



DECLARATION DE PROJET Villa Eiffel

2. Rapport de présentation



PLUm approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du **25.10.2019**

Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 21.10.2021

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

Déclaration de projet Villa Eiffel approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du

Avant-propos et rappel de la procédure.....	5
1. Avant-propos	5
2. Contexte réglementaire	5
Partie 1 : contexte et présentation du projet dans son environnement	9
Chapitre 1 : diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes.....	9
A/ Positionnement	9
Contexte intercommunal	9
Contexte communal	11
B/ Contexte socio-économique	14
Démographie	14
Emploi et Activités.....	16
Déplacements domicile travail des actifs	18
Logement.....	18
Contexte touristique.....	20
Chapitre 2 : Présentation du projet hôtelier de la Villa Eiffel	20
A/ Le site de la Villa Eiffel	20
Un paysage remarquable	22
Un lieu chargé d'histoire	25
B/ Le projet de la Villa Eiffel	25
C/Le projet architectural	31
La volumétrie, créer une perméabilité.....	31
Une nouvelle implantation.....	32
La constitution d'un socle : étendre le parc vers la mer	33
Multiplication des usages : hôtellerie, restauration et bien-être	33
La biodiversité : s'inspirer de l'histoire du jardin	34
D/ Répartition des accès.....	35
Stationnements des véhicules.....	35
Circulations piétonnes.....	36
Bâtiment administratif : un ensemble plus urbain.....	38
E/ Parti pris paysager du projet architectural : Etablir une continuité paysagère	38
Chapitre 3 : Justification de l'intérêt général	43
A/ Dynamiser et développer l'économie locale	43
B/ Renforcer l'attractivité de la commune et de la Riviera.....	44
C/ Ré ouvrir un lieu emblématique et mise en valeur du patrimoine.....	45

D/ Synthèse	46
Chapitre 4 Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux	47
A/ Les lois et documents avec lesquels le projet doit-être compatible	48
La Loi Littoral	48
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes	50
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	51
Compatibilité avec le SDAGE 2022-2027	56
Le Plan de Gestion des Risques Inondation 2022-2027 (PGRI)	57
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Nice Côte d'Azur	57
Le Plan de Déplacement Urbain (PDU).....	58
Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	59
Le Plan Climat Énergie Territorial de la Métropole (PCAET)	59
B/ Porter à connaissance et servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire	60
Le Porter à connaissance du risque de Submersion Marine	60
Les Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRmt).....	61
Plan de Prévention des Risques sur le site d'étude - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)....	63
Chapitre 5 : Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution probables	65
Analyse de l'état initial	65
Biodiversité et milieux naturels.....	68
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	71
Chapitre 6 : Evaluation Environnementale	75
A/ Evaluation environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000.....	75
Préambule	75
Analyse de l'état initial relatif à la zone Natura 2000 et études des incidences.....	119
B/ Incidences et mesures de la déclaration de projet sur l'environnement.....	136
Incidences prévisibles du projet sur l'occupation du sol et les ressources naturelles et mesures éventuellement retenues	136
Incidences prévisibles du projet sur le paysage et mesures éventuellement retenues	139
Incidences prévisibles du projet sur les risques naturels, technologiques, accès et nuisances	140
Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000	141
Impacts résiduels.....	141
Mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet.....	143
Impacts résiduels.....	143

C/ Indicateurs de suivi possibles	143
Annexes Formulaire Simplifié des Incidences Natura 2000	144
Partie 2 : Mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet.....	162
Chapitre 1 : Situation du projet au regard du PLUm opposable	162
Chapitre 2 : Mise en compatibilité du PLUm opposable	164
A/ Modifications des dispositions réglementaires	165
Le projet traduit par la zone UPm4	166
B/ Modifications graphiques et création d'une zone UPm4	167
C/ Résumé non technique	174
Présentation du projet	174
Déclaration de projet	177
Résumé de l'état initial de l'environnement	179
Compatibilité avec les principaux documents cadres	181
Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels	182



AVANT-PROPOS ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

1. Avant-propos

Sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, la Villa Eiffel est située sur le bord de mer, dont une partie de la parcelle (environ 801 m²) appartient au Domaine Public Maritime (DPM) sur laquelle est implanté un cloître. Le terrain concerné par le projet d'hôtel s'étend de l'avenue des Hellènes au Nord jusqu'à la mer au Sud.

Au PLU métropolitain, le secteur de la Résidence Eiffel est classé en zone UPm1, relative à une zone de projet.

Les règles en vigueur pour cette zone ne permettent pas la mise en œuvre de l'opération projetée. Aussi, il convient de modifier les polygones d'emprise, les espaces boisés classés ainsi que certaines dispositions réglementaires, notamment les hauteurs définies.

Pour cela, il est proposé de créer une zone urbaine spécifique au projet de la Villa Eiffel.

L'évolution du document d'urbanisme concerne donc les 2 points suivants :

- Le plan de zonage, avec la création d'une zone spécifique UPm4 intégrant le projet sur la propriété en totalité.
- Le règlement, afin de rédiger des dispositions spécifiques à la zone UPm4 en cohérence avec le projet de création hôtelier.

Grâce à la mise en compatibilité du PLUm, objet du présent dossier, la création de la zone spécifique UPm4 encadrera la constructibilité du secteur.

Au terme de la procédure, la zone UPm4 remplacera l'actuelle zone UPm1 afin de permettre la réhabilitation et le développement de la Villa Eiffel.



2. Contexte réglementaire

• Le contexte général

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUm est mise en œuvre conformément aux articles L.153-54 et suivants, L.103-2 et suivants, L.300-6 et R.153-15 et R.153-13 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLUm est une procédure qui est soumise à une évaluation environnementale sous condition, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme. Aussi, compte tenu que c'est une commune littorale notamment, une évaluation environnementale a été conduite.

Ladite évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation dans la partie 1 chapitre 4 ci-après.

Ainsi, au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, une déclaration de projet peut s'appliquer « aux actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Elle permet aux collectivités territoriales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation

des documents d'urbanisme pour des projets d'intérêt général et pouvant être conduits par des opérateurs privés.

En complément, suite à la promulgation de la loi Accélération et Simplification de l'Action Publique, (ASAP) du 7 décembre 2020, article 40, l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme est modifié afin de prévoir une concertation préalable obligatoire notamment pour les procédures de mise en compatibilité des PLU.

Une concertation publique a été lancée depuis la prescription par délibération de la déclaration de projet et se déroulera jusqu'à la mise à enquête publique.

- **Le contexte intercommunal**

Lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un groupement de communes ne permettent pas la réalisation d'une opération dont l'intérêt général a été déterminé, le Maire ou le Président de l'organe délibérant peuvent engager une procédure de mise en compatibilité.



Dans le cadre des dispositions des articles L.300-6 et R.153-15 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Nice Côte d'Azur souhaite étudier et mettre en œuvre une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU métropolitain portant sur la création d'un hôtel cinq étoiles sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, sur le site de la Résidence Eiffel.

Les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, le PLU métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 puis modifié le 21 octobre 2021, ne permettant pas de réaliser ce projet, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUm est ainsi engagée.

- **La hiérarchisation entre les différents plans, programmes et documents d'urbanisme**

Elaboré dans le respect de la hiérarchisation des normes, la procédure visant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) en vigueur devra également être compatible avec notamment :

- La Loi Littoral
- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA)
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 4 avril 2022
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Nice Côte d'Azur actuellement en cours d'élaboration
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2025 de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvé le 25 octobre 2019 ;

- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvé le 25 octobre 2019
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 3 2017-2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvé le 28 juin 2018 prorogé jusqu'en 2024 ;

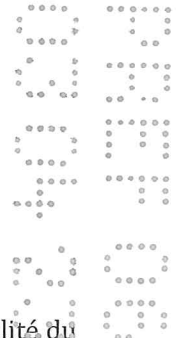
• Cadre de la procédure

La commune et la Métropole souhaitent réaliser un projet de rénovation de la villa Eiffel, situé le front de mer. La réalisation du projet nécessite quelques modifications sur le zonage actuel du PLUm : **déclassement d'une partie des EBC, création de protections, modification de la hauteur des bâtiments autorisés et modification des polygones d'implantation du projet.**

Le site et plus généralement la commune étant concernés par le réseau Natura 2000, la déclaration de projet **fait l'objet d'une Evaluation Environnementale.**

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document.



• Le déroulement de la procédure

1. Établissement du dossier de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU métropolitain et de son Evaluation Environnementale ;
2. Concertation préalable du 5 août 2021 jusqu'à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées ;
3. Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et accord du Préfet pour le déclassement des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme ;
4. Avis de l'Autorité Environnementale MRAe (à décliner) ;
5. Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (État, Établissement public, région, département et les organismes mentionnés à l'article L.132-13 du CU)
Il porte sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité de l'opération. avec le document d'urbanisme approuvé. Il fait l'objet d'un procès-verbal ;
6. Enquête publique (1 mois) puis rapport du Commissaire Enquêteur (1 mois). Elle porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan ;
Le procès-verbal de l'examen conjoint des PPA et l'avis de la MRAe seront joints au dossier d'enquête publique ;
7. Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm par délibération du Conseil Métropolitain.

Le dossier de déclaration de projet soumis à l'approbation comporte :

- Une note de présentation du projet et de l'intérêt général de ce dernier ;
- Le dossier de mise en compatibilité du plan modifié (après avis des PPA et celui du commissaire enquêteur) ;
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

La déclaration de projet approuvée emportera la mise en compatibilité des nouvelles dispositions du PLUm.



PARTIE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 : diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes

A/ Positionnement

Contexte intercommunal

La commune de Beaulieu-sur-Mer a intégré la Métropole Nice Côte d'Azur depuis le 1er janvier 2012. Auparavant, elle faisait partie de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur.

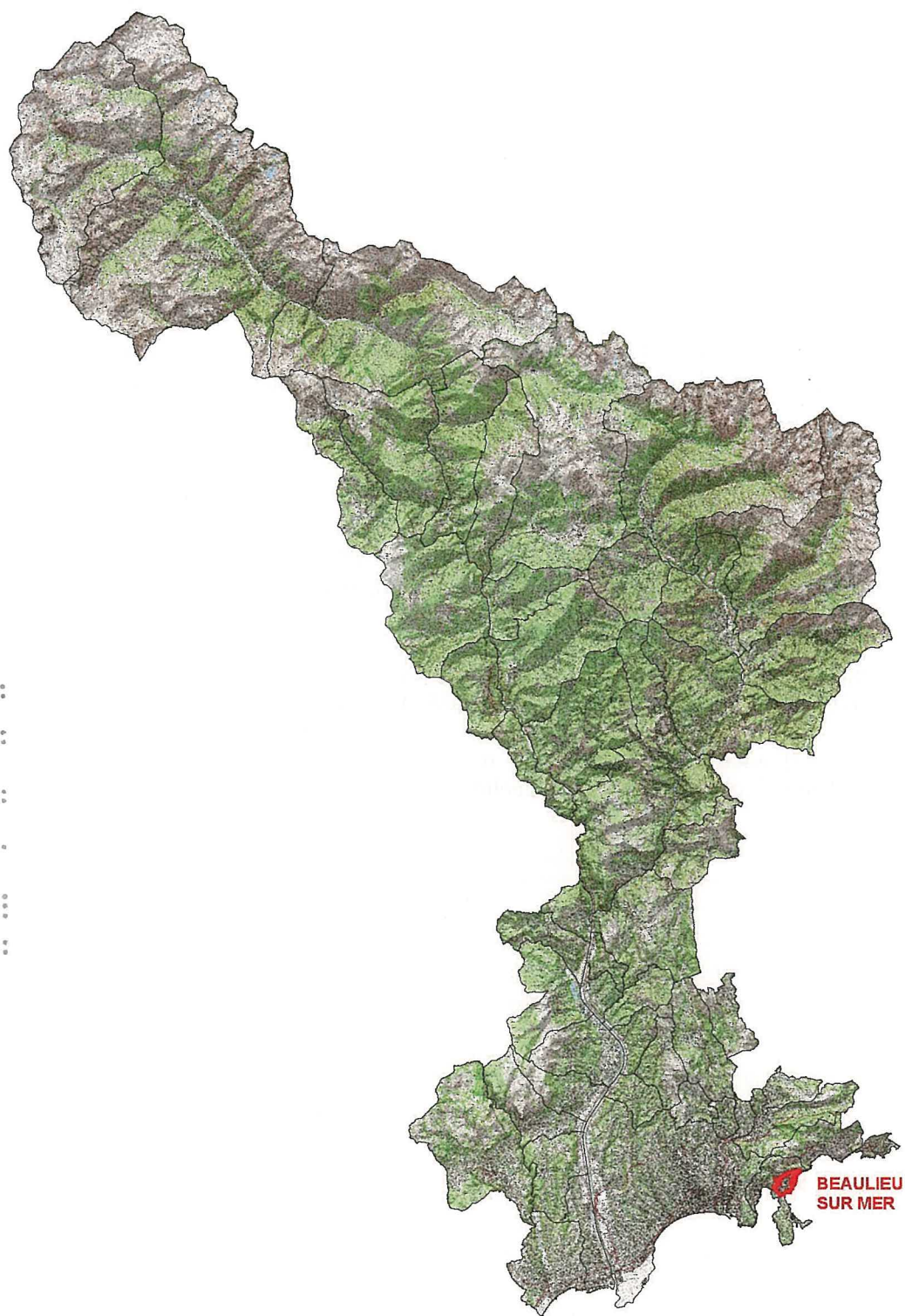
Dotée de 51 communes, la Métropole Nice Côte d'Azur s'étend de la mer Méditerranée jusqu'en limite Nord du département des Alpes-Maritimes, aux sources de la Tinée et de la Vésubie.

Il s'agit d'un Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), créé par la loi du 16 décembre 2010, dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales. Celle-ci stipule que la Métropole doit constituer un territoire d'un seul tenant, sans enclave, et comptant plus de 500 000 habitants.

La Métropole reprend toutes les compétences de l'ancienne Communauté Urbaine (développement et aménagement économique, aménagement de l'espace, politique de l'habitat et de la ville, gestion des services d'intérêt collectif, protection et mise en valeur de l'environnement), auxquelles s'ajoutent les transports scolaires, la voirie départementale et la promotion économique du territoire à l'échelle internationale.



80
75
80



Situation de Beaulieu-sur-Mer au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur

Contexte communal

Bordant le littoral Est des Alpes-Maritimes, la commune de Beaulieu-sur-Mer est limitrophe des communes de Saint-Jean-Cap-Ferrat et de Villefranche-sur-Mer.

Le territoire communal tient une position stratégique sur le littoral azuréen.

Beaulieu-sur-Mer bénéficie d'un microclimat de type méditerranéen qui est notamment lié aux spécificités topographiques de son territoire.

Ces caractéristiques environnementales exceptionnelles n'apparaissent qu'en de très rares endroits du littoral et sont largement soulignées à Beaulieu-sur-Mer grâce à l'omniprésence des éléments végétaux exotiques.

Protégée des vents du Nord par les falaises de la Moyenne Corniche, la commune bénéficie de températures très douces qui ont permis le développement d'une végétation exotique.

Cette caractéristique participe à faire de la commune un territoire indéniablement attractif d'un point de vue résidentiel et touristique.

Beaulieu-sur-Mer s'étend sur une superficie de 92 hectares. La commune accueillait 3 731 habitants en 2018 (données INSEE 2018).

La commune est constituée d'un grand versant orienté vers la mer Méditerranée traversé par un axe routier principal : la RM 6098, dite basse corniche, qui longe la mer.

Elle est également desservie par la ligne de chemin de fer Paris-Vintimille qui longe la basse corniche en bord de mer et dotée d'une gare en son centre-ville.

Le site de la Villa Eiffel se situe à proximité de la gare du centre-ville, la possibilité d'y accéder rapidement et facilement à pied est possible.





Localisation du périmètre de la Déclaration de projet au sein de la commune



Localisation du projet Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer

B/ Contexte socio-économique

Le contexte socio-économique influence la dynamique du territoire et guide son aménagement, son urbanisation.

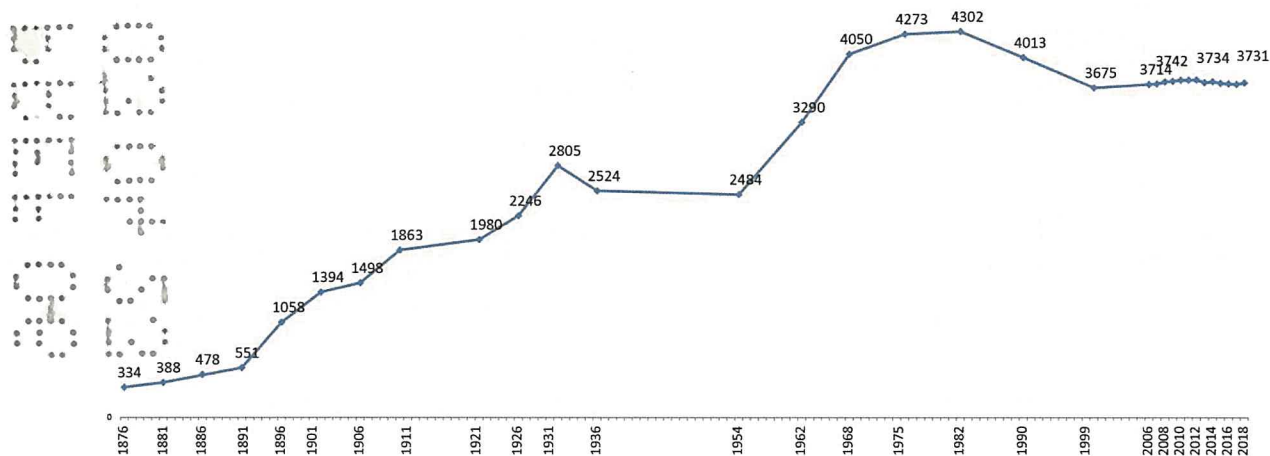
Appréhender en synthèse les données socio-démographiques et économiques de la commune de Beaulieu-sur-Mer est un préalable nécessaire avant d'aborder le projet hôtelier pour permettre de le replacer dans un contexte global.

Démographie

En 2018, Beaulieu-sur-Mer compte 3 731 habitants, représentant 0,7% de la population métropolitaine. Ces dernières années, la croissance annuelle est légèrement négative (-0,02% par an entre 2013 et 2018), malgré un solde migratoire positif (+0,4% par an).

En réalité, la commune connaît une certaine stabilité depuis 1999, après avoir connu une baisse de population dans les années 80 et 90. Depuis le début du 20^{ème} siècle, la commune se développe assez régulièrement avec un plateau sur la période après-guerre.

Evolution de la population sur une longue période (depuis 1876) : **Beaulieu-sur-Mer**



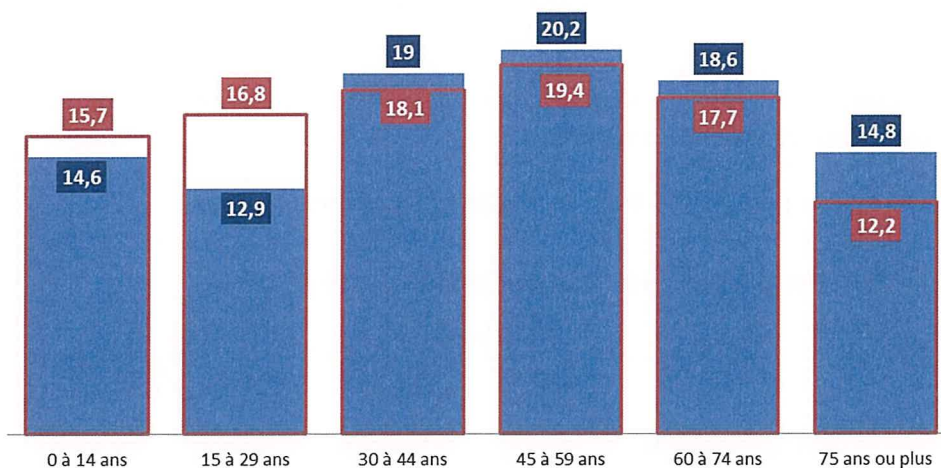
Cette croissance démographique est essentiellement conditionnée par le solde migratoire.

La structure en âge met en exergue une forte proportion de la population ayant 40-70 ans sur Beaulieu-sur-Mer. Comparativement à la Métropole Nice Côte d'Azur, les jeunes sont faiblement représentés, surtout entre 15 et 29 ans (12,9% à Beaulieu-sur-Mer contre 16,8% sur MNCA). A l'inverse, la catégorie des 75 ans et plus est surreprésentée (14,8%) par rapport à la Métropole (12,2%).

La commune, à l'appui de ce projet, impulsera une dynamique économique pour créer de l'emploi et attirer des jeunes ménages.

Répartition des classes d'âge

■ Beaulieu-sur-Mer ■ Métropole Nice Côte d'Azur



Au cours des dix dernières années, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus n'a pratiquement pas évolué : 33% en 2007 comme en 2017. En revanche, les 60-74 ans sont plus nombreux que les 75 ans et plus en 2017 que dix ans auparavant où les deux classes d'âge étaient assez proches.

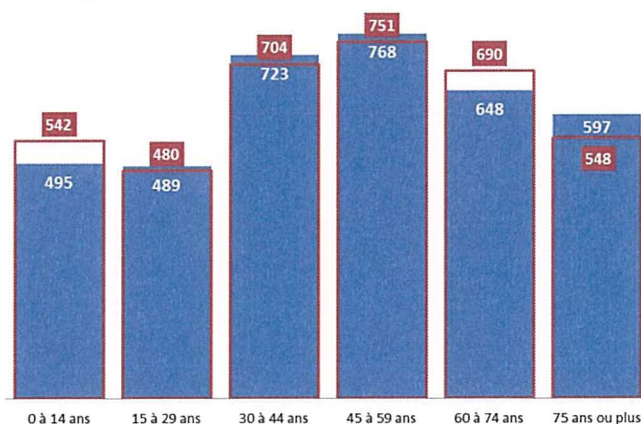
Le vieillissement de la population est moins marqué sur Beaulieu-sur-Mer. Par exemple, sur la Métropole, la part des 60 ans et plus passe entre 2007 à 2017 de 27% à 29,9%. Cependant, la présence de personnes âgées de 60 ans et plus sur la Métropole est plus faible que sur Beaulieu-sur-Mer.

Cette structure par âge impacte aussi l'activité de la population, les retraités y sont nombreux : 34,6% de la population âgée de 15 ans ou plus.



Evolution de la structure par âge

■ 2007 ■ 2017



En 2017, il est recensé 1 875 ménages dans la commune, avec une taille moyenne des ménages de deux personnes.

Néanmoins, à l'image nationale, la dynamique démographique et les modes de vie tendent à un vieillissement rapide de la population des communes.

Emploi et Activités

L'attrait du littoral génère une activité notable, notamment touristique. Le projet hôtelier de la Villa Eiffel permettra à la commune de valoriser son dynamisme tout en préservant et en mettant en exergue un site exceptionnel.

Beaulieu-sur-Mer compte 1 464 emplois au lieu de travail en 2018, 221 emplois de moins que ceux recensés dix ans auparavant (1 685 emplois).

Ces emplois sont générés par près de 784 établissements au 31 décembre 2018.

Nombre d'établissements au 31 décembre 2018 par secteur d'activité

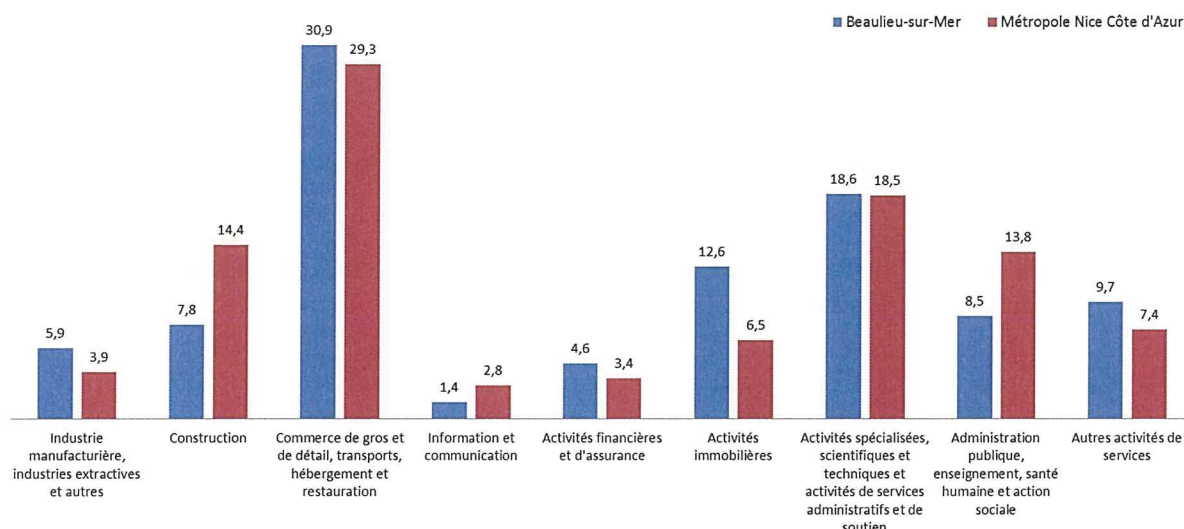


Catégorie	Nombre		%	
	Beaulieu-sur-Mer	Métropole Nice Côte d'Azur	Beaulieu-sur-Mer	Métropole Nice Côte d'Azur
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	46	2 881	5,9	3,9
Construction	61	10 786	7,8	14,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	242	21 925	30,9	29,3
Information et communication	11	2 092	1,4	2,8
Activités financières et d'assurance	36	2 561	4,6	3,4
Activités immobilières	99	4 867	12,6	6,5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	146	13 826	18,6	18,5
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	67	10 331	8,5	13,8
Autres activités de services	76	5 503	9,7	7,4
Total	784	74 772	100,0	100,0

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2019

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Répartition par secteur d'activité au 13 décembre 2018 des établissements
sur la Métropole Nice Côte d'Azur et Beaulieu-sur-Mer



Les établissements de la commune se démarquent de l'activité économique de la Métropole par une sous-représentation du secteur de la construction, ainsi que celui de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale. En revanche, le secteur des activités immobilières est surreprésenté avec 99 établissements dans ce secteur sur Beaulieu-sur-Mer. Le secteur d'activité le plus important, sur les deux territoires, est celui du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » représentant 30,9% des établissements Beaulieu-sur-Mer.

