'enquête publique et son insertion dans la procédure administrative,
Mesures de publicité,
Certificats d'affichage de l'arrêté et de l'avis au public de la commune et de la Métropole NCA
Publications dans les journaux :
1ère parution 15 jours avant le début de l'enquête publique :
Avis Presse Nice Matin : 8 novembre 2022
Avis Presse Petites Affiches : 10 novembre 2022
2ème Parution dans les 8 premiers jours de l'enquête publique :
Avis Presse Nice Matin : 29 novembre 2022
Avis Presse Petites Affiches : 1er décembre 2022

ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice n°E22000040/06 en date du 7 octobre 2022, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur de cette enquête publique. J'ai déclaré, sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions.

2 - Réception des dossiers par le Commissaire Enquêteur

Deux réunions préparatoires ont eu lieu.

La première le 24 octobre 2022 dans les locaux de la Métropole NCA immeuble le Connexio, en présence de Mme CATTERO-BABEL, Responsable territoriale à la Direction de la Planification et de M. DUMAS, Adjoint à la Directrice de la Planification, Direction de l'Urbanisme de la Métropole NCA, au cours de laquelle le projet m'a été présenté dans ses aspects techniques et de procédure.

Les dates et lieux de l'enquête publique et de permanence ont été déterminés lors de cette réunion ainsi que les supports de presse et les dates de parution des avis d'information. Le dossier m'avait été adressé préalablement par voie électronique le 17 octobre 2022.

La seconde a eu lieu le 22 novembre 2022 à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer, à la suite de ma visite du site, en présence de Mme TAURIAC-CLEMENTI, Directrice de la Planification de la Métropole NCA, de Mme CATTERO-BABEL, de Mme DALONIS, Responsable de l'Urbanisme de la Ville de Beaulieu-sur-Mer et de Mme OLIVIERI Directrice du Cabinet de M. le Maire de Beaulieu-sur-Mer, au cours de laquelle j'ai daté et signé les 2 dossiers administratifs et techniques ainsi que les 2 registres d'enquête publique.

3 - Visite des lieux

J'ai effectué, le 22 novembre 2022, une visite du site de la Villa Eiffel en présence de MM. GOMIS et GRÈS et de Mme GIGOUT, architectes du cabinet JP GOMIS ainsi que de Mmes TAURIAC-CLEMENTI, CATTERO-BABEL, DALONIS et OLIVIERI.

M. GOMIS m'a présenté le projet architectural et paysager objet de l'enquête publique dans son contexte et m'a fourni toutes les explications nécessaires à sa compréhension.

J'ai effectué, seul, le 3 janvier 2022, après ma permanence, une visite des abords du site suite à une observation orale recueillie lors de cette permanence.

4 - Appréciation des principales pièces du dossier

Dossier technique

Note de présentation

La note de présentation situe le projet dans son contexte local, historique et réglementaire. Elle en donne les principales caractéristiques architecturales et paysagères et positionne ses objectifs au niveau de l'intérêt général à savoir réouverture d'un lieu emblématique, mise en

valeur du patrimoine, dynamisation et développement de l'économie locale et renforcement de l'attractivité de la Riviera.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La note de présentation fournit une synthèse très claire des caractéristiques et des objectifs du projet.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation détaille le contexte réglementaire, socio-économique et touristique du projet d'hôtellerie haut de gamme sur un site remarquable susceptible de fonctionner à l'année puisqu'intégrant des activités de restauration et de bien-être.

L'architecture fait l'objet d'un développement comportant des dessins et projections illustrant le parti retenu, à savoir la création d'une perméabilité est-ouest entre le parc et le jardin, la constitution d'un socle entre les 2 bâtiments prévus, dont l'un sera adossé au mur mitoyen situé au nord.

Des photomontages permettent la comparaison entre le projet et le site tel qu'il se présente actuellement.

L'aspect paysager est très détaillé et notamment le traitement des EBC dans le sens de la préservation des espaces de végétalisation avec l'objectif de retrouver le jardin tel qu'il était à l'origine.

Les circulations des véhicules et des piétons ainsi que le stationnement sont de même très détaillés.

Le bâtiment administratif est présenté comme contribuant à l'amélioration de l'aspect urbain rue des Hellènes.

La justification de l'intérêt général du projet s'articule en 3 thèmes, le premier étant la dynamisation et le développement de l'économie locale, en partant du constat de la diminution de moitié des établissements hôteliers depuis la Seconde Guerre Mondiale à Beaulieu-sur-Mer.

En effet, malgré une politique visant à limiter la transformation d'hôtels en logements, la commune a vu sa capacité hôtelière passer de 700 chambres en 2000 à 305 en 2021.

L'offre économique de la commune en matière de commerce est considérée comme suffisante pour satisfaire une clientèle de luxe et l'hôtel Villa Eiffel représenterait une réelle opportunité à cet égard.

Le projet serait susceptible de créer environ 100 emplois.

Ensuite, le projet élargirait et diversifierait l'offre d'hôtellerie de grand luxe proposée par l'Hôtel de la Réserve et, dans le futur, par l'Hôtel Métropole dont la réhabilitation est prévue.

Enfin, le site est perçu comme faisant partie intégrante du linéaire hôtelier emblématique du littoral, le parc et le jardin s'inscrivant dans une continuité végétale à l'échelle de la commune. La Villa aujourd'hui abandonnée demeurerait, après réhabilitation, un bâtiment remarquable de la commune.

Le rapport traite ensuite du projet au regard des différents documents d'urbanisme, plans et programmes supra communaux qui s'imposent au projet ou avec lesquels il doit se trouver en compatibilité :

- La loi Littoral,

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret en décembre 2003 déclinant les modalités d'application de la Loi Littoral sur le territoire azuréen,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE),
- Le plan de Gestion des Risques Inondations 2016-2021 (PGRI),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Nice Côte d'Azur,
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU),
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Le Plan Climat Énergie Territorial de la Métropole Nice Côte d'Azur (PCAET),
- Le porter à connaissance du risque de submersion marine, le plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt), les servitudes d'utilité publique.

Le rapport conclut au respect ou à la compatibilité du projet à l'ensemble des règles d'aménagement, de planification et de prévention des risques.

Il est ensuite dressé un état de l'environnement et des perspectives d'évolution.

Le projet n'est pas concerné par le site Natura 2000, dont il est cependant proche, ni par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Il a été procédé à une évaluation environnementale et le rapport conclut à l'absence d'incidence ou à une incidence très faible sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire et/ou prioritaire sur le site.

En termes de mesures à prendre au regard de l'occupation du sol, de la biodiversité, des continuités écologiques, de l'hydrologie des paysages, des risques naturels, de l'accessibilité et des nuisances, il est conclu qu'il n'y pas lieu de prévoir des mesures compensatoires.

En effet, aucun impact résiduel sur la faune, la flore, et les habitats n'est à considérer dans le cadre de ce projet.

Des mesures de suivi sont cependant proposées.

Enfin, les raisons de la nécessaire mise en compatibilité du PLUm sont exposées :

« Les polygones d'implantation du bâti tels que délimités à ce jour ne correspondent pas à l'implantation projetée des bâtiments par le projet, ces derniers étant liés à des hauteurs de bâtiments trop restrictives par rapport aux ambitions du projet, qui prévoit une variation des hauteurs afin de renforcer l'effet de perméabilité entre le nord et le sud du site.

Les EBC doivent être redéfinis afin de permettre l'implantation de certains bâtiments et de recréer puis pérenniser des espaces végétalisés sur ce site ».

Il est à noter que la zone UPm1 du PLUm opposable actuel, qui permet la création d'espaces d'habitation sous réserve qu'ils soient en lien avec l'activité hôtelière, limite la hauteur dans le polygone d'implantation à 12 m NGF.

Le projet suppose donc une adaptation du règlement en créant un sous-secteur UPm4 spécifique comportant des dispositions relatives aux hauteurs ainsi qu'un plan de zonage correspondant à ce sous-secteur modifiant les polygones d'emprise, les EBC, et faisant apparaître les éléments de paysages à créer ainsi que la suppression du Périmètre de Mixité Sociale (PMS).

Les principales règles de la zone UPm4 sont énoncées.

Les surfaces d'emprise au sol sont précisées de même que celles des espaces verts, dont les EBC, le pourcentage d'imperméabilisation des sols du projet étant inférieur à celui du site actuel.

De même, les hauteurs NGF correspondant aux emprises sont indiquées.

Le rapport contient un résumé non technique.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le rapport de présentation du projet s'avère complet et détaillé.

Au-delà des aspects architecturaux, environnementaux et paysagers, le caractère d'intérêt général de l'opération est développé et argumenté.

Les dessins et photomontages permettent une très bonne visualisation du projet et de l'évolution du site proposée.

Cependant, comme je l'ai fait observer dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales, il n'est pas aisé de comparer précisément la différence des emprises, des hauteurs de bâtiments ainsi que celles des surfaces d'espaces, dont les EBC, entre l'existant et le projet et il apparaît nécessaire de compléter ces éléments importants du dossier pour une meilleure compréhension.

Règlement

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Pas de commentaire particulier sur le règlement de la sous-zone UPm4 tel qu'il figure dans le dossier.

Zonage

Le zonage indique les polygones d'emprises, les hauteurs correspondantes ainsi que les surfaces d'EBC et d'éléments de paysage à créer et à protéger.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Pas de commentaire particulier

Dossier administratif

Annexe à la délibération 22.2 - Bilan de concertation publique

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Voir 5 – Concertation ci-dessus

Avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) des Alpes-Maritimes du 23 février 2022

L'avis de la CDNPS est requis dans la mesure où les EBC doivent être modifiés dans le cadre du projet.

Il est rappelé que le site fait l'objet de plusieurs protections.

Outre qu'il est situé dans un espace remarquable DAT, il est inclus dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, en particulier la Villa Kerylos, classée, et la rotonde de l'hôtel Bristol, inscrite, la commune se trouvant, quant à elle, comprise dans le site, lui aussi inscrit, « Littoral de Nice à Menton », la partie maritime et le domaine public maritime faisant partie du site classé « Domaine public du Cap Ferrat ».

Or, certains EBC doivent être supprimés pour mieux intégrer le projet dans le site. D'autres seront ajoutés, ainsi que des protections, notamment afin de conforter et assurer la pérennité de l'existant, de préserver les continuités écologiques et développer la biodiversité, les espèces méditerranéennes adaptées au site étant privilégiées. Ainsi, 1473 m² d'EBC sont supprimés et 1557 m² de protections, dont 243 m² d'EBC, sont créés, soit un solde positif de 85 m² entre la surface totale des EBC au PLUm et la surface totale des EBC et protections prévues dans le projet, La CDNPS s'est prononcée, à l'issue des débats, favorablement et à l'unanimité des membres présents, dont M. ALBOUY, Architecte en chef des Bâtiments de France. Une réserve concerne la piscine, qui devra être implantée au plus bas niveau du terrain, et dont les dimensions devront être réduites.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Les débats portent sur les EBC mais très clairement dans le cadre du projet au-delà de sa seule dimension paysagère et environnementale. M. ALBOUY précise que le déclassement d'une partie des EBC ne doit pas apparaître comme un déficit mais qu'il préfigure une démarche nouvelle concernant la protection des espaces non boisés, en tant que « parcs et jardins ». Cette démarche sera prochainement étendue à la commune de Beaulieu-sur-Mer puis à l'ensemble du territoire métropolitain.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe) du 7 octobre 2022

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur a été saisie conformément aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme. Les enjeux identifiés par la MRAe sont la préservation de la biodiversité (dont Natura 2000), des continuités écologiques, du paysage et du patrimoine. Elle recommande de préciser quelles continuités écologiques sont concernées et également d'explicitier les effets prévisibles et les mesures d'évitement et de réduction au regard des enjeux de biodiversité. Elle estime par ailleurs que le projet n'est pas suffisamment argumenté dans le cadre du programme d'actions 2019-2025 du PCAET de la Métropole NCA ni en terme de cohérence de sa mise en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

L'avis de la MRAe ne porte pas sur l'opportunité du projet mais uniquement sur la qualité du dossier présenté et ne vise qu'à améliorer sa conception ainsi que l'information du public.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conformément à l'article 122-1 du Code de l'environnement l'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse de la part du maître d'ouvrage.

Cette réponse aborde successivement les 3 points soulevés par la MRAE et fournit des éléments très détaillés.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Les réponses du porteur de projet sont précises et de nature à améliorer l'information du public et sa participation à la présente enquête publique.

Les continuités écologiques sont indiquées sous forme d'un plan.

Les mesures qui seront prises en phase de chantier et de fonctionnement sont détaillées.

Les impacts directs permanents et temporaires en phase de chantier sont considérés comme très faibles, non significatifs et non résiduels.

Dans la phase de fonctionnement, c'est même le contraire puisque le projet a pour objectif d'optimiser l'écologie du site et d'être attractif pour la biodiversité.

La destruction et la perturbation d'espèces, notamment volatiles, ne sont pas envisagées dans le cadre du projet en phase de travaux comme de fonctionnement.

Enfin, le lien avec la PCAET est développé, en particulier la résilience face au changement climatique, le projet étant clairement orienté dans le sens de l'optimisation végétale et écologique ainsi que dans l'accompagnement et le soutien de la rénovation de l'habitat, s'agissant en partie d'une réhabilitation.

La cohérence avec le PADD de la Métropole NCA et à ses 3 grands principes à savoir dynamisme et création d'emplois, préservation du cadre de vie et de l'environnement, solidarité et équité dans les territoires, fait l'objet d'un développement abordant les emplois qui pourraient être créés, ainsi que la rénovation d'un site patrimonial, comprenant bâti et espace végétalisé.

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 20 octobre 2022

Le procès-verbal rend compte de la réunion d'examen conjoint intervenue très peu de temps avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet, tel qu'il sera proposé dans le cadre de l'enquête publique a été présenté par l'architecte du projet aux Personnes publiques associées.

Les recommandations de la MRAE sont évoquées de même que les réponses du porteur de projet.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes-Maritimes a formulé plusieurs remarques que la Métropole NCA se propose de prendre en compte dans le cadre du rapport pour approbation de la déclaration de projet par Conseil Métropolitain.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Aucun commentaire particulier concernant ce procès-verbal.

Les remarques de la DDTM sont abordées dans le cadre de l'avis des Personnes publiques associées.

Avis des Personnes publiques associées

RTE et le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur ont déclaré ne pas être concernés par le projet.

La CCI Nice Côte d'Azur a émis un avis favorable.

La Communauté de Communes Pays des Paillons a seulement accusé réception du courrier et du dossier qui lui ont été adressés.

L'ARS n'a formulé aucune observation en l'absence d'enjeu de santé publique identifié dans le projet.

La DDTM a signalé une incohérence dans une conclusion du rapport de présentation relative aux jeunes personnes qui seraient faiblement représentées alors que la commune est censée attirer de jeunes personnes.

Elle note une absence de démonstration de compatibilité avec le nouveau PGRI, ou des insuffisances de démonstration de compatibilité avec le PDU et le PLH.

La modification du règlement et du zonage lui paraît incomplète en ce qu'elle ne crée pas de sous-secteur Ump4 intitulé « secteur à vocation hôtelière », qu'elle ne fait pas figurer d'éléments de paysage à créer et protéger, ni la suppression d'un périmètre de mixité sociale.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Pas de commentaire particulier

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 - Accès du public aux dossiers et permanences

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Président de la Métropole NCA en date du 3 novembre 2022.

