

DECLARATION DE PROJET n°1 Villa Eiffel



1.Note de présentation

PLUm approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 25.10.2019 et modifié le
21.10.2021

Modification de Droit Commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du
06.10.22

Déclaration de projet n° 1 approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du

1. CONTEXTE ET OBJET DU PROJET	5
1.1 Présentation générale du projet.....	5
1.2 Les caractéristiques du projet	9
2. INTERET GENERAL DU PROJET	11
2.1 Ré ouvrir un lieu emblématique.....	11
2.2 Une mise en valeur du patrimoine.....	12
2.3 Dynamiser et développer l'économie locale	13
2.4 Renforcer l'attractivité de la commune, de la Riviera et de la Métropole Nice Côte d'Azur..	15
2.5 Résumé des modifications à opérer	16



PREAMBULE

Le PLU métropolitain a été approuvé en date du 25 octobre 2019.

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUm a été approuvée le 21 octobre 2021.

La modification de droit commun n°1 du PLUm a été approuvée par le conseil métropolitain en date du 6 octobre 2022.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm pour la Villa Eiffel a été prescrite par le conseil métropolitain en date du 9 avril 2021.



1. CONTEXTE ET OBJET DU PROJET

1.1 Présentation générale du projet

Situé en bord de mer, sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, le site de la Villa Eiffel, objet du projet de restauration et de création d'un complexe hôtelier haut de gamme, s'étend à l'avenue des Hellènes au nord et jusqu'à la mer au sud. Cette bande de terre donne accès à un belvédère, en promontoire de la mer. Le Métropole et La Réserve viennent former le linéaire hôtelier emblématique du littoral Est.

Propriété à l'origine de Gustave Eiffel, qui l'acquiert en 1896, ce dernier fit surélever la villa Durandy existante d'un étage, y adjoindre une aile et recomposer le jardin où fut construit le portique-cloître et y créa un axe de composition Nord-Sud bordé par une allée de palmiers.

Si le bâti d'origine demeure à ce jour sensiblement en l'état, en revanche, l'extension d'une grande aile destinée à une résidence hôtelière 3 niveaux en 1979 vient dénaturer le jardin en le coupant en deux, créant ainsi une partie côté mer au Sud et une partie côté ville au Nord.

L'état actuel du jardin n'a plus l'éclat d'antan, le jardin d'eau et le jardin japonais ayant disparu. De nombreux arbres ont subsisté mais certains, à la suite d'un entretien aléatoire, présentent un état critique.

Malgré sa richesse patrimoniale indéniable, la Villa Eiffel n'est pas classée au titre des Monuments Historiques (MH) ; ce faisant, le projet prévoit de la conserver, de la réhabiliter et de la magnifier.

Genèse du site

En 2017, dans le cadre de la modification n°4 du POS, un premier projet de requalification de la Villa Eiffel a pu être proposé. Les constructions projetées excédaient les polygones d'emprise ainsi que les hauteurs définies dans la zone gabaritaire UM du site de la Villa Eiffel.

Aussi, l'Architecte des Bâtiments de France avait pu se prononcer défavorablement quant à la modification des règles gabaritaires ne permettant pas le projet.

Lors de l'élaboration du PLUm, à la demande de la commune, un nouveau projet a pu être proposé, étudié en étroite concertation avec les Services de l'Etat. Après concertation avec l'ABF, il a été demandé de proposer un projet présentant des hauteurs en cohérence avec les hôtels avoisinants, soit à 12 m (au lieu des 9 m initiaux de la Villa Eiffel).

Le nouveau projet de la Villa Eiffel s'est attaché à prendre en compte les préconisations des Services étatiques visant à maintenir des espaces de respirations entre les bâtiments, permettant le développement des végétaux et le maintien des percées visuelles en cohérence avec les dispositions de la loi littoral.

Sur ce terrain de 9729 m² (dont 801 m² appartenant au domaine public maritime) de la commune de Beaulieu-sur-Mer, le projet a donc pour objet la création d'un complexe hôtelier haut de gamme dont le parti architectural et paysager vise à redonner une composition cohérente au site de Villa Eiffel.