En termes d'activités touristiques, Beaulieu-sur-Mer compte 9 hôtels dont deux non classés pour un total de 290 chambres. Cela représente 77 chambres pour 1 000 habitants sachant que les communes du Haut-Pays dans les stations de ski se situent à 270 pour Isola et 125 pour Saint-Etienne-de-Tinée. Les communes à l'est de Nice sont aussi bien équipées en hébergement touristique en rapport à leur population : Saint-Jean-Cap-Ferrat (217) et Eze (91). A Nice, il se situe à 28 chambres pour 1 000 habitants.

Nombre et capacité des hôtels

Catégories	Hôtels		Chambres	
	Beaulieu-sur-Mer	Métropole Nice Côte d'Azur	Beaulieu-sur-Mer	Métropole Nice Côte d'Azur
Ensemble	9	275	290	12 690
1 étoile	0	9	0	277
2 étoiles	2	39	39	1 105
3 étoiles	3	104	131	4 773
4 étoiles	1	55	31	4 793
5 étoiles	1	10	54	775
Non classé	2	58	35	967

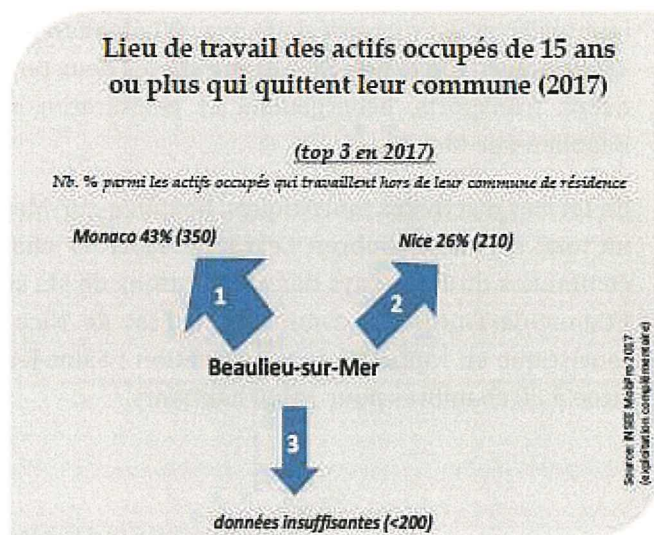
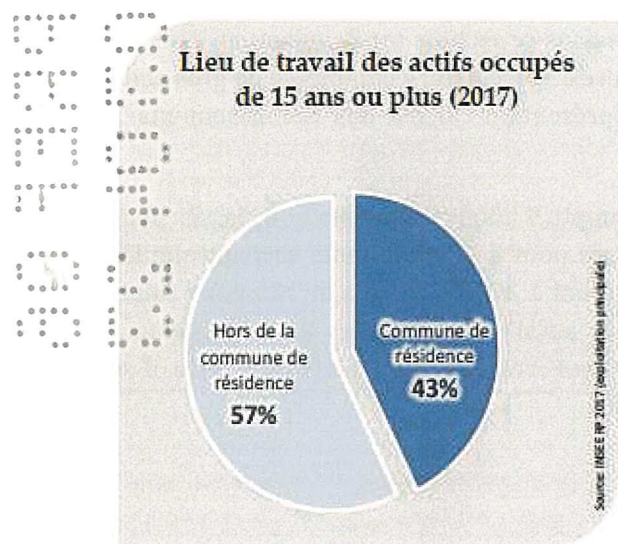
Source : Insee, en partenariat avec la Direction Générale des Entreprises (DGE) et les partenaires territoriaux - 2021

Beaulieu-sur-Mer compte aussi une résidence de tourisme et hébergements assimilés de 64 places.

Déplacements domicile travail des actifs

Beaulieu-sur-Mer compte 1 503 actifs ayant un emploi. 78,8% sont salariés. 42,8% des actifs travaillent dans leur commune de résidence.

Néanmoins, 860 personnes se déplacent pour aller travailler dans une autre commune : en priorité à Monaco (43%) et à Nice (26%).



Le mode de transport utilisé est principalement la voiture suivie du réseau ferroviaire.

Logement

Beaulieu-sur-Mer recense 3 788 logements en 2017 avec seulement 49% de résidences principales alors qu'elles représentent 71,2% sur l'ensemble de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le logement vacant représente seulement 7% et ne constitue pas une problématique majeure sur la commune. En revanche, les résidences secondaires sont prépondérantes avec 43% du parc de logement et ont connu une évolution forte au cours des dernières décennies. La part de résidences secondaires n'était que de 24% du parc de logement en 1968. Depuis une cinquantaine d'années, Beaulieu-sur-Mer a développé son parc de logement de 1 410 logements et cette progression a essentiellement bénéficié au parc de résidences secondaires qui s'accroît sur cette même période de 1 060 logements.

La population communale au travers de sa démographie, de son âge et des caractéristiques de sa population active indique que la commune de Beaulieu-sur-Mer est dynamique mais tend à devenir de plus en plus résidentielle.

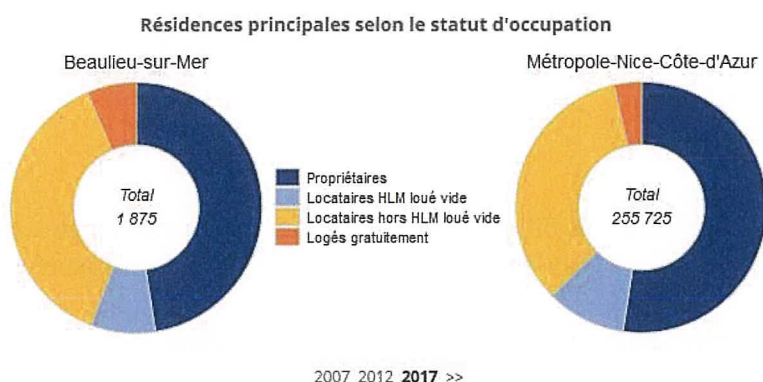
LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	2 378	2 861	3 094	3 157	3 383	3 294	3 733	3 788
Résidences principales	1 638	1 799	1 978	1 933	1 864	1 864	1 929	1 875
Résidences secondaires et logements occasionnels	571	862	915	1 094	1 279	1 250	1 517	1 631
Logements vacants	169	200	201	130	240	180	287	282

Le parc de logement est essentiellement collectif (90,2%), encore plus que sur la Métropole Nice Côte d'Azur (81,5%).

Les propriétaires occupants y sont majoritaires : 47,5% contre 52,3% sur la Métropole Nice Côte d'Azur. Le nombre de logements sociaux, selon le recensement de l'INSEE, est de 156 logements, soit 8,3% du parc de résidences principales en 2017.

L'inventaire SRU recense quant-à-lui 190 logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, représentant un taux de logements sociaux de 9,3%. Le parc de logements sociaux est géré à 57% par la société IN'LI PACA et à 41% par Côte d'Azur Habitat.



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2017

D'après Sitadel2, base de données provenant des formulaires des permis de construire, les constructions neuves ne sont pas nombreuses à Beaulieu-sur-Mer : depuis 2012, seul 12 permis ont été accordés sur la commune pour un total de 56 logements. 7 maisons individuelles, 3 projets de petits collectifs de moins de 10 logements et deux plus grands collectifs : 11 et 24 logements, le dernier étant un projet de Logirem de démolition d'un entrepôt pour en faire un immeuble de logements sociaux avec parking en sous-sol.

La grande majorité des logements sont de type appartement (90% en 2017 contre 9% de maisons et 1% autre) dans les dernières constructions de collectifs.

Contexte touristique

La commune de Beaulieu-sur-Mer où est implantée la villa Eiffel, est située à seulement 10 km de Nice à l'ouest, et à 10 km de Monaco à l'est. Ainsi la ville est à seulement 15 minutes, de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur (2^{ème} aéroport de France après Paris), qui profite depuis des décennies d'une demande touristique forte, et toujours en progression.

En effet la côte d'Azur attire près de 10,3 millions de touristes par an. Avec un chiffre d'affaires de 4,5 milliards d'euros, elle est la 1^{ère} destination touristique française après Paris (source : Comité régional du tourisme 06).

Dans un contexte régional déjà particulièrement attractif, avec une région Sud, première destination d'accueil des touristes français (12 % de part de marché, et 2^{ème} après l'Île de France pour l'accueil des touristes étrangers (15 % cf. Deloitte).

Sur le plan local, Beaulieu-sur-Mer bénéficie de caractéristiques environnementales exceptionnelles. La présence d'un front de mer et d'un linéaire côtier de qualité, ainsi que l'omniprésence d'éléments végétaux exotiques sont très soulignées sur la commune. Ces points rendent indéniablement attractif le territoire d'un point de vue résidentiel, touristique et plus globalement économique.

Chapitre 2 : Présentation du projet hôtelier de la Villa Eiffel

A/ Le site de la Villa Eiffel

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 bord de mer, entre la Baie des Fourmis et la Rade de Beaulieu.

La Villa Eiffel occupe 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.

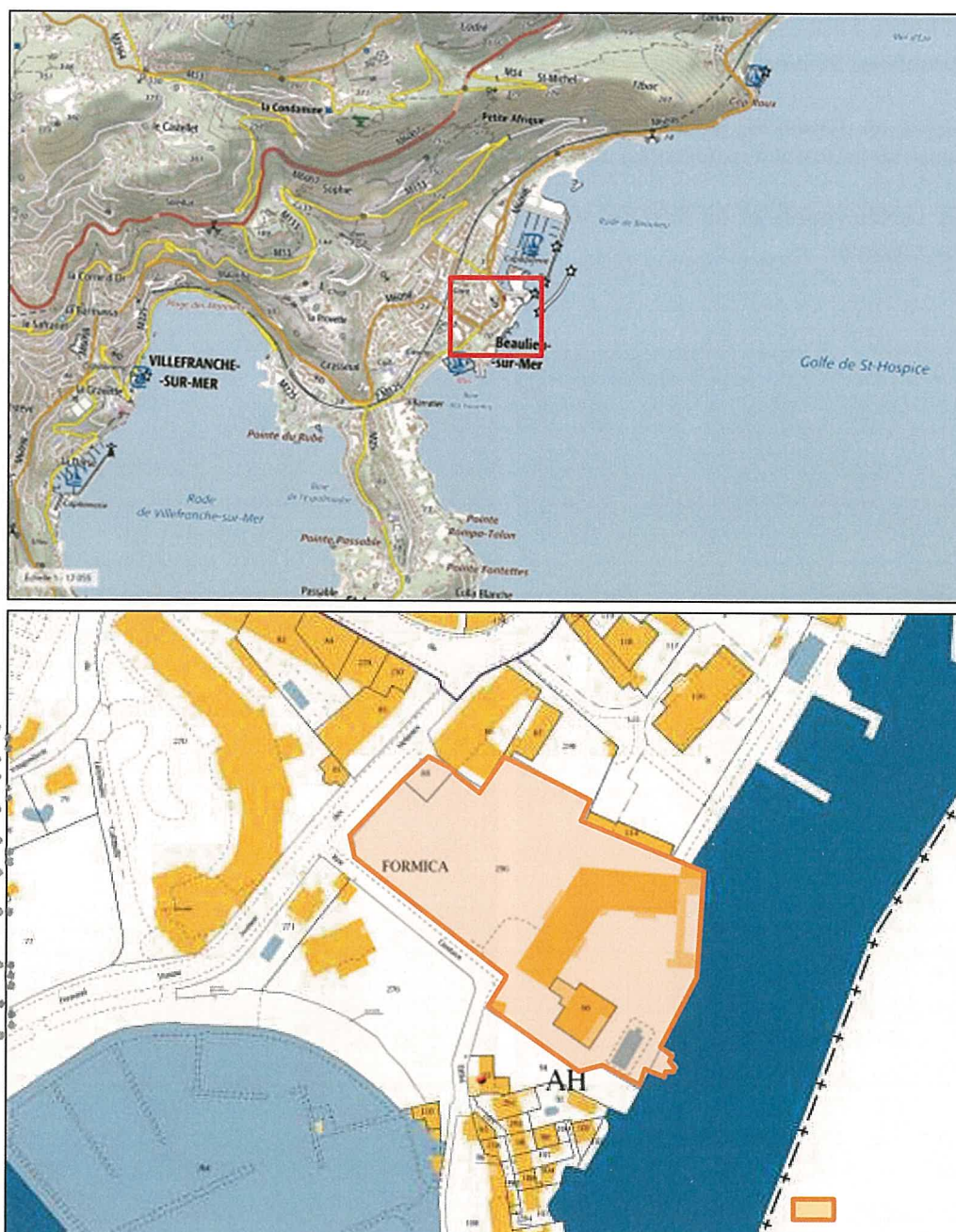
Le site est bordé à l'Ouest par l'avenue Gustave Eiffel, et à l'Est, coté avenue au Nord, par le pignon d'un immeuble de 5 niveaux, puis côté mer par les jardins de l'hôtel mitoyen, le Métropole.

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

Les hôtels Le Métropole et La Réserve viennent former le linéaire hôtelier emblématique du littoral Est azuréen.



Vues d'ensembles des espaces actuels du site



Cartes de localisation du site

Un paysage remarquable

Située dans le site remarquable de la commune de Beaulieu-sur-Mer, la résidence Eiffel embrasse un paysage méditerranéen encadré par le Cap Estel au Nord et le Cap Ferrat au Sud.

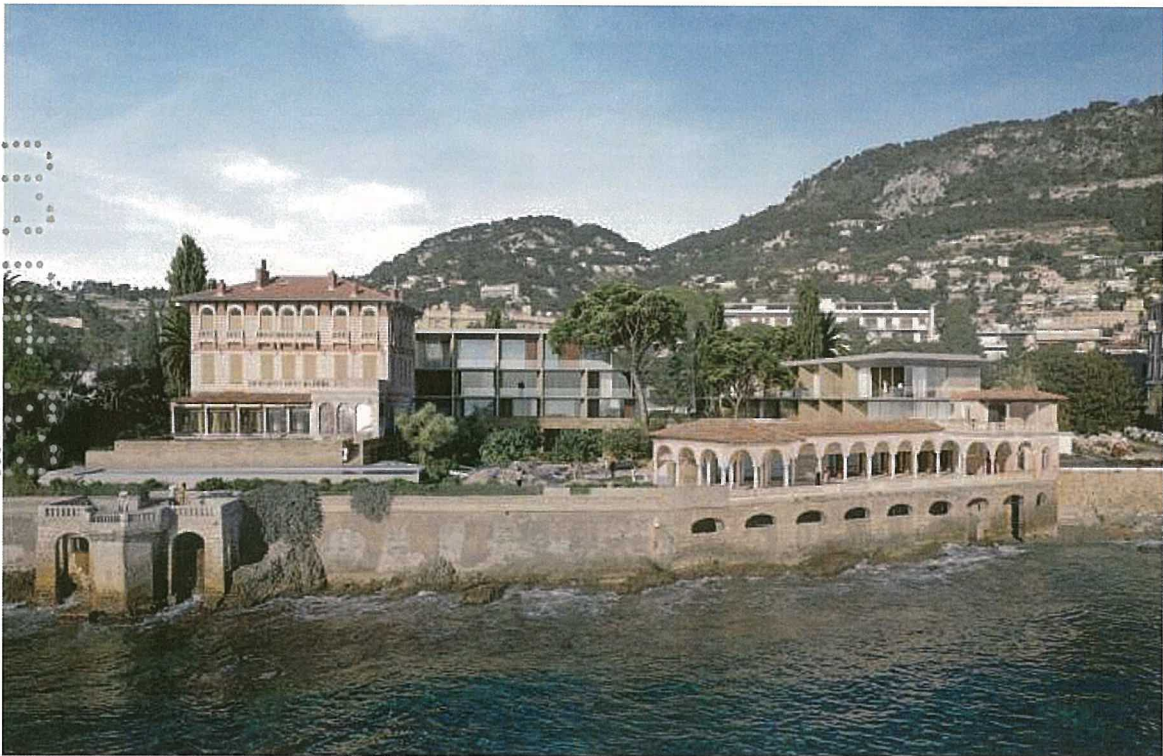
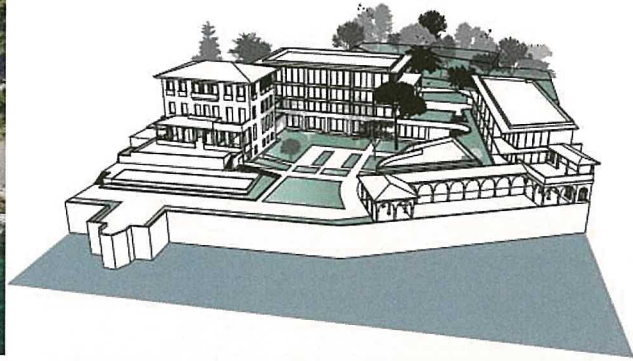
Le site est ouvert sur l'horizon, ce qui en fait toute sa particularité et sa beauté.

La situation géographique du site de la Villa Eiffel est privilégiée, elle fait partie d'un ensemble bâti emblématique de la Côte d'Azur. Ce site contribue au patrimoine remarquable de la commune et participe à la renommée touristique de la ville.

Le parc de grande qualité de la Villa Eiffel s'inscrit dans une continuité verte et constitue un écrin paysager à l'échelle du territoire communal.



Site du projet de la Villa Eiffel – Vue actuelle du site – Une continuité verte tournée vers la mer



Le Projet : Plan masse et perspectives

Un lieu chargé d'histoire

C'est en 1882 que débute l'histoire de ce site lorsque Joseph Durandy ingénieur niçois fait l'acquisition de parcelles dans la rade de Beaulieu-sur-Mer. Il y fait bâtir une villa qu'il louera durant plusieurs années. Le bâtiment se compose à cette période de trois niveaux.

En 1895, c'est la famille Salles-Eiffel qui y séjourne et l'année suivante Gustave Eiffel, tombé amoureux du lieu, décide d'acheter la propriété pour son gendre Adolphe Salles.

La Villa Durandy est renommée villa Salles et devient la maison de villégiature de la famille.

Gustave Eiffel y séjourne régulièrement et la villa se transforme en terrain d'investigation scientifique où il étudie notamment la météorologie.

Entre 1903 et 1912, la maison va connaître de nombreuses modifications dont l'ajout du niveau supplémentaire, l'extension à l'ouest et la création du cloître le long de la mer.

Depuis 2008, cet établissement est fermé, le projet de restructuration et de transformation en hôtel de luxe n'ayant pu aboutir.

B/ Le projet de la Villa Eiffel

Descriptif

Sur un terrain de 9729 m² (dont 801 m² appartenant au Domaine Public Maritime) de la commune de Beaulieu-sur-Mer, le projet a pour objet la création d'un complexe hôtelier afin de redonner une composition cohérente à la villa Eiffel existante. Le projet vise la réalisation d'un complexe sur une emprise au sol de 2940 m² soit environ 35 % de la surface du terrain.

Pour réaliser ce programme ambitieux d'un hôtel 5 étoiles et d'un centre de bien-être, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires en vue d'assurer la mise en œuvre d'un projet cohérent mettant en valeur le caractère exceptionnel du site, entre un jardin remarquable et la mer offerte.

Ce futur complexe hôtelier de 35 chambres constituera, en outre, une structure d'accueil à l'année grâce aux nombreux espaces dédiés au bien-être et au sport.

La réglementation actuelle ne permet pas de retrouver une véritable cohérence paysagère sur le site ; ni de produire un projet viable dans le secteur de l'hôtellerie haut de gamme.

Les objectifs de ce projet sont multiples :

- 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 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.



Le bâtiment principal de la villa Eiffel est situé en bordure ouest du secteur d'étude. Une extension longiligne et perpendiculaire à cette villa a été construite en 1979 et a participé à séparer les parties nord et sud du grand jardin paysager. Les jardins ornementaux sont régulièrement entretenus et sont composées principalement d'espèces ornementales pour la plupart typiques des espaces méditerranéens. Une piscine est présente devant la villa, faisant front à la mer. L'ensemble donne directement sur le front de mer.

Afin de redonner une composition cohérente à la propriété, le projet envisage :

- *D'utiliser le dénivelé naturel comme support au projet, en créant un lien physique permettant un passage progressif du nord vers le sud, au travers d'espaces paysagers de qualité, et en accord avec le climat et les ambiances localement méditerranéennes.*
- *Une mise en valeur de la Villa Eiffel, avec la mise en place d'un épannelage des toitures. L'égout le plus haut du bâtiment restera inférieur à l'égout de la Villa et diminuera progressivement jusqu'à la loggia.*
- *Renforcer les espaces verts paysagers entre le bâti afin de parfaire le lien visuel et physique entre les deux parties de la propriété, et préserver ainsi la biodiversité originale du site (mise en place d'une toiture végétalisée afin d'assurer une intégration progressive du bâti et mise en valeur des espaces paysagers).*
- *Développer les usages et enrichir l'offre hôtelière autour des services liés au bien-être. Le projet a l'ambition d'offrir des espaces de bien être, au confort haut de gamme et ce, tout au long de l'année. 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. Ceci permettra de maintenir un certain dynamisme au sein de la commune.*



Le secteur de projet est actuellement classé au PLUm en vigueur en zone UPm1.



Selon le règlement, cette zone permet les constructions hôtelières, notamment dans la commune de Beaulieu-sur-Mer. Cependant le zonage actuel ne permet pas, au regard de l'implantation des espaces boisés classés et de l'implantation gabaritaire du bâti, d'assurer la réalisation du projet tel qu'envisagé aujourd'hui.

Les hauteurs des bâtiments réglementaires ne permettent pas d'assurer la réalisation du projet, qui souhaite jouer sur les perspectives et les hauteurs des bâtiments afin de créer un lien entre le nord et le sud du secteur de projet.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de rétablir un rapport physique et visuel entre l'espace boisé remarquable au nord et la mer au sud.

Dans cette optique, une co-visibilité mer / espace boisé classé doit être maintenue, tout en permettant une capacité de construction adaptée au programme souhaité.

Pour cela, l'implantation du bâtiment principal existant doit être modifiée et la volumétrie retravaillée afin d'assurer la préservation d'un espace libre au centre du site.

Ainsi, sur cet espace central, le bâti sera uniquement en rez-de-chaussée, d'une largeur variant de 15 à 17 mètres, permettant la transparence Nord-Sud essentielle à la qualité du projet et la continuité du paysage du jardin vers la mer.

Ensuite, les hauteurs vont être redéfinies pour intégrer les bâtis en créant un lien entre la Villa Eiffel et la loggia le long de la mer.

Le caractère exceptionnel des espaces boisés classés au nord et au sud du terrain sera renforcé par de nouvelles plantations. Également, des éléments de paysages vont être créés pour conserver un espace vert au cœur du projet et retrouver un jardin similaire à celui de l'époque.

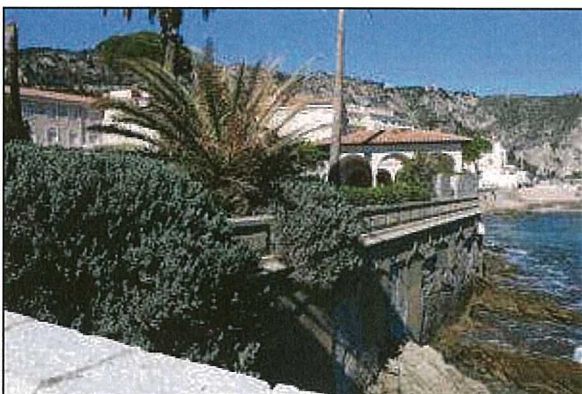
Il s'agit de proposer ici, un concept touristique porteur, sur une destination remarquable qui a toujours su anticiper et explorer un tourisme résolument moderne et novateur.



Visibilités du projet depuis l'extérieur

Le projet consiste à revaloriser l'existant. Étant donné les importantes haies qui masquent la villa depuis les rues de Beaulieu-sur-Mer, les visibilitées du projet sur le voisinage sont considérées comme faibles.

Aussi l'autre côté du secteur d'étude est directement rattaché à la mer. Les visibilitées adjacentes ne sont pas impactées par le projet d'extension et de rénovation de la villa Eiffel.