Le siège de l'enquête était fixé à la Métropole NCA, les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête ayant été tenus à la disposition du public durant 37 jours, soit du lundi 28 novembre 2022 au mardi 3 janvier 2023 inclus à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer, 3 boulevard du Maréchal Leclerc 06310 Beaulieu-sur-Mer aux jours et heures d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h ainsi qu'à la Métropole NCA, Service de la planification, 1- 3 route de Grenoble - Quartier de l'Arénas Nice - Immeuble le Connexio - Premier étage - Bureau 1.04 aux jours et heures d'ouverture au public, du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h30, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 15h45.

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête publique.

Les observations pouvaient également être adressées par voie électronique, uniquement pendant la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://ep-villaeiffel.nicecotedazur.org> où figuraient les pièces du dossier.

Enfin, j'ai été présent et à même de recevoir les observations écrites ou orales à la Métropole NCA le vendredi 9 décembre 2022 de 9h à 12h et de 14h à 15h45, le lundi 19 décembre 2022 de 9h à 12h et de 14h à 16h30 ainsi qu'à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer le jeudi 15 décembre 2022 de 9h à 12h et de 14h à 16h, le mardi 3 janvier 2023 de 9h à 12h et de 14h à 16h.

2 - Climat

Aucun incident n'a été à déplorer au cours de cette enquête

3 - Publicité

La publicité a été assurée telle que le prévoit la réglementation en la matière.

Lors de ma visite du site de la Villa Eiffel le 22 novembre 2022, j'ai constaté qu'un avis avait été apposé sur le panneau d'affichage à l'extérieur de la Mairie de Beaulieu-sur-Mer, qu'il était toujours en place le 15 décembre 2022 date de ma première permanence et qu'il y est resté jusqu'au 3 janvier 2023, date de ma seconde permanence.

La présence de cet avis à cet emplacement avait été certifié le 8 novembre 2022 par M. le Maire de Beaulieu-sur-Mer

Lors de mes 2 permanences à la Métropole NCA immeuble le Connexio, les 9 et 19 décembre 2022, j'ai constaté qu'un avis était apposé à l'entrée, de même que le 3 janvier 2023 lorsque j'ai procédé à la clôture du registre.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a paru dans les numéros du quotidien « Nice-Matin » du 8 novembre 2022 et du 29 novembre 2022 ainsi que dans l'hebdomadaire « Les Petites Affiches » dans les numéros du 4 au 10 novembre 2022 et du 25 novembre 2022 au 1^{er} décembre 2022.

4- Clôture de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, j'ai procédé à la clôture des 2 registres d'enquête publique le mardi 3 janvier 2023, l'un à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer en présence de Mme OLIVIERI et l'autre à la Métropole NCA auquel j'ai annexé et paraphé l'impression sur papier des observations figurant sur le registre dématérialisé, en présence de Mme CATTERO-BABEL.

Les registres d'enquête publique, qui ne contenaient aucune observation, et un des dossier mis à disposition du public ont été conservés par Mme CATTERO-BABEL.

Une copie papier des observations figurant sur le registre dématérialisé ainsi que le second dossier m'ont été remis par Mme CATTERO-BABEL.

5 - Bilan comptable des observations du public

Au cours de cette enquête aucune observation n'a été inscrite sur les registres mis à disposition. Aucune observation ne m'a été adressée au siège de l'enquête par courrier papier.

Je n'ai reçu que 2 personnes lors de mes 4 permanences mais elles n'ont pas souhaité inscrire une observation.

J'ai cependant synthétisé leurs préoccupations, qui étaient aussi celles de leurs voisins, et justifiaient leur visite.

En revanche, 15 observations ont été déposées par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://ep-villaeiffel.nicecotedazur.org> numérotées de 2 à 17, l'observation n° 1 étant un test-système, l'observation n° 13 comportant une pièce jointe qui m'a été adressée en tant que Commissaire Enquêteur, les observations n° 14 et n°15 étant identiques.

6 - Procès-verbal de synthèse des observations du public

Le Procès-Verbal de synthèse des observations du public, adressé en application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement a été adressé par courriel à M. le Président de la Métropole NCA le 10 janvier 2023.

Il en a été accusé réception ce même jour.

M. le Maire de Beaulieu-sur-Mer a été destinataire d'une copie de ce même courriel, qui figure en annexe.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA REPONSE DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

1 - Analyse des observations du public

J'ai procédé à une classification des observations en distinguant celles qui témoignent d'une adhésion au projet, celles qui se caractérisent par une opposition au projet et celles qui font état de préoccupations liées au voisinage du projet.

J'ai repris dans le présent rapport l'intégralité desdites observations sans modification de forme et sans indiquer les dates ni les identités des rédactrices et rédacteurs, lesquelles figurent cependant dans le procès-verbal de synthèse.

a) Observations témoignant d'une adhésion au projet

Observation N°6

Au regard de toutes ces années pendant lesquelles cet établissement hôtelier est resté fermé et aujourd'hui au vu de l'enjeu économique et touristique que représente la renaissance de la villa Eiel, on ne peut que soutenir et approuver ce projet de qualité.

Observation N°7

Je prends connaissance du projet et en tant que résidant de la commune, et je suis heureux de constater cette belle rénovation qui va aussi offrir des emplois à l'année et permettre à la commune de retrouver un hôtel de standing.

Le projet va maintenir l'aspect d'antan du jardin et l'esprit du lieu tout en créant un bâtiment de qualité à côté de la villa Eiel. Je suis favorable à ce projet de qualité.

Observation N°8

Je constate que la hauteur du projet a été revue à la baisse par rapport à l'ancien projet ce qui est appréciable, de même que le bâtiment qui sera créé est mieux inséré. Aussi, le paysage est mis en valeur dans le projet pour que ce lieu reste magnifique.

Observation N°9

Je suis favorable à ce projet qui va permettre de mettre en valeur ce coin de Beaulieu.

Observation N°10

Dans l'intérêt général de la commune et de son attractivité, je soutiens pleinement ce projet Villa Eiel.

Ce projet est un atout majeur pour toute la commune, y compris pour le Casino.

Observation N°11

Ce projet, par sa réalisation, va favoriser la reprise économique liée au secteur de l'hôtellerie, particulièrement en ces périodes troubles où une reprise dans le secteur tertiaire est nécessaire. Je ne doute pas que ce projet aura des retombées positives sur les commerces alentours et l'économie au niveau de Beaulieu, et aux alentours !

Pour ces raisons, je suis favorable à ce projet.

Observation N°12

Tout à fait favorable au projet de la villa Eiel dans l'intérêt de la commune et de son activité économique.

Observation N°14 et n°15

En tant que commerçant de Beaulieu sur Mer depuis 10 ans ; je me réjouis et suis très fier qu'un tel projet puisse aujourd'hui voir le jour pour le bien de notre commune tant au niveau économique et touristique.

Projet d'une grande qualité qu'en a son niveau architecturale et au niveau des éléments paysager qu'il va engendrer.

Observation N°16

Ce projet que je viens de consulter permettra la réouverture de cet établissement hôtelier Eiel qui est d'une grande qualité tant architecturale qu'environnementale. Cela représente pour la commune un atout majeur du point de vue économique et touristique et en tant que commerçante je ne peux que m'en féliciter .

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Comme je le précisais dans le procès-verbal de synthèse, ces 9 observations mettent en évidence l'intérêt économique que présente le projet pour la Ville de Beaulieu-sur-Mer en terme d'emplois, sa contribution au renforcement de l'attractivité touristique ainsi que la mise en valeur d'un site exceptionnel.

Une observation évoque le précédent projet, opportunément revu à la baisse dans celui qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Observations témoignant d'une opposition au projet

Observation N°2

J'ai Un appartement dans Les Oliviers ,Beaulieu , dans Les quatrieme etage , j'ai un vue de La mer, et je ne veux pas quelque chose, enface De mon vue. J'ai achete l'Appartement parceque La vue etait si manifique., Merci

Observation N°3

Je ne donne pas d'avis favorable à ce projet de déclaration de Projet de la Villa Eiel.

Je suis contraire à cause de ces raisons:

1) augmentation excessive de l'emprise au sol, plus que le double par rapport à l'actuel
2) création d'un ultérieure immeuble comme bâtiment administratif côté avenue Hellènes collé à un immeuble existant. Cet immeuble porte préjudice au grand Ficus qui existe sur le parking depuis plus de 100 ans et je ne pense pas qu'il va résister aux travaux. En plus il n'y a aucune vue de l'immeuble depuis avenue des Hellènes ou présence sur le plan à page 157. pas de précisions sur la taille exacte de l'emprise au sol. Il n'est pas possible de savoir l'impacte sur la rue avenue des Hellènes. Si l'immeuble sera collé à les Oliviers, il obstruera des fenêtres et des vasistas.

La construction de cet immeuble est vraiment fondamentale pour donner 5 étoiles au futur hôtel ?

3) les hauteurs des immeubles sur la parcelle de la Villa Eiel, sont à nouveau augmentées

sans raison. La commune et la Métropole souhaitent réaliser le projet mais deux ou trois mètres en plus de hauteur ne vont pas donner la qualité de 5 étoiles. En plus, la création d'un socle de 4 m, permet aux bâtiments d'ajouter de l'espace à la volumétrie existante.

4) la position de la piscine n'est pas précisée et sa taille aussi

5) la position des parkings en sous-sol, où ils sont? pas de précisions

6) le projet veut absolument créer une vue sur la mer entre le jardin côté nord et le bord de mer, mais avec les arbres qui sont dans la portion de 15/17 m de largeur (ça aussi n'est pas précisé), elle sera bloquée. A page 33 du Rapport de présentation du projet, il se voit que le terrain arrive à la loggia, mais il n'est pas clair si le jardin arrive au-dessus des toits de la loggia. Si n'est pas le cas alors la vue sera bloquée par la loggia

7) les deux bâtiments à créer ne sont pas proportionnés aux volumes des bâtiments voisins du quartier des pêcheurs (voir photos à page 42 du Rapport de présentation du projet). Ils sont même plus volumineux que la villa Eilel, ils ne sont pas en harmonie avec la villa Eilel et avec son gabarit et avec le quartier à côté de la villa Kerylos qui est monument historique et dans le rayon de 500 m du Bristol

8) dans les pièces administratives il y a écrit "Avis Bâtiment de France", mais il y a seulement une lettre dans laquelle l'architecte écrit simplement qu'il ne pourra pas être présent ou se faire représenter à la réunion du 20 Octobre 2022 pour une réunion de l'examen conjoint . Pourquoi il n' y a pas son avis?

9) il y a écrit qu'il y aura la création de protection, mais de quoi il s'agit?

10) le projet se préoccupe de donner la vue depuis le terrain mais pas d'enlever la vue aux 30 propriétaires de l'immeuble derrière(Les Oliviers), aucun scrupules .

L'hôtel Eilel a une position remarquable sur la mer, aucun vis-à-vis, une position qui donnera à l'hôtel 5 étoiles beaucoup d'avantages. Grace "aux souhaits de la commune et de la Métropole" il y a beaucoup d'améliorations dans le projet de PLU, pourquoi ajouter aussi de la hauteur ?

La création du socle de 4 m donne plus de volumétrie et des espace à construire. Il est vraiment nécessaire ajouter un étage pour le rendre un 5 étoile et enlever la vue aux propriétaires derrière?

Le projet est surdimensionnée par apport à l'existant et il n'est pas justifié sinon pour les intérêts du propriétaire, que quand il a acheté en 2007 , il était bien au courant que le terrain était espace boisée non constructible mais il a préféré attendre 15 ans et garder l'hôtel fermée .

La commune maintenant veut montrer que ce projet est fondamentale pour la ville, mais il a permis des changes de destination d'usage à plein d'autres hôtels dans les années précédents . Le dernier l'hôtel Le Berlugan qui avait une 40enne de chambres et une position de premier ordre et elle aurait pu devenir un hôtel 5 étoiles sans problème. Je trouve que le projet va seulement dans le sens de la villa Eilel mais ne respect pas le voisinage en enlevant la vue à l'immeuble derrier et aussi un grosse partie d'arbres , de végétation et d'ombre très nécessaire vue les fortes chaleur que nous devons subir chaque été. Il faut préserver ce petit poumons verts remarquable que nous avons la chance d'avoir en centre ville.

Mon avis est de revoir certains aspects du projet pour qu'il respect les intérêts générale de tout le monde.

Observation N°4

Je ne suis pas d'accord avec le projet pour la villa Eilel que la commune et la Métropole

ont proposé.

Je suis d'accord pour la réouverture mais pas pour accorder la construction d'un immeuble qui double l'emprise au sol par rapport à l'existante et qui nous enlève la vue .

Je ne comprends pas pourquoi vous vous préoccupez tellement de donner la vue depuis le jardin de la villa mais aucun regret pour enlever la vue à l'immeuble Les Oliviers.

Encore moins le fait de construire un immeuble administratif à côté de mon appartement et sans donner plus de précisions sur la position sur le terrain et aucune vue ou insertion du projet dans la situation actuelle pour comprendre l'impact visuel à partir de l'avenue des Hellènes.

L'immeuble administratif n'a aucun impact sur la qualité 5 étoiles du futur hôtel, il y aura tellement de m² en plus sur le projet que les bureaux peuvent trouver de la place dans le nouvel immeuble.

Je crains que la construction de cet immeuble soit un danger pour le Ficus centenaire qui est à côté.

Vous dites de créer plus d' espace vert mais il n'est pas claire et dans ce cas aussi j'ai peur que vous enlevé des arbres pour laisser le vide et donc vu le réchauffement climatique que nous sommes en train de subir, le manque des arbres soit un aspect négatif et péjoratif pour le maintien de température acceptable.

Il manque l'avis de l'ABF, pourquoi ?

Les deux immeubles que vous créez sont trop volumineux par rapport à la villa Eiel et par rapport aux maisons du quartier des pêcheurs , il se voit clairement dans la photo que vous avez montrée à page 42 du rapport de présentation.

Les modifications que vous proposez doivent être dans l'intérêt du quartier, pas seulement du propriétaire de la villa Eiel. Je suis pour une amélioration de l'olre hôtelière, mais je pense qu'il faut aussi préserver les intérêts du voisinage, si vous laissez créer un socle de 4 m, déjà vous accorder un étage de plus aux bâtiments existants, vous donner plus de m² constructible. Un étage de plus pour l'hôtel ne donne pas une étoile de plus au projet .

Vous permettez de faire des agrandissement qu' en 2007 , quand l'hôtel a été acheté , ils n'étaient pas possible. Je ne trouve pas que le fait d'être proche de La Villa Kerylos et du Bristol n'a pas empeche de préserver Les jardins de la villa Eiel, tres remarquable depuis 100 ans .C'est pour ces raisons que je ne peux pas donner un avis favorable au project. Il faut revoir Les hauteur's et le volume accordees aux nouveau immeubles dans l' interet de tout Le monde.. Salutations distinguees, Wendy Durlacher

Observation N°5

J'habite à Les Oliviers et je viens de voir votre projet pour la villa Eiel et je ne suis pas d'accord.

Je trouve que vous donnez trop de volumétrie en plus par rapport à l'existant, surtout je ne comprends pas pourquoi donner la possibilité d'augmenter la hauteur des deux immeubles, qui seront haut comme la villa Eiel et enlèvent la vue aux résidentes qui habitent derrière.