Pour réaliser le programme ambitieux d'un hôtel 5 étoiles et d'un centre de bien-être, il est donc nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires, via une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUm, et permettre ainsi l'émergence d'un projet cohérent mettant en valeur le caractère exceptionnel du site, entre un jardin remarquable et la mer.

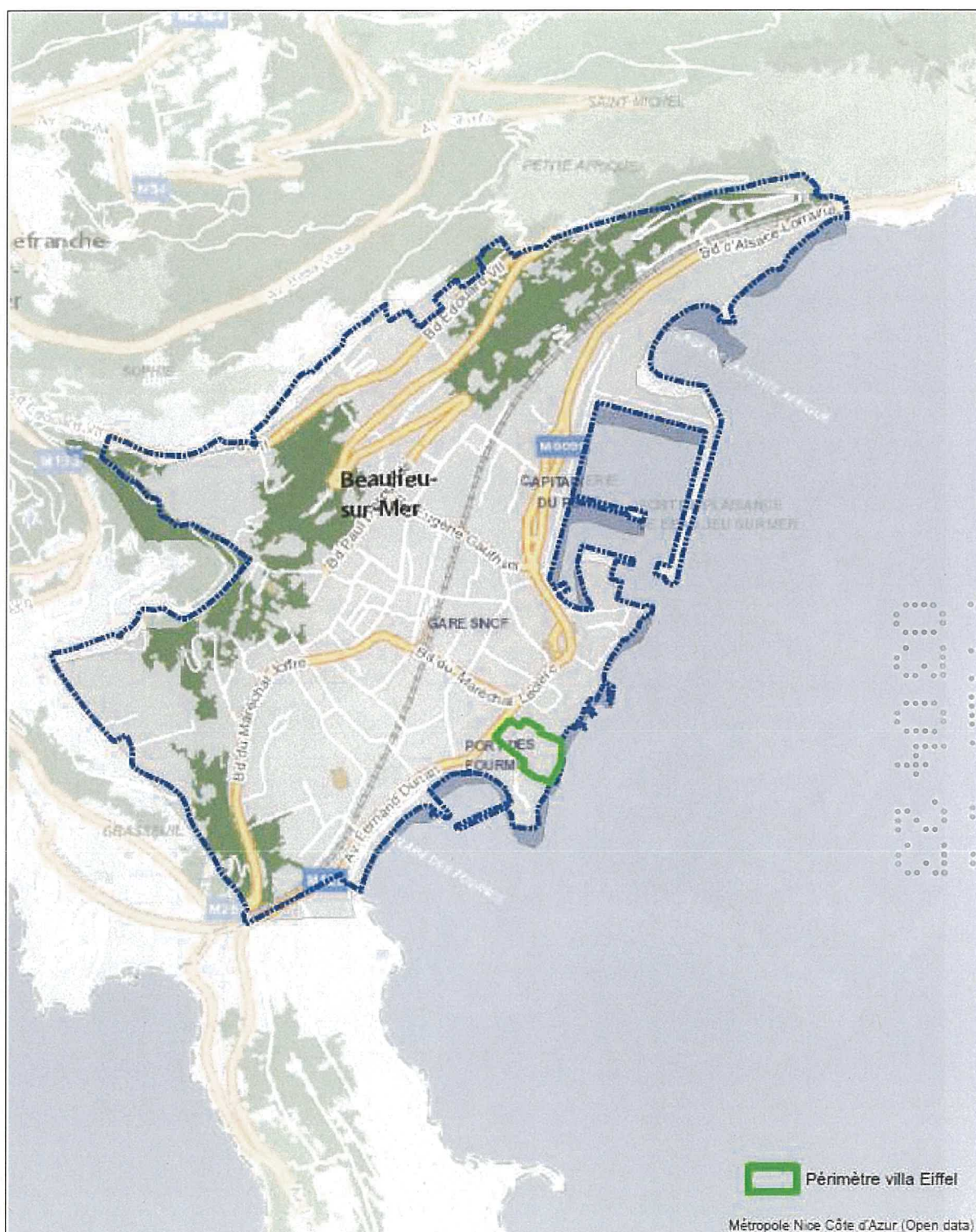
L'objectif étant également de créer, à travers le futur hôtel, une structure d'accueil à l'année grâce aux nombreux espaces dédiés au bien-être et au sport. La clientèle à fort pouvoir d'achat attendue va dynamiser le commerce local pendant et en dehors de la haute saison.