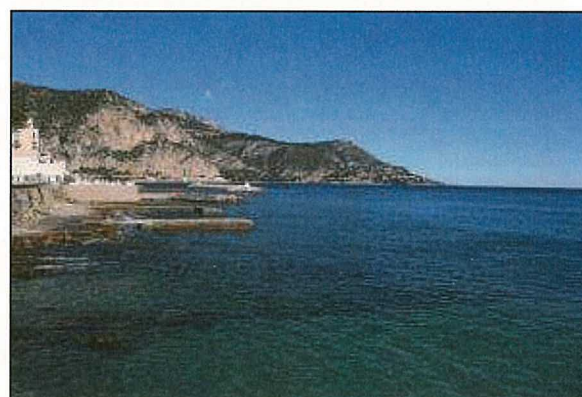
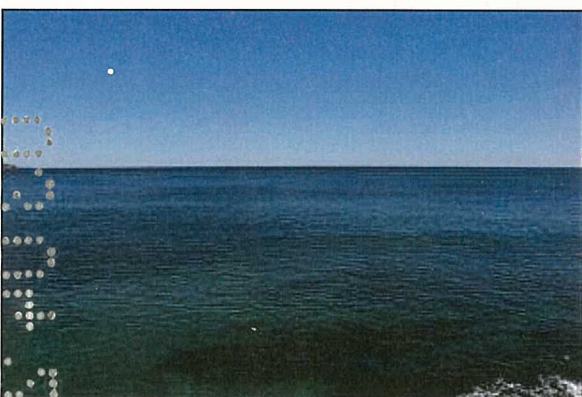
*Vue sur les espaces voisins depuis le sud de la parcelle
(Ouest et Est)*



Vue depuis l'avancée de la villa

Valoriser l'espace et l'environnement

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.



Proximité avec la ville

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 des achats dans les commerces aux alentours.

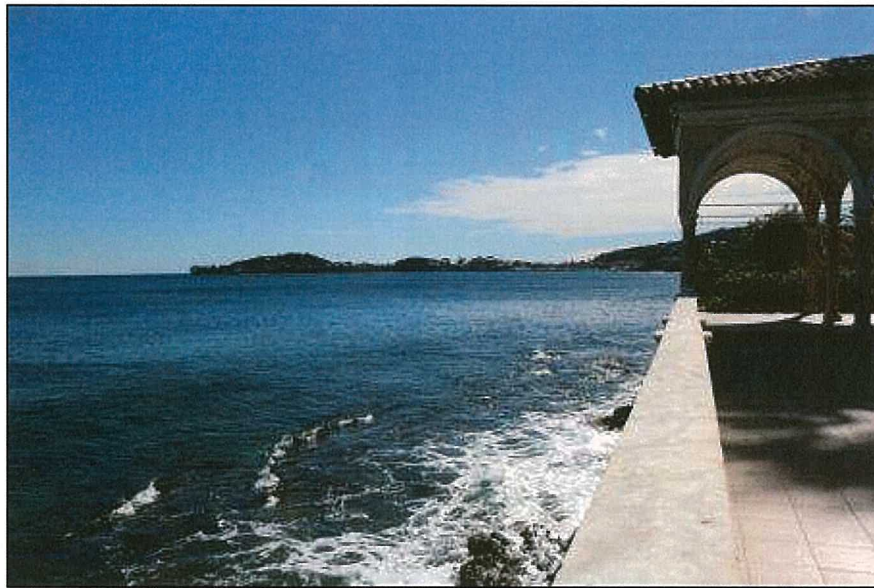


Vues depuis la route du bâti actuel

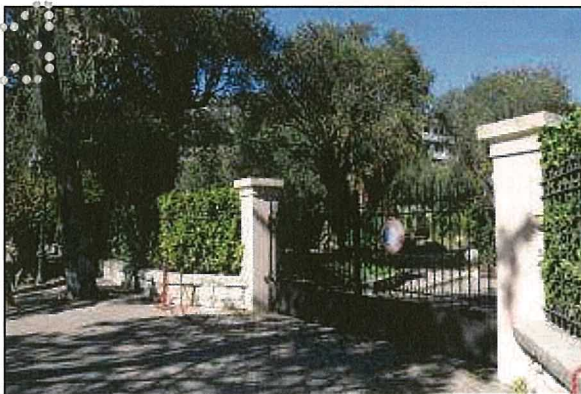
Ce projet ambitieux veut aussi maintenir l'activité de la commune, en assurant une clientèle tout au long de l'année. Cette offre tournée vers le bien être haut de gamme et le confort, veut offrir aux touristes un service de qualité, constant tout au long de l'année.

La création d'emploi est un point fort du projet. Il permettra de dynamiser l'offre à l'échelle locale et d'offrir des opportunités aux habitants de Beaulieu-sur-Mer, et des communes limitrophes.





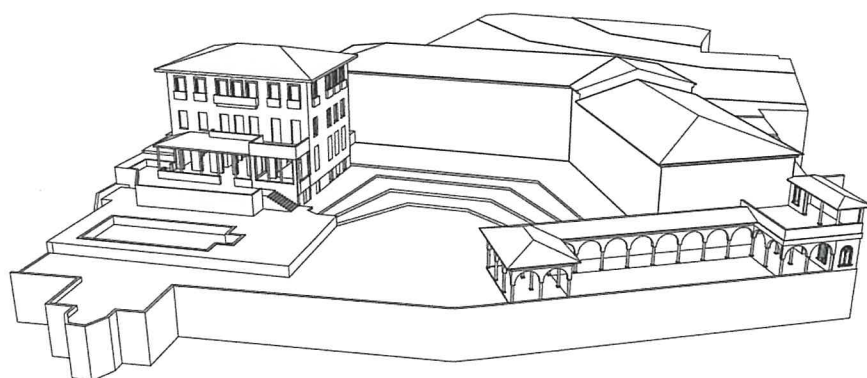
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



C/Le projet architectural

La volumétrie, créer une perméabilité

L'implantation des bâtiments de la Villa Eiffel, décidée dans les années 70, apparaît aujourd'hui comme une entrave au projet de requalification du site et divise le parc paysager attenant, empêchant tout lien entre le jardin à l'ouest et la mer à l'est.

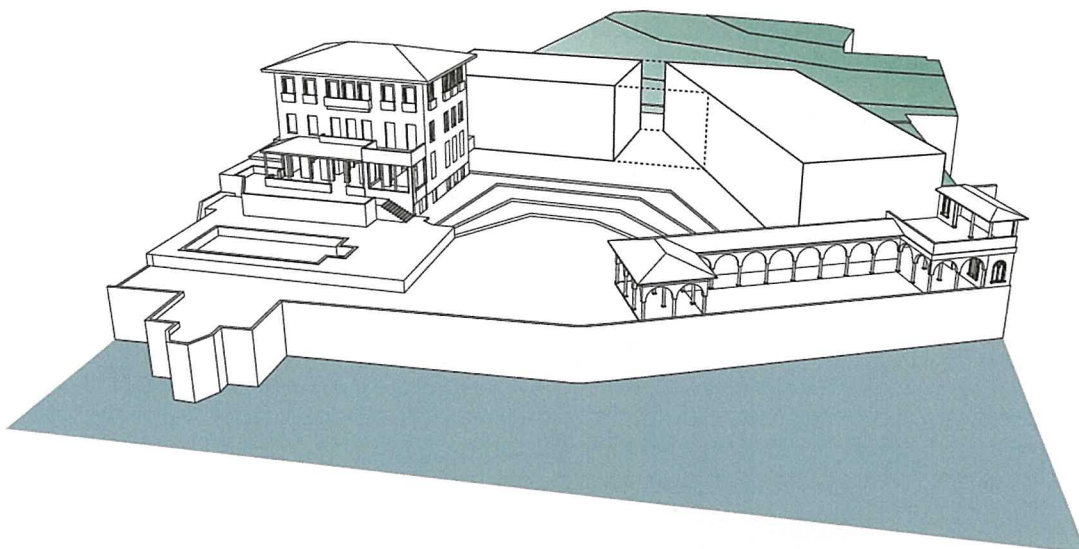


Etat actuel : un bâtiment obstacle



Face à ce constat, la première intention architecturale est de concevoir un projet qui, à partir de l'emprise existante de la résidence et de son volume constructible, permette de retrouver une perméabilité entre le parc et la mer.

Cette première étape permettra de retrouver un lien avec l'horizon et de créer des percées visuelles vers la mer.



Créer une perméabilité entre le parc et la mer

Une nouvelle implantation

Actuellement, au nord de la résidence Eiffel, se trouve une zone triangulaire située en limite de propriété. Elle est le résidu de l'implantation initiale du bâtiment existant.

Ce délaissé au Nord, le long du mur mitoyen de plus de 6 mètres de haut, va être utilisé pour adosser le nouveau volume et revaloriser la partie Sud du bâtiment.

Cette démarche axée sur une nouvelle implantation, permettra de créer un interstice de 15 mètres entre les deux formes bâties.

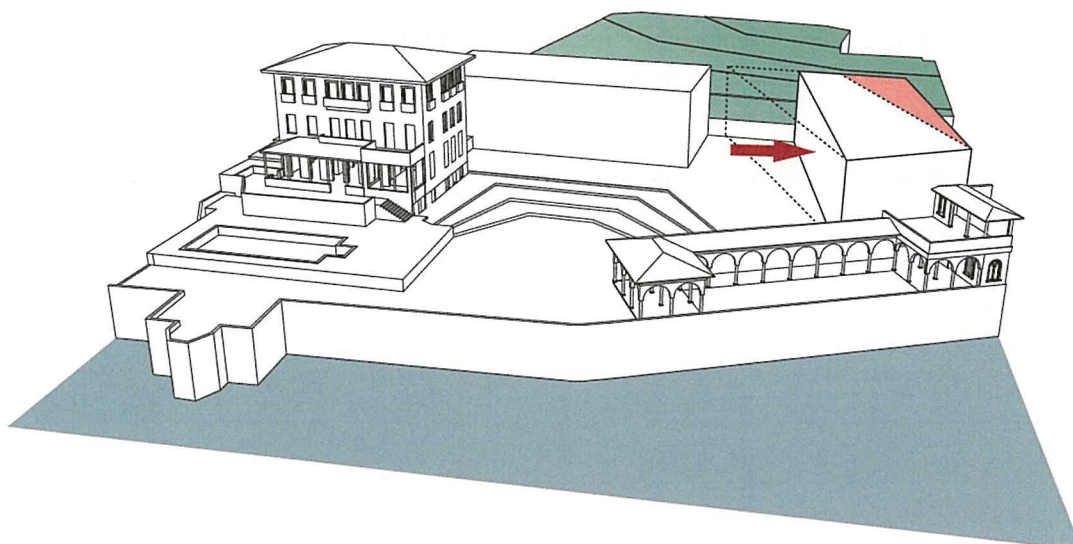


Schéma de principe : une nouvelle implantation

La constitution d'un socle : étendre le parc vers la mer

Entre le niveau bas et le niveau haut du jardin, il est mesuré une différence de hauteur de 4 mètres. Cet écart de niveau va être retravaillé pour constituer un socle côté mer et intégrer ainsi des usages en lien avec la partie basse du jardin.

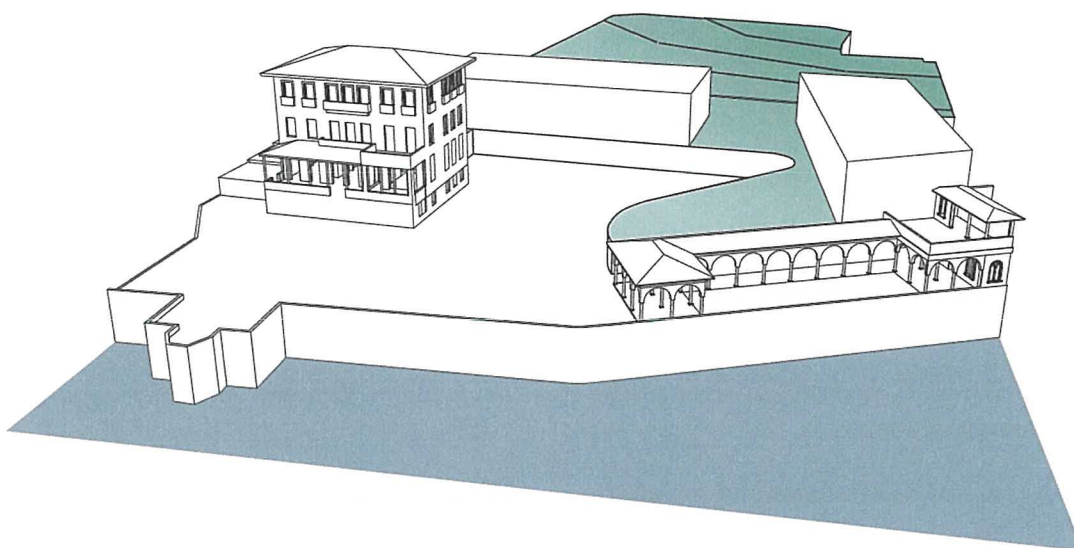
La toiture de ce socle sera traitée comme le prolongement du parc en amont et permettra de le connecter visuellement à la mer.

L'objectif de constituer de ce socle est de retrouver la perception historique d'un horizon bleu à travers les futaies.

L'interconnexion entre le parc, le jardin et la mer va favoriser le lien physique entre les deux parties de la propriété.

Ainsi, la conception du socle aboutira à retrouver deux accès : l'un dans le prolongement de l'entrée de l'hôtel ; le second, desservant la pointe la plus proche de la mer.

Les volumes construits sont travaillés pour former un épannelage descendant de la villa Eiffel jusqu'à la loggia.



Constitution d'un socle : étendre le parc vers la mer

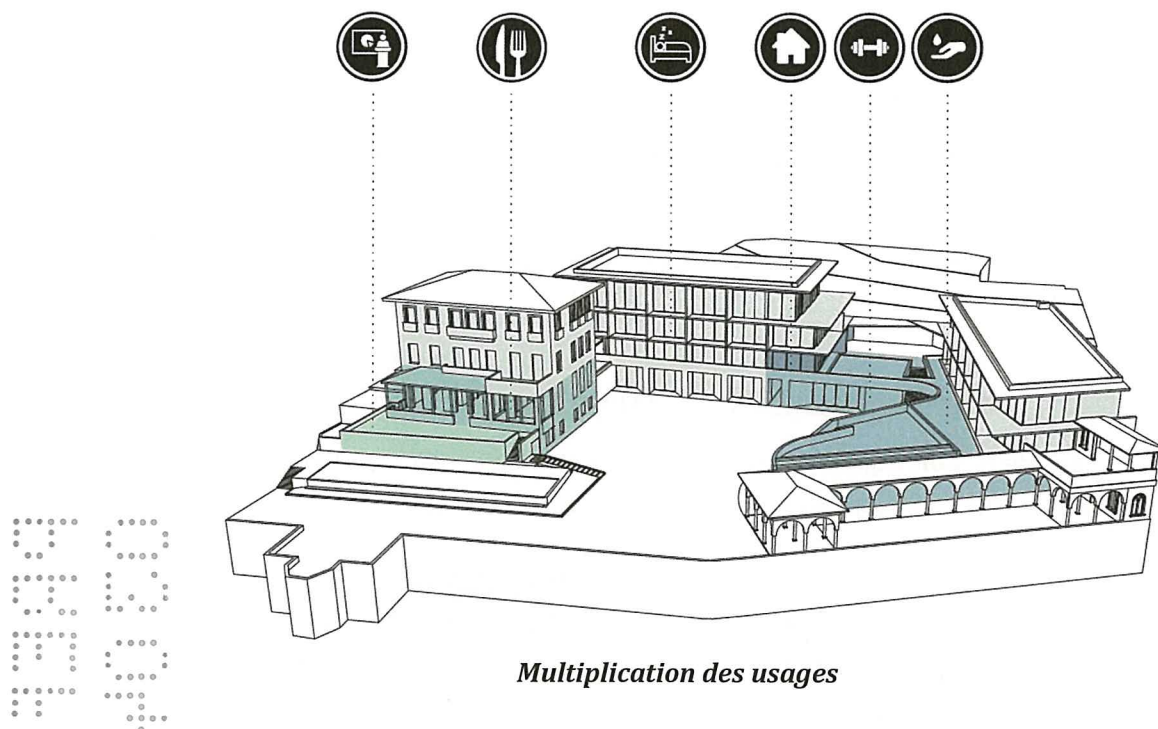
Multiplication des usages : hôtellerie, restauration et bien-être

En transformant le site, le souhait est de multiplier les usages et d'enrichir l'offre hôtelière en développant notamment les services autour du bien-être.

En partie centrale, on retrouve l'accueil de l'hôtel autour duquel va se répartir les 35 chambres dans les deux nouveaux bâtiments.

En rez-de-jardin, le socle disposera d'une salle de fitness, d'un spa comprenant un sauna, une partie bains et soins.

Dans la villa, il est prévu la création de 5 chambres sur les deux derniers niveaux ainsi qu'un restaurant donnant sur une terrasse.

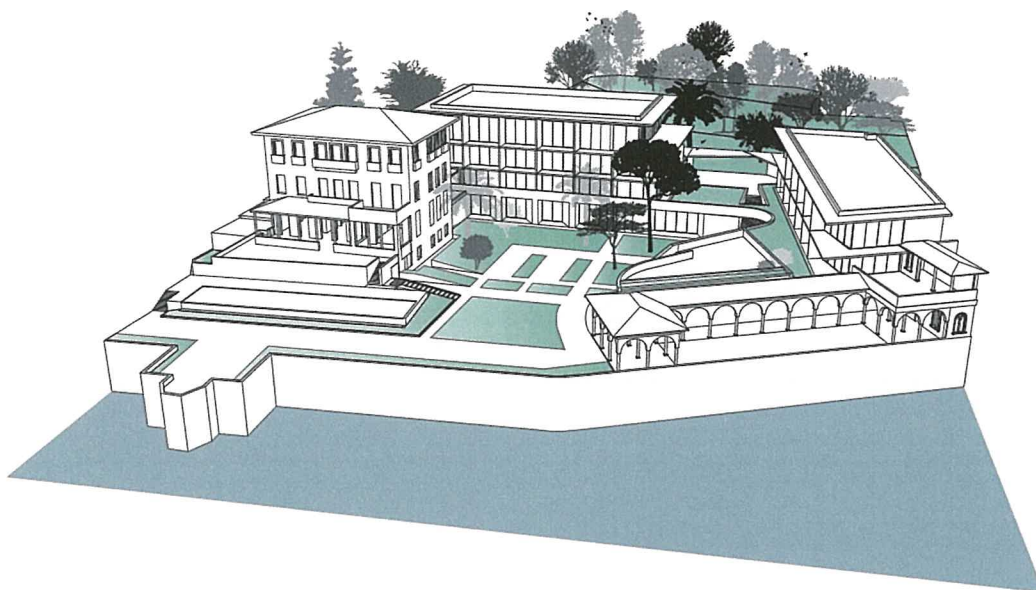


La biodiversité : s'inspirer de l'histoire du jardin

Une fois les principes de connections physiques et visuels mis en place, les espaces libres viennent se paysager.

Côté parc, au Nord, la biodiversité reste intacte et participe plus largement à une continuité verte présente le long du littoral.

Côté jardin, au Sud, le dessin est plus géométrique et s'inspire du jardin de la villa Salles au début du 20^{ème} siècle.



S'inspirer de l'histoire du jardin

D/ Répartition des accès

Stationnements des véhicules

Le projet prévoit de déplacer l'entrée principale de l'hôtel à l'ouest, le long de la rue Gustave Eiffel, dans l'objectif de redistribuer le parking souterrain depuis une rampe qui longe la limite de propriété.

Cet aménagement a pour effet de réduire son impact sur le jardin et d'utiliser le tracé existant du jardin tout en réhabilitant le point de retournement actuel autour de l'ancien puit dans les emprises existantes.

Les déposes « minute » se font à cet endroit, accompagné d'un cheminement piéton qui mène à l'accueil de l'hôtel.

En ce qui concerne le parking souterrain, il comprend 50 places et permet des livraisons directes au niveau technique de l'établissement.

Au Nord-Ouest, on distingue l'entrée de la partie administrative. Elle se fait depuis l'avenue des Hellènes et dessert 6 stationnements véhicules légers. Une partie des livraisons destinées à la maintenance pourront se faire depuis cette entrée.

Cependant, une aire pour les livraisons quotidiennes est créée le long de la villa, elle est desservie par l'ancien portail au bout de la rue Gustave Eiffel.



Circulations piétonnes

L'entrée principale de l'hôtel est prévue à l'ouest le long de la rue Gustave Eiffel. Elle permet de créer un parcours qui mène jusqu'à l'accueil en traversant le parc offrant une perspective jusqu'à la mer.

Un cheminement couvert est prévu et permettra de distribuer les différents bâtiments et donnera accès à l'espace bien-être.

Une entrée distincte pour le restaurant est prévue depuis l'ancien portail de la villa.

Enfin, au nord du site, on retrouve un chemin de service qui relie le bâtiment administratif au reste de l'hôtel.



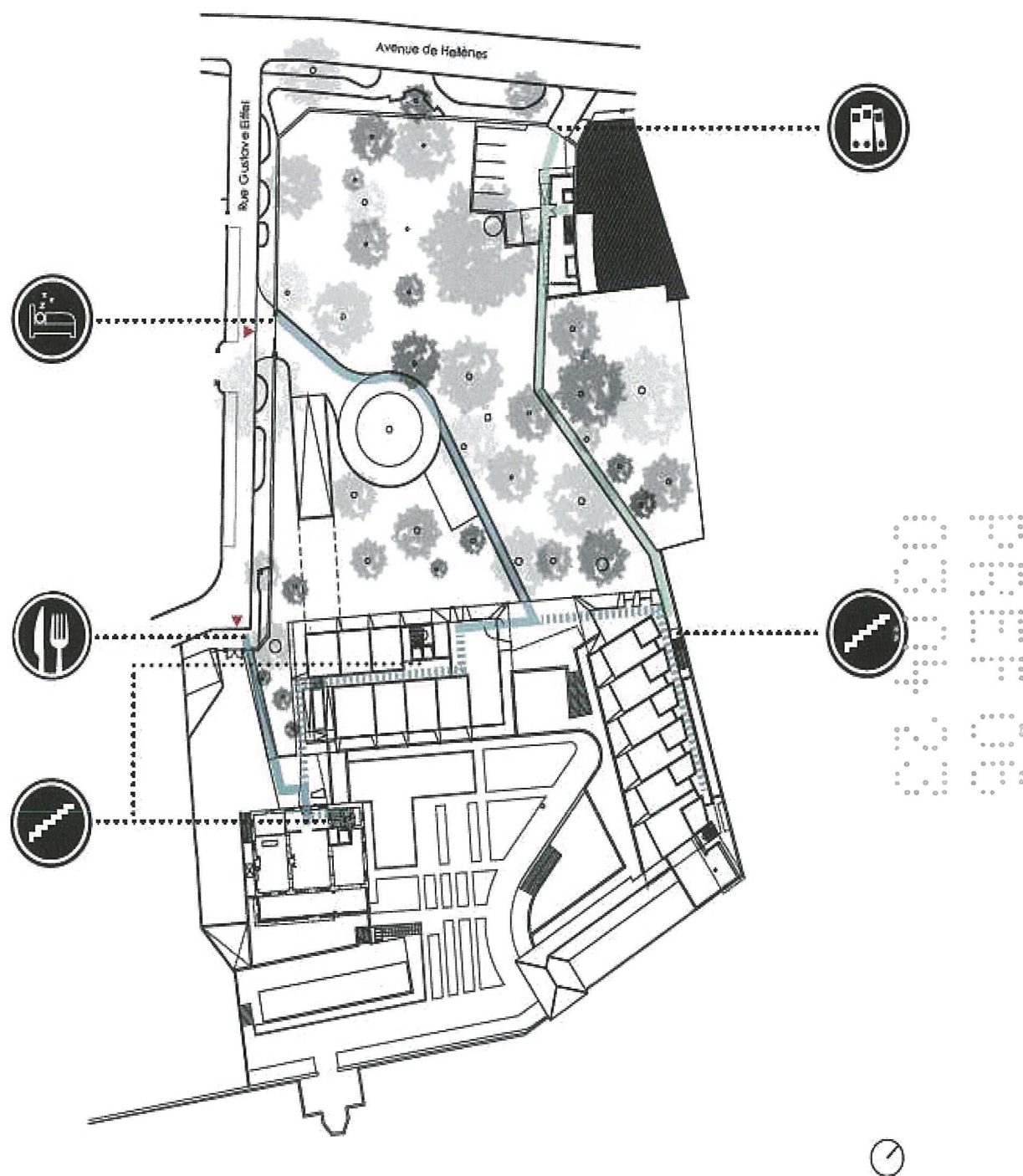


Schéma de principe de circulation piétonne

Bâtiment administratif : un ensemble plus urbain

Sur l'actuel parking du personnel, un bâtiment administratif longe le mur mitoyen. Le nombre de places de stationnement y est réduit pour agrandir l'Espace Boisé Classé (EBC).

Situé sous le plus grand arbre de la propriété, le projet prévoit de limiter son emprise dans le parc et retravailler une façade plus urbaine qui aura pour intérêt de masquer le pignon aveugle mitoyen.

Un accès de service est créé à travers le jardin qui relie les trois niveaux du bâtiment d'administration à l'hôtel.

La sortie sur l'avenue des Hellènes se fait en retrait de la voie ce qui permet de conserver un accès au site en sécurité.