L'hôtel Eiel bénéficie déjà d'une position exceptionnelle sur la mère, pas de vis à vis du tout, vous récupérer grâce au dénivelé du terrain 4 m de hauteur avec la création d'un socle qui donne de l'espace en plus .

Vous créez des parkings en sous-sol, une SPA, pour donner le confort nécessaire aux clients de l'hôtel, mais vous ne considérez pas le droit de propriétaires qui habitent derrière l'hôtel et qui depuis 60 ans ont eu la vue mer.

Vous voulez aussi construire un immeuble administratif (vraiment nécessaire pour qualifier un hôtel 5 étoiles) sur le parking côté Nord et le coller à l'immeuble déjà existant malgré les fenêtres et les vasistas existantes. Vous allez les supprimer? est il possible? Vous avez le droit?

Qu'est ce qu'il sera du grand ficus ? Si vous laissez construire un immeuble à côté, il va mourir

il me semble que les arbres remarquables du Jardin Eiel vont disparaître et sont supplantés par une végétation basse et inelicace à protéger l'endroit par les fortes chaleurs. Pour les clients de l'hôtel, avoir un jardin bien épais sera tout à leur avantage et pour la ville aussi, il est en eiet un poumon vert en centre ville.

Je trouve que les deux bâtiments sont trop volumineux par rapport à la villa Eiel et disproportionnés aux maisons du quartier des pêcheurs, à la Villa Kérylos ou à la Villa Giulia qui est dans la rue Eiel .

Le jardin du côté Nord était une belle barrière verte entre les immeubles de la ville et les immeuble années 70 de la résidence Eiel

Je considère que vous devez revoir les hauteurs et l'emprise au sol nouvelles que vous voulez accorder seulement pour avantager les propriétaires de villa Eiel. Je suis d'accord de vouloir ouvrir l'hôtel, mais je ne veux pas payer le prix en perdant la vue et le magnifique espace vert que nous avons depuis très longtemps.

Ce projet doit faire l'intérêt de tout le monde pas seulement de quelqu'un

Observation N°13

ci joint mon courrier d'observations sommaires et annexes

Bonne réception

Pièce jointe au Procès-verbal de synthèse figurant en annexe au présent Rapport

Observation N°17 déposée le 03/01/2023 à 16:30

La DP va instaurer un nouveau sous-secteur UPm4 déclinant des dispositions écrites spécifiques en terme de hauteur et une nouvelle implantation des polygones d'emprise et des EBC, dans les documents graphiques.

Je constate que les hauteurs augmentent par rapport à la réglementation actuelle : sur la zone Sud-Est, à droite de la villa Salles-Eiel, on passe de 12 m NGF à 19,5 m NGF.

Bien que la (petite) Villa Salles-Eiel culmine à un peu plus de 20 m, l'ancien et vaste bâtiment des années 80 a une hauteur inférieure (à vérifier).

La taille du polygone ainsi créé dans cette zone, double par rapport au PLUm en vigueur.

Il existe un autre polygone en bordure de l'avenue des Hellènes, face au SDC Bristol et au SDC Blue Square, accolé au SDC Les Oliviers (qui viendrait « habillé" le pignon), destiné à recevoir dans le projet architectural un bâtiment « administratif ».

Pourtant ce futur bâtiment sera "collé" à un gigantesque et magnifique ficus.

Il n'y a aucun développement, plan, insertion, perspective pour ce bâtiment, dans le projet architectural.

Dans la DP, on parle d'une hauteur qui passerait de 12 m à 15,70m.

Il n'y a absolument aucune vue depuis l'avenue des Héliènes et depuis les étages des bâtiments du Bristol, du Blue Square et des Oliviers, de ce que pourrait donner ce polygone/bâtiment administratif. Idem pour ceux de la zone Sud-Est vus depuis le Bristol, etc.

Je comprends des documents que la DP propose la suppression de 1473 m2 d'EBC, la

création de 243 m² d'EBC, la création de 927 m² d'éléments de paysage à créer et la création de 387 m² d'éléments de paysage à protéger.

Je retiens aussi que l'artificialisation du sol est surtout flagrante, sur toute la zone Sud-Est, notamment par la "constitution d'un socle en RDC", en utilisant le dénivelé du site, plus vaste que l'emprise actuelle des bâtiments des années 80. Ce socle comprend aussi un sous sol et est destiné à revenir salles de fitness, spa, etc.

Enfin, s'agissant des constructions en sous-sol, notamment un parking souterrain de 50 places, il n'y a pas d'information sur la localisation de leur emprise (sous les bâtiments ? sous les espaces verts EBC ou pas ?).

Commentaire du Commissaire Enquêteur.

Ces 6 observations manifestent une opposition au projet principalement en raison de l'impact visuel négatif qui pourrait en résulter en particulier au détriment des résidents de la copropriété « Les Oliviers », lesquels se sont exprimés par des argumentations très détaillées et par ailleurs convergentes.

La construction d'un bâtiment administratif, dont l'utilité n'apparaît pas justifiée, sur l'emplacement du parking, est contestée dans 5 observations, dont 4 sont formulées par des résidents de la copropriété « Les Oliviers ».

La préservation d'un ficus, effectivement remarquable par sa grande taille, constitue un argument supplémentaire pour contester la construction du bâtiment administratif adossé à l'immeuble « Les Oliviers ».

Les espaces verts du projet sont perçus comme en réduction par rapport au site actuel, la trouée créée entre les 2 corps de bâtiment, censée être une communication entre les 2 espaces verts, n'étant pas végétalisée.

Plus globalement, l'insertion dans le site n'apparaît pas satisfaisante au regard de la configuration du quartier, notamment du fait de la proximité de la Villa Kyrilos et du Bristol, les hauteurs et les gabarits étant considérés comme disproportionnés.

Les motifs d'intérêt général ayant conduit la Métropole de Nice Côte d'Azur à initier une déclaration de projet, insuffisamment exposés au gré de l'auteur d'une de ces observations, figurent pourtant dans la délibération de la Métropole NCA du 9 avril 2021, laquelle a mis en œuvre une procédure de concertation organisée du 5 août 2021 au 5 septembre 2022 et dont le bilan a été arrêté par délibération du 6 octobre 2022.

Ces 2 délibérations se trouvent dans le dossier administratif.

Il est évoqué dans 2 observations, dont l'observation orale, évoquée ci-après, le choix inopportun d'organiser l'enquête publique en période de fêtes et pour la durée légale minimum.

J'ai, à cet égard, précisé dans le procès-verbal de synthèse, que cette enquête publique a duré 37 jours et non pas la durée minimale 30 jours, qu'elle a débuté le 28 novembre 2022, donc largement avant les fêtes de fin d'année, qu'elle s'est terminée le 3 janvier 2023, le jour de la rentrée des classes, et qu'aucune des 4 permanences que j'ai assurées n'a eu lieu durant la semaine entre Noël et le Jour de l'An.

Enfin, deux observations font référence à l'avis de l'ABF qui ne figure pas dans le dossier autrement que sous la forme d'excuses pour non-participation à la réunion d'examen conjoint organisée par la Métropole NCA le 20 octobre 2022.

Préoccupations liées au voisinage du projet.

Dans le cadre de l'observation orale que j'ai recueillie lors de ma permanence du 3 janvier 2023 dont la relation figure dans le procès-verbal, il est fait état de préoccupations de voisins du projet par rapport aux travaux, à leur durée, à la future séparation entre le site et la parcelle contiguë (haie comme actuellement ou mur à construire), à d'éventuels travaux communs de confortement des murs de soutènement situés sur le domaine public maritime, à la protection des arbres de l'impasse Gustave Eiffel, au stationnement dans cette impasse durant les travaux et lors du fonctionnement de l'hôtel, mais sans mise en cause du projet lui-même.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Il ne peut être traité de ces questions dans le cadre de cette enquête publique,

2 - Analyse du mémoire en réponse de la Métropole Nice Côte d'Azur au procès-verbal de synthèse

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse que j'ai adressé à Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur le 10 janvier 2023 et au vu des observations écrites et orales recueillies, j'ai souhaité obtenir l'avis de l'ABF en tant que Personne publique associée, des représentations des bâtiments du projet vus de la rue des Hellènes permettant de comparer le projet et les bâtiments existants en hauteurs, en emprises et en volumes ainsi que les surfaces d'espaces verts, dont les EBC, prévus et actuels.

Par ailleurs, j'ai souhaité disposer d'éléments justifiant la construction d'un bâtiment administratif et d'une insertion de ce bâtiment vu de la rue des Hellènes.

Enfin, comme le demandait la DDTM en tant que Personne publique associée, il convenait de mieux développer la dimension métropolitaine du projet et de confirmer le nombre d'emplois susceptibles d'être créés ainsi que le nombre de chambres.

Les réponses qui m'ont été apportées par courriel et courrier de Monsieur le Président de la Métropole NCA en date du 23 janvier 2023 figurent en annexe au présent rapport.

Elles appellent de ma part les commentaires suivants :

Concernant l'absence d'avis de l'ABF, la Métropole NCA considère que la présence de ce dernier à la CDNPS du 23 février 2022, où un vote à l'unanimité a eu lieu, rend facultatif son avis, d'autant qu'il a participé à l'élaboration du projet en amont de la procédure.

Le projet a effectivement été présenté à la CDNPS dans son ensemble et pas seulement pour ce qui concernait les EBC, au moyen d'un PowerPoint dont j'ai d'ailleurs été destinataire et qui aurait pu figurer dans les pièces du dossier, le compte rendu de la CDNPS faisant référence à ce document par des renvois.

La Métropole NCA m'a, par ailleurs, transmis le 30 janvier 2023 une analyse juridique d'avocat qui conclut que « l'absence d'avis de l'ABF en tant que PPA (Personne Publique Associée) ne devrait pas fragiliser le dossier au cas présent ».

Cette analyse juridique figure en annexe au présent rapport.

Concernant la question relative aux hauteurs, volumes et emprises comparés entre le projet et l'existant, les explications reçues du responsable de projet nécessitaient des précisions. J'ai donc sollicité un complément d'information auprès du cabinet JP GOMIS, lequel m'a adressé une réponse par courriel le 25 janvier 2023.

Ainsi, la hauteur à l'égout du bâtiment du projet proche de la Villa Eiffel est inférieure de 30 cm au faîtage du bâtiment existant et celle à l'acrotère est équivalente.

Quant au bâtiment situé en limite de l'hôtel Métropole, sa hauteur à l'égout sera inférieure de 2,35 m par rapport au faîtage du bâtiment existant, et, en conséquence, celle à l'acrotère bien inférieure.

La réponse de la Métropole rappelle le parti architectural qui a été retenu, celui de l'épannelage des volumes, du point haut que constitue la Villa à la loggia, qui en est le point le plus bas, ainsi que le vide de 15 m créé entre les 2 bâtiments pour rompre le linéaire bâti. Il est précisé dans ce document que l'emprise des constructions existantes est de 2430 m², pour 4779 m² de surfaces perméables ou semi-perméables, soit 49% de l'unité foncière.

Le projet porte l'emprise des constructions à 2800 m², soit une augmentation de 15%.

Cependant, la requalification du jardin et des circulations extérieures (végétalisation, création de dallage à joints engazonnés et de circulations en stabilisé perméable) permet d'augmenter les surfaces perméables ou semi perméables passant de 49% à 59% de l'emprise du terrain, soit un total de 5729 m².

Le bâtiment administratif a sa raison d'être dans le projet en ce qu'il dissocie les éléments de service des activités hôtelières et optimise ainsi les volumes et emprises des bâtiments proches de la mer réservés à cet usage.

Cependant, l'insertion de ce bâtiment dans le site vu depuis la rue des Hellènes qui m'a été transmise ne m'est pas apparue en adéquation avec le projet.

J'ai donc interrogé le cabinet JP GOMIS, qui m'a fait parvenir par le même courriel du 25 janvier 2023 une insertion mise à jour qui permet de visualiser la hauteur de ce bâtiment tel qu'il est prévu dans le projet et son intégration dans le site.

Cette insertion mise à jour figure en annexe au présent rapport.

Le fonctionnement de l'hôtel et ses équipements sont détaillés de même que ses accès.

La réponse à la question relative à l'intérêt général du projet dans sa dimension métropolitaine fournit les éléments d'explication complémentaires.

Fait à Golfe Juan le 31 janvier 2023

Le Commissaire Enquêteur



Gérard RENAUD

ANNEXES

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

A l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

Le présent procès-verbal est établi au titre de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique, relative à la déclaration de projet de la Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer emportant mise en compatibilité du plan d'urbanisme métropolitain, a été ouverte par arrêté n° A22 873 de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 3 novembre 2022.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur de cette enquête publique par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif n° E222000040 en date du 7 octobre 2022.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, le siège de l'enquête était fixé à la Métropole Nice Côte d'Azur, les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête ayant été tenus à la disposition du public durant 37 jours, soit du lundi 28 novembre 2022 au mardi 3 janvier 2023 inclus à la Mairie de Beaulieu-sur-mer, 3 boulevard du Maréchal Leclerc 06310 Beaulieu-sur-Mer aux jours et heures d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h ainsi qu'à la Métropole Nice Côte d'Azur, Service de la planification, 1- 3 route de Grenoble - Quartier de l'Arénas Nice - Immeuble le Connexio - Premier étage - Bureau 1.04 aux jours et heures d'ouverture au public, soit du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h30, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 15h45.

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique.

Les observations pouvaient également être adressées par voie électronique, uniquement pendant la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://ep-villaeiffel.nicecotedazur.org> où figuraient les pièces du dossier.

Les observations recueillies à cette adresse ont fait l'objet d'une impression sur papier.

Enfin, j'ai été présent et à même de recevoir les observations écrites ou orales à la Métropole Nice Côte d'Azur le vendredi 9 décembre 2022 de 9h à 12h et de 14h à 15h45, le lundi 19 décembre 2022 de 9h à 12h et de 14h à 16h30 ainsi qu'à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer le jeudi 15 décembre 2022 de 9h à 12h et de 14h à 16h, le mardi 3 janvier 2023 de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai procédé à la clôture des 2 registres d'enquête publique le mardi 3 janvier 2023, l'un à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer et l'autre à la Métropole Nice Côte d'Azur auquel j'ai annexé et paraphé l'impression sur papier des observations figurant sur le registre dématérialisé.

Au cours de cette enquête aucune observation n'a été inscrite sur les registres mis à disposition. Aucune observation ne m'a été adressée au siège de l'enquête.

Je n'ai reçu que 2 personnes lors de mes 4 permanences mais elles n'ont pas souhaité inscrire une observation.

J'ai cependant synthétisé leurs préoccupations qui étaient aussi celle de leurs voisins, et justifiait leur visite.

En revanche, 15 observations ont été déposées par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://ep-villaeiffel.nicecotedazur.org> numérotées de 2 à 17, l'observation n° 1 étant un test-système, l'observation n° 13 comportant une pièce jointe qui m'a été adressée en tant que commissaire enquêteur, les observations n° 14 et n°15 étant identiques et du même auteur. Compte tenu du faible nombre d'observations, j'en ai repris l'intégralité dans le présent procès-verbal sans modification de leur formulation.