Le projet prévoit dans sa volumétrie la création de cet hôtel haut de gamme comprenant 35 suites qui devraient engendrer la création d'une centaine d'emplois dans divers métiers. (Notamment la restauration, le personnel hôtelier, le personnel du centre de Spa, les jardiniers...) L'augmentation du standing n'a pas d'incidence sur le nombre d'emplois créés, car en effet, le service de luxe demande beaucoup de personnel 24h/24h.

Le parti architectural et paysager permettra de mettre en valeur le site en poursuivant plusieurs objectifs et notamment :

- Retrouver le lien entre la mer au sud et l'espace boisé au nord ;
- Jouer avec les volumes des bâtiments afin de créer un espace libre au centre de la zone de projet permettant la transparence nord sud ;
- Revoir la délimitation des espaces boisés classés (EBC) afin de garantir une implantation optimisée du bâti et un renforcement des espaces végétalisés de qualité ;
- Préserver l'image haut de gamme grâce à la mise en place d'une cohérence entre le bâti existant (patrimonial) et à venir, en renforçant les continuités végétales de qualité.





Plan de situation du projet de la Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer

1.2 Les caractéristiques du projet

À l'Ouest du centre-ville de Beaulieu-sur-Mer dans le secteur des hôtels du bord de mer, la création d'un hôtel 5 étoiles s'inscrit dans une volonté forte de dynamisme et de développement économique local tout en opérant une requalification globale – environnementale, paysagère et urbanistique du site.

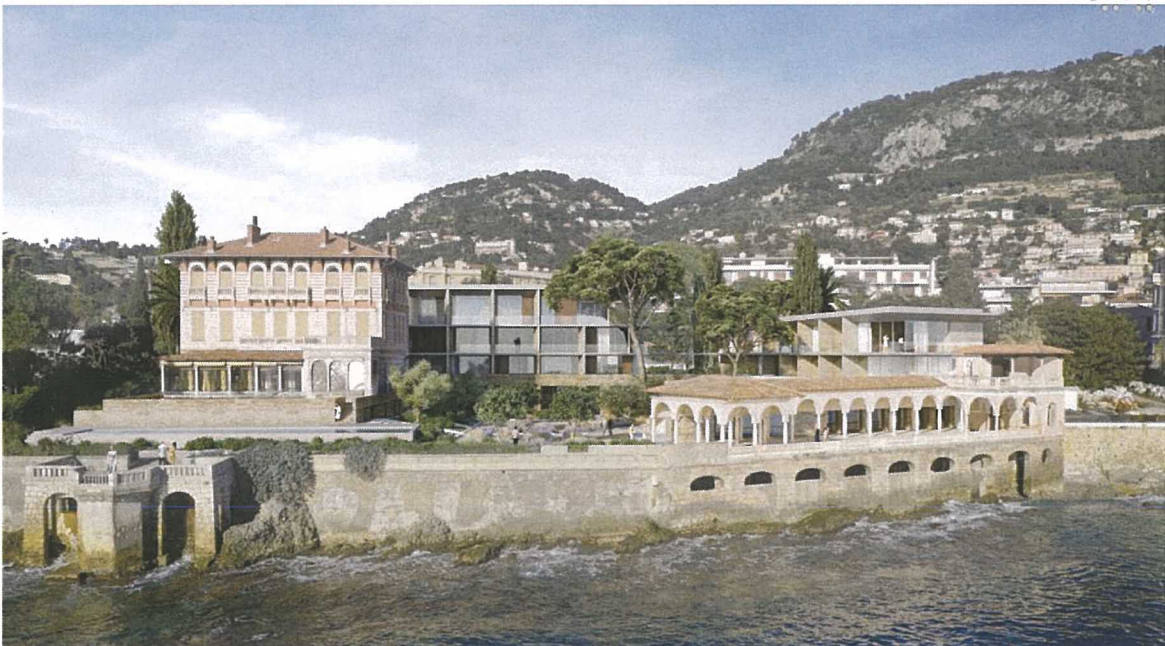
L'implantation décidée dans les années 1970 apparaît aujourd'hui comme une entrave et divise le parc. Les liens entre le jardin et la mer à l'Est n'existent plus.