E/ Parti pris paysager du projet architectural : Etablir une continuité paysagère



Placée dans le site remarquable de Beaulieu-sur-Mer, la villa Eiffel embrasse un paysage méditerranéen encadré par le Cap Estel au nord et le Cap Ferrat au sud.



Cependant, au fil des années et en l'absence d'un entretien régulier, l'état du jardin s'est détérioré, le jardin d'eau et le jardin japonais ont disparu. De nombreux arbres ont subsisté dont certains, à la suite d'un entretien aléatoire, présentent un état critique.



La remise en valeur du site proposé confortera et remettra en valeur la magnifique végétation encore existante ; désormais régulièrement entretenue depuis l'acquisition du site par le nouveau propriétaire en décembre 2007.

Aussi, le projet affecte les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme par de petites interventions.

En proposant de redéfinir les limites de l'EBC, il est prévu de mettre en adéquation les espaces paysagers existants avec le projet projeté. Également, la création d'éléments de paysages permettra de conserver des espaces de végétalisation et revenir à l'aspect du jardin d'antan.

L'intention reste de préserver le paysage existant et de replanter l'EBC côté mer afin de préserver des continuités vertes utiles au développement de la biodiversité et à la préservation du grand cadre paysager du littoral.

Côté parc, le projet prévoit le déplacement et l'ajout de quelques arbres.

Côté jardin, un travail avec un paysagiste permettra de retrouver le caractère géométrique et singulier du lieu, tel qu'initialement conçu.

Entre les deux, une toiture plantée assurera un lien paysager et la continuité naturelle vers la mer.

Le nouveau plan masse permet d'utiliser le dénivelé naturel du site pour intégrer un niveau entre le jardin haut et le jardin bas. Ce niveau constitue un socle dans lequel sera implanté les éléments de programme liés au bien-être.

Ce socle est également utilisé pour unifier les deux bâtiments remarquables du site, la villa Eiffel à l'ouest et la loggia à l'est qui détermine la hauteur du premier niveau.

A l'arrière de la loggia est ajouté un escalier dans le creux de la courbe pour retrouver un lien entre les deux jardins. Ce mur est induit par un parcours qui accompagne la déambulation de la mer jusqu'au jardin haut.

Cette forme donnée au socle, permet d'intégrer la loggia au projet tout en induisant une courbe qui fluidifie le lien entre les jardins.

Elle joue l'équilibre entre un espace vert maximisé côté mer et un socle bâti cohérent avec notre programme.

L'implantation forme une encoche arrondie, le projet prévoit en son creux l'escalier qui recrée le lien physique entre les deux jardins. (CF image)



Perspective du bâtiment principal vu depuis le jardin

Une stratification paysagère

Le jardin se trouvant côté mer n'est aujourd'hui constitué que d'une étendue de pelouse sur laquelle est implantée un unique pin. Le projet permettra à cet espace du bord de mer de retrouver un couvert végétal important tout en conservant les vues sur la mer.

Aussi, plusieurs strates de végétations sont présentes actuellement sur le site et devront être préservées : des massifs bas structurent le jardin sans obstruer la vue depuis le sol, des arbres plus hauts apportent ombrage sans dépasser le premier niveau, enfin des arbres de hautes tiges permettent des vues directes vers la mer.

Il s'agit de mettre en adéquation les espaces paysagers existants et ceux à créer avec le projet.

Pour cela, un programme paysager a été mis en œuvre pour définir avec un paysagiste, les espèces méditerranéennes adaptées au site et à son histoire.



Schéma de principe



Insertion du projet dans le site



PROJET



Inscription du projet dans le grand paysage

Chapitre 3 : Justification de l'intérêt général

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, paysages, spa...).

Aussi, la démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

L'intérêt général du projet se décompose en plusieurs volets :

- *Dynamiser et développer l'économie locale ;*
- *Renforcer l'attractivité de la commune et de la Riviera ;*
- *Ré ouvrir un lieu emblématique et mise en valeur du patrimoine.*

A/ Dynamiser et développer l'économie locale

Afin de favoriser ce dynamisme touristique, la commune souhaite 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, au travers, notamment de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine bâti abandonné. De plus, la volonté communale est de proposer une offre touristique diversifiée, afin 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.

La commune, 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.

Cette perte du potentiel hôtelier est liée, notamment, au 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 économique diversifiée, déclinant quasiment tous les corps de métiers et services. Elle compte aussi bien des commerces de proximité (boulangeries, pâtisseries, boucheries, fleuristes, magasin de bricolage...), des métiers de service (bars-tabacs, gardiennage et sécurité ...) et d'artisanat (feronnerie, 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 créée.

Le projet de réouverture de l'hôtel Villa Eiffel tel que présenté dans ce dossier, alliant hôtellerie haut de gamme et mise en valeur du site historique remarquable, représente donc une réelle opportunité pour la commune.

B/ Renforcer l'attractivité de la commune et de la Riviera

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 à l'échelle de la commune, aussi bien en période d'affluence estivale qu'en période hivernale, dans l'objectif de maintenir un certain dynamisme à l'attractivité communale.

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), avec également la réhabilitation de l'hôtel Métropole limitrophe.

La demande pour les hôtels de luxe connaît une forte attraction depuis quelques années, alors que ce type d'établissement est peu représenté sur ce secteur littoral. La requalification de la Villa Eiffel en une structure haut de gamme apportera donc une réponse concrète à cette demande croissante.

C/ Ré ouvrir un lieu emblématique et mise en valeur du patrimoine

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 les hôtels 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 bâtisse toujours présente, est considérée comme **un élément remarquable de la commune.**

La ré ouverture au public, local et touristique, de la Villa Eiffel contribuera ainsi à renforcer l'attractivité de ce secteur hôtelier de la commune.



Bâtiment actuel

Aujourd'hui la résidence Eiffel n'est pas perceptible depuis les axes routiers principaux, côté nord du site. Un important portail en fer forgé et des haies brise vue de *Pittosporum* et de cyprès de Provence (*Cupressus sempervirens*) créent une barrière visuelle. Du côté de la mer, la résidence ne crée pas d'obstacles aux espaces voisins. Bien que les bâtiments ne soient plus habités depuis une dizaine d'années, un entretien ponctuel est réalisé afin de conserver le jardin dans son ensemble et les plus beaux spécimens arborés. (Oliviers, magnolia...).

Le site est cependant dégradé par endroit avec la présence de déchets. La flore rudérale et spontanée, et la flore ornementale reprennent le dessus et colonisent une bonne partie des bâtiments.



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 requalification du site et des constructions existantes, nécessitant une évolution des règles d'implantation des polygones et de hauteurs admises au document d'urbanisme en vigueur.

D/ Synthèse

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 ;

- Valoriser le front de mer et le linéaire côtier par un bâti de qualité, ainsi que la biodiversité grâce au jardin ;

Favoriser le développement économique et financier de la commune, par la création d'une centaine d'emplois estimés et par une augmentation de la consommation auprès des commerces et services locaux.

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

Chapitre 4 Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux

- **Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale**

Les conditions d'application de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L.123-6, L.153-54 et suivants, L.103-2 et suivants, L.300-6 et R.153-15 et R.153-13 du Code de l'urbanisme.

- **L'articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes**

Le projet s'inscrit dans le respect des objectifs et prescriptions des documents supérieurs applicables au projet décrits ci-dessous.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchisation entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

L'aménagement du territoire métropolitain est soumis notamment à :

- 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'Egalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) ;
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 et les diverses modifications intervenues depuis son approbation.

Les enjeux et objectifs identifiés au sein de ces documents sont à prendre en compte s'ils s'appliquent au secteur d'étude.

De plus, des servitudes d'utilité publique (SUP) s'imposent au projet : risques submersion marine, mouvements de terrain, plan de prévention des risques, etc.



A/ Les lois et documents avec lesquels le projet doit-être compatible

La Loi Littoral

Commune riveraine de la mer Méditerranée, Beaulieu-sur-Mer doit répondre aux dispositions et règles définies dans la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » traduite à l'article L.121-8 et suivants de Code de l'Urbanisme depuis sa modification par la loi ELAN en septembre 2019. Cette loi a vocation à s'appliquer à tout le territoire communal, qu'il s'agisse des espaces maritimes, lacustres ou terrestres.

Les objectifs principaux poursuivis sont :

- Le respect de l'état du rivage ;
- Une urbanisation en continuité ;
- Le respect du principe d'équilibre (équilibre entre protection du site et maintien des activités économiques) ;
- Le contrôle des moyens de communication et d'accès au rivage.

Plusieurs règles sont définies suivant le type d'espace concerné :

Le document d'urbanisme doit **définir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation** fixant les limites du développement urbain et des capacités d'accueil des espaces urbanisés.

Le rivage doit être librement accessible au public.

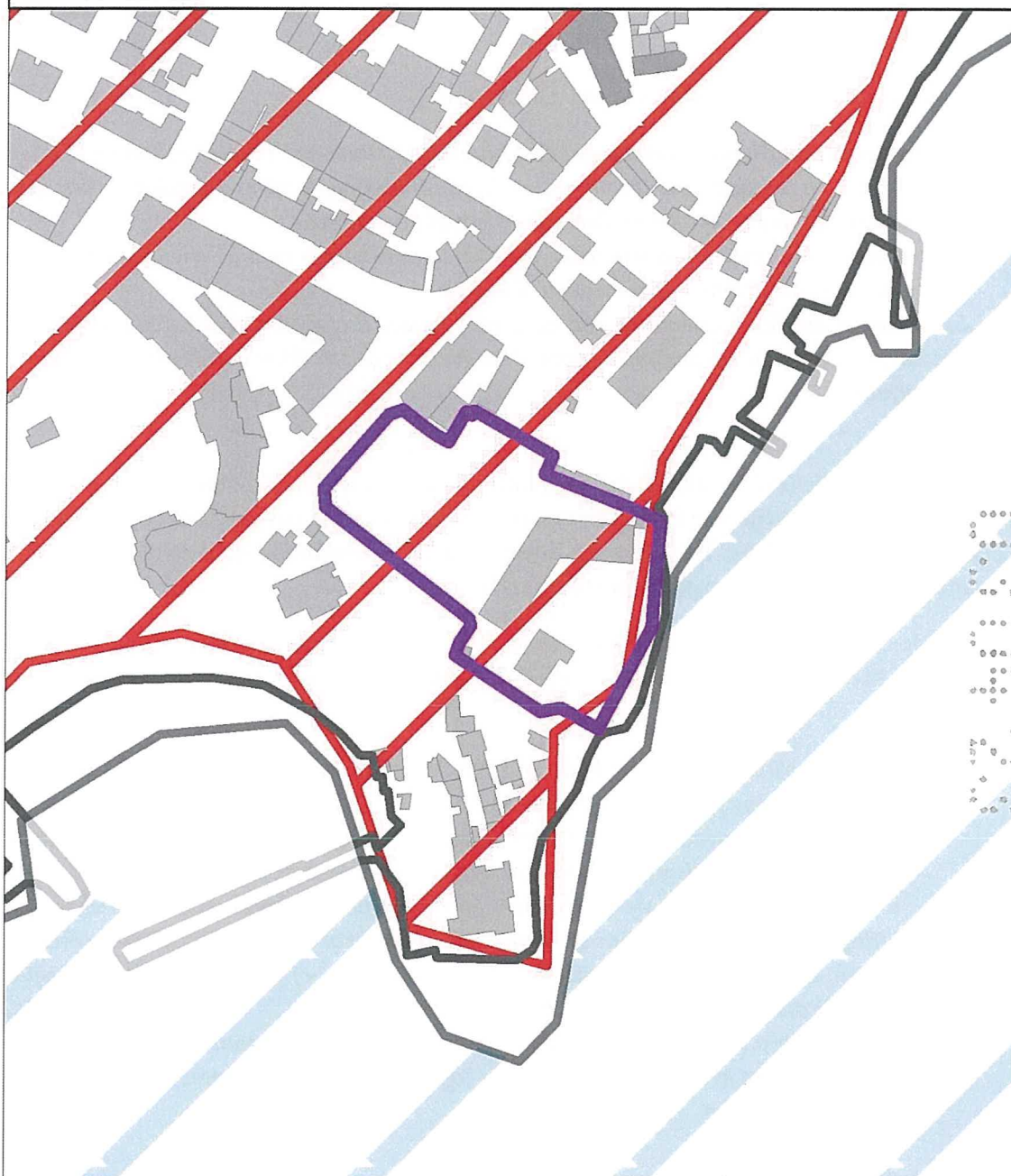
L'extension de l'urbanisation devra se faire en continuité de l'existant. Elle sera limitée dans les espaces proches voire interdite dans la bande des 100 mètres en dehors des zones urbanisées, à l'exception des installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de la mer.

Cette urbanisation limitée sera possible si elle est justifiée dans le document d'urbanisme au regard de la configuration des lieux, de la visibilité, ou de la proximité immédiate de l'eau pour le développement de certaines activités économiques.

Le document d'urbanisme doit **préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques et les espaces boisés significatifs.

L'aménagement d'installations, de constructions et routes ou ouvrages nouveaux est contrôlé voire interdit dans une bande côtière de deux kilomètres.

Aussi, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm répond parfaitement aux exigences législatives édictés par la loi littoral grâce au parti pris d'aménagement et paysager retenu. En effet, ce projet est situé en secteur urbanisé, et met en valeur le caractère exceptionnel du site, entre un jardin remarquable et la mer : il assure la préservation et la mise en valeur de la végétation existante (présence d'un EBC), confortant ainsi le caractère exceptionnel du site. Il n'y a pas d'impacts sur le rivage, le projet garde son emprise actuelle par rapport à la mer.



Légende

-  Périmètre villa Eiffel
-  Espace Remarquable Maritime
-  Espace Urbanisé Sensible



0 25 50 100
m

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La DTA des Alpes-Maritimes a été initiée par une décision ministérielle en date du 6 novembre 1995 et à la demande du Conseil Général des Alpes-Maritimes. Elle a été approuvée par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2003.

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- **Le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes** par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- **La préservation et la valorisation de l'environnement** comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;
- **La maîtrise du développement** afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

Les dispositions de la DTA au niveau de la Loi Littoral classe une partie du territoire de Beaulieu-sur-Mer en espace remarquable terrestre, espace urbanisé sensible, parc et jardin caractéristique, et espace boisé et paysager. Pour la zone littorale, la DTA identifie également des coupures d'urbanisation ainsi que des espaces proches du rivage.

Le projet de rénovation de la villa Eiffel se situe plus particulièrement dans un espace urbanisé sensible au sein des espaces proches du rivage de la DTA. A ce titre, il participera aux trois objectifs suivants :

- *Le projet s'insère dans une logique d'excellence en renouvelant l'offre hôtelière et en pérennisant une prestation d'exception ;*
- *Le projet de rénovation de la villa ne compromet pas la préservation d'espace naturel d'intérêt majeur puisqu'il reprend un bâti existant, et œuvre pour la conservation des EBC et le reclassement de ces derniers au regard de leur état actuel. De plus le projet utilise le bâti existant comme support aux nouvelles constructions. Il souhaite préserver le lien entre les espaces paysagers et renforcer celui-ci par la plantation d'espèces méditerranéennes, adaptées au climat local.*
- *Le projet sera maîtrisé en optimisant la surface de façon économe dans une optique de développement avec la pérennisation de l'offre hôtelière et des emplois qui en découlent pour la population.*

Les espaces urbanisés sensibles représentent environ 25% des secteurs urbanisés proches du rivage où l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain, ou « dents creuses » des îlots bâtis, ainsi qu'à la reconstruction et à la réhabilitation des bâtiments existants.

Dans les espaces urbanisés sensibles, l'image et l'équilibre actuels de ces espaces doivent être préservés. Les opérations d'urbanisme devront respecter les morphologies, l'organisation parcellaire, le végétal et plus généralement les règles qui caractérisent ces espaces.

Ceci implique :

- Pour le patrimoine urbain, une bonne gestion de l'espace public, et le respect des formes urbaines (tracés, structure des îlots, morphologie du bâti, grandes perspectives, jardins, arbres d'alignement, etc...). La construction des îlots pourra être achevée selon les hauteurs, les densités et les volumes architecturaux des îlots voisins ; les opérations de démolition-reconstruction respectant ces critères pourront être autorisées ;
- Pour les parcs périurbains, le respect du patrimoine architectural et végétal, le maintien de la trame foncière et de l'équilibre entre jardin et bâti. Une évolution douce de ces espaces est possible accompagnée de réaménagements de faible envergure ; la gestion du stationnement doit y être particulièrement soignée et économe d'espace ;
- Pour les urbanisations diffuses, la prédominance du végétal sur le minéral afin de préserver l'image et la perception à l'échelle du paysage lointain. Les grands terrassements, les constructions de masse importante et d'une façon générale tous éléments susceptibles d'entraîner une mutation irréversible du paysage sont à exclure.

Le projet ne nécessite pas d'ouverture à l'urbanisation et permet la requalification, et la densification des secteurs urbains littoraux, tout en préservant le cadre urbain et paysager. Il s'inscrit dans les préconisations de la D.T.A en préservant les percées visuelles vers la mer, la prédominance d'espaces paysagers et végétalisés, la morphologie du bâti (îlot), etc.

Aussi, le projet s'inscrit dans le cadre déterminé par la DTA 06, définissant partiellement, les modalités d'application de la Loi Littoral.



Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La Loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015 a introduit un nouvel outil d'aménagement territorial, le SRADDET dont la vocation est de définir la stratégie régionale pour l'avenir des territoires.

Il est l'expression de la planification et de l'aménagement du territoire à l'horizon 2030- 2050 et constituera le document unique de référence à moyen et long terme du développement durable régional.

Le 26 juin 2019, l'Assemblée régionale a voté le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui déploie la stratégie de la Région Sud pour 2030 et 2050.

L'objectif de ce plan ambitieux est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi :

- équilibre des territoires,
- gestion économe de l'espace,
- désenclavement des territoires ruraux,
- intermodalité et développement des transports,
- habitat,

- maîtrise et valorisation de l'énergie,
- lutte contre le changement climatique,
- pollution de l'air,
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets,
- implantation d'infrastructures d'intérêt régional.

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires le 15 octobre 2019. Le SRADDET est désormais pleinement applicable et opposable aux documents de planification territoriaux infrarégionaux dont fait partie le Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Le SRADDET distingue plusieurs espaces afin d'appréhender au mieux la diversité des territoires.

Parmi les espaces identifiés, le territoire de l'espace azuréen, situé à l'est du territoire régional, se caractérise par le couple étroitement formé par la mer et la montagne, et l'urbanisation dense d'une étroite bande littorale.

Le degré d'anthropisation de ce territoire pèse fortement sur les ressources (notamment en eau), accroît l'exposition aux risques naturels (comme les inondations) et accentue le déséquilibre entre consommation et production énergétique.

Par ailleurs, au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte et ses règles s'imposent dans un rapport de compatibilité.

A ce titre, le SRADDET, appuyé sur un état des lieux et des études prospectives, identifie 68 objectifs parmi lesquels il convient d'identifier l'objectif 19 qui prévoit « d'augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050 ».

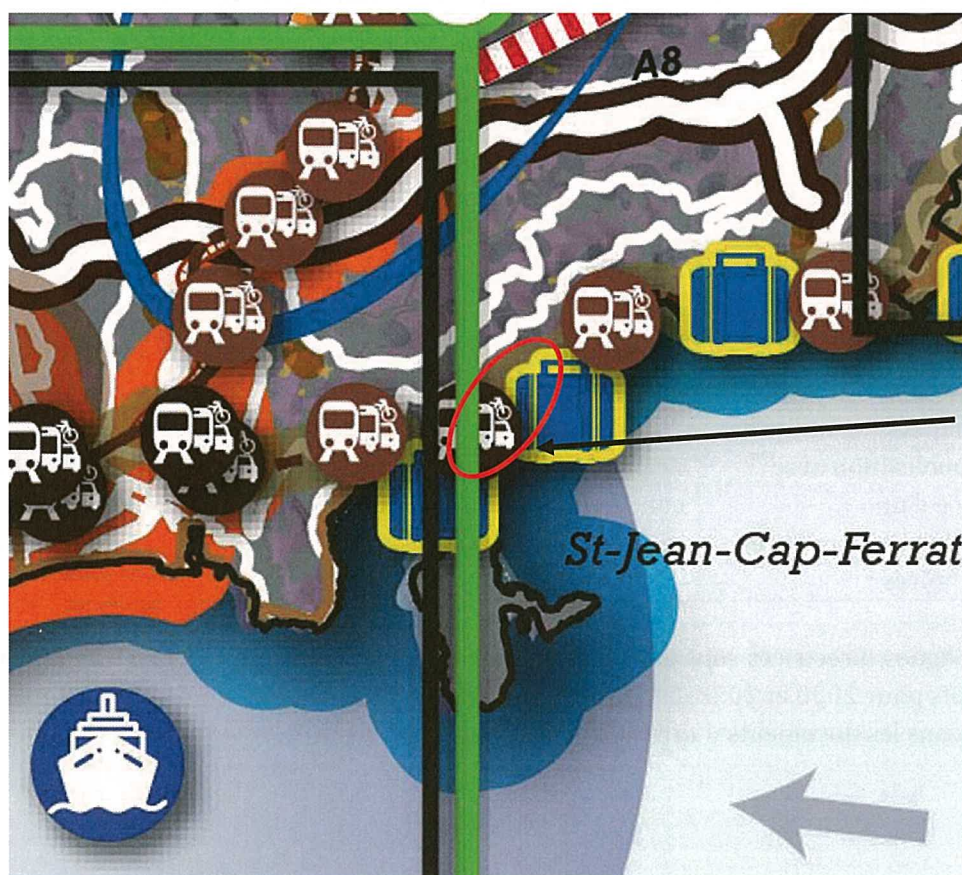
Enfin, pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans existants auxquels il se substitue, à savoir le Schéma régional Climat Air Energie, le Schéma régional de cohérence écologique, et enfin le Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en ligne directrice.

| Enjeux transversaux | Éléments de ruptures | Lignes directrices |
|--|--|---|
| Concilier attractivités économique et résidentielle du territoire | Changer le modèle de Développement territorial <i>pour une région attractive pour les entreprises et la population</i> | Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional |
| Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité | Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles <i>pour une région résiliente</i> | Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau |
| Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires | Atténuer les logiques de concurrence territoriale <i>pour une région solidaire</i> | Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants |

Ces trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050. Le SRADDET comporte 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.





Beaulieu-sur-Mer

Extrait de la carte des objectifs du SRADDET

Objectif 4 : Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels

Améliorer la mobilité vers les grands pôles économiques, touristiques et culturels



Portes d'entrée du territoire et hubs internationaux
Aéroports / Gares et dessertes TGV / Ports de croisière /
Haltes fluviales

Objectif 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux



Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur
urbain dense

Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

Accompagner les acteurs des territoires dans leurs démarches de
labellisation



Stations classées de tourisme (qualité de l'offre d'hébergement
et animations)

Aider les territoires à réguler les impacts du tourisme



Façade littorale et grandes stations balnéaires
- Réguler la pression touristique en organisant la fréquentation
- Accompagner les stations balnéaires vers un développement
plus durable

Les principaux enjeux relevés pour la commune de Beaulieu-sur-Mer relèvent de deux thématiques majeures :

- la mobilité
- le tourisme

La mobilité

L'objectif 4 du SRADDET réside dans le renforcement des grands pôles économiques, touristiques et culturels de la région. Dans le cas de la commune de Beaulieu-sur-Mer, identifiée commune une porte d'entrée du territoire, cela consiste à améliorer la mobilité vers ces pôles, ici par la gare SNCF présente sur le territoire.

L'objectif 39 consiste au développement multimodal du pôle d'échange que constitue la gare SNCF.

Le projet hôtelier de la Villa Eiffel n'est pas incompatible avec ces deux enjeux. L'amélioration de la mobilité vers la gare SNCF ainsi que son développement multimodal seraient bénéfiques au projet, du fait de sa proximité à l'infrastructure ferroviaire.

Le tourisme

L'objectif 37 consiste à promouvoir la mise en tourisme des territoires.

" La mise en tourisme des territoires requiert également la modernisation des hébergements marchands générateurs d'emplois ou exceptionnellement la création d'hébergements dans des zones carencées, afin d'ancrer la fréquentation localement et capter des retombées économiques. Elle passe par la recherche d'une montée en gamme et l'exemplarité par une démarche qualité ou une certification reconnue nationalement ou internationalement (écolabels, etc.)" (*Extrait du SRADDET, p.307*).

Bien que la commune ait perdu de nombreux établissements touristiques depuis la seconde moitié du XXème siècle, elle n'est pas pour autant carencée en offre touristique. Cependant le projet consiste bien en la modernisation d'un hébergement générateur d'emploi. Le projet est bien compatible avec cet objectif du SRADDET.

Sur le principe de la régulation de la pression touristique, le projet n'engendrera pas de sur fréquentation sur le territoire, car il ne dispose pas d'une capacité d'accueil très importante pouvant engendrer ce genre de nuisance. Sur la question du développement durable, un point majeur du projet est la création d'emplois à destination de la population locale, notamment pour les publics jeunes et au chômage. Aussi, il permet la préservation et le développement de la biodiversité, par la mise en valeur d'éléments végétaux. Le projet est donc compatible avec le SRADDET sur ces points.

Compatibilité avec le SDAGE 2022-2027

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, a été approuvé en mars 2022 et est opérationnel sur la période 2022-2027. Il fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales.