OBSERVATIONS FIGURANT SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

Observation N°2 déposée le 02/01/2023 à 21:44

J'ai Un appartement dans Les Oliviers ,Beaulieu , dans Les quatrieme etage , j'ai un vue de La mer, et je ne veux pas quelque chose, enface De mon vue. j'ai achete l'Appartement parceque La vue etait si manifique., Merci, Madame Wendy Durlacher

Observation N°3 déposée le 03/01/2023 à 13:54

Je ne donne pas d'avis favorable à ce projet de déclaration de Projet de la Villa Eilel.

Je suis contraire à cause de ces raisons:

1) augmentation excessive de l'emprise au sol, plus que le double par rapport à l'actuel
2) création d'un ultérieure immeuble comme bâtiment administratif côté avenue Hellènes collé à un immeuble existant. Cet immeuble porte préjudice au grand Ficus qui existe sur le parking depuis plus de 100 ans et je ne pense pas qu'il va résister aux travaux. En plus il n'y a aucune vue de l'immeuble depuis avenue des Hellènes ou présence sur le plan à page 157. pas de précisions sur la taille exacte de l'emprise au sol. Il n'est pas possible de savoir l'impacte sur la rue avenue des Hellènes. Si l'immeuble sera collé à les Oliviers, il obstruera des fenêtres et des vasistas.

La construction de cet immeuble est vraiment fondamentale pour donner 5 étoiles au futur hôtel ?

3) les hauteurs des immeubles sur la parcelle de la Villa Eilel, sont à nouveau augmentées

sans raison. La commune et la Métropole souhaitent réaliser le projet mais deux ou trois mètres en plus de hauteur ne vont pas donner la qualité de 5 étoiles. En plus, la création d'un socle de 4 m, permet aux bâtiments d'ajouter de l'espace à la volumétrie existante.

4) la position de la piscine n'est pas précisée et sa taille aussi

5) la position des parkings en sous-sol, où ils sont? pas de précisions

6) le projet veut absolument créer une vue sur la mer entre le jardin côté nord et le bord de mer, mais avec les arbres qui sont dans la portion de 15/17 m de largeur (ça aussi n'est pas précisé), elle sera bloquée. A page 33 du Rapport de présentation du projet, il se voit que le terrain arrive à la loggia, mais il n'est pas clair si le jardin arrive au-dessus des toits de la loggia. Si n'est pas le cas alors la vue sera bloquée par la loggia

7) les deux bâtiments à créer ne sont pas proportionnés aux volumes des bâtiments voisins du quartier des pêcheurs (voir photos à page 42 du Rapport de présentation du projet). Ils sont même plus volumineux que la villa Eilel, ils ne sont pas en harmonie avec la villa Eilel et avec son gabarit et avec le quartier à côté de la villa Kerylos qui est monument historique et dans le rayon de 500 m du Bristol

8) dans les pièces administratives il y a écrit "Avis Bâtiment de France", mais il y a seulement une lettre dans laquelle l'architecte écrit simplement qu'il ne pourra pas être présent ou se faire représenter à la réunion du 20 Octobre 2022 pour une réunion de l'examen conjoint . Pourquoi il n'y a pas son avis?

9) il y a écrit qu'il y aura la création de protection, mais de quoi il s'agit?

10) le projet se préoccupe de donner la vue depuis le terrain mais pas d'enlever la vue aux 30 propriétaires de l'immeuble derrière(Les Oliviers), aucun scrupules .

L'hôtel Eilel a une position remarquable sur la mer, aucun vis-à-vis, une position qui donnera à l'hôtel 5 étoiles beaucoup d'avantages. Grâce "aux souhaits de la commune et de la Métropole" il y a beaucoup d'améliorations dans le projet de PLU, pourquoi ajouter aussi de la hauteur ?

La création du socle de 4 m donne plus de volumétrie et des espace à construire. Il est vraiment nécessaire ajouter un étage pour le rendre un 5 étoile et enlever la vue aux propriétaires derrière?

Le projet est surdimensionnée par apport à l'existant et il n'est pas justifié sinon pour les intérêts du propriétaire, que quand il a acheté en 2007 , il était bien au courant que le terrain était espace boisée non constructible mais il a préféré attendre 15 ans et garder l'hôtel fermée .

La commune maintenant veut montrer que ce projet est fondamentale pour la ville, mais il a permis des changes de destination d'usage à plein d'autres hôtels dans les années précédents . Le dernier l'hôtel Le Berlugan qui avait une 40enne de chambres et une position de premier ordre et elle aurait pu devenir un hôtel 5 étoiles sans problème. Je trouve que le projet va seulement dans le sens de la villa Eilel mais ne respect pas le voisinage en enlevant la vue à l'immeuble derrier et aussi un grosse partie d'arbres , de végétation et d'ombre très nécessaire vue les fortes chaleur que nous devons subir chaque été. Il faut préserver ce petit poumons verts remarquable que nous avons la chance d'avoir en centre ville.

Mon avis est de revoir certains aspects du projet pour qu'il respect les intérêts générale de tout le monde.

Salutations distinguées

Marianna Corciarino

Observation N°4 déposée le 03/01/2023 à 14:31

Je ne suis pas d'accord avec le projet pour la villa Eilel que la commune et la Métropole ont proposé.

Je suis d'accord pour la réouverture mais pas pour accorder la construction d'un immeuble qui double l'emprise au sol par rapport à l'existante et qui nous enlève la vue . Je ne comprends pas pourquoi vous vous préoccupez tellement de donner la vue depuis le jardin de la villa mais aucun regret pour enlever la vue à l'immeuble Les Oliviers.

Encore moins le fait de construire un immeuble administratif à côté de mon appartement et sans donner plus de précisions sur la position sur le terrain et aucune vue ou insertion du projet dans la situation actuelle pour comprendre l'impact visuel à partir de l'avenue des Hellènes.

L'immeuble administratif n'a aucun impact sur la qualité 5 étoiles du futur hôtel, il y aura tellement de m² en plus sur le projet que les bureaux peuvent trouver de la place dans le nouvel immeuble.

Je crains que la construction de cet immeuble soit un danger pour le Ficus centenaire qui est à côté.

Vous dites de créer plus d' espace verte mais il n'est pas claire et dans ce cas aussi j'ai peur que vous enlevé des arbres pour laisser le vide et donc vu le réchauffement climatique que nous sommes en train de subir, le manque des arbres soit un aspect négatif et péjoratif pour le maintien de température acceptable.

Il manque l'avis de l'ABF, pourquoi ?

Les deux immeubles que vous créez sont trop volumineux par rapport à la villa Eilel et par rapport aux maisons du quartier des pêcheurs , il se voit clairement dans la photo que vous avez montrée à page 42 du rapport de présentation.

Les modifications que vous proposez doivent être dans l'intérêt du quartier, pas seulement du propriétaire de la villa Eilel. Je suis pour une amélioration de l'ordre hôtelière, mais je pense qu'il faut aussi préserver les intérêts du voisinage, si vous laissez créer un socle de 4 m, déjà vous accorder un étage de plus aux bâtiments existants, vous donner plus de m² constructible. Un étage de plus pour l'hôtel ne donne pas une étoile de plus au projet .

Vous permettez de faire des agrandissement qu' en 2007 , quand l'hôtel a été acheté , ils n'étaient pas possible. Je ne trouve pas que le fait d'être proche de La Villa Kerylos et du Bristol n'a pas empêché de préserver Les jardins de la villa Eilel, très remarquable depuis 100 ans .C'est pour ces raisons que je ne peux pas donner un avis favorable au projet. Il faut revoir Les hauteurs et le volume accordées aux nouveaux immeubles dans l' intérêt de tout Le monde.. Salutations distinguées, Wendy Durlacher

Observation N°5 déposée le 03/01/2023 à 15:09

J'habite à Les Oliviers et je viens de voir votre projet pour la villa Eilel et je ne suis pas d'accord.

Je trouve que vous donnez trop de volumétrie en plus par rapport à l'existant, surtout je ne comprends pas pourquoi donner la possibilité d'augmenter la hauteur des deux immeubles, qui seront haut comme la villa Eilel et enlèvent la vue aux résidentes qui habitent derrière.

L'hôtel Eilel bénéficie déjà d'une position exceptionnelle sur la mer, pas de vis à vis du tout, vous récupérer grâce au dénivelé du terrain 4 m de hauteur avec la création d'un socle qui donne de l'espace en plus .

Vous créez des parkings en sous-sol, une SPA, pour donner le confort nécessaire aux

clients de l'hôtel, mais vous ne considérez pas le droit de propriétaires qui habitent derrière l'hôtel et qui depuis 60 ans ont eu la vue mer.

Vous voulez aussi construire un immeuble administratif (vraiment nécessaire pour qualifier un hôtel 5 étoiles) sur le parking côté Nord et le coller à l'immeuble déjà existant malgré les fenêtres et les vasistas existantes. Vous allez les supprimer? est il possible? Vous avez le droit?

Qu'est ce qu'il sera du grand ficus ? Si vous laissez construire un immeuble à côté, il va mourir

il me semble que les arbres remarquables du Jardin Eiel vont disparaître et sont supplantés par une végétation basse et inelicace à protéger l'endroit par les fortes chaleurs. Pour les clients de l'hôtel, avoir un jardin bien épais sera tout à leur avantage et pour la ville aussi, il est en e!et un poumon vert en centre ville.

Je trouve que les deux bâtiments sont trop volumineux par rapport à la villa Eiel et disproportionnés aux maisons du quartier des pêcheurs, à la Villa Kérylos ou à la Villa Giulia qui est dans la rue Eiel .

Le jardin du côté Nord était une belle barrière verte entre les immeubles de la ville et les immeuble années 70 de la résidence Eiel

Je considère que vous devez revoir les hauteurs et l'emprise au sol nouvelles que vous voulez accorder seulement pour avantager les propriétaires de villa Eiel. Je suis d'accord de vouloir ouvrir l'hôtel, mais je ne veux pas payer le prix en perdant la vue et le magnifique espace vert que nous avons depuis très longtemps.

Ce projet doit faire l'intérêt de tout le monde pas seulement de quelqu'un

Salutations distinguées

Harriët van8 den Elshout

Observation N°6 déposée le 03/01/2023 à 15:38

Au regard de toutes ces années pendant lesquelles cet établissement hôtelier est resté fermé et aujourd'hui au vu de l'enjeu économique et touristique que représente la renaissance de la villa Eiel, on ne peut que soutenir et approuver ce projet de qualité.

Observation N°7 déposée le 03/01/2023 à 15:46

Je prends connaissance du projet et en tant que résidant de la commune, et je suis heureux de constater cette belle rénovation qui va aussi olrir des emplois à l'année et permettre à la commune de retrouver un hôtel de standing.

Le projet va maintenir l'aspect d'antan du jardin et l'esprit du lieu tout en créant un bâtiment de qualité à côté de la villa Eiel. Je suis favorable à ce projet de qualité.

Observation N°8 déposée le 03/01/2023 à 15:54

Je constate que la hauteur du projet a été revue à la baisse par rapport à l'ancien projet ce qui est appréciable, de même que le bâtiment qui sera créé est mieux inséré. Aussi, le paysage est mis en valeur dans le projet pour que ce lieu reste magnifique.

Observation N°9 déposée le 03/01/2023 à 15:56

Je suis favorable à ce projet qui va permettre de mettre en valeur ce coin de Beaulieu.

Observation N°10 déposée le 03/01/2023 à 15:57

Dans l'intérêt général de la commune et de son attractivité, je soutiens pleinement ce

projet Villa Eiel.

Ce projet est un atout majeur pour toute la commune, y compris pour le Casino.

Alain ZAMPINI

Directeur Général

Casino de Beaulieu

Observation N°11 déposée le 03/01/2023 à 15:58

Ce projet, par sa réalisation, va favoriser la reprise économique liée au secteur de l'hôtellerie, particulièrement en ces périodes troubles où une reprise dans le secteur tertiaire est nécessaire. Je ne doute pas que ce projet aura des retombées positives sur les commerces alentours et l'économie au niveau de Beaulieu, et aux alentours !

Pour ces raisons, je suis favorable à ce projet.

Bien à vous.

Observation N°12 déposée le 03/01/2023 à 16:07

Tout à fait favorable au projet de la villa Eiel dans l'intérêt de la commune et de son activité économique.

Observation N°13 déposée le 03/01/2023 à 16:21

ci joint mon courrier d'observations sommaires et annexes

Bonne réception

Isabelle WILLM

Pièce(s) jointe(s) : doc1_63b447f976606.pdf jointe au présent procès-verbal

Observation N°14 déposée le 03/01/2023 à 16:24

En tant que commerçant de Beaulieu sur Mer depuis 10 ans ; je me réjouis et suis très fier qu'un tel projet puisse aujourd'hui voir le jour pour le bien de notre commune tant au niveau économique et touristique.

Projet d'une grande qualité qu'en a son niveau architecturale et au niveau des éléments paysager qu'il na engendrer.

Observation N°15 déposée le 03/01/2023 à 16:25

En tant que commerçant de Beaulieu sur Mer depuis 10 ans ; je me réjouis et suis très fier qu'un tel projet puisse aujourd'hui voir le jour pour le bien de notre commune tant au niveau économique et touristique.

Projet d'une grande qualité qu'en a son niveau architecturale et au niveau des éléments paysager qu'il na engendrer.

Observation N°16 déposée le 03/01/2023 à 16:26

Ce projet que je viens de consulter permettra la réouverture de cet établissement hôtelier Eiel qui est d'une grande qualité tant architecturale qu'environnementale. Cela représente pour la commune un atout majeur du point de vue économique et touristique et en tant que commerçante je ne peux que m'en féliciter .

Magasin Manhattan Concept Store

38 Bd de maréchal Leclerc 06310 Beaulieu sur mer

Observation N°17 déposée le 03/01/2023 à 16:30

La DP va instaurer un nouveau sous-secteur UPm4 déclinant des dispositions écrites spécifiques en terme de hauteur et une nouvelle implantation des polygones d'emprise et des EBC, dans les documents graphiques.

Je constate que les hauteurs augmentent par rapport à la réglementation actuelle : sur la zone Sud-Est, à droite de la villa Salles-Eiëlel, on passe de 12 m NGF à 19,5 m NGF.

Bien que la (petite) Villa Salles-Eiëlel culmine à un peu plus de 20 m, l'ancien et vaste bâtiment des années 80 a une hauteur inférieure (à vérifier).

La taille du polygone ainsi créé dans cette zone, double par rapport au PLUm en vigueur.

Il existe un autre polygone en bordure de l'avenue des Hellènes, face au SDC Bristol et au SDC Blue Square, accolé au SDC Les Oliviers (qui viendrait « habillé » le pignon), destiné à recevoir dans le projet architectural un bâtiment « administratif ».

Pourtant ce futur bâtiment sera "collé" à un gigantesque et magnifique ficus.

Il n'y a aucun développement, plan, insertion, perspective pour ce bâtiment, dans le projet architectural.

Dans la DP, on parle d'une hauteur qui passerait de 12 m à 15,70m.

Il n'y a absolument aucune vue depuis l'avenue des Hellènes et depuis les étages des bâtiments du Bristol, du Blue Square et des Oliviers, de ce que pourrait donner ce polygone/bâtiment administratif. Idem pour ceux de la zone Sud-Est vus depuis le Bristol, etc.