Pour atténuer cette coupure, la conception du projet permettra de retrouver une perméabilité entre le parc et la mer, un lien avec l'horizon.

Le PLUm en vigueur ne permet pas la réalisation du complexe hôtelier haut de gamme, il est donc nécessaire d'engager une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUm qui porte essentiellement sur deux points :

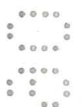
- L'ajustement de l'implantation des polygones d'emprise et hauteurs (modifications réglementaires et graphiques) ;
- La création/suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC) pour la création de sous-sol destiné aux locaux techniques, aux espaces de stockage...
- La création de protections d'éléments de paysage.

Le projet en faveur de l'intérêt général permettra notamment la création d'emplois directs et indirects ainsi que la mise en valeur de ce patrimoine.





Photomontages du projet



2. INTERET GENERAL DU PROJET

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm Villa Eiffel propose des évolutions du règlement écrit et graphique dans le but de réaliser le projet hôtelier.

L'intérêt général s'appuie sur les principales caractéristiques intrinsèques au projet, qui permettent de dynamiser et développer l'économie locale en répondant aux besoins d'une offre hôtelière de prestige, de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti, en proposant une offre touristique diversifiée, en créant des emplois dans des domaines variés (hôtelier, restauration, paysagés, spa...).

2.1 Ré ouvrir un lieu emblématique

La situation géographique du site est privilégiée, il fait partie d'un ensemble bâti iconique de la Côte d'Azur.

En effet, la Villa Eiffel vient former avec le Métropole et la Réserve, **le linéaire hôtelier emblématique du littoral Est**.

Ce site contribue au patrimoine remarquable de la commune et participe à la renommée touristique de la ville, l'ensemble donnant directement sur le front de mer.

Aussi, **le parc de grande qualité** de la Villa Eiffel composé principalement d'espèces ornementales pour la plupart typiques des espaces méditerranéens, s'inscrit dans une continuité verte et constitue un écrin paysager à l'échelle du territoire communal.

Également, la Villa Eiffel toujours présente, est considérée comme **un patrimoine bâti remarquable** selon le zonage du PLUm en vigueur.

Le projet de création et de restauration de la Villa Eiffel se situe sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, à l'Est de la commune de Nice et Saint Jean Cap Ferrat et à l'ouest de la principauté de Monaco. Le projet est situé en bordure de mer, entre la Baie des fourmis et la Rade de Beaulieu.

La Villa Eiffel borde la mer pour partie d'une bande de terre (environ 801 m²) appartenant au domaine public maritime (DPM) sur laquelle est implanté un cloître. Ce terrain concerné par le projet d'hôtel s'étend de l'avenue des Hellènes au nord jusqu'à la mer au Sud.

Cette bande de terre donne de plus accès à un belvédère en promontoire de la mer.

Il est bordé à l'Ouest par l'avenue Gustave Eiffel, et à l'Est, coté avenue au Nord, par le pignon d'un immeuble de 5 niveaux, puis côté mer par les jardins de l'hôtel mitoyen, le Métropole.

A proximité, se trouvent de nombreux collectifs d'habitation, mais également plusieurs équipements structurants – supérette, magasins, restaurants...

Le Métropole et La Réserve viennent former le linéaire hôtelier emblématique du littoral Est. La villa Eiffel s'inscrit dans un environnement particulièrement intéressant et agréable pour la période estivale et touristique. Le but de cette rénovation et extension est d'offrir aux voyageurs un espace de vie agréable avec le calme et une vue exceptionnelle sur la mer Méditerranée.

La villa est actuellement localisée dans une impasse dans le centre de Beaulieu-sur-Mer. Cette situation lui permet de limiter grandement les nuisances sonores dues à la circulation des véhicules. Aussi cette localisation est un avantage pour les touristes qui peuvent visiter le centre de Beaulieu et éventuellement effectuer du shopping dans les commerces aux alentours.