Il se décline en neuf orientations fondamentales :

- OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique ;
- OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- OF 3 : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- OF 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- OF 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

En termes de gestion des inondations, le SDAGE édicte notamment plusieurs principes à respecter :

- Réduire les aléas à l'origine des risques, dans le respect du bon fonctionnement des milieux aquatiques ;
- Réduire la vulnérabilité : Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones de risques, réduire la vulnérabilité des activités existantes.

Ce projet rappelle que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déséquilibre chronique ou en équilibre fragile entre la ressource en eau disponible et les usages ;
- Favoriser la sobriété des usages de la ressource en eau
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement et contribuer à la recharge des nappes ;

- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues en particulier par l'application de zonages adaptés dans les PLU(i) ;

La commune de Beaulieu-sur-Mer n'est pas identifiée comme vulnérable à l'enjeu de la disponibilité en eau par rapport au changement climatique, son degré de vulnérabilité est le plus faible, soit 1 sur 5. Le développement urbain du secteur ne représente pas un risque pour la disponibilité de la ressource en eau.

Le projet dispose d'un parc situé au Nord-Ouest de la parcelle, représentant une partie importante de la surface totale. De plus, le parc sera prolongé jusqu'à la mer. Ainsi le projet lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Le projet n'est pas concerné par les enjeux de protection des milieux aquatiques, car ce sont ceux situés sur la partie continentale dont il est question, et non maritime.

Il n'y a pas de SAGE (déclinaison locale du SDAGE) sur la commune de Beaulieu-sur-Mer.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation 2022-2027 (PGRI)

Le PGRI 2022-2027 a pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure, notamment ses 5 grands objectifs qui restent les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Nice Côte d'Azur

Le SCoT de la Métropole Nice Côte d'Azur concerne les 51 communes du territoire de l'EPCI. Il est en cours d'élaboration.

De ce fait, la déclaration de projet et de manière générale le PLU doivent être compatibles directement avec le Plan de Déplacement Urbain et avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial présentés ci-après.

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan des Déplacements Urbains (PDU) intégré au PLUm, permet d'assurer la coordination entre urbanisation et développement des transports et de favoriser les liaisons entre Littoral, Moyen et Haut-Pays. C'est une mise en cohérence de l'aménagement du territoire et des déplacements.

Visant notamment à favoriser les mobilités pour tous et à organiser la ville autour des transports en commun, le PDU permettra les limitations de la circulation automobile et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Il remet ainsi en enjeu central le sujet des transports en commun permettant l'irrigation efficiente et équilibrée du territoire en réponse aux besoins des habitants.

Les principaux axes sont :

- Le développement des transports en commun
- Le développement des modes doux
- L'adaptation de la voirie
- Par l'urbanisme, construire la ville des mobilités durables

Son plan d'action, phasé jusqu'en 2030 permettra de construire un territoire des mobilités durables, en mettant en lien l'urbanisme et l'offre de transports.

Le projet hôtelier Eiffel ne présente pas d'enjeux incompatibles avec le PDU. De plus, l'amélioration du service de la gare SNCF et son développement multimodal tels que développés dans le SRADDET, peuvent favoriser l'accessibilité et l'attractivité du site.

Concernant les flux de véhicules occasionnés par l'hôtel la Villa Eiffel, la projection suivante pour une journée type au pic de l'activité serait :

- Clients résidents à l'hôtel : 20 voitures ;
- Clients en visite au Spa : 10 voitures ;
- Clients restaurant le midi : 25 voitures ;
- Clients restaurant le soir : 40 voitures.

Le parking de l'hôtel comptera 47 places de stationnement.

Les accès à l'hôtel seront essentiellement les clients et visiteurs individuels se déplaçant avec leur propre véhicule, taxi et/ou VTC.

Aussi, le transport ferroviaire depuis la gare de Beaulieu-sur-Mer qui est située à proximité et qui est desservie par l'ensemble des trains sur la ligne principale de Région Marseille-Vintimille est une option.

Également, l'hôtel pourra organiser les transferts entre l'hôtel et les différents pôles de transport tels que les ports (Nice, Beaulieu-sur-Mer...), l'aéroport de Nice Côte d'Azur, l'héliport de Monaco et les gares (Nice, Beaulieu-sur-Mer, Monaco).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La situation actuelle du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur ne permet plus de répondre aux besoins des actifs et entrave sensiblement le développement économique de Nice Côte d'Azur. Aussi, en réponse, le PLH 3 approuvé par délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2018 pour la période 2017-2022 prévoit, pour la commune de Beaulieu-sur-Mer, la création de 21 logements locatifs sociaux sur 3 ans soit 7 logements par an.

Le PLH est un outil ambitieux au service de la Métropole qui marque sa volonté d'une politique de l'habitat durable.

Par courrier du février 14 février 2022, et conformément aux dispositions de l'article L.302-4-2 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH3 a été prorogé pour une durée maximale de 2 ans.

Aussi, la vocation de la zone du projet est d'ores et déjà l'activité hôtelière depuis plusieurs décennies, la procédure de déclaration de projet a pour objet de conforter cette activité et également de corriger une erreur matérielle consistant en la suppression d'un Périmètre de Mixité Social (PMS) qui était inscrit sur le site.

Le Plan Climat Énergie Territorial de la Métropole (PCAET)

Le Plan Climat 2019-2025 approuvé le 25 octobre 2019 inscrit la Métropole dans la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Face à ce défi planétaire, il permet de traduire par des actions opérationnelles, concrètes et locales les grands enjeux environnementaux.

Conformément au décret du 28 juin 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial, le PCAET doit être articulé avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Les objectifs définis dans le PCAET sont cadrés par ceux du SRADDET de la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur approuvé.

S'il se doit d'être ambitieux, ce projet de territoire reste en lien avec les spécificités et la réalité du terrain. Les objectifs sont étudiés au regard des potentiels identifiés dans chaque secteur d'activité et restent cohérents avec les actions clefs recensées.

Il s'agit de mettre en œuvre une série d'actions majeures : maillage du réseau de transports en commun et optimisation des flux d'échanges, création d'une plateforme de rénovation du bâtiment pour étendre la rénovation, déploiement des réseaux de chaleur renouvelable pour produire une énergie propre et locale, amélioration de la performance environnementale de la politique des déchets.

Le PCAET de MNCA accorde une place importante aux vulnérabilités climatiques du territoire en proposant un ensemble d'actions structurantes qui constituent la stratégie métropolitaine d'adaptation au changement climatique. Le Plan biodiversité, la stratégie Ville perméable, le plan de lutte contre les îlots de chaleur urbains sont autant de mesures d'adaptation qui contribueront à renforcer la résilience du territoire, des activités et des habitants.

De même, l'amélioration de la qualité de l'air est intégrée aux préconisations du PCAET 2019-2025 avec une meilleure articulation entre les politiques conduites aux échelons supérieurs (Etat, Région) et un programme métropolitain spécifique basé sur les expérimentations de la ville intelligente conduites par Nice Côte d'Azur depuis plusieurs années.

Au travers la requalification du site de la Villa Eiffel, le projet hôtelier envisagé s'inscrit pleinement dans les objectifs et actions du PCAET de la Métropole Nice Côte d'Azur, dans ses aspects écologiques (biodiversité, éléments végétalisés).

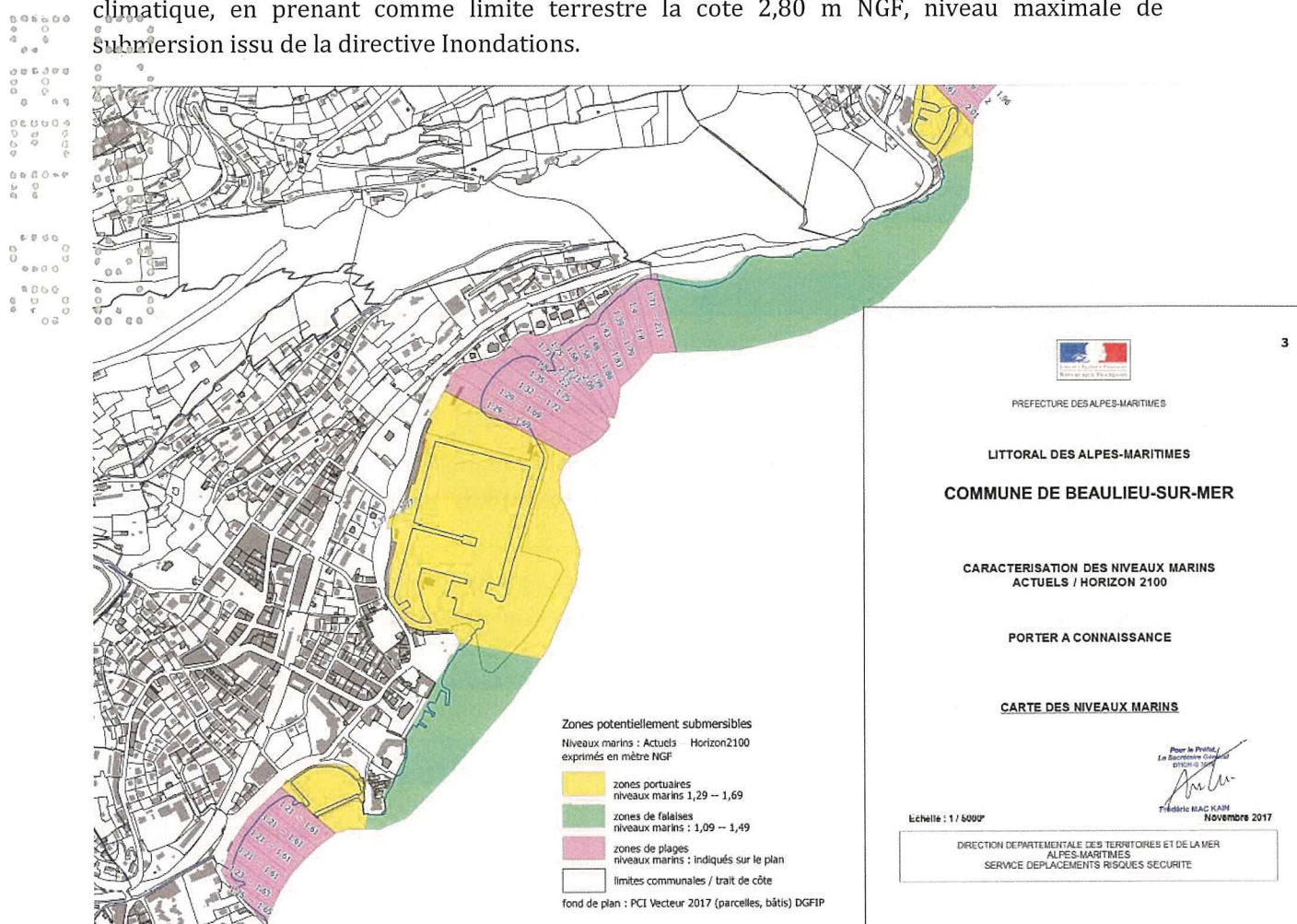
B/ Porter à connaissance et servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire

Le Porter à connaissance du risque de Submersion Marine

Le porter à connaissance du risque de Submersion Marine en application des articles L 132-2 et R 132-1 du Code de l'urbanisme, est élaboré par le préfet à la connaissance des collectivités pour la prise en compte des risques dans les documents et dans les actes d'urbanisme. En effet, les risques littoraux n'en demeurent pas moins des risques naturels majeurs, tout particulièrement dans les secteurs où l'urbanisation ou l'occupation ont fortement artificialisé le littoral.

La submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes, où la surélévation du niveau moyen de la mer est provoquée par les effets de la dépression atmosphérique, des vents violents, de la forte houle et de la marée astronomique.

La cartographie du PAC ci-dessous, définit les hauteurs de niveaux marins incluant le changement climatique, en prenant comme limite terrestre la cote 2,80 m NGF, niveau maximale de submersion issu de la directive Inondations.



Le site de la Villa Eiffel n'est pas concerné par l'aléa submersion marine.

Les Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRmt)

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrains. Ce PPRmt a été approuvé le 27 août 1998.

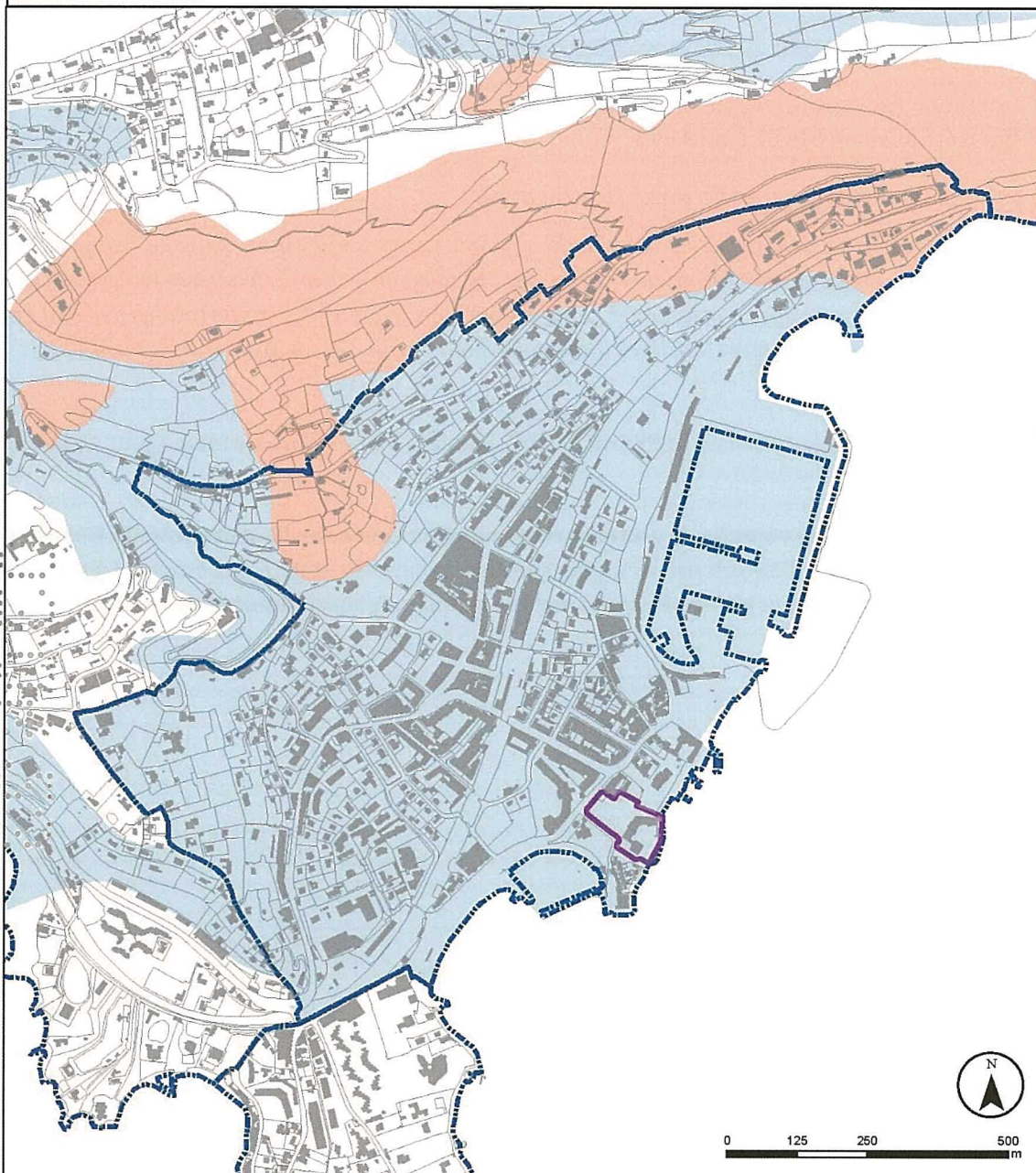
Le plan comprend deux types de zones réglementées :

- *une zone de danger d'aléa de grande ampleur (zone rouge) dans laquelle l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées ;*
- *une zone de danger d'aléa limité (zone bleue) dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour réduire ou supprimer fortement l'aléa.*

Compte tenu des travaux réalisés le PPRmt a fait l'objet d'une procédure de mise à jour en janvier 2000.

Selon le document en vigueur, il y a trois risques principaux sur la commune de Beaulieu-sur-Mer : des risques d'éboulement, de glissement de terrain et de ravinement. La parcelle de la Villa Eiffel n'est que peu concernée par les risques de mouvements de terrain.





Légende

-  Périmètre villa Eiffel
-  Communes de la Métropole Nice Côte d'Azur (NCA)
-  Risques majeurs (rouges) PPR Mouvement de terrain
-  Risques modérés (bleus) PPR Mouvement de terrain

Plan de Prévention des Risques sur le site d'étude - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le secteur de projet est soumis est Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

La servitude AC1 - Protection des monuments historiques

La commune est concernée par les monuments historiques suivants :

- La villa Grecque Kerylos, monument classé
- La Rotonde de l'ancien hôtel Bristol, monument inscrit.
- Les pièces avec leur décor de la ville de May.

Un périmètre de 500 mètres est inscrit autour de ces monuments. Le terrain du projet se situe dans ces périmètres.

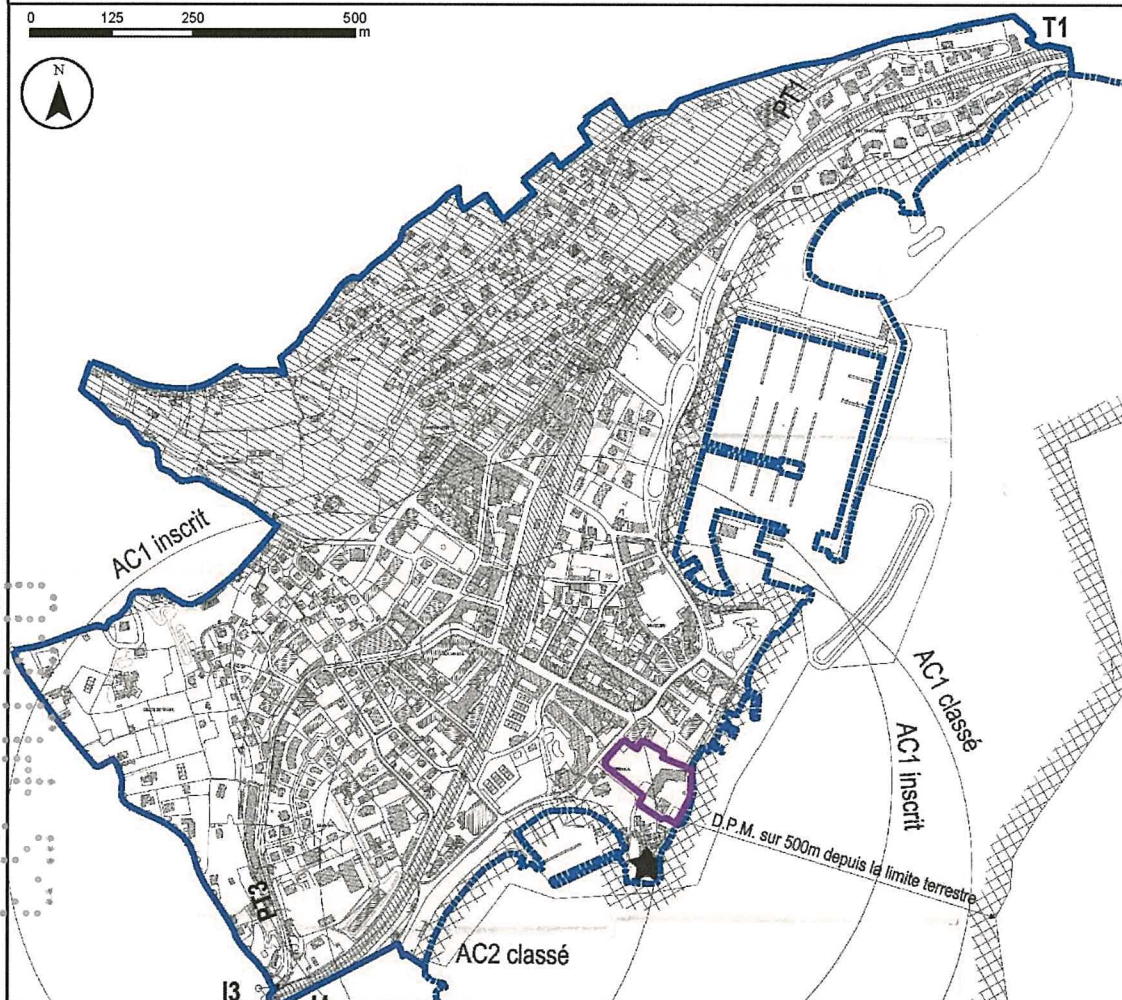
La servitude AC2 - Protection des sites et monuments naturels

La totalité de la commune est identifiée dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton » n°93I06049. Elle est également concernée par le site classé sur la mer

L'aménagement du site devra prendre en compte les dispositions réglementaires liées à ces servitudes.



0 125 250 500
m



- | | | | |
|-------------|----------|--|--|
| ☆ Inscrit | ★ Classé | A5 | Servitude pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement (eaux usées ou pluviales)) |
| XXXX Classé | AC1 | Servitude de protection des monuments historiques | |
| | AC2 | Servitude de protection des sites et monuments historiques | |
| | EL9 | Servitude de passage des piétons sur le littoral | |
| | I3 | Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz | |
| | I4 | Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques | |
| | PM1 | Servitude résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme (PPR) | |
| | PT1 | Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques | |
| | PT3 | Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques | |
| | T1 | Servitudes relatives aux Chemins de Fer – Servitudes de Grande Voirie Servitudes spéciales – Servitudes de débroussalement | |
| | T7 | Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne
Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières | |

Plan de Servitudes d'Utilité Publique sur le site d'étude

Chapitre 5 : Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution probables

Analyse de l'état initial

État initial de l'ensemble du site

Situation géographique et topographique

Le site de la Villa Eiffel se situe au fond de l'impasse Gustave Eiffel, route perpendiculaire à l'avenue des Hellènes. Il est localisé à équidistance entre la Principauté de Monaco à l'est et Nice à l'ouest. Le site est limitrophe avec les communes de Saint-Jean-Cap-Ferrat et Villefranche-sur-Mer.

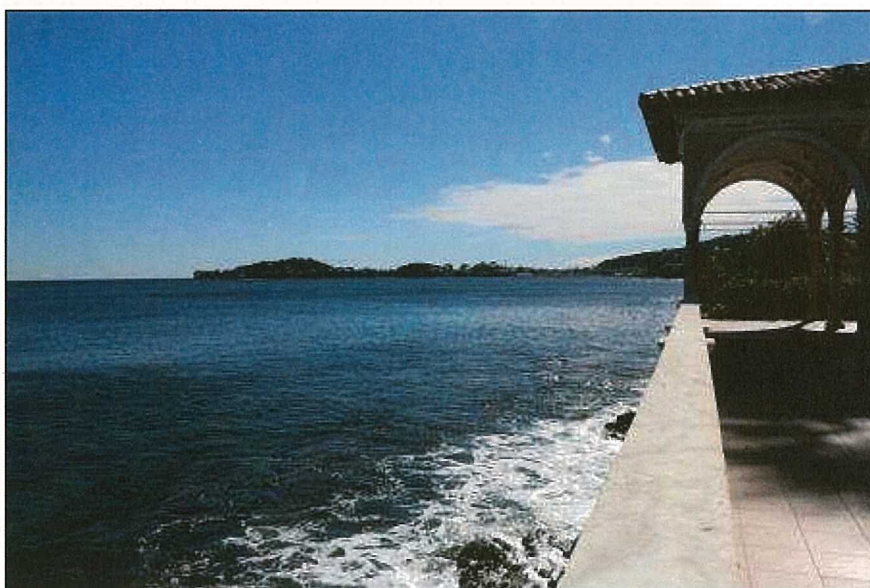


Localisation du secteur d'étude

La villa Eiffel est légèrement excentrée du centre-ville de Beaulieu-sur-Mer, en se situant dans cette impasse où la circulation des véhicules est fortement réduite. La partie Nord de la propriété jouxte l'avenue des Hellènes et le sud du secteur longe la mer.