Je comprends des documents que la DP propose la suppression de 1473 m² d'EBC, la création de 243 m² d'EBC, la création de 927 m² d'éléments de paysage à créer et la création de 387 m² d'éléments de paysage à protéger.

Je retiens aussi que l'artificialisation du sol est surtout flagrante, sur toute la zone Sud-Est, notamment par la "constitution d'un socle en RDC", en utilisant le dénivelé du site, plus vaste que l'emprise actuelle des bâtiments des années 80. Ce socle comprend aussi un sous sol et est destiné à devenir salles de fitness, spa, etc.

Enfin, s'agissant des constructions en sous-sol, notamment un parking souterrain de 50 places, il n'y a pas d'information sur la localisation de leur emprise (sous les bâtiments ? sous les espaces verts EBC ou pas ?).

Pièce jointe à l'observation n° 13 en pièce jointe au présent procès-verbal

OBSERVATIONS ORALES FORMULÉES LORS DES PERMANENCES

J'ai reçu à 15h le 3 janvier 2023, M. et Mme BAKER dans le cadre de ma permanence tenue à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer.

M. et Mme BAKER, propriétaires d'un appartement dans une maison située rue Gustave Eiffel me signalent en préalable que l'information concernant l'enquête publique ne leur est pas apparue suffisante, surtout en raison de son déroulement durant la période des fêtes de fin d'année.

Ainsi leurs voisins, M. et Mme ALBA, propriétaires de 2 maisons situées en bord de mer sur une parcelle contiguë à la Villa Eiffel, auraient souhaité consulter le dossier dans le cadre des permanences et obtenir des explications sur certains points, mais étaient absents durant la période de l'enquête publique.

M. et Mme BAKER se font donc l'écho des préoccupations de M. et Mme ALBA, ainsi que de M. CARTON, dont la maison est située sur une parcelle en bord de mer, à propos du confortement éventuel des murs de soutènement faisant partie du domaine public maritime, qui pourrait être réalisé concomitamment à celui vraisemblablement prévu dans le cadre des travaux de la Villa Eiffel.

Une autre préoccupation de M. et Mme BAKER, partagée avec M. et Mme ALBA, concerne la séparation avec la Villa Eiffel, actuellement assurée par une haie d'arbustes, et la question de savoir si un mur est prévu dans le projet.

Un contact avec l'architecte est vivement souhaité pour évoquer cet aspect.

M. et Mme BAKER souhaiteraient, par ailleurs, connaître la durée des travaux et savoir d'une part si la protection des arbres de l'impasse Gustave Eiffel est prévue et d'autre part si le porteur de projet sera assuré pour couvrir les dégâts éventuels dont ces arbres pourraient être l'objet.

Enfin, ces personnes s'inquiètent de la circulation dans cette impasse quand l'hôtel fonctionnera, surtout si le stationnement y est maintenu.

SYNTHESE

Il se dégage de l'ensemble de ces observations écrites et orales trois tendances.

La première témoigne d'une adhésion au projet qui se manifeste dans 9 observations sur 15 lesquelles mettent en évidence l'intérêt économique que présente le projet pour la Ville de Beaulieu-sur-Mer en terme d'emplois, sa contribution au renforcement de l'attractivité touristique ainsi que la mise en valeur d'un site exceptionnel.

La seconde tendance, qui s'exprime dans 6 observations, est caractérisée par une opposition claire au projet principalement en raison d'une augmentation des hauteurs et des emprises au sol par rapport à l'existant et de l'impact visuel négatif qui en résulte, en particulier au détriment des résidents de la copropriété « Les Oliviers », qui se sont exprimés par des observations très détaillées et dont les arguments sont convergents.

La construction d'un bâtiment administratif, dont l'utilité n'apparaît pas clairement à certains dans le cadre du projet, sur l'emplacement du parking, est particulièrement contestée dans 5 observations, dont 4 sont formulées par des résidents de la copropriété « les Oliviers ».

La préservation d'un ficus, effectivement remarquable par sa grande taille, est un souci partagé dans le cadre de 4 observations et constitue un argument supplémentaire pour contester la construction du bâtiment administratif adossé à l'immeuble « Les Oliviers ».

Les espaces verts du projet sont perçus comme en réduction par rapport au site actuel, la trouée créée entre les 2 corps de bâtiment, censée être une communication entre les 2 jardins, n'étant pas végétalisée.

Plus globalement, l'insertion dans le site n'apparaît pas satisfaisante au regard de la configuration du quartier, notamment du fait de la proximité de la Villa Kyrilos et du Bristol,

d'autant que le dossier technique n'apporterait pas de réponses suffisamment précises concernant la différence de hauteur entre les bâtiments du projet et des bâtiments existants.

Une vue du projet depuis l'avenue des Hellènes aurait complété utilement le dossier technique.

Cette tendance d'opposition au projet est résumée par l'avocat représentant les copropriétés « Le Bristol » et le « Blue Square » dans le cadre de l'observation n°13 à savoir que les motifs d'intérêt général seraient privilégiés au détriment de l'intérêt des riverains immédiats en instaurant une différence de traitement des hauteurs et des emprises au sol entre le projet et les parcelles voisines.

Cette observation évoque, par ailleurs, le choix délibéré d'organiser l'enquête publique en période de fêtes et pour la durée légale minimum, soit 30 jours.

Il convient à cet égard de préciser que cette enquête publique a duré 37 jours, qu'elle a débuté le 28 novembre 2022, donc largement avant les fêtes de fin d'année, qu'elle s'est terminée le 3 janvier 2023, donc après la rentrée des classes fixée au 2 janvier 2023, et qu'aucune des 4 permanences que j'ai assurées n'a eu lieu durant la semaine entre Noël et le Jour de l'An.

Par ailleurs, il est fait allusion, dans cette observation, au courrier de Monsieur le Maire de Beaulieu-sur-Mer pour saisine de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 8 janvier 2021, qui ne se trouve pas dans le dossier administratif et qui aurait permis de connaître les motifs d'intérêt général ayant conduit cette dernière à initier une déclaration de projet.

Or, les motifs d'intérêt général figurent dans la délibération de la Métropole Nice Côte d'Azur du 9 avril 2021, exécutoire le 15 avril 2021, laquelle a mis en œuvre une procédure de concertation publique, organisée du 5 août 2021 au 5 septembre 2022 et dont le bilan a été arrêté par délibération du 6 octobre 2022.

Ces 2 délibérations se trouvent dans le dossier administratif.

Enfin, deux observations font référence à l'avis de l'ABF qui ne figure pas dans le dossier autrement que sous la forme d'excuses pour non-participation à une réunion organisée par la Métropole Nice Côte d'Azur le 20 octobre 2022.

La troisième tendance s'est exprimée dans le cadre de l'observation orale que j'ai recueillie lors de ma permanence du 3 janvier 2023 et fait plutôt état de préoccupations de voisins du projet par rapport aux travaux, à leur durée, à la protection des arbres de l'impasse Gustave Eiffel etc., sans mise en cause du projet lui-même.

Dans la perspective de l'établissement de mon rapport, je souhaite obtenir de votre part des compléments d'information de nature à éclaircir certains points.

En préalable, je vous précise que l'absence d'avis de l'ABF, au-delà du fait que 2 observations y font allusion, pose un problème majeur sinon rédhibitoire dans le cadre de la formulation de mes conclusions motivées sur le projet.

Je souhaite donc que cet avis me soit adressé dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, il serait utile de disposer d'une représentation des bâtiments du projet vus de la rue des Hellènes, faisant apparaître les différences de hauteur et de volume avec les bâtiments actuels.

Il conviendrait, de même, de connaître les surfaces exactes d'emprise au sol du projet par comparaison avec celles de l'existant, en détaillant par bâtiments et équipements.

Les surfaces d'espaces verts du projet, si elles sont précisées dans le dossier technique, doivent aussi pouvoir être comparées en détail avec celles du site actuel, en particulier pour ce qui concerne l'EBC.

La construction du bâtiment administratif étant un point important de l'opposition au projet de la part des copropriétaires de l'immeuble « Les Oliviers » du fait de sa proximité et de la présence du ficus, il serait souhaitable que le porteur de projet justifie son caractère indispensable au fonctionnement de l'hôtel et fournisse, par ailleurs, une représentation de ce bâtiment vu de la rue des Hellènes.

Enfin, si le caractère d'intérêt général du projet est bien argumenté dans les délibérations de la Métropole Nice Côte d'Azur pour ce qui concerne la Ville de Beaulieu-sur-Mer, sa dimension métropolitaine doit faire l'objet d'un développement particulier, comme le demande, entre autres, la DDTM en tant que personne publique associée.

En particulier, le nombre exact de chambres et d'emplois créés par le projet doit être précisé.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vous disposez de 15 jours pour produire vos observations en réponse au présent procès-verbal.

Fait à Golfe Juan, le 10 janvier 2023

Le commissaire enquêteur



Gérard RENAUD



Isabelle WILLM
Avocat Associé
Chargé d'Enseignement
A l'Université Nice Côte d'Azur
i.willm@ww-avocats.com

François WAGNER
Avocat Honoraire
Professeur Agrégé et Emérite
A l'Université Nice Côte d'Azur

Pierre KARBOWIAK
Juriste
p.karbowiak@ww-avocats.com

EN PARTENARIAT AVEC :
Xavier FLECHEUX
Avocat aux Barreaux
de Paris et Québec

Société d'Avocats
Au Barreau de NICE
2 rue de la poissonnerie
Parking Saleya
06300 NICE

☎ 04 93 13 16 33
☎ 04 93 13 16 39
cabinet@ww-avocats.com

Monsieur Gérard RENAUD
Commissaire Enquêteur
3 avenue de la Poste Le Galatée
06220 GOLFE JUAN

Nice, 03 janvier 2023

Dépôt au registre dématérialisé le 3 janvier 2023

V/REF : Décision de désignation du Tribunal administratif de Nice du 07/10/2022
n°E22000040/06
OBJET : Enquête publique - Déclaration de projet relative au projet de la Villa Eiffel
- commune de Beaulieu-sur-Mer

Observations écrites
à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice du 7 octobre 2022, vous avez été désigné en qualité de Commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de déclaration de projet initiée par la Métropole NICE COTE D'AZUR et relative au projet de construction d'un hôtel de luxe de grande envergure sur le site de la villa Eiffel à BEAULIEU-SUR-MER.

Par la présente, j'ai l'honneur de formaliser des observations aux intérêts :

- Du syndicat des copropriétaires de l'immeuble I dit « LE BRISTOL », sis 4 Rue Lieutenant Colonelli à BEAULIEU-SUR-MER (06310), représenté par son Syndic, le Cabinet CROUZET & BREIL, domicilié 134 boulevard Gambetta à NICE (06000) ;
- Du syndicat des copropriétaires le BLUE SQUARE, sis 23-25 boulevard Maréchal Leclerc à BEAULIEU-SUR-MER, représenté par son Syndic, le Cabinet CROUZET & BREIL, domicilié 134 boulevard Gambetta à NICE (06000) ;

A titre liminaire, les observateurs se permettent d'interpeller la Métropole NCA quant à l'opportunité d'avoir lancé l'enquête publique en période de fêtes de fin d'années, à une époque où l'essentiel des riverains ne sont pas présents sur place et qui plus est pour une durée de 30 jours, soit le délai minimum prévu par la loi.

Non informé de cette procédure d'enquête publique mais ayant eu vent d'un projet en maturation sur le site de la villa Eiffel, le SDC LE BRISTOL a initialement saisi la métropole par courrier du 7 décembre 2022 à l'effet d'avoir communication du dossier.

Sans réponse dans un premier temps, la Métropole a finalement répondu, par mail du vendredi 30 décembre 2022, informant qu'une enquête publique était en cours et qu'elle serait clôturée ce mardi 3 janvier 2022.

C'est dans ces circonstances qu'interviennent les présentes observations succinctes et sans préjudice d'autres observations si l'enquête publique venait à être prorogée.

Sur la forme tout d'abord, il ressort du dossier administratif de l'enquête publique, que la déclaration de projet a été initiée par la métropole NICE COTE D'AZUR, sur saisine de Monsieur le Maire de BEAULIEU-SUR-MER en date du 8 janvier 2021.

Sauf erreur, cette correspondance du 8 janvier 2021 ne figure pas au dossier soumis à l'enquête publique.

Or il serait intéressant de connaître le contenu de cette correspondance afin d'avoir connaissance des motifs d'intérêt général sur la base desquels le conseil métropolitain a décidé de répondre favorablement à cette demande communale, par délibération du 15 avril 2021.

Également, il conviendrait de soumettre au public l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est en effet précisé que le fichier intitulé « Avis ABF » ne contient pas cet avis mais un courrier de Monsieur ALBOUY informant la métropole de son absence à une réunion.

Sur le fond du dossier ensuite, on comprend qu'il s'agit, par cette procédure, de supprimer toutes servitudes d'urbanisme qui feraient obstacle à la réalisation d'un projet d'investissement privé déjà clairement arrêté et pour lequel il ne resterait plus qu'à déposer la demande de permis.

La démarche consistant à conditionner les règles de constructibilité pour les seuls besoins d'un projet de nature privée est évidemment difficilement compréhensible chez des riverains qui se voient, comme tout à chacun, soumis aux contraintes du PLU métropolitain sans que ce dernier ne puisse être revu à la carte selon leurs ambitions personnelles.

La particularité de cette démarche administrative aurait dû amener l'autorité de planification à être plus inclusive et soucieuse de l'ensemble des intérêts publics en présence, et notamment de l'intérêt des riverains immédiats du projet, plutôt que de stigmatiser les seuls motifs d'intérêt général qui vont à la faveur du projet.

Ainsi, aux retombées économiques du projet appréhendées à l'échelle métropolitaine et communale, s'opposent des considérations de proximité immédiate liées aux conséquences du projet sur la préservation de l'ordre public au sein du quartier (stationnement des véhicules, circulation sur l'avenue des Héliènes, fréquentations, cumul avec l'activité du restaurant/discothèque CIRCE dans la Rotonde située juste en face, etc.) ou encore à la présence d'une copropriété classée « monument historique » à seulement 30 mètres du terrain d'assiette du projet et dont le champ visuel sera nécessairement impacté par la surélévation de la villa Eiffel...

(Pièce n°2 : Arrêté de classement)
(Pièce n°1 : Visuel depuis le Bristol)

A cette approche partielle et incomplète, s'ajoute la disproportion des règles de constructibilité projetées pour permettre la réalisation du projet.

On constate d'une part, que la mise en compatibilité du PLU permettra une artificialisation quasi intégrale de la partie sud de la parcelle, consistant d'une part, à supprimer un espace boisé classé et d'autre part, à doubler l'emprise au sol des constructions.

Pourtant, cette partie sud du terrain jouxte directement le littoral et empiète partiellement sur le domaine public maritime.

On est donc très loin de l'objectif de « zéro artificialisation nette » en milieu littoral, renforcé encore récemment par le législateur à l'occasion de la loi Climat et Résilience.

D'autre part, on constate que cette mise en compatibilité permettra une augmentation drastique de la hauteur des bâtiments existants et notamment :

- 19,5 mètres s'agissant du bâtiment central ;
- 20,65 mètres s'agissant du bâtiment administratif.

Cela n'est pas sérieux et surtout attentatoire à la cohérence de la réglementation existante qui prévoit pour les parcelles voisines des limitations de hauteurs qui oscillent entre 9 mètres et 15 mètres maximum.