C'est donc dans ce cadre doté d'une forte richesse patrimoniale que la réouverture de la Villa Eiffel redonnera de l'éclat à ce secteur hôtelier où la clientèle locale et internationale pourra venir profiter de ce lieu.

2.2 Une mise en valeur du patrimoine

Le projet permettra de remettre en valeur un front de mer dont le bâti a été laissé à l'abandon durant de nombreuses années et de lui redonner sa splendeur.

Afin de favoriser l'émergence d'une architecture de qualité s'intégrant dans le tissu bâti de la commune, il est proposé une évolution des règles d'implantation des polygones et de hauteurs.

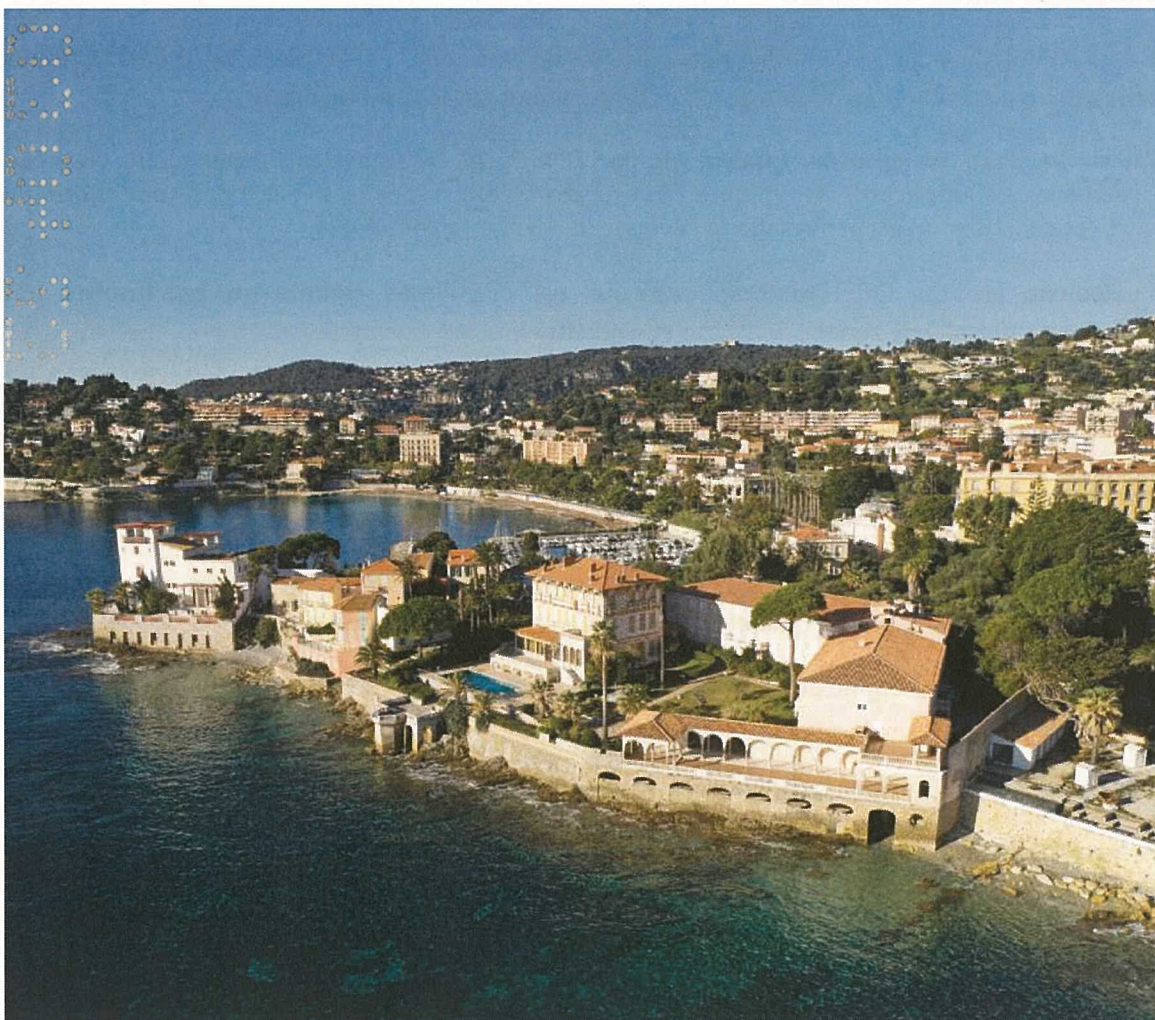


Photo actuelle du site



Projet futur avec insertion dans le site

2.3 Dynamiser et développer l'économie locale

Commune littorale, située entre Villefranche-sur-Mer et Saint-Jean-Cap-Ferrat, Beaulieu-sur-Mer bénéficie de caractéristiques environnementales exceptionnelles qui n'apparaissent ponctuellement qu'en de très rares endroits du littoral. L'omniprésence d'éléments végétaux exotiques est très soulignée à Beaulieu-sur-Mer.

La commune est donc un territoire indéniablement attractif d'un point de vue résidentiel, touristique et plus globalement économique.

Afin de favoriser ce dynamisme touristique, il est proposé de prendre des dispositions en faveur du maintien ou des implantations des activités hôtelières, de commerce et de restauration.

Il s'agit de renforcer l'offre hôtelière de prestige, de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti abandonné.

De plus, la volonté communale est de proposer une offre touristique diversifiée.

L'objectif est d'éviter la mutation de la zone en maintenant la vocation hôtelière sur ce secteur.

Beaulieu-sur-Mer attire chaque année une forte population touristique. La ville propose 305 chambres d'hôtels (dont 73 en hôtels 4 et 5 Etoiles), chambres d'hôtes et appartements en résidences de tourisme, auxquels s'ajoutent quelques 1400 résidences secondaires.

Beaulieu-sur-Mer, qui compte un Casino de Jeux, un port de Plaisance d'environ 800 anneaux et plusieurs plages publiques et privées est, depuis 2012, classée « station de tourisme ».