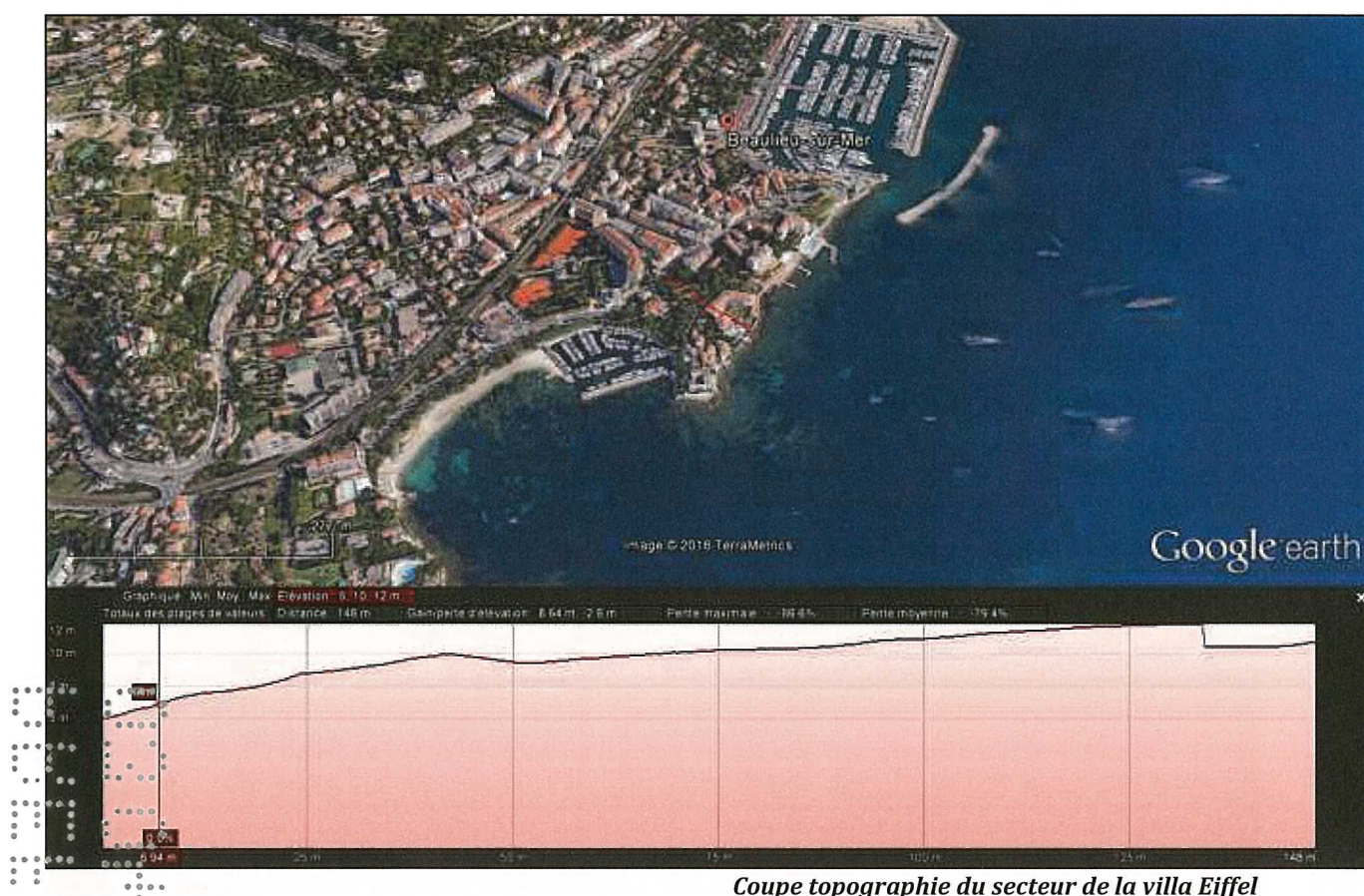
Vue au nord de la villa Eiffel



Vue au sud de la villa

|| Projet de la Villa Eiffel - Beaulieu-sur-Mer





La topographie du site est plane avec une légère pente vers le sud. En effet, la villa se situe en bordure de mer.

Biodiversité et milieux naturels

La commune de Beaulieu-sur-Mer bénéficie d'un milieu varié de grand intérêt, qui a été recensé à travers plusieurs inventaires et protections réglementaires.

- Le Site Natura 2000

La démarche Natura 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites afin de préserver la diversité du patrimoine biologique. Ce réseau Natura 2000 a pour objet de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

- Il est mis en place en application de deux directives : La directive « Habitat » n° 92/43/CEE qui impose la délimitation de zones de conservation des habitats naturels représentatifs d'écosystèmes spécifiques à chaque région biogéographique. Les sites désignés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC) ; avant leur désignation, ils sont appelés sites d'importance communautaire (SIC).
- La directive « Oiseaux » n° 79/409/CEE qui impose la délimitation de zones destinées à la nidification d'oiseaux sauvages menacés d'extinction. Les sites désignés au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS) ; avant leur désignation officielle, ils sont appelés zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

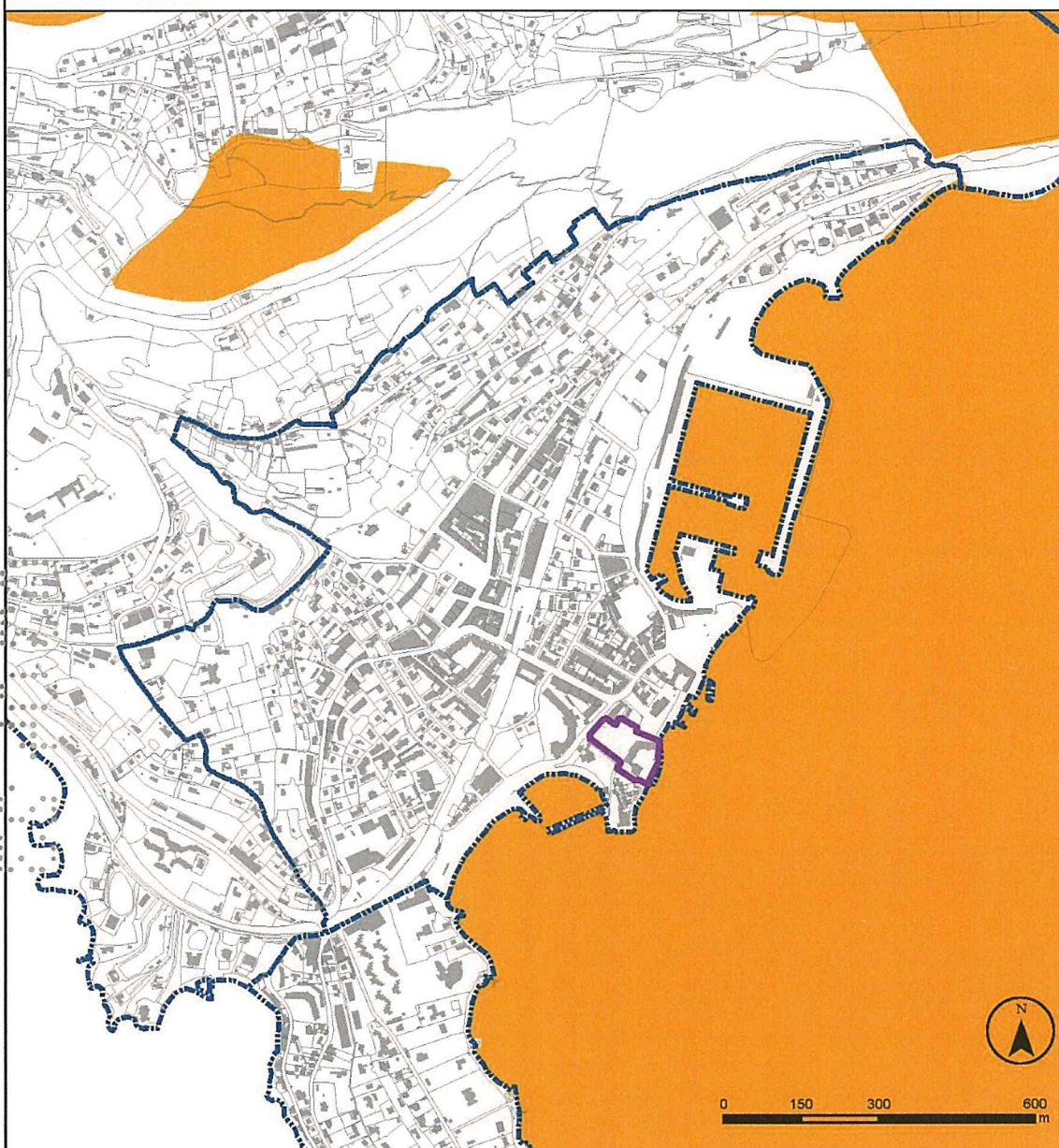
La commune se situe à proximité des sites Natura 2000 suivants mais aucun site Natura 2000 ne concerne le secteur de la Villa Eiffel :

- SIC FR 9301996 Cap Ferrat
- ZSC FR 9301568 Corniches de la Riviera

Le site est situé à proximité du site SIC FR 9301996 Cap Ferrat.

Le site ZSC Corniches de la Riviera concerne l'aire d'étude.





 **"Directive habitats" :** Elle prévoit la création des "Zones Spéciales de Conservation" (ZSC) destinées à permettre la conservation d'habitats et d'espèces , désignée par arrêté ministériel.

 **"Directive Oiseaux" :** Elle prévoit la création de "Zones de Protection Spéciale" (ZPS) afin d'assurer la conservation d'espèces d'oiseaux jugées d'intérêt communautaire. Les zones de protection spéciale (ZPS) sont des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages ou qui mue, d'hivernage ou de zones de relais à des espèces d'oiseaux migrateurs.
(Basse vallée du Var, Préalpes de Grasse et le Mercantour)

Réseau Natura 2000 sur le site d'étude

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle présentant un Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national pour le compte du ministère de l'Environnement. C'est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

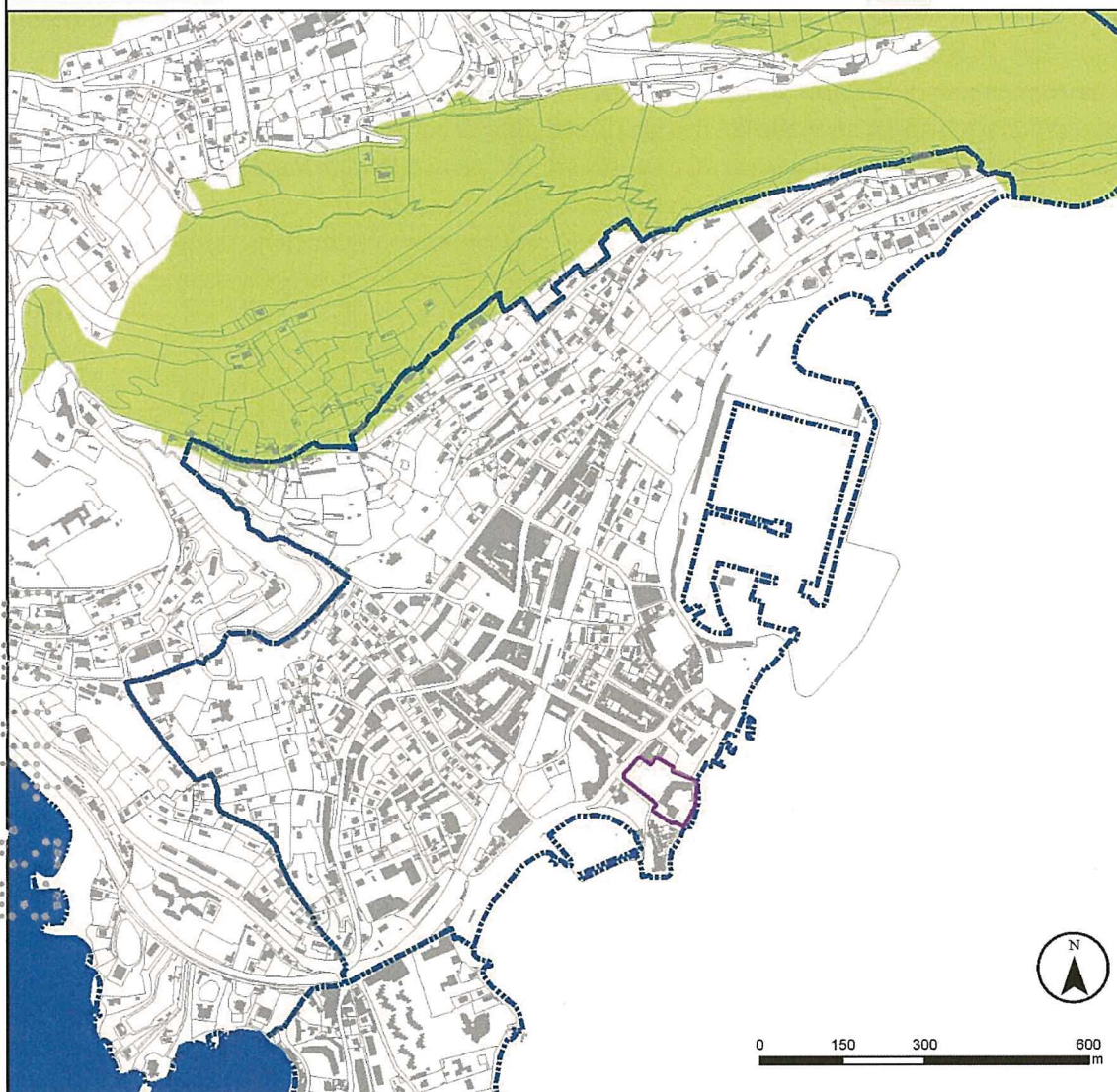
L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Deux ZNIEFF se situent à proximité du territoire communal :

- La ZNIEFF de type I n°930020132 « Libac - Baou Roux »
- La ZNIEFF de type II n°93M000017 « Mer d'Eze »

Aucune ZNIEFF n'est présente sur le site du projet de la Villa Eiffel.





ZNIEFF TERRESTRES :

La classification en zone type I ou II a été établie selon le type d'intérêt, de conservation et d'artificialisation :

 Les zones de type I, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;

 Les zones de type II, grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire, etc.) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

ZNIEFF MARINES :

La classification en zone type I ou II a été établie selon le degré d'intérêt, de conservation et d'artificialisation :

 Les zones de type I, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;

 Les zones de type II, grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire, etc.) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

ZNIEFF sur le site d'étude

Climatologie

La commune de Beaulieu-sur-Mer se situe sous un climat méditerranéen. Protégé par les Alpes et sous forte influence de la mer Méditerranée, elle bénéficie d'un micro-climat particulièrement doux et ensoleillé tout au long de l'année.

La station de mesure la plus proche de la commune est la station de Nice. Les températures moyennes oscillent entre 5 et 30 °C. Le baromètre descend rarement en dessous de 0°, la température moyenne la plus basse étant de 11,3° en janvier. Les étés sont chauds (25° en moyenne en juillet et en août- mais tempérés par la brise marine. L'ensoleillement y est de 316 jours par an. Les phénomènes de précipitations sont particulièrement violents durant les mois d'automne. Des phénomènes de ruissellement pluvial important seront à prendre en compte dans la réalisation du projet.

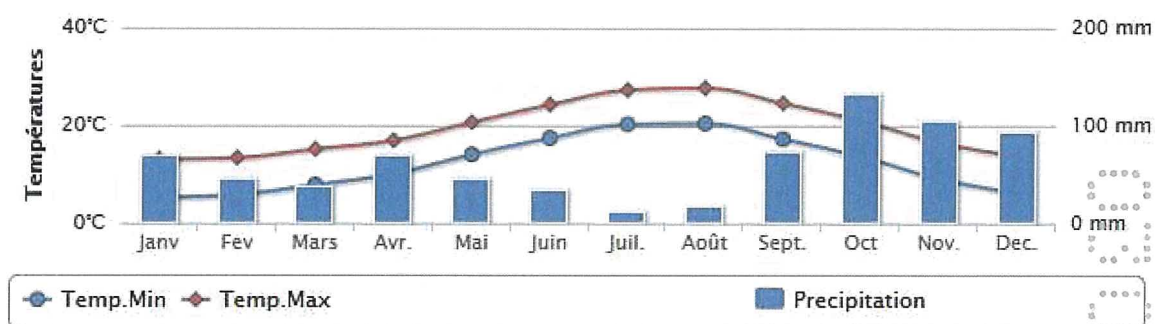


Diagramme ombro-thermique de la station de Nice (source : Météo France)

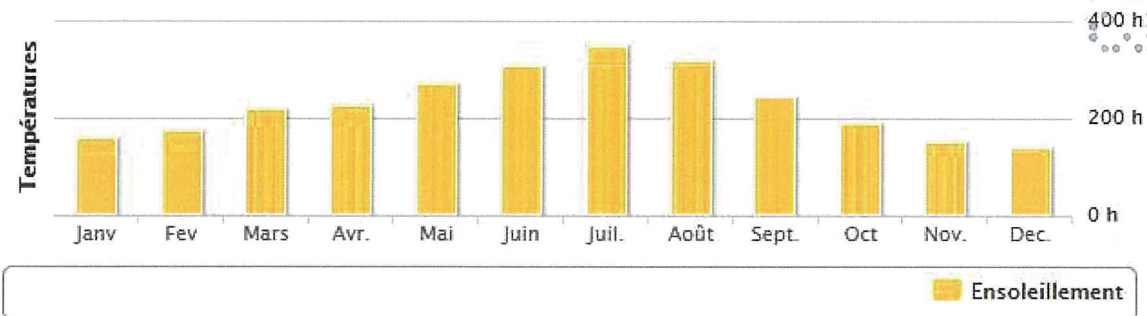


Diagramme ombro-thermique de la station de Nice (source : Météo France)

Environnement du site (occupation du sol)

Le site d'étude est occupé par les bâtiments qui constituent la Villa Eiffel et un vaste parc paysager. Un parking est présent sous l'extension de la villa. Une piscine est située au sud de la parcelle, avec vue sur la Mer. La villa est clôturée sur tout son périmètre. Les aménagements paysagers sont composés d'espèces ornementales. A l'inverse, la diminution des entretiens de la villa avec l'abandon de l'activité depuis 10 ans, a permis la reprise d'une végétation spontanée, urbaine et à caractère rudérale. Selon le référentiel **Corine Land Cover 2012**, le site est localisé dans du **tissu urbain continu, en marge du tissu urbain discontinu**.

Les parties végétalisées du site d'étude sont dominées par des espèces ornementales assez répandues dans le domaine méditerranéen. Les haies-brise vue, sont principalement formées par des *Pittosporum sp* et des Cyprès de Provence (*Cupressus sempervirens*) dans la partie nord. Dans les autres parties du jardin, le laurier sauce (*Laurus nobilis*) domine dans les haies externes, et internes au parc. Des très beaux spécimens d'olivier d'Europe (*Olea europaeus*), ornent le parc, ainsi que des magnolias à grandes fleurs (*Magnolia grandiflora*), dans les parties les plus reculées du parc nord.



Chapitre 6 : Evaluation Environnementale

A/ Evaluation environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000

Préambule

Le contexte réglementaire général

La Déclaration de Projet porte l'ajustement de zones classées en « espaces boisés classés » (EBC) afin de pouvoir réaliser le projet de complexe hôtelier de la Villa Eiffel. Les changements concernent aussi l'ajustement des gabarits d'emplacement des bâtiments, et la hauteur des constructions autorisées.

La réalisation du projet hôtelier sur le site de la Villa Eiffel nécessite le réagencement des espaces boisés et paysagers protégés (suppression et création d'EBC et d'éléments de paysage) afin de rester cohérent avec la nature des espaces verts actuellement présents et de renforcer la qualité du parc paysager attenant au complexe hôtelier. Il sera aussi nécessaire de revoir l'emplacement des gabarits d'implantation afin de permettre la faisabilité du projet envisagé. Parallèlement, une évolution des hauteurs autorisées est également nécessaire pour ne pas entrer en conflit avec les ambitions du projet (adaptations de la hauteur des bâtiments pour permettre plus de perméabilité dans le site). Ces changements auront une incidence sur le règlement de la zone UPm1 du PLUm.

Le site de projet étant situé à proximité immédiate d'une zone présentant des sensibilités environnementales importantes dont une zone Natura 2000, la Déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale.

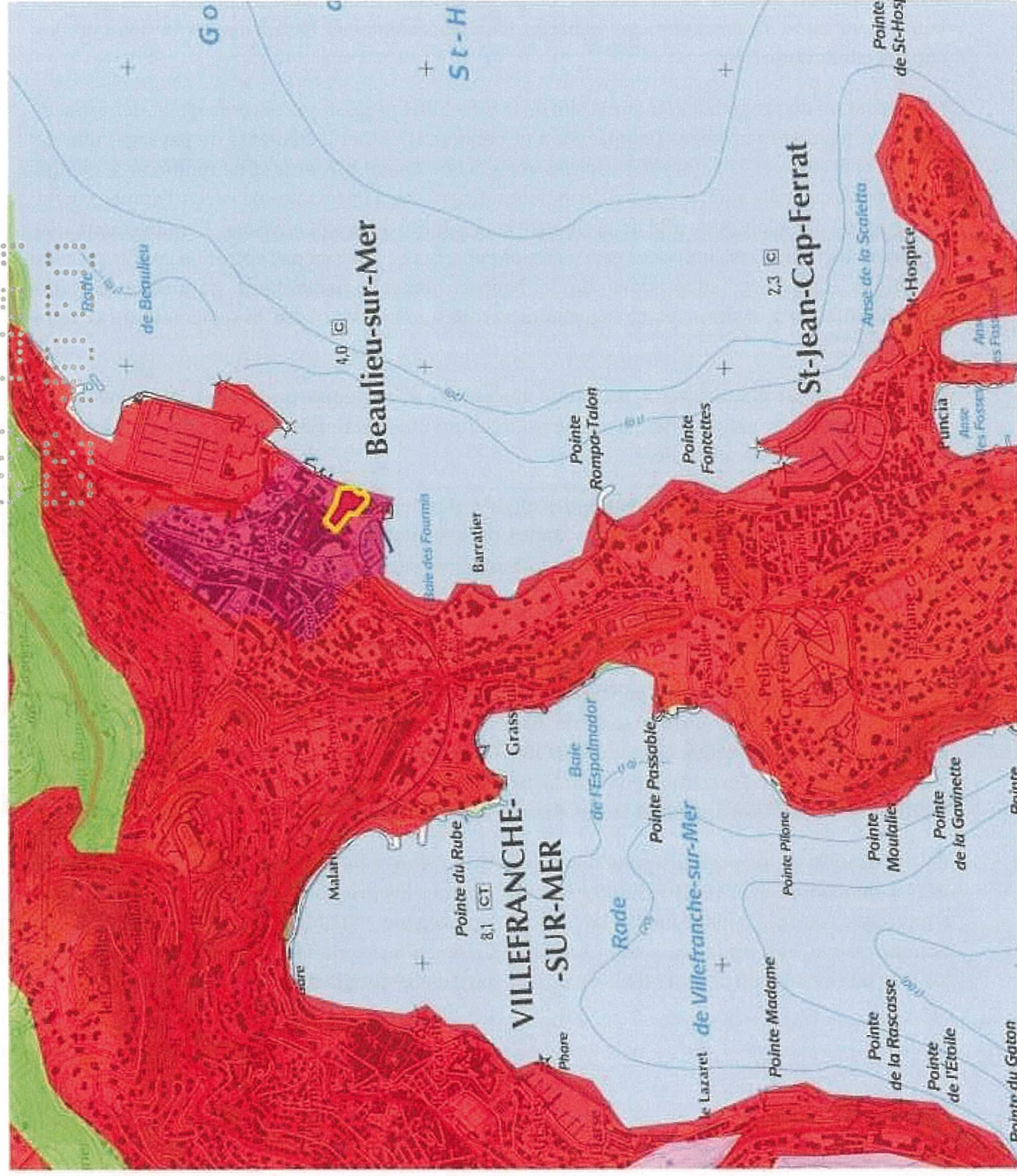
Il s'agit donc de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

L'action de l'Union Européenne en faveur de la conservation de la diversité biologique repose en particulier sur la création du réseau de sites Natura 2000, institué par la directive Habitats (92/43/CEE) et la directive Oiseaux (79/409/CEE). Ces directives prévoient de soumettre les plans et projets dont l'exécution pourrait avoir des répercussions significatives sur un site Natura 2000 à une **évaluation appropriée de leurs incidences sur l'environnement (EAI)**.

En application du principe de subsidiarité, l'article L.414-4 du Code de l'Environnement et le décret ministériel n°2010-365 du 09/04/2010 soumet les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000, à une évaluation de leurs incidences au regard des **objectifs de conservation du site**.

|| Projet de la Villa Eiffel - Occupation du sol



Site d'étude

Corinenlandcover 2012

111 - Tissu urbain continu

112 - Tissu urbain discontinu

141 - Espaces verts urbains

323 - Végétation sclérophylle

523 - Mers et océans



0 250 500

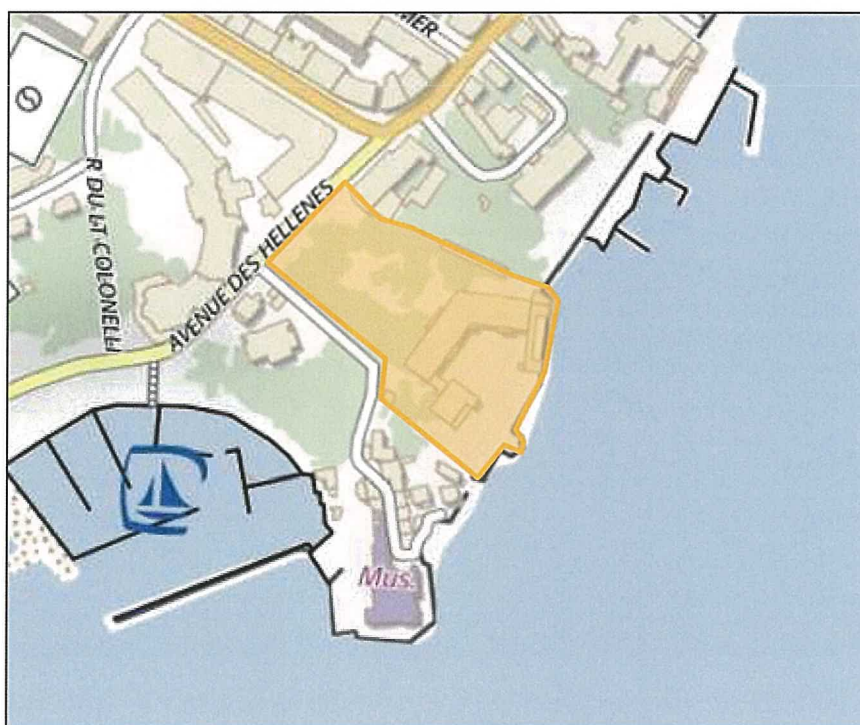
even

Accessibilité et voies de communication

Comme indiqué plus haut, le site de la Villa Eiffel est situé dans l'impasse « Rue Gustave Eiffel » à Beaulieu-sur-Mer, route perpendiculaire à l'avenue des Hellènes. Il s'agit d'un axe de passage avec peu de possibilité de retournement et une circulation réduite ce qui limite les nuisances sonores. La desserte de l'hôtel, notamment par les livraisons, devra être prise en compte dans le projet. La route est en double sens mais étroite et ne permet pas le passage de deux véhicules. Aussi le côté droit de la route est occupé par des places de stationnement.