Autrement dit, l'autorité de planification ne saurait raisonnablement autoriser d'une part la construction d'une barre d'immeuble de 20 mètres de haut en bordure immédiate de littoral et d'autre part, limiter les constructions à 9, 12 ou 15 mètres s'agissant des bâtiments situés à l'arrière, surtout lorsqu'il s'avère que ces bâtiments situés à l'arrière sont classés monuments historiques...

Enfin, pour simuler l'intérêt écologique et architectural du projet, l'autorité de planification prétend que ce projet aura pour vocation un *« réagencement du bâti afin d'ouvrir l'axe entre la mer et l'espace boisé au nord »*. Elle regrette en effet que le jardin de la villa Eiffel soit actuellement *« coupé en deux »* entre le nord et le sud.

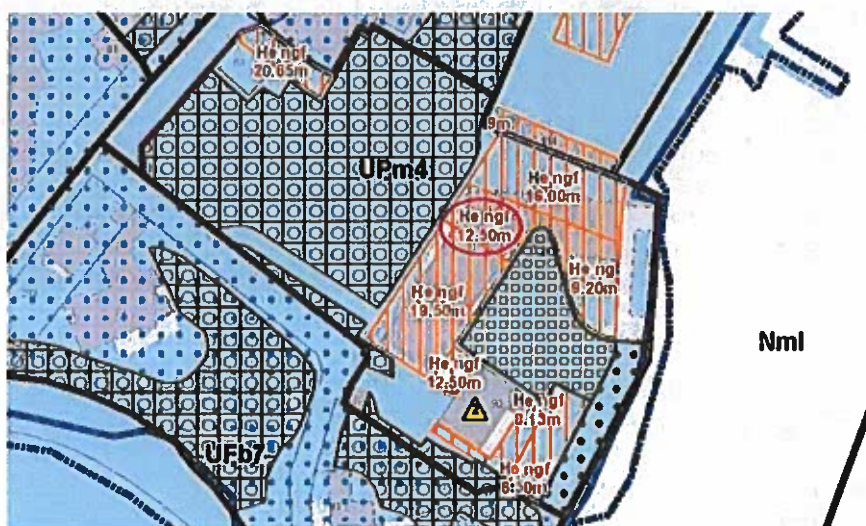
A cet effet, figure au dossier une projection vue du ciel démontrant deux bâtiments distincts permettant une liaison entre le jardin du Nord et le parc du sud de la parcelle :



Le problème est que cet espace ne correspond manifestement pas à un jardin susceptible de relier la partie nord de la partie sud du terrain :



D'ailleurs, les projections de zonage prévoient que cet « espace » recevra une construction de 12,50 mètres de haut (!)

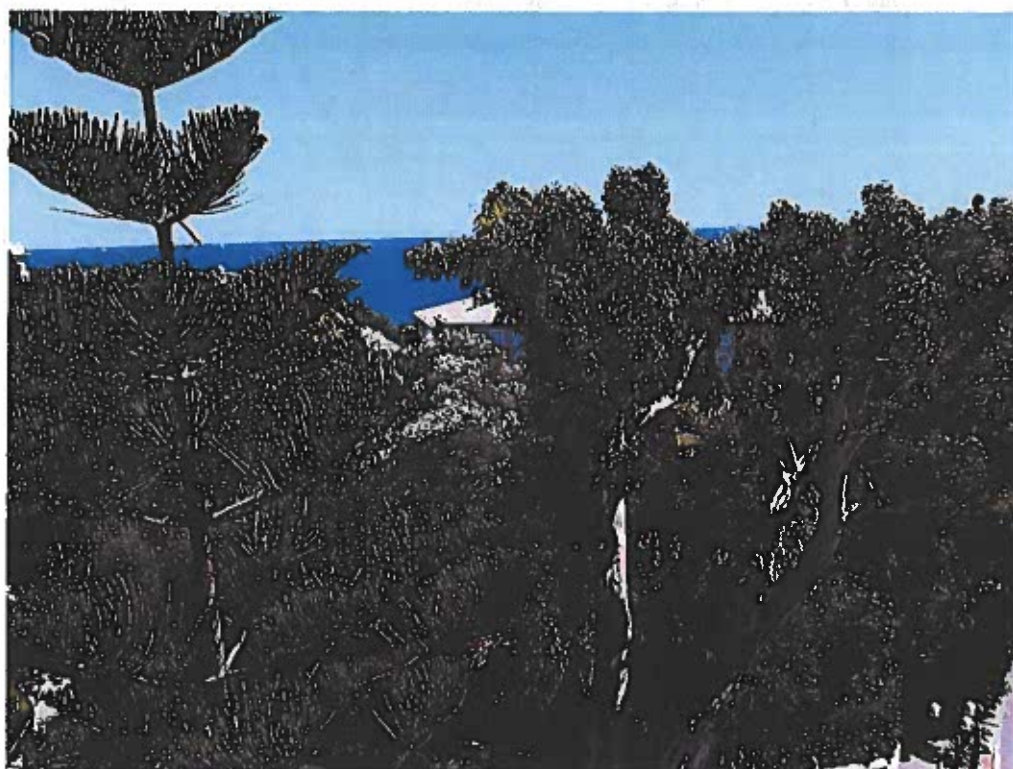
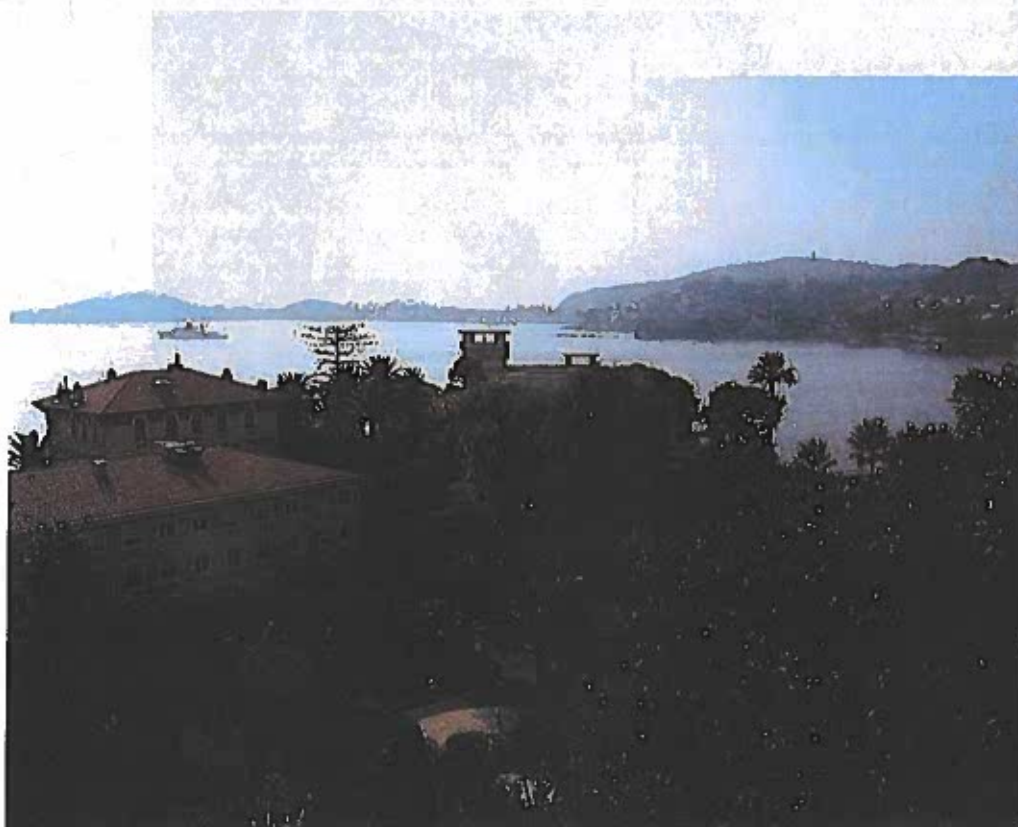


En conclusion, il est manifeste que cette déclaration de projet a pour objet de permettre une artificialisation disproportionnée de la Villa Eiffel et dont le bilan coût avantage général n'est pas à la faveur de l'intérêt public local.

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de l'attention que vous porterez aux présentes observations et vous prie d'agréer, l'expression de mes sentiments dévoués.

Isabelle WILLM

PJ : Sus-indiquées





**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Arrêté

**portant inscription au titre des monuments historiques de
l'ancien hôtel Bristol à BEAULIEU-SUR-MER (Alpes-Maritimes)**

**Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud,
Préfet des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

Vu l'arrêté en date 23 juin 1978 portant inscription au titre des monuments historiques, en totalité, de la Rotonde de l'ancien hôtel Bristol à BEAULIEU-SUR-MER (Alpes-Maritimes),

Vu l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture en date du 18 mars 2021,

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

CONSIDERANT que l'ancien hôtel Bristol à BEAULIEU-SUR-MER (Alpes-Maritimes) présente un intérêt historique et artistique suffisant pour en rendre désirable la préservation, en raison de la qualité architecturale de cet ensemble et du témoignage de l'histoire de la villégiature sur la Côte d'Azur qu'il constitue,

ARRETE

Article premier : Sont inscrites au titre des monuments historiques, les parties suivantes de l'ensemble formé par l'ancien hôtel Bristol, telles que délimitées sur le plan annexé :

- Les façades et les toitures de l'ancien hôtel,
- Le jardin situé à l'Ouest et au Nord de l'ancien hôtel,
- Les façades et les toitures de l'ancienne dépendance de l'hôtel,
- Les façades et les toitures de l'ancienne annexe de l'hôtel, bordant le boulevard du Maréchal Leclerc

situées 4 et 6 rue du Lieutenant Colonelli à BEAULIEU-SUR-MER (Alpes-Maritimes) sur la parcelle n°270 d'une contenance de 9500 m², figurant au cadastre section AH,

Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 Marseille Cedex 06

Téléphone : 04.84.35.40.00

www.prf.fr/affaires-regionales www.prf.fr/provence-alpes-cote-d-azur



et appartenant, pour les parties communes, à la copropriété de l'ensemble d'immeubles LE BRISTOL, constituée aux termes du règlement de copropriété reçu le 12 août 1954 par Me MOUNIER, notaire à BEAUSOLEIL (06), et modifié par l'acte du 17 mai 1956 passé devant Me MOUNIER, notaire à BEAUSOLEIL (06), publié au 2^e bureau des hypothèques de Nice le 28 mai 1956, volume 989, n°40. La modification a fait l'objet d'un rectificatif par acte du 2 novembre 1956 passé devant Me MOUNIER, notaire à BEAUSOLEIL (06), publié au 2^e bureau des hypothèques de Nice le 7 janvier 1957, volume 1021, n°26.

Les copropriétaires ont pour représentants responsables la société par actions simplifiées CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL, identifiée au SIREN sous le numéro 965800691, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de NICE (06), ayant son siège social à NICE (06), 134 Boulevard GAMBETTA, et dont le représentant responsable est M. Nicolas EYMERY, président, domicilié 29 Avenue de Castellane à NICE (06) ; la société à responsabilité limitée AZUR CONSEIL SALMON, identifiée au SIREN sous le numéro 437 716 723, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de NICE (06), ayant son siège social à NICE (06), 26 Boulevard de Cessole, et dont le représentant responsable est Mme Valérie SALMON, gérante, domiciliée 21 Rue Georges Doublet à NICE (06) ; la société à responsabilité limitée REGIE IMMOBILIERE DE GESTION, identifiée au SIREN sous le numéro 429 155 955, immatriculée au registre des commerces et des sociétés de NICE (06), ayant son siège social à BEAULIEU-SUR-MER (06), 28 Boulevard Marinoni, et dont le représentant responsable est Jean-Jacques THIRION, domicilié 16 Avenue Leonard Arnaud à SAINT-LAURENT-DU-VAR (06).

Article 2 : Le présent arrêté complète l'arrêté d'inscription au titre des monuments historiques du 23 juin 1978 susvisé.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire et au maire de la commune concernée, et, le cas échéant, à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

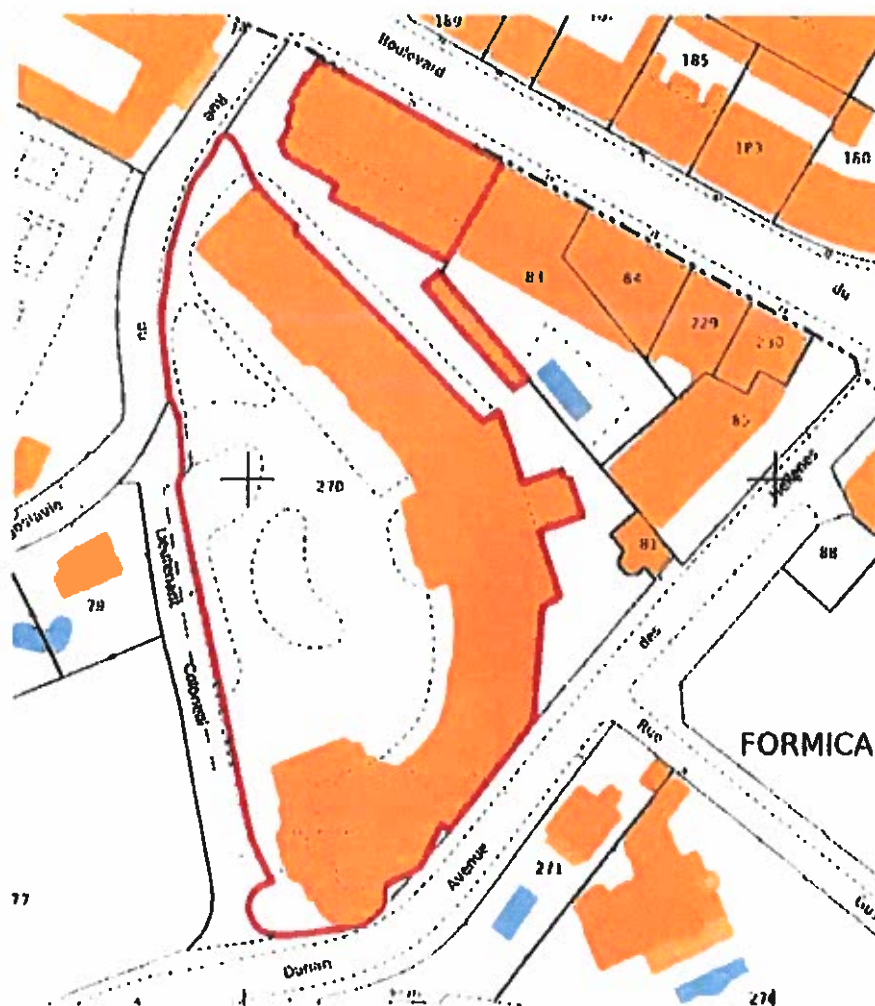
Article 4 : Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Marseille, le 04 FEV. 2022

Le Préfet de Région,

Christophe MIRMAND

**Plan annexé à l'arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de
l'ancien hôtel Bristol à BEAULIEU-SUR-MER (Alpes-Maritimes)**



Marseille, le 04 FEV. 2022

Le Préfet de Région,

Christophe MIRMAND



**MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE au
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

En date du 23/01/2023

**Relatif à la Déclaration de Projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de la
Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer**

A l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur

Préambule

Le procès-verbal a été établi par monsieur le commissaire-enquêteur au titre de l'article R.123-18 du Code de l'urbanisme et remis à la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 10 janvier 2023.