Elle a fait l'objet d'un sur-classement dans la catégorie démographique supérieure, par référence à l'addition de sa population permanente et de sa population touristique moyenne (10 000 à 20 000 habitants).

L'office de tourisme, désormais Bureau d'Information Touristique, de catégorie 1, reçoit chaque année plus de 20 000 personnes.

Or, depuis la Seconde Guerre Mondiale, la commune a perdu plus de la moitié de ses établissements hôteliers, soit 18 sur 31, le plus souvent transformés en immeubles d'habitation.

La ville perd son potentiel hôtelier en raison du différentiel de rentabilité entre la promotion immobilière et la gestion hôtelière.

Les fermetures d'hôtels se sont accélérées depuis la fin des années 1970 et ont été la cause de nombreuses pertes d'emploi.

L'érosion de l'offre hôtelière constitue évidemment une menace économique importante pour le dynamisme de la commune basé principalement sur le tourisme.

De nombreux hôtels ont été fermés, transformés par la suite en habitations.

Ces dernières années, la commune a tenté de réagir, en vain, contre la réduction progressive de sa capacité hôtelière, passée de plus de 700 chambres en 2000 à 305 chambres en 2021 :

- ⇒ Appréciation au cas par cas des demandes de transformation d'hôtels en habitations, faute de pouvoir les interdire, par délibération du 13 décembre 2006,
- ⇒ Lancement d'une révision simplifiée du POS en vue de la rénovation et la réouverture de l'Hôtel Métropole en 2008,
- ⇒ Instauration, par délibération du 6 mai 2010, d'une protection particulière des jardins des hôtels du front de mer.

Pour autant, malgré sa petite superficie, la commune propose une offre de quasiment tous les corps de métiers et services. Elle compte aussi bien de nombreux commerces de proximité (boulangeries, pâtisseries, boucheries, fleuristes, magasin de bricolage...) de métiers de service (bars-tabacs, gardiennage et sécurité ...) et d'artisanat (ferronnerie, sellerie marine, ébénisterie...) que des commerces dits de standing tels que des boutiques de prêts à porter, de nombreux restaurants, des commerces de beauté (salons esthétiques, coiffeurs...).

Beaulieu-sur-Mer a donc la capacité d'accueillir et de satisfaire aux besoins d'une clientèle de luxe qui séjournerait dans un hôtel haut de gamme nouvellement créé.