Impasse Gustave Eiffel avec emplacements de stationnement à droite



Vue IGN de l'emplacement de la villa Eiffel



Cadre paysager

Historique du site

Le site constitue un espace d'exception puisqu'en bordure directe de la mer Méditerranée, à l'est de la baie des Fourmis et à l'ouest du port de Beaulieu. Il offre des visibilitées à 180 °, ce qui en fait son intérêt majeur. Il ne dispose pas, en outre, de visibilitées particulières, le nord étant fortement masqué avec des haies brises vue et le sud se situant au même niveau que le bâti en bordure de mer.

La Villa Eiffel a été construite vers 1880 par l'architecte niçois Randon. Elle a d'abord été appelée villa de villégiature puis villa Durandy, Villa Salles, Villa Salles-Eiffel et enfin Résidence Eiffel. En 1882-1883, Joseph Durandy acquit le terrain et fit construire une maison. Une décennie après, la Villa Durandy fut louée au Grand-Duc Pierre de Russie. En 1895, ce fut la famille Salles-Eiffel, qui y séjourna en villégiature. L'ingénieur Gustave Eiffel s'en éprit au point de l'acheter. Après le décès de Gustave Eiffel, sa fille Claire Salles continua de la fréquenter durant les vacances. Cette villa resta dans la famille jusqu'en 1977 date à laquelle elle fut vendue au groupe de caisses de retraite des cadres et pris alors le nom d'hôtel-résidence Eiffel. En 2005, la résidence fut rachetée par des hommes d'affaires souhaitant relancer le tourisme à Beaulieu-sur-Mer.





Vue aérienne actuelle de la villa, de nos jours



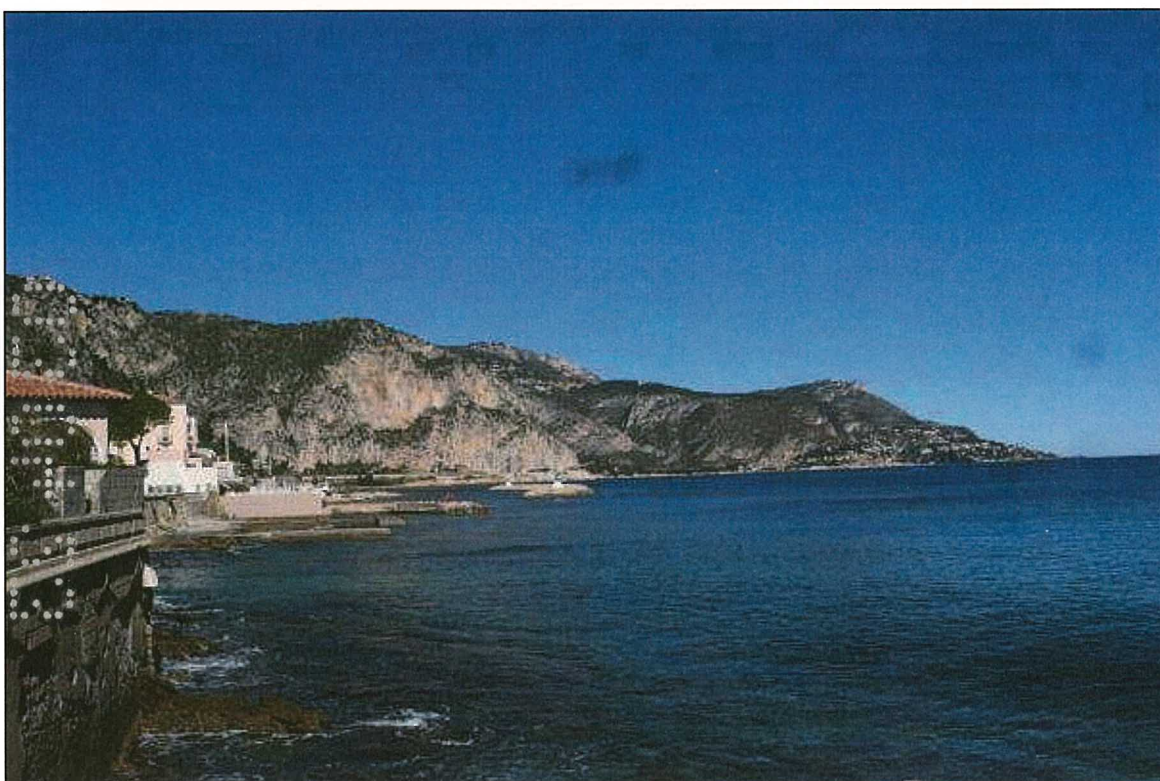
Site d'étude

Le site d'étude est composé de deux bâtiments distincts, d'une pointe avançant vers la mer et d'un grand parc scindé en deux parties à la suite de la construction de l'extension en L :

- La partie sud de la villa est agrémentée d'une piscine et d'une avancé vers la mer ouverte. Le jardin est composé de petites allées permettant de se promener face à la mer.
- La partie nord est en retrait de la mer et l'importante végétation qui la compose créé un espace ombragé, plus proche du centre-ville de Beaulieu.
- Comme le montre la vue aérienne ci-dessus les vis-à-vis avec les autres villas du bord de mer ne sont pas importants car elles se situent au même niveau. L'importante végétation qui compose le parc de la villa Eiffel permet de contenir la propriété dans une enceinte intime et à l'abri des regards.

Le grand paysage

Le projet d'hôtel s'intègre dans un cadre naturel d'exception, le relief très marqué plongeant directement dans la mer. Les monts dominant l'arrière-plan s'élevant à une altitude importante à proximité du littoral, ils descendent à pic dans la mer avec un fort dénivelé et des pentes importantes. La colline de l'Ibac et la barre rocheuse de Saint Michel descendent droit vers la mer en direction du cap Roux qui s'élève à 235 m d'altitude. La ligne de crête très proche du rivage accentue le caractère exceptionnel du grand paysage. Ces reliefs offrent un panorama impressionnant sur la rade de Beaulieu.



Vue sur la rade de Beaulieu depuis la villa avec la barre rocheuse de Saint Michel en arrière-plan

L'urbanisation s'organise en arrière-plan dans la commune. Cependant, elle reste très proche de la mer. Les pentes importantes ont contraint l'urbanisation sur une bande étroite en front de mer. De fait, les falaises arrière sont peu grignotées par l'urbanisation et ont gardé un aspect naturel ce qui renforce la majesté des lieux. Le front de mer est cependant marqué par une urbanisation particulièrement dense sur le secteur de Beaulieu-sur-Mer et Saint-Jean-Cap-Ferrat où la concentration du bâti est très importante.

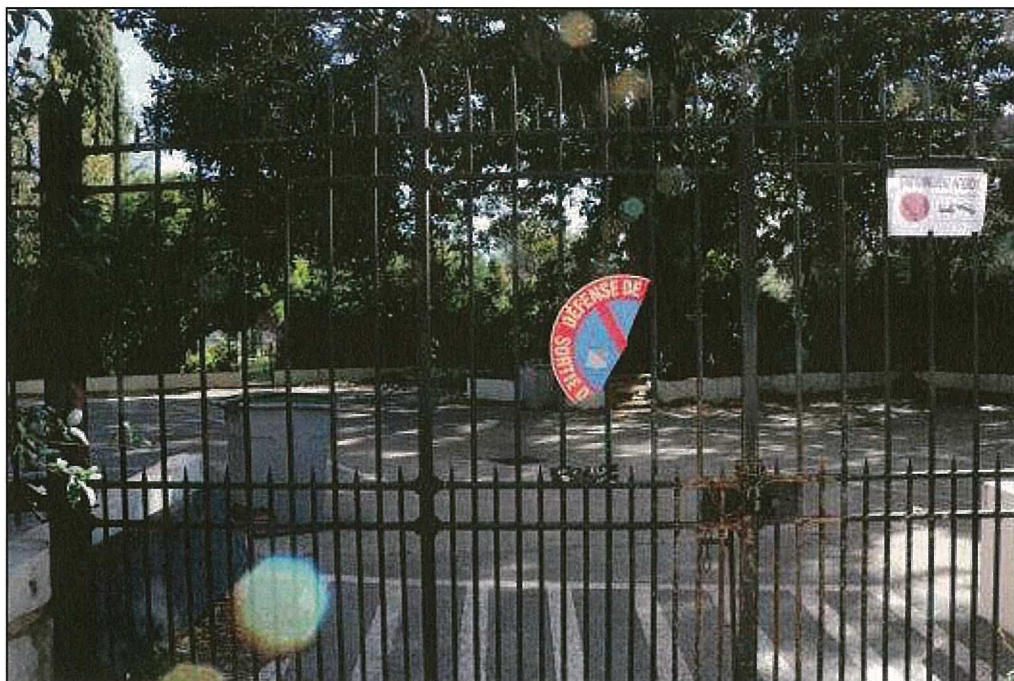
Perceptions proches du site

Les perceptions de la villa et de son environnement ne sont possibles que depuis la mer, ou en vue aérienne. Les villas adjacentes ont peu de visibilité sur la villa du fait de la position linéaire des propriétés sur le front de mer. Du côté de la route, les perceptions sont quasi inexistantes du fait de la très forte végétalisation du parc attenant.



Visibilité depuis la rue Gustave Eiffel





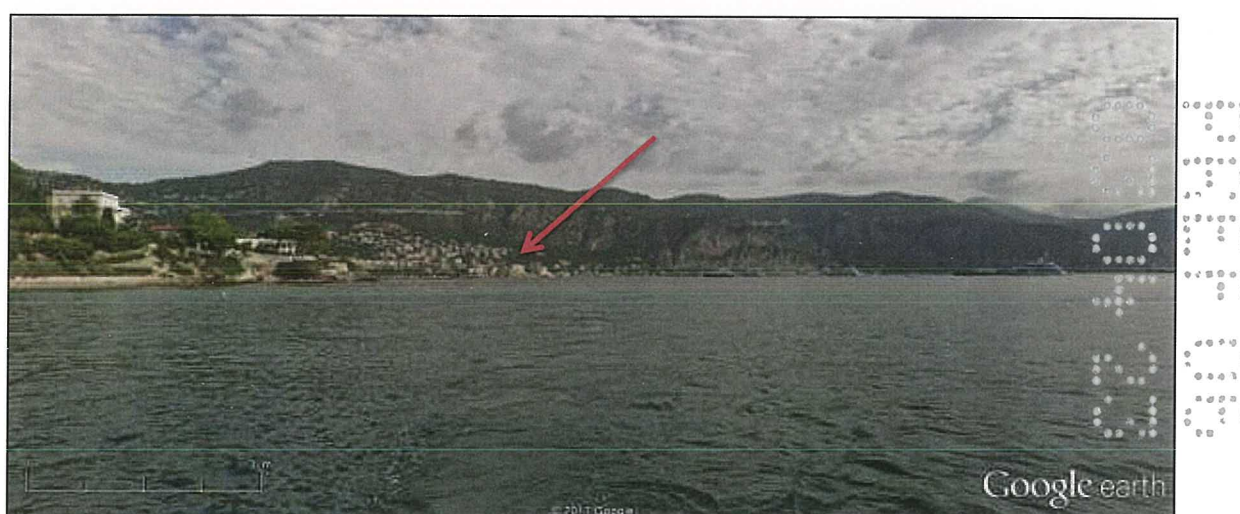
Visibilités depuis l'avenue des Hellènes

Les perceptions depuis le grand paysage

Les perceptions sur le grand paysage sont nombreuses. L'hôtel offre un panorama à 180 °C sur la rade de Beaulieu et la Baie des Fourmis. Les perceptions lointaines sur l'ensemble de la baie sont nombreuses. Néanmoins, l'architecture en hauteur propre à cette région des Alpes-Maritimes et l'organisation spatiale du territoire donnant sur le littoral limite grandement les visibilitées. La vue la plus générale de la villa n'est possible que depuis la mer. Par conséquent, la Villa Eiffel ne dispose pas de visibilitées importantes sur d'autres points de vue en hauteur et / ou éloignés. Le port de Plaisance proche de la villa forme une barrière visuelle sur l'ensemble des propriétés situées à hauteur de la villa.



Visibilités depuis la rade de Beaulieu



Visibilités depuis Saint-Jean-Cap-Ferrat

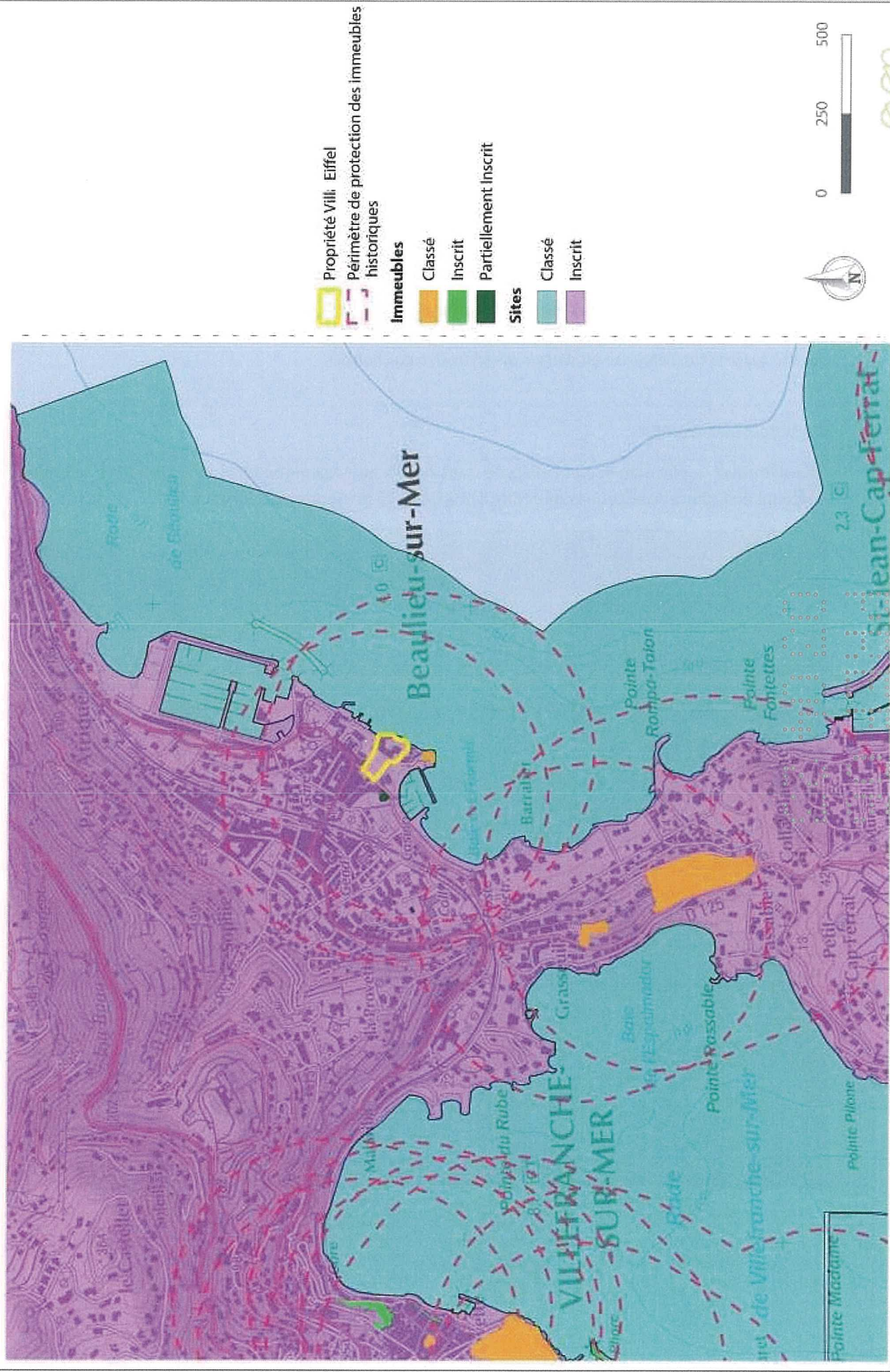
Patrimoine culturel et architectural

La Villa Eiffel n'est pas considérée comme un immeuble du patrimoine architectural mais, elle est identifiée au PLUm approuvé en tant que patrimoine bâti remarquable.

A l'inverse la propriété de la villa Eiffel, est incluse dans un site inscrit « Port et anse des fourmis ». Elle jouxte le site classé du domaine public maritime du Cap Ferrat. La Villa Eiffel est incluse dans un périmètre de protection des immeubles inscrits.

Les sites inscrits entraînent une autorisation de l'architecte des bâtiments de France lors du dépôt du permis de construire. Par conséquent le permis de construire doit être accepté par les architectes des bâtiments de France et le ministère.



|| *Projet de la Villa Eiffel - Patrimoine architectural*

Biodiversité et continuités écologiques

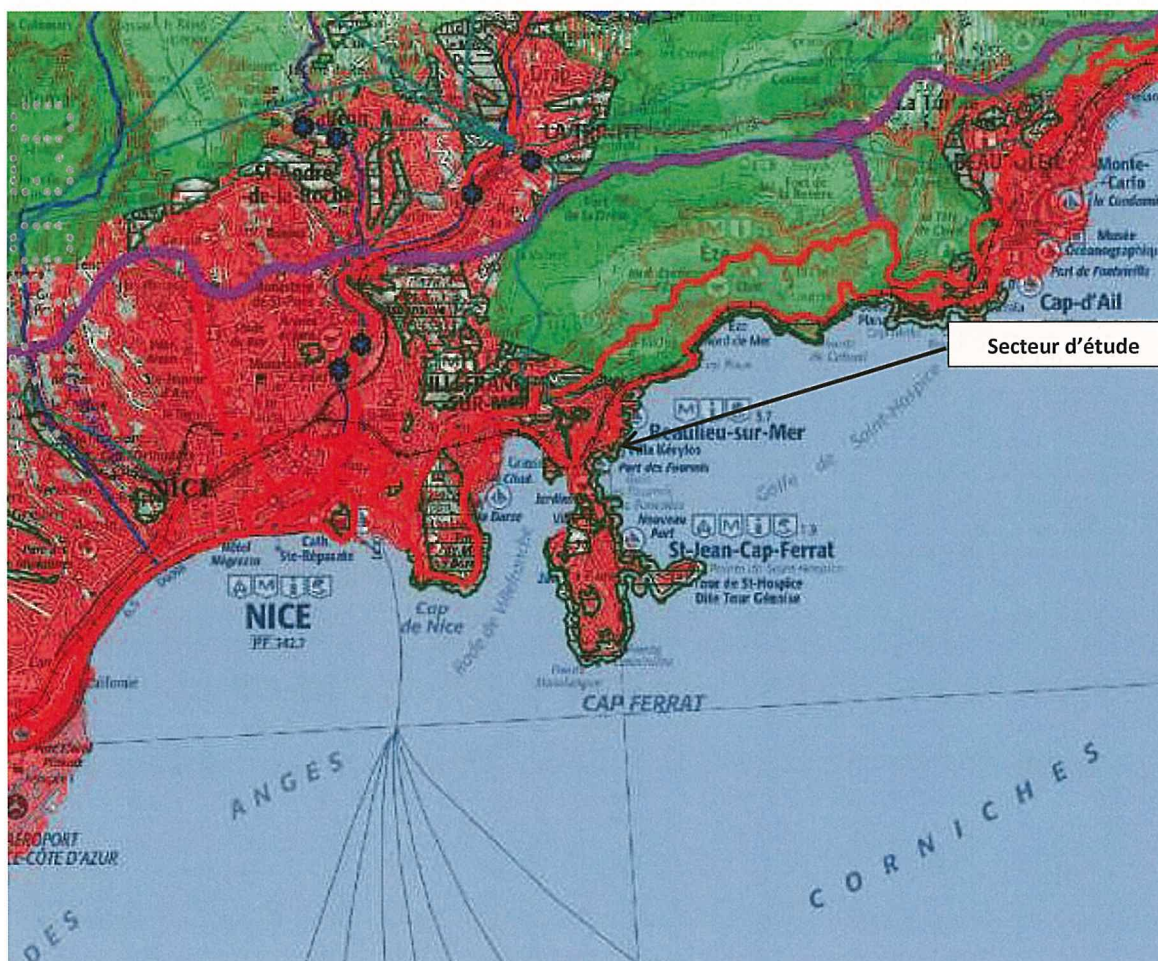
Méthodologie d'inventaire

La propriété de la villa est clôturée sur tout son périmètre. Les inventaires et le diagnostic écologique ont été effectués au sein des limites strictes de la Villa Eiffel. Un aperçu des alentours a tout de même été effectué afin de rendre compte de la localisation de la parcelle concernée vis-à-vis de la fonctionnalité écologique du milieu.

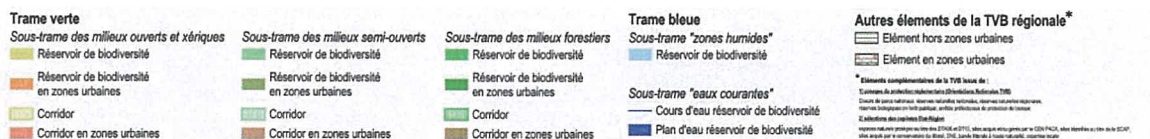
Zone d'emprise de projet= Site d'étude et limites de propriétés de la Villa Eiffel : la zone d'emprise du projet se définit par rapport aux limites strictes du projet (limites physiques d'emprise projetées). Dans le cas présent, l'emprise est élargie au périmètre du chantier.

Continuités écologiques

Afin d'étudier la place du secteur d'étude dans le réseau écologique local et régional, le Schéma Régional de Cohérence Economique (SRCE) PACA a été pris comme référence.



Extrait du SRCE PACA, avec identification du secteur de projet (DREAL PACA)

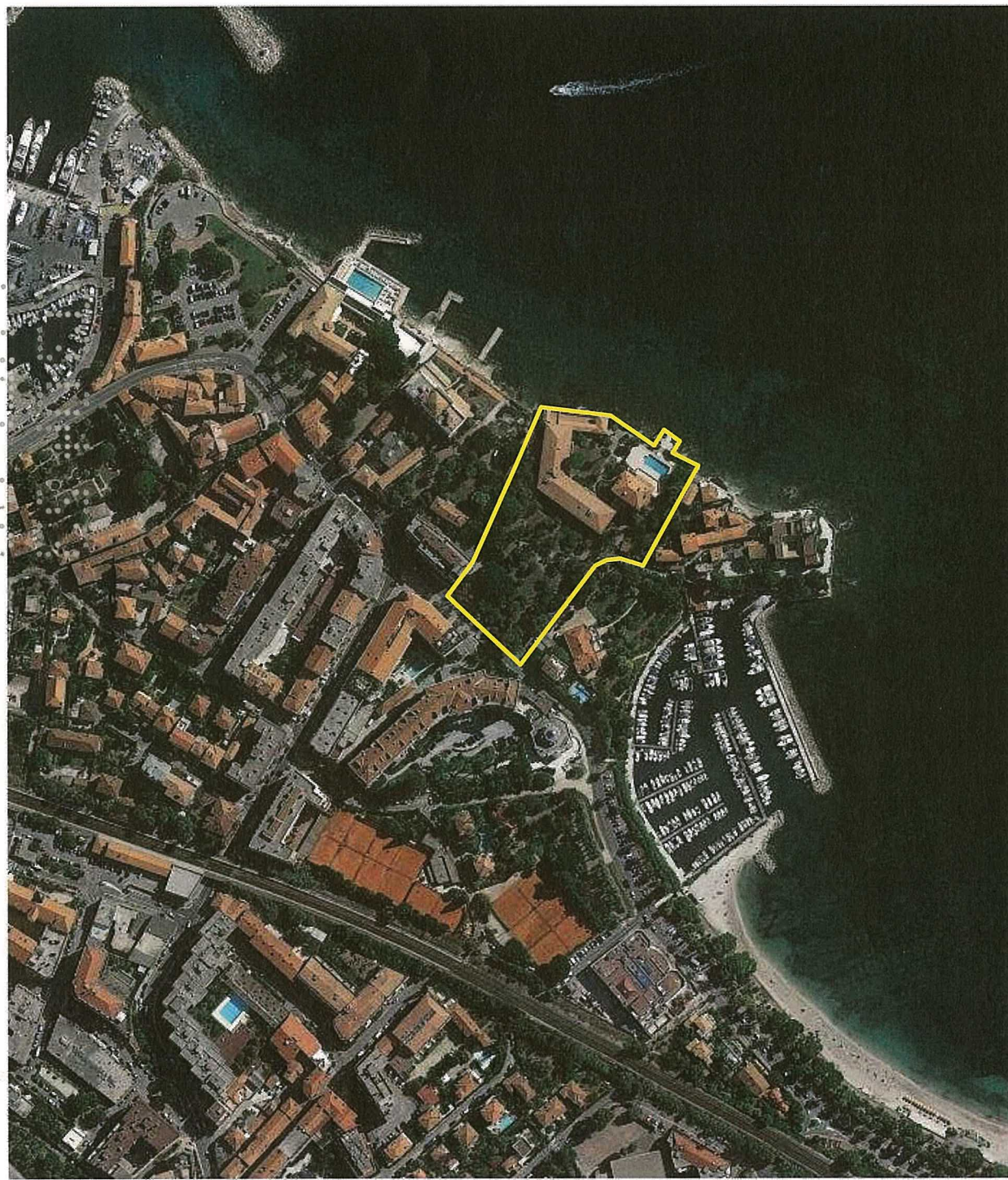


Le littoral, qui longe le sud-est du secteur de projet est classé en réservoir de biodiversité. Le littoral est utilisé par les espèces animales volatiles notamment (chiroptères par exemple) comme un repère de déplacement et une zone favorable pour la chasse nocturne. Au regard de la délimitation du réservoir de biodiversité, une zone tampon a été effectuée autour du littoral afin de prendre en compte les espaces environnants. Certaines zones, bâties et non naturelles, sont ainsi classées en réservoir de biodiversité. C'est le cas du sud est du secteur d'étude, dans lequel s'inscrivent le bâti actuel et le projet.