L'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm de la Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 3 janvier 2023 inclus soit 36 jours.

Le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences durant l'enquête publique, 2 en commune (le 15 décembre 2022 et le 3 janvier 2023) et 2 à la Métropole Nice Côte d'Azur (le 9 décembre 2022 et le 19 décembre 2022).

Bilan de l'enquête publique

Au cours de cette enquête aucune observation n'a été déposée sur les registres mis à disposition.

En revanche, 15 observations ont été déposées sur le registre électronique (Numérotées de 2 à 17 : l'observation n°1 étant un test, les observations n°14 et 15 étant identiques et du même auteur).

Le commissaire-enquêteur à la lecture des observations, a pu dégager dans son procès-verbal 3 tendances :

La première tendance témoigne d'une adhésion au projet (9 observations sur 15), mettant en exergue l'intérêt économique, sa contribution au renforcement de l'attractivité touristique et la mise en valeur d'un site exceptionnel.

La seconde tendance qui concerne 6 observations, exprime une opposition au projet principalement pour des raisons suivantes : augmentation des hauteurs et d'emprise au sol par rapport à l'existant et l'impact visuel qui en résulte, construction du bâtiment administratif sur l'emplacement du parking, préservation d'un ficus qui serait menacée, la perception d'une réduction des espaces verts du projet, manque de lisibilité quant à l'insertion du projet dans le site, absence de l'avis de l'ABF dans le dossier en tant que PPA.

Enfin, la troisième tendance ne manifeste pas d'opposition au projet mais fait état de préoccupations de la part du voisinage par rapport aux nuisances des travaux à venir, à leur durée, à la protection des arbres de l'impasse Gustave Eiffel.

Questions formulées par le commissaire-enquêteur

Question 1 :

- « L'absence de l'avis de l'ABF, au-delà du fait que 2 observations y font allusion, pose un problème majeur sinon rédhibitoire dans le cadre de la formulation de mes conclusions motivées sur le projet. Je souhaite donc que cet avis me soit adressé dans les meilleurs délais. »

Réponse de la Métropole Nice Côte d'Azur

Le dossier de déclaration de projet de la Villa Eiffel a pu être élaboré tout au long de la procédure en étroite concertation avec les services de l'Etat notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le porteur du projet a pu également présenter en amont le projet à l'ABF et travailler avec lui.

En ce qui concerne la procédure, le dossier de déclaration de projet de la Villa Eiffel a été présenté en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 23 février 2022 pour le classement et déclassement des espaces boisés classés (EBC).

A l'unanimité, les membres ont émis un avis favorable, dont l'ABF qui était présent lors de cette commission.

A ce titre, l'ABF n'a pas jugé opportun de renouveler son avis favorable au projet lors de la saisine en tant que Personnes Publiques Associées (PPA). Il a pu le faire à plusieurs reprises par échanges mails auprès du service Planification, également auprès du porteur du projet.

En réponse à la convocation à l'examen conjoint des PPA, l'ABF a pu répondre qu'il ne pouvait se rendre disponible pour assister à cette réunion.

La Métropole souligne le fait qu'il n'y a pas de difficulté sur ce point, le dossier ayant été validé par ses soins à plusieurs reprises.

Question 2 :

- « Il serait utile de disposer d'une représentation des bâtiments du projet vus de la rue des Héliènes, faisant apparaître les différences de hauteur et de volume avec les bâtiments actuels. Il conviendrait, de même, de connaître les surfaces exactes d'emprise au sol du projet par comparaison avec celles de l'existant, en détaillant par bâtiments et équipements. Les surfaces d'espaces verts du projet, doivent pouvoir être comparées en détail avec celles du site actuel, en particulier pour ce qui concerne l'EBC. La construction d'un bâtiment administratif (...) doit être justifié au niveau de son caractère indispensable au fonctionnement de l'hôtel et fournisse, par ailleurs, une représentation de ce bâtiment vu de la rue des Héliènes ».

Réponse de la Métropole Nice Côte d'Azur

1/Hauteur du bâtiment principal (hors villa Eiffel)

Dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUm approuvé le 6 octobre 2022, les hauteurs sont indiquées en hauteur NGF (hauteur par rapport au niveau de la mer) contrairement aux gabarits actuels dans la déclaration de projet qui sont indiqués en hauteur par rapport au terrain naturel (TN).

Aussi, dans le PLUm en vigueur, la hauteur constructible du polygone est de 12m par rapport au terrain naturel (TN). Le point du TN le plus bas étant à 6.84 NGF, la hauteur constructible est donc de 18.84 NGF.

En ce qui concerne le faîtage du grand bâtiment existant il est de 19.80 NGF le long du jardin Nord et de 18.35 NGF en limite avec l'hôtel Métropole.

La nouvelle règle dans la Déclaration de projet portera la hauteur à +19.50 NGF à l'égout pour le bâtiment A et 16.00 NGF pour le bâtiment B.

Il est important de souligner que la hauteur du bâtiment B est identique à la hauteur constructible du polygone mitoyen avec l'hôtel Métropole.

Par rapport aux polygones actuels, le polygone du bâtiment A sera 70 cm plus haut et presque 3 mètres plus bas pour le bâtiment B en limite avec le Métropole.

Par rapport au bâtiment existant, la hauteur du bâtiment A proche de la villa sera équivalente. Le long de l'hôtel Métropole, le bâtiment B créé sera 2 mètres inférieur à l'existant.

La villa restera le point le plus haut du site, un épannelage des volumes est créé depuis ce point haut jusqu'à la loggia, point de plus bas du site. De plus, un vide d'environ 15 m est créé entre ces deux volumes pour rompre le linéaire bâti.

Entre le bâtiment A et B, le polygone de 12.50 NGF permettra la création d'un passage couvert mais ouvert.



Projet futur avec insertion dans le site

2/ Emprise au sol des constructions et surfaces d'espaces verts

Le positionnement du bâtiment B en limite avec l'hôtel Métropole permet de limiter l'artificialisation des sols en utilisant une terrasse plein Nord aujourd'hui principalement minéralisée. Une partie du polygone d'implantation actuel est transformé en éléments de paysage à créer.

Aucun sous-sol n'est construit, ni en espace boisés classé (EBC), ni en éléments de paysage à créer ou à protéger. Les stationnements sont construits sous les bâtiments créés.

La suppression de surface d'espaces boisés classés (EBC) est compensée par la création de zones de plus grandes surfaces d'éléments de paysage à créer ou à protéger. Ces zones garantissent l'inconstructibilité du secteur tout en permettant le réaménager le jardin. Sur ces justifications et compensations, le projet a été présenté puis validé en CDNPS le 23 février 2022.

L'emprise des constructions existantes est de 2 430 m² pour 4 779 m² de surface perméable ou semi perméable soit 49 % de l'unité foncière.

Le projet porte l'emprise des constructions à 2 800 m² soit une augmentation de 15 %.

La requalification du jardin et des circulations extérieures (végétalisation, création de dallages à joints engazonnés, de circulations en stabilisé perméable...) permet, en outre, d'augmenter significativement les surfaces perméables ou semi-perméables passant de 49 à 59 % de l'emprise du terrain, soit un total 5 729m².

3/ Bâtiment administratif

L'implantation du bâtiment C est prévue de manière à conserver la visibilité et la luminosité pour la propriété voisine. En effet, il vient se raccrocher sur le pignon aveugle.

L'emprise du bâtiment construit à proximité du ficus respecte un écart suffisant et toutes les précautions seront prises pour ne pas endommager ses racines. La hauteur de ce petit bâtiment prévue à 20,65 m NGF est limitée pour ne pas impacter la ramure.

Le positionnement stratégique, mesuré et très contraint des bâtiments emblématiques proche de la mer ont été sciemment dissociés des éléments de services liés au fonctionnement de l'hôtel qui eux, ont été implantés sur le site au Nord au contact de l'avenue des Hellènes.

Cette implantation permet de créer un bâtiment de taille raisonnable de type plus urbain, en lien direct avec l'avenue des Hellènes diminuant également l'impact du grand mur aveugle de la propriété voisine depuis l'espace public.



Volume du Bâtiment administratif projeté - JP GOMIS architecture - 19.01-2023

4/ La préservation des jardins

Certains sujets moins importants seront déplacés, l'ensemble du jardin Nord sera revalorisé et replanté. Les arbres remarquables sont conservés comme notamment le grand ficus ; seuls un palmier et un olivier dont l'état phytosanitaire le nécessite seront supprimés.

Le jardin situé dans le bas de la propriété sera réaménagé ; l'unique pin présent sera conservé et de nombreux sujets de hautes tiges viendront compléter ce jardin.

De nouvelles essences d'arbustes, de plantes florifères et mellifères adaptées au climat méditerranéen seront ajoutées.

En synthèse, 22 arbres seront plantés et 15 petits palmiers ou arbustes en mauvais état sanitaire seront supprimés (un seul présent dans l'EBC).

5/ Intégration du projet dans son paysage

Le site de la villa Eiffel est positionné dans un environnement urbain hétérogène composé de bâtiments d'habitation haut (R+4/R+5), de grande propriété (Villa Kérylos), de complexes hôteliers et d'un ensemble dense de petites habitations.

La construction de bâtiments isolés en surface permet de créer une volumétrie alternative qui s'intègre dans cet ensemble hétérogène.

6/ Fonctionnement de l'hôtel

Le projet de la Villa Eiffel représente un ensemble hôtelier de 35 chambres, avec un restaurant principal de 50 couverts et un SPA de 1 300 m² réservé en priorité à la clientèle de l'hôtel mais également ouvert à la clientèle extérieure.

La structure existante représentée environ 100 studios contre à 35 chambres dans le projet.

L'établissement vise la classification 5 étoiles Luxe/ Palace. Pour les premières années d'exploitation, l'objectif est d'atteindre un taux de remplissage de 90% lissé sur les 11 mois d'ouverture. Une fermeture étant envisagée uniquement sur le mois de mars.

Les accès à l'hôtel restent :

- Visiteurs et clients se déplaçant avec leur propre véhicule ;
- Taxi / VTC ;
- Transport ferroviaire via la gare de Beaulieu-sur-Mer qui est située à proximité et desservie par l'ensemble des trains sur la ligne principale de Région Marseille/Vintimille ;
- Transferts organisés par l'hôtel entre l'hôtel et les pôles de transports qui sont le port de Nice, les aéroports situés dans le département des Alpes-Maritimes, l'héliport de Monaco, les gares de Nice, Beaulieu-sur-Mer et Monaco.

Le parking de l'hôtel comptera 47 places de stationnement. La fréquentation estimée de l'hôtel lors de la première année est d'environ 600 résidents sur les mois d'ouvertures.

7/ Positionnement de la piscine

La piscine sera implantée en respectant les marges de recul indiqué au PLUm dans le secteur UPm4.

8/ Conformité PLUm

L'implantation des gabarits est conforme aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

La modification porte notamment sur une adaptation du volume constructible dans une zone spécifique pour les trois ensembles hôteliers que constituent la Réserve, le Métropole et la Villa Eiffel.

En effet, l'emprise au sol gabaritaire est unique dans le secteur de la ville de Beaulieu-sur-Mer, elle correspond à une volonté d'adaptation précise des constructions pour intégrer de manière optimale la vocation hôtelière de ce site tout en prenant en compte et les contraintes liées au patrimoine bâti et paysager.

Question 3 :

- « Si le caractère d'intérêt général du projet est bien argumenté dans les délibérations de la Métropole Nice Côte d'Azur pour ce qui concerne la ville de Beaulieu-sur-Mer, sa dimension métropolitaine doit faire l'objet d'un développement particulier, comme le demande, entre autres, la DDTM en tant que personne publique associée. En particulier, le nombre exact de chambres et d'emplois créés par le projet doit être précisé ».

Réponse de la Métropole Nice Côte d'Azur

En ce qui concerne la dimension métropolitaine de l'intérêt général du projet, il est à noter que l'impact économique et touristique générés par le projet va avoir des répercussions sur la Métropole dont fait partie la commune de Beaulieu-sur-Mer.

En effet, l'attractivité touristique engendrée par un hôtel de luxe à Beaulieu-sur-Mer va automatiquement avoir également des retombées économiques sur la Métropole et aussi enrichir la renommée de la Métropole Nice Côte d'Azur avec une offre hôtelière de prestige.

Aussi, le nombre d'emploi qui reste identique est cohérent, cela résulte du standing haut de gamme des suites et des deux restaurants présents sur le site. En effet plus le standing est élevé, plus le nombre d'employés au service de la clientèle est importante.

Les hôtels sont une composante essentielle d'une offre touristique de qualité sur un territoire. La volonté du projet est de proposer un établissement de grande qualité qui pourra constituer à lui seul une destination touristique, véritable attractivité pour attirer des flux de visiteurs réguliers.

Au-delà des impacts directs liés à la construction, à l'hébergement et à la restauration, qui sont les trois principaux secteurs économiques bénéficiant de l'activité hôtelière, le projet générera des retombées sur l'ensemble de la chaîne de fournisseurs et de sous-traitance ainsi que sur les consommations des ménages qui peuvent bénéficier de son activité.

La création de ce nouvel hôtel apportera une contribution essentielle pour attirer des touristes additionnels, qui vont générer de nouvelles dépenses auprès d'autres acteurs économiques du territoire, tels que les opérateurs de loisirs ou les commerçants. Le positionnement géographique du projet ne peut qu'espérer une pleine réussite économique.

Le projet qui se positionne sur du haut de gamme, ciblera une clientèle internationale. Offre qui sera également accompagnée d'une « table » de renommée et par un SPA de haute qualité.

De plus, en termes d'exploitation, des circuits courts d'approvisionnements seront choisis. Cette démarche permettra de limiter l'impact environnemental tout en contribuant à l'économie locale. La volonté étant de travailler en moyenne à 90 % avec des producteurs / distributeurs locaux.

L'ancrage local souhaité, s'illustrera également dans une stratégie de diversification des activités (SPA, restaurant) visant notamment à capter une clientèle additionnelle de proximité.