Le projet de réouverture de l'hôtel Villa Eiffel tel que présenté, alliant hôtellerie haut de gamme et mise en valeur du site représente donc une réelle opportunité pour la commune de Beaulieu-sur-Mer.

2.4 Renforcer l'attractivité de la commune, de la Riviera et de la Métropole Nice Côte d'Azur

Ce projet participe pleinement à la logique d'un développement urbain harmonieux et maîtrisé du territoire communal, cela, tant du point de vue du projet de développement socio-économique que sous l'angle de la gestion de la forme urbaine et du cadre de vie.

L'objectif est de faire vivre la commune, en créant une structure d'accueil ouverte à l'année grâce aux espaces dédiés au bien-être et au sport. En effet, le projet se veut porteur d'une activité touristique dans la commune, aussi bien en période d'affluence estivale qu'en période hivernale, plus calme dans l'objectif de maintenir un certain dynamisme au sein de la commune.

Il s'agit également d'élargir et de diversifier l'offre d'hôtellerie de grand luxe en complétant celle apportée par l'hôtel de la Réserve (30 chambres + 8 suites + 1 villa) combinée, dans un avenir proche, avec l'hôtel Métropole limitrophe, également à réhabiliter.

Le projet a également une dimension d'intérêt général métropolitaine. L'impact économique et touristique générés par la création de cet hôtel aura des répercussions sur la Métropole dont fait partie la commune de Beaulieu-sur-Mer.

En effet, 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. 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.

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.

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.

Enfin, le nombre d'emplois estimé 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 important.

La demande pour les hôtels de luxe connaît une forte attraction depuis quelques années, alors que le nombre de ce type d'établissement est déficitaire sur le secteur littoral. La réouverture de la Villa Eiffel apportera donc une réponse concrète à cette demande croissante.

La démarche entreprise par la commune est de :

- Valoriser ce patrimoine hôtelier, par le maintien de l'accès au public, la mise en valeur et l'entretien des bâtiments, des parcs et jardins, et par la préservation de l'intégrité foncière de ces grandes propriétés ;
- Renforcer l'offre hôtelière et de prestige, de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti abandonné ;
- Favoriser le développement économique et financier de la commune.

Le projet de la Villa Eiffel est un concept touristique porteur, sur une destination remarquable qui vise à anticiper et à explorer un tourisme résolument moderne et novateur.

Avec la réalisation d'un projet hôtelier comportant la création de 35 chambres, qui permettra la création d'une centaine d'emplois dans les secteurs notamment de l'hôtellerie, de la restauration et du bien-être.

La volonté de maintenir l'activité hôtelière contribue à pallier les pertes d'emploi ainsi que la diminution conséquente du nombre de lits. En effet, depuis les vingt dernières années, la commune a vu sa capacité touristique, chambres d'hôtels et résidences hôtelières confondus, ramenée de 700 chambres à 305 chambres en 2021.

Ainsi, la réouverture de l'hôtel de la Villa Eiffel permettra l'embauche de jeunes locaux, sachant que la commune compte 250 demandeurs d'emploi (chiffres au 15/06/2020).

2.5 Résumé des modifications à opérer

Le site concerné par ce projet comprenant notamment la Villa Eiffel ainsi que le cloître, se situent actuellement en zone UPm1 au PLUm approuvé le 25 octobre 2019.

Afin de permettre la réalisation de ce projet hôtelier, une procédure de déclaration de projet a été retenue.

Elle permettra de rendre compatibles les règles d'urbanisme en vigueur du PLUm avec le projet au niveau :

- Règlementaires : évolution de la règle de hauteur et création d'une zone spécifique ;

- Graphiques : nouvelle zone spécifique au projet nommée UPm4, modification de l'implantation des polygones d'emprise, évolutions des espaces boisés classés (EBC) et créations de protections paysagères.

Cette déclaration de projet est aujourd'hui rendue possible car le projet envisagé permettra de répondre à l'intérêt général en matière de développement économique de la commune mais aussi de la Riviera Française qui a perdu un grand nombre de lits ces dernières décennies.

La requalification du site permettra également de valoriser ce patrimoine, élément structurant du littoral berlugan.