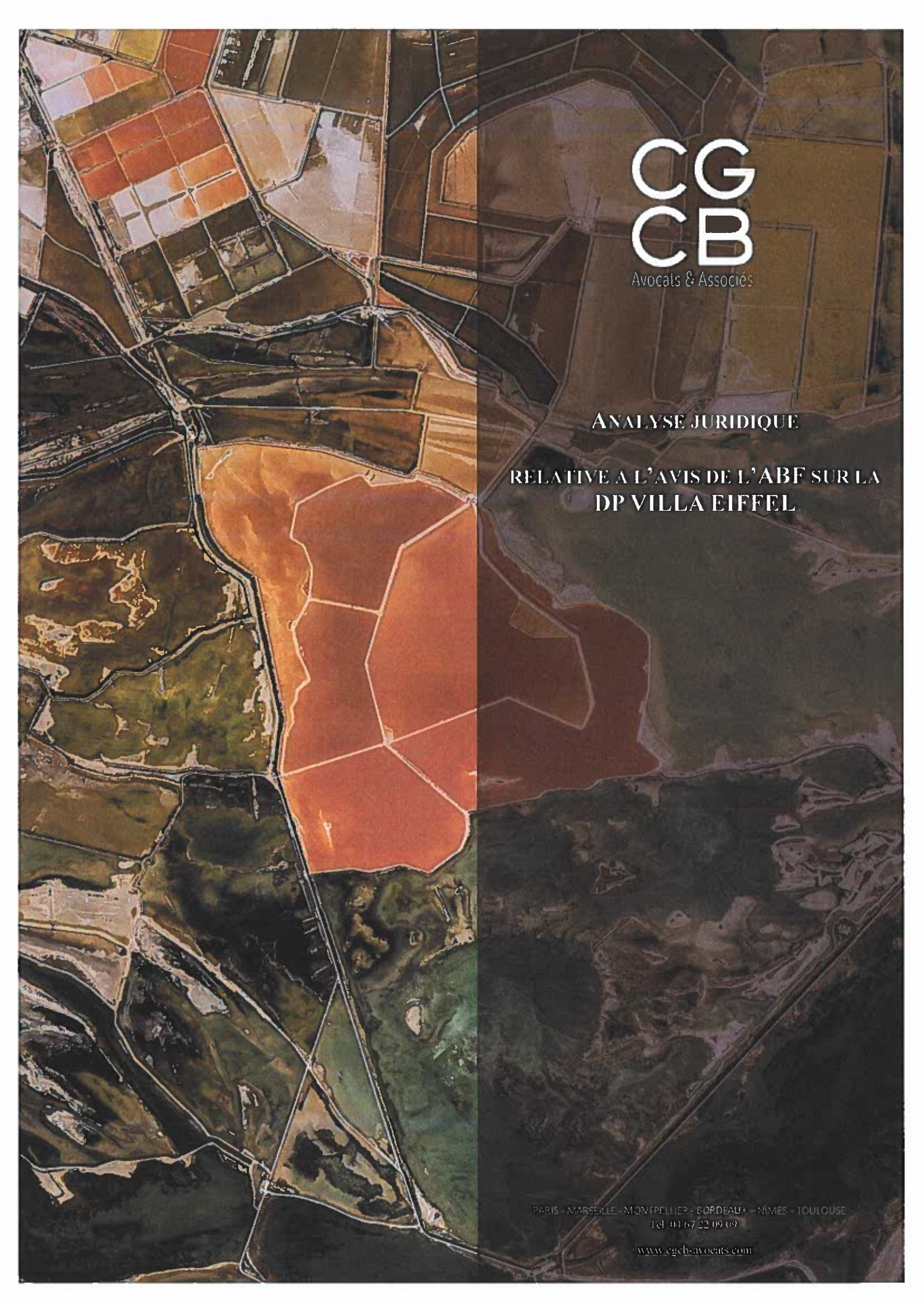
Cette stratégie entend pérenniser les revenus de la structure et la rendre moins sensible à la conjoncture touristique.

**Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
P/o Claudine PEYRON
Directrice administrative et Financière
Direction générale adjointe Mobilité,
Aménagement et Développement
Durables**





Volume du Bâtiment administratif projeté - JP GOMIS architecture - 25.01-2023



**CG
CB**
Avocats & Associés

**ANALYSE JURIDIQUE
RELATIVE A L'AVIS DE L'ABF SUR LA
DP VILLA EIFFEL**

PARIS - MARSEILLE - MONTPELLIER - BORDEAUX - NIMES - TOULOUSE
Tél. 04 67 22 09 09

www.cgcb-avocats.com

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

1. Par correspondance du **23 janvier 2023**, vous avez saisi mon cabinet de la demande suivante :

*« La direction de la planification territoriale vous sollicite pour une expertise juridique dans le cadre de la **déclaration de projet de la Villa Eiffel** située sur la commune de Beaulieu-sur-Mer.*

A titre d'information, au niveau de la procédure, l'enquête publique s'est terminée le 3 janvier 2023 et le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse. PJ

Dans son PV de synthèse, le commissaire-enquêteur demande d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en tant que PPA. (PJ).

A noter que le dossier de Déclaration de projet de la Villa Eiffel a été transmis à l'ABF au titre des PPA ainsi que la convocation à l'examen conjoint.

Nous avons saisi l'ABF pour lui demander de formuler un avis sur le projet conformément au souhait du commissaire-enquêteur.

L'ABF a pu répondre en soulignant que l'avis favorable développé à la CDNPS le 23/02/22 pouvait suffire.

Je vous prie de trouver en PJ les échanges mails avec le commissaire-enquêteur ainsi que le mémoire en réponse au PV de synthèse de la Métropole.

Pouvez-vous nous confirmer que l'absence de l'avis de l'ABF en tant que PPA ne fragilisera pas le dossier ? »

Vous trouverez ci-après, les éléments de réponse à cette question.

ANALYSE JURIDIQUE

2. Il résulte des termes de votre correspondance que vous souhaitez savoir si le défaut production de l'avis de l'ABF, en qualité de PPA à la procédure, est de nature à fragiliser la procédure de déclaration de projet de la Villa Eiffel.

1/-

3. **En droit**, il résulte des termes des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU(i) nécessite l'organisation d'une enquête publique qui doit être réalisée conformément aux termes du code de l'environnement.

Par ailleurs, l'article L.153-58 du code de l'urbanisme précise expressément que les avis émis doivent avoir été joints au dossier d'enquête publique :

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée **pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier**, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée : (...) »*

4. Le code de l'urbanisme n'impose pas de consultation écrite pour avis des personnes publiques associées ni donc qu'elles émettent un avis dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU(I).

En effet, le code de l'urbanisme prévoit seulement qu'elles doivent être invitées à un examen conjoint du projet.

Voir, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

5. Toutefois, il est unanimement recommandé par les autorités officielles de notifier aux PPA le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU(I) ainsi que l'invitation à la réunion d'examen conjoint au moins un mois avant cette réunion.

Ainsi, en pratique, les PPA auront la faculté de se rendre à la réunion d'examen conjoint et/ou d'émettre un avis écrit sur le projet.

Dans le cas où des avis sont émis, ils devront obligatoirement être joints au dossier d'enquête publique, conformément à l'article L.153-58 précité.

6. Néanmoins, dans la mesure où le code de l'urbanisme n'impose pas de recueillir de tels avis dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, le fait que les PPA n'émettent pas d'avis ne saurait être de nature à fragiliser la procédure.

Voir en ce sens, CAA Nantes, 22 juin 2021, n°20NT00787 :

« 17. En cinquième lieu, il résulte des articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 à R. 153-17 du code de l'urbanisme que si les personnes publiques associées doivent être averties de la procédure et invitées à une réunion d'examen conjoint dont le procès-verbal devra figurer au dossier d'enquête publique, elles n'ont pas à formuler de surcroît un avis séparé à joindre à ce dossier. Par suite, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le dossier d'enquête publique ne comportait pas les avis de certaines des personnes publiques associées, en méconnaissance de l'article R. 123-8 du code de l'environnement. »

D'ailleurs, même dans le cas où une consultation écrite est obligatoire, le fait que les personnes publiques associées choisissent de ne pas émettre d'avis ou de les rendre tardivement n'est pas de nature à vicier la procédure si elles ont été consultées en temps utiles.

7. Quoi qu'il en soit, il n'y a que l'hypothèse dans laquelle un avis a été émis et non produit au dossier que la procédure pourrait être fragilisée, a fortiori lorsque les auteurs du PLU entendent tenir compte de cet avis : dans ce cas, les modifications opérées seraient irrégulières.

8. Enfin, l'état du droit du précède ne serait pas complet s'il n'était pas précisé que le Juge opère, en matière de composition du dossier d'enquête publique et de respect des règles de consultation des personnes publiques associées, un contrôle qui se veut pragmatique.

Il vérifie si un vice révélé en la matière a été de nature à influencer le sens de la délibération approuvant la procédure et si ce vice a été de nature à léser les intérêts des personnes intéressées ou de les priver d'une garantie.

9. Ainsi, à titre d'exemple, un vice dans la consultation des PPA ayant conduit à la délivrance d'un avis tardif n'est pas de nature à invalider une procédure si la personne publique n'a pas d'observation à formuler.

Voir, CAA Marseille, 5 novembre 2020, n°19MA04955 :

« 9. Enfin, si l'avis de la chambre d'agriculture a été reçu après la clôture de l'enquête publique mais dans le délai de trois mois à compter de l'envoi aux personnes publiques associées du projet de plan local d'urbanisme modifié, cet organisme consulaire a indiqué que le projet de modification n'appelait pas d'observations de sa part. En tout état de cause, la circonstance que la durée de l'enquête publique n'a pas été prorogée dans l'attente de cet avis n'a pas eu d'influence sur le sens de la décision prise et n'a pas privé les intéressés d'une garantie. Par ailleurs, et en tout état de cause, l'avis de la chambre des métiers et de la SNCF ont été reçus après l'expiration de ce délai de trois mois. »

10. Concernant plus particulièrement la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, le Tribunal Administratif de Rennes a récemment rappelé l'absence d'obligation de consultation écrite des PPA et l'obligation en revanche, d'organisation d'un examen conjoint pour en déduire que la procédure ayant seulement initié une consultation écrite était irrégulière.

Toutefois, en application des principes gouvernant son contrôle, rappelé plus avant, le Tribunal a neutralisé ce vice en estimant que la consultation de l'ensemble des PPA et leur retranscription dans un procès-verbal adressé à l'ensemble des PPA palliait ce vice et n'avait privé les intéressés ni d'une information, ni d'une garantie.

Voir, TA Rennes, 24 novembre 2022, n°2002459 :

« 4. Il ressort des pièces du dossier que la consultation des personnes publiques associées sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été effectuée par écrit sur le fondement des dispositions de l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme relatives aux modifications des " règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté " et non sur celui des dispositions précitées de l'article L. 123-14 applicables dans le cas d'un projet

faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Par suite, le requérant est fondé à soutenir que l'arrêté litigieux est intervenu à l'issue d'une procédure irrégulière en l'absence d'une réunion entre l'Etat, la commune et les personnes publiques associées, prévue par les dispositions précitées de l'article L. 123-14 applicables dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, laquelle permet un examen conjoint du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de Hédé. (...)

6. Il ressort des pièces du dossier que l'ensemble des personnes publiques associées visées à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme ont été sollicitées pour avis par un courrier du 20 janvier 2015. Les avis émis en réponse à cette consultation écrite ont été retranscrits dans un procès-verbal en date du 26 février 2015, communiqué le 2 mars 2015 à l'ensemble des personnes publiques consultées et annexé au dossier d'enquête publique. Contrairement à ce qu'indique le requérant, il ressort du relevé de ces avis en réponse que le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a bien été communiqué aux personnes publiques associées avec le courrier du 20 janvier 2015. Dans ces conditions, la circonstance que la consultation des personnes publiques associées ait été réalisée sans avoir donné lieu à une réunion conjointe n'a pas eu pour effet de nuire à la bonne information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération et n'a pas été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise. En outre, elle n'a pas privé les intéressés d'une garantie. Par suite, le vice affectant le déroulement de la procédure administrative préalable n'a pas été de nature à entacher d'illégalité la décision contestée.

2/-

11. En l'espèce, il ressort des éléments dont vous m'avez fait part et que vous m'avez communiqués que l'ABF a été consulté sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUM situé à Beaulieu-sur-Mer.

De toute évidence, l'ABF n'a pas été consulté de manière officielle et en son nom propre avant la réunion d'examen conjoint puisque vous faites état au commissaire enquêteur de ce qu'il n'a été consulté que dans la cadre de la présentation du projet à la CDNPS :

Réponse de la Métropole Nice Côte d'Azur

Le dossier de déclaration de projet de la Villa Eiffel a pu être élaboré tout au long de la procédure en étroite concertation avec les services de l'Etat notamment avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le porteur du projet a pu également présenter en amont le projet à l'ABF et travailler avec lui.

En ce qui concerne la procédure, le dossier de déclaration de projet de la Villa Eiffel a été présenté en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 23 février 2022 pour le classement et déclassement des espaces boisés classés (EBC).

A l'unanimité, les membres ont émis un avis favorable, dont l'ABF qui était présent lors de cette commission.

A ce titre, l'ABF n'a pas jugé opportun de renouveler son avis favorable au projet lors de la saisine en tant en tant que Personnes Publiques Associées (PPA). Il a pu le faire à plusieurs reprises par échanges mails auprès du service Planification, également auprès du porteur du projet.

En réponse à la convocation à l'examen conjoint des PPA, l'ABF a pu répondre qu'il ne pouvait se rendre disponible pour assister à cette réunion.

La Métropole souligne le fait qu'il n'y a pas de difficulté sur ce point, le dossier ayant été validé par ses soins à plusieurs reprises.

12. Toutefois, j'ai pu vous faire part de ce que les textes n'imposent pas formellement de consulter les PPA par écrit dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, quand bien même une telle pratique est devenue une pratique normale et recommandée.

Ainsi, le fait que l'ABF n'ait pas été spécifiquement consulté sur le projet n'est pas de nature à vicier la procédure.

Par conséquent, le fait qu'il n'ait pas délivré d'avis à proprement parler ne l'est pas plus, et donc le fait que cet avis n'ait pas été versé au dossier, non plus.

Ce constat aurait été différent si un avis avait été émis et non produit au dossier soumis à enquête publique.

13. Par ailleurs, et comme évoqué également, à supposer qu'un risque puisse effectivement être regardé comme caractérisé, il pourrait être neutralisé compte tenu des faits bien particuliers de l'espèce et notamment que l'ABF a émis un avis favorable devant la CDNPS et qu'il vous a clairement indiqué qu'il estimait cet avis suffisant.

Or l'avis de la CDNPS a été joint au dossier soumis à enquête publique et l'avis de l'ABF formulé à cette occasion et puisqu'il est favorable, il ne donnera lieu à aucune modification après l'enquête publique : l'absence de cet avis n'a aucune incidence sur la délibération qui approuvera la procédure et n'a manifestement privé ni les PPA, ni le public d'une information ou garantie.

Ainsi, même si un vice devait être caractérisé, il pourrait être neutralisé en application de la jurisprudence Danthony.

14. Ainsi, pour répondre à votre question, et sans que cela ne puisse préjuger de la position d'un Juge le cas échéant, je vous confirme que l'absence d'avis de l'ABF en tant que PPA ne devrait pas fragiliser le dossier au présent cas.

SYNTHESE ET CONCLUSION

15. Pour répondre à votre question, et sans que cela ne puisse préjuger de la position d'un Juge le cas échéant, je vous confirme que l'absence d'avis de l'ABF en tant que PPA ne devrait pas fragiliser le dossier au présent cas.

En effet, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n'impose pas la consultation écrite obligatoire des PPA mais seulement leur réunion pour un examen conjoint et, en toute hypothèse, aucun texte n'impose la formalisation d'avis écrit de la part des PPA même lorsque leur consultation est obligatoire.

En tout état de cause, l'ABF a émis un avis favorable lors de la présentation du projet à la CDNPS, les éléments correspondants ayant été soumis à enquête.

Ainsi, et à supposer l'existence d'un vice il pourra être neutralisé puisque les PPA et le public n'ont manifestement pas été privés d'une garantie et le sens de la délibération ne s'en voit pas impacté.

Tels sont les éléments dont je suis en mesure de vous faire part pour répondre à vos interrogations. Je me tiens bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire qui pourrait vous être utile.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma sincère considération.

Marseille, le 27 janvier 2023,

Pour la SCP,
Maud BARBEAU



Amélie GERME