Les enjeux sont donc considérés comme modérés.



II Projet de la Villa Eiffel - Site d'étude



Les zones à statut

Les données INPN, DREAL PACA et géoportail indiquent que le site de la Villa Eiffel n'est pas inclus directement dans une zone à statut.

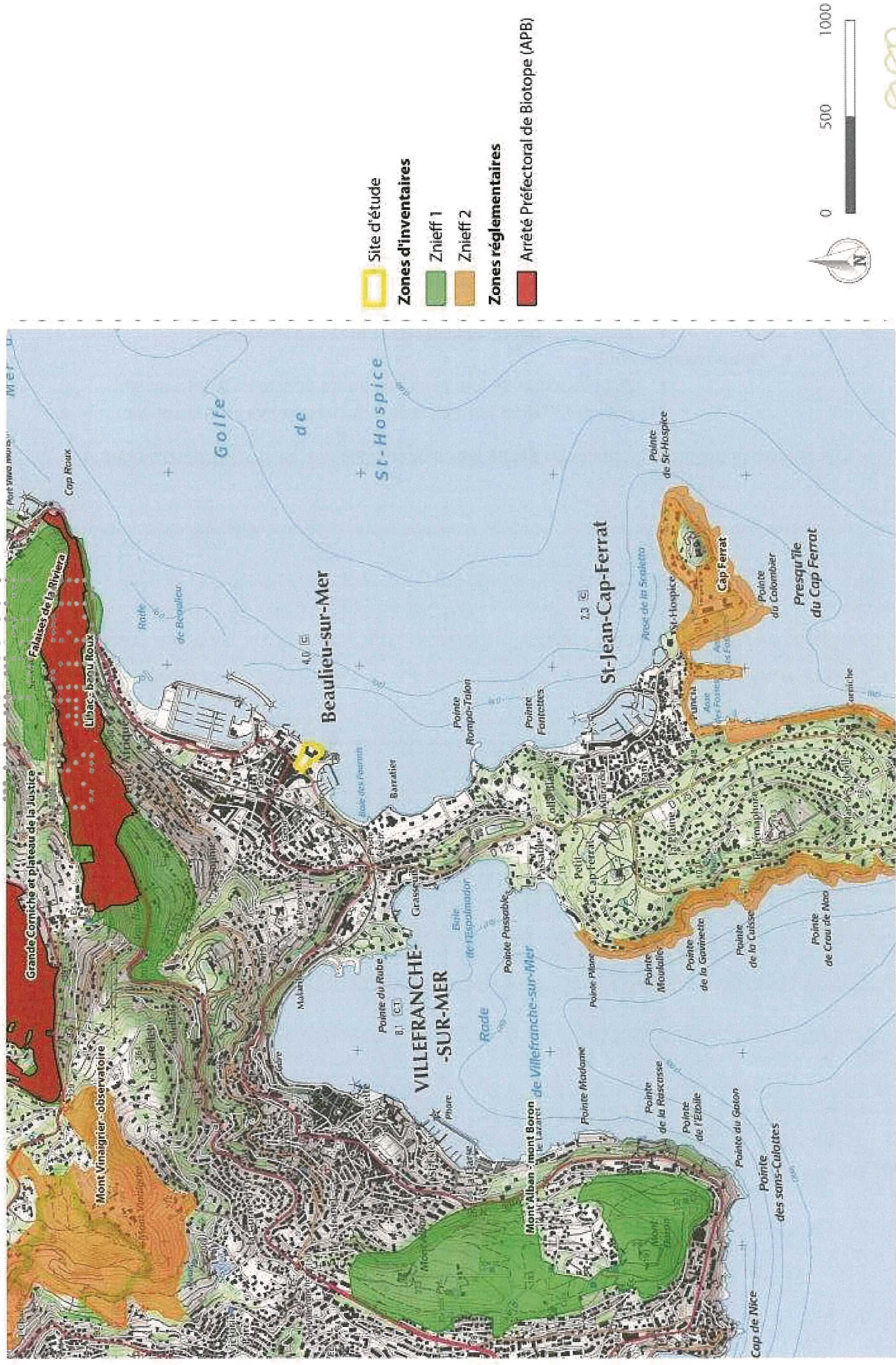
Les espaces les plus proches concernent :

- **Zones d'inventaires :**
 - ZNIEFF 1 : Libac - baou Roux à 770 mètres
 - ZNIEFF 2 : Cap Ferrat à 1.6 km
- **Zones réglementaires :**
 - APB : FR3800803 Falaises de la Riviera à 850 mètres
- **Zones Natura 2000 :**
 - ZSC : FR9301996 Cap Ferrat en limite directe de la Villa au sud.
 - ZSC FR9301568 Corniches de la Riviera à environ 1 km du site

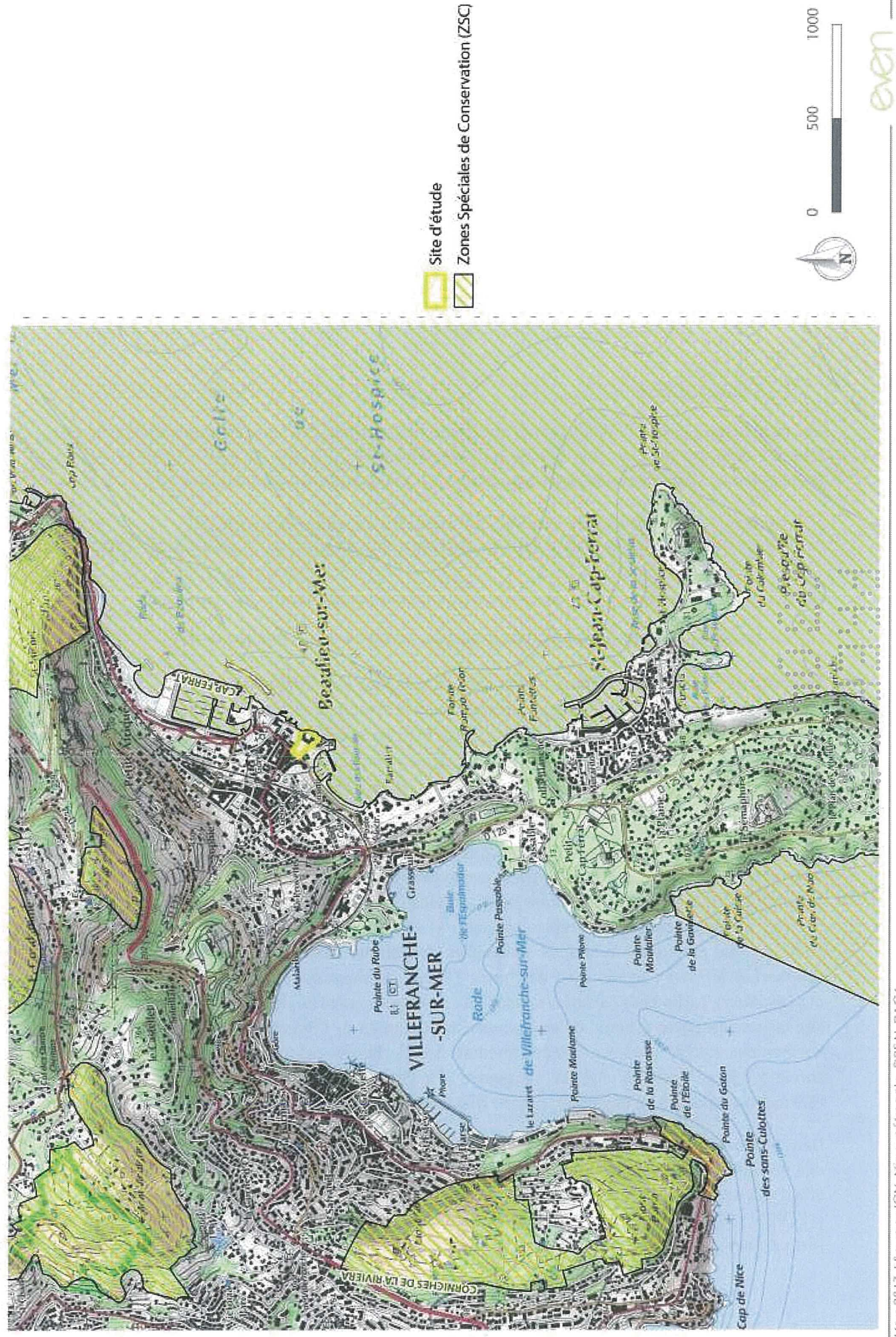
Ces espaces pourront être étudiés en détail dans leur composition en espèces déterminantes.



|| **Projet de la Villa Eiffel - Zones à statut**



|| *Projet de la Villa Eiffel - Natura 2000*



Prospections

La présente étude est un pré-diagnostic faune/flore permettant de cerner les enjeux faunistiques et floristiques.

Les groupes suivants ont pu être prospectés : flore, insectes, oiseau, mammifères. Les chiroptères n'ont pas fait office d'inventaires nocturne dans le cadre de ce projet.

| Jour de la visite | Température | Temps |
|-------------------|-------------|------------------|
| 07/03/2016 | 12°C | Ensoleillé, vent |

Conditions météorologiques lors de la journée de diagnostic paysager et environnementale

Habitats et flore

La zone d'étude présente des habitats anthropiques typiques des villas méditerranéennes. Les habitats présents dans le site d'étude ont été déterminés à partir du code EUNIS et mis en correspondance avec le code Corine Land Cover. Le site d'étude est composé de

- **Jardin ornemental (code CORINE Biotopes : 85.31, code EUNIS : I2.21)**
- **Villa Eiffel et ses aménagements (code CORINE Biotopes : 86.2, code EUNIS : J1.2)**

Il s'agit d'habitats anthropiques sans enjeux écologiques particuliers.

1- Jardin ornemental (code CORINE Biotopes : 85.31, code EUNIS : I2.21) :

La partie nord et sud de la villa est composée d'un espace ornemental paysager. Les espèces en place sont des espèces ornementales, implantées par l'Homme. Il ne s'agit donc pas d'une flore spontanée. Dans le secteur d'étude, 47 espèces ont été recensées. Une seule espèce, le laurier rose (*Nerium oleander*) est une espèce protégée à l'échelle nationale. Cependant, les individus présents ne sont pas sauvages. Ils ont été volontairement plantés et ne sont donc pas issus du milieu naturel. **Par conséquent, le statut de protection ne s'applique pas à ces individus.**

Le jardin présente de nombreux palmiers dattiers (*Phoenix canariensis*), accompagnés de très beaux spécimens d'Olivier d'Europe (*Olea europaea*) et de Magnolia à grandes fleurs (*Magnolia grandiflora*). Les haies périphériques sont formées de *Pittosporum* et de laurier sauge (*Laurus nobilis*). La flore spontanée a repris par endroit avec la présence de violette odorante (*Viola odorata*), du géranium à feuilles découpées (*Geranium dissectum*), de l'euphorbe épurge (*Euphorbia lathyris*), oxalis pied-de-chèvre (*Oxalis pes-caprae*), le fragon à langue (*Ruscus hypoglossum*), l'arbousier (*Arbutus unedo*)... À l'inverse, la majorité des espèces présentes dans le site sont des espèces ornementales, plantées dans la main de l'Homme afin de créer un paysage harmonieux et cadré. Les espèces intermédiaires et herbacées sont représentées par la Griffes de sorcière (*Carpobrotus edulis*), la marguerite du Cap (*Osteospermum*), l'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), la bignone (*Campsis radicans*), le bougainvillier (*Bougainvillea*)...

Dans le cadre de la « **Stratégie espèces végétales exotiques envahissantes en région PACA** », des mesures de prévention doivent être mises en place en amont, et pendant la phase chantier afin d'agir significativement contre la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes «(EEVE)». En effet, selon cette publication disponible sur le lien suivant (<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/strategie-especes-vegetales-exotiques->

a8018.html], les trois espèces suivantes identifiées sur le site de projet représentent des enjeux majeurs au regard de par leur caractère envahissant : oxalis pied-de-chèvre, Griffes de sorcière et l'Herbe de la Pampa. Originaires, d'Afrique et d'Amérique du Sud, ces espèces ont la capacité de proliférer rapidement dans les espaces naturels et paysagers.

De ce fait, les espaces disponibles pour les autres espèces sont fortement amoindris, ce qui conduit sur le long terme à la diminution significative des effectifs des espèces indigènes. Par conséquent, des mesures d'isolement, de prélèvement doivent être rigoureusement menées afin de ne pas introduire l'espèce dans les nouveaux espaces. Les phases de chantier sont très délicates sur ce point en raison de la présence d'engins de chantier, qui peuvent répartir lors de leur cheminement, des portions de ces espèces, capables de se réimplanter quel que soit les conditions.

Une attention particulière devra être portée aussi sur **la marguerite du Cap et le palmier dattier**, deux espèces potentiellement envahissantes (statut alerte).

L'ensemble des jardins forment des espaces cohérents, entretenus régulièrement par l'Homme. La flore n'évolue donc pas spontanément. **Il n'y a aucun enjeu particulier à considérer.** L'extension des bâtiments forme une fracture dans le jardin entre la partie nord et sud. Il est intéressant de noter que les jardins alternent entre les espaces ouverts et fermés ainsi qu'un important réseau de haies. L'inconvénient réside dans la composition des haies qui sont pour la plupart monospécifiques : laurier sauce, pittosporum et pyracantha.

Étant donné la localisation de la villa (espace urbain en bordure de mer), la fréquentation humaine importante passée et prévue, ainsi que l'absence de connexions « écologiques » avec d'autres espaces (présence d'une clôture) ; le jardin ornemental n'apparaît pas propice pour l'accueil d'une faune riche.





Quelques espèces de flore, de gauche à droite, de haut en bas : Fragon à langues, Marguerite du cap, Griffes de sorcières, petite pervenche.



De haut en bas : Olivier et Herbe de la Pampa

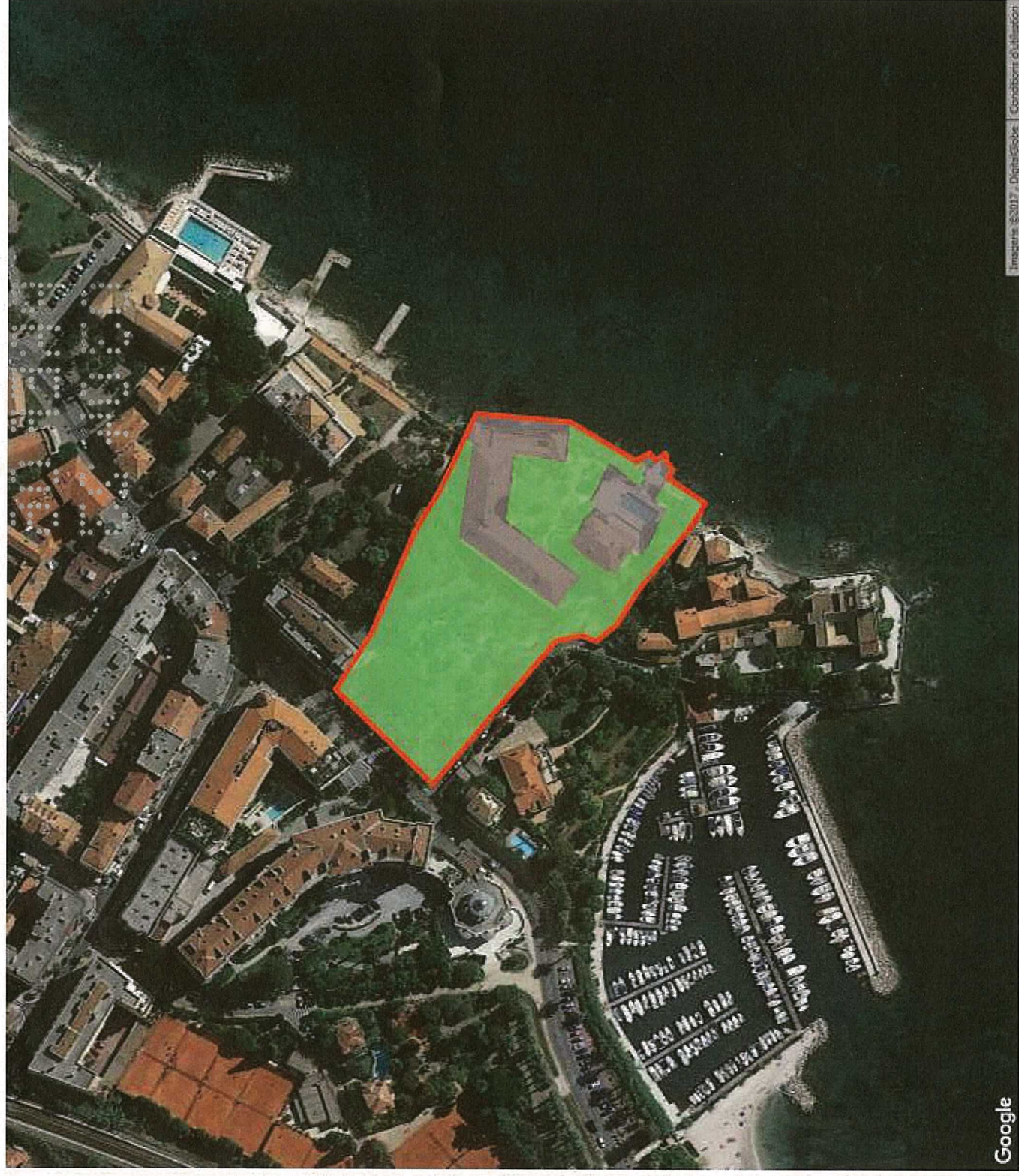


2- Villa Eiffel et ses aménagements (code CORINE Biotopes : 86.2, code EUNIS : J1.2)

La Villa Eiffel et ses extensions sont des bâtiments patrimoniaux selon le zonage du PLUm. Ils ne sont cependant pas considérés comme des monuments historiques. Ils n'ont aucune valeur écologique aussi bien dans la fonctionnalité que dans la composition du paysage.

Les enjeux sur les habitats et la flore sont faibles. La base de données Silène flore a été consultée, et aucune donnée concernant une espèce de flore protégée n'est recensée dans le secteur d'étude et ses limites proches.

II Projet de la Villa Eiffel - Habitats



Site d'étude

Habitats

J1.2 Villa Eiffel et ses aménagements

J2.21 Jardin ornemental



0 50 100

Google

Images © 2017 - DigitalGlobe - Conditio d'attribution

Faune

Les espèces contactées lors de la visite ont été notées afin de rendre compte de la richesse du site. Les données bibliographiques constituent un très bon support pour la prise de connaissance des espèces présentes sur la commune. Les bases de données de l'INPN, Faune Paca et silène faune ont été consultées. Les potentialités vis-à-vis du site seront précisées.

Insectes (Rhopalocères et odonates)

Les odonates (libellules)

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Protection nationale | DHFF | Convention de berne |
|--------------------------|--|----------------------|------|---------------------|
| Anax porte-selle | <i>Anax ephippiger</i> | | | |
| Anax empereur | <i>Anax imperator</i> | | | |
| Anax napolitain | <i>Anax parthenope</i> | | | |
| Crocothémis écarlate | <i>Crocothemis erythraea</i> | | | |
| Agrion élégant | <i>Ischnura elegans</i> | | | |
| Orthétrum réticulé | <i>Orthetrum cancellatum</i> | | | |
| Orthétrum bleuisant | <i>Orthetrum coerulescens coerulescens</i> | | | |
| Nymphe au corps de feu | <i>Pyrrhosoma nymphula</i> | | | |
| Sympétrum de Fonscolombe | <i>Sympetrum fonscolombii</i> | | | |
| Sympétrum strié | <i>Sympetrum striolatum</i> | | | |

Les bases de données communales recensent la présence de 10 espèces d'odonates dans la commune de Beaulieu-sur-Mer. Aucune ne présente un statut de conservation défavorable ni même un statut de protection nationale, régionale et / ou communautaire. **Étant donné les habitats en place, le site de la Villa Eiffel n'apparaît pas propice pour l'accueil de libellule.** La piscine peut éventuellement attirer quelques individus dans les jardins. Aucune espèce n'a été observée lors de la visite du site.

Les enjeux sur les odonates sont considérés comme faibles.

Les rhopalocères (Papillons de jour).

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Protection nationale | DHFF | Convention de Berne |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------|------|---------------------|
| Amaryllis de Vallantin | <i>Pyronia cecilia</i> | | | |
| Azuré de Lang | <i>Leptotes pirithous</i> | | | |
| Azuré des Nerpruns | <i>Celastrina argiolus</i> | | | |
| Azuré porte-queue (Argus porte-queue) | <i>Lampides boeticus</i> | | | |
| Belle-Dame | <i>Vanessa cardui</i> | | | |
| Brun des Pélargoniums | <i>Cacyreus marshalli</i> | | | |
| Citron de Provence | <i>Gonepteryx cleopatra</i> | | | |
| Flambé | <i>Iphiclides podalirius</i> | | | |
| Machaon | <i>Papilio machaon</i> | | | |

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Protection nationale | DHFF | Convention de Berne |
|---------------------|--------------------------|----------------------|------|---------------------|
| Marbré de Cramer | <i>Euchloe crameri</i> | | | |
| Mégère (Satyre) | <i>Lasiommata megera</i> | | | |
| Mélitée orangée | <i>Melitaea didyma</i> | | | |
| Pacha à deux queues | <i>Charaxes jasius</i> | | | |
| Petit monarque | <i>Danaus chrysippus</i> | | | |
| Piérade de la Rave | <i>Pieris rapae</i> | | | |
| Piérade du Chou | <i>Pieris brassicae</i> | | | |
| Piérade du Navet | <i>Pieris napi</i> | | | |
| Souci | <i>Colias croceus</i> | | | |
| Tircis | <i>Pararge aegeria</i> | | | |
| Virgule | <i>Hesperia comma</i> | | | |
| Vulcain | <i>Vanessa atalanta</i> | | | |

Les bases de données communales recensent la présence de 21 espèces de rhopalocères dans la commune de Beaulieu-sur-Mer. Aucune ne présente un statut de conservation défavorable ni même un statut de protection nationale, régionale et / ou communautaire. Étant donné les habitats en place, le site de la Villa Eiffel peut servir d'espace de vie pour les papillons grâce à la présence de nombreuses fleurs et espèces herbacées. La présence de L'Homme en abondance peut créer un dérangement des espèces mais le cadre environnemental peut convenir à ce groupe d'espèces. Aucune espèce n'a été observée lors de la visite du site.

Les enjeux sur les rhopalocères sont considérés comme faibles.

Amphibiens

Aucune espèce d'amphibiens n'est citée dans la bibliographie communale. Les données de la commune limitrophe, Saint-Jean-Cap-Ferrat ont été exploitées.

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Protection Nationale | Convention de Berne | Directive Habitats Faune Flore | LR France |
|----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------|-----------|
| Crapaud commun | <i>Bufo bufo</i> | P | Be 3 | / | LC |
| Rainette méridionale | <i>Hyla meridionalis</i> | P | Be 2 | DH5 | LC |

La bibliographie communale cite la présence de deux espèces d'amphibiens protégées en France. La rainette méridionale présente un enjeu patrimonial faible. Le site d'étude apparaît peu favorable pour la présence de ce groupe d'espèce du fait de l'absence de point d'eau (hormis la piscine). La visite de terrain n'a pas permis d'observer une espèce de ce groupe.

Par conséquent, les enjeux sur les amphibiens sont considérés comme faibles.

Reptiles

Aucune espèce d'amphibiens n'est citée dans la bibliographie communale. Les données de la commune limitrophe, Saint Jean Cap Ferrat ont été exploitées.

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Protection Nationale | Convention de Berne | DHFF | LR France |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|--------|-----------|
| Couleuvre de Montpellier | <i>Malpolon monspessulanus</i> | P | BE III | / | LC |
| Lézard des murailles | <i>Podarcis muralis</i> | P | Be II | Ann IV | LC |
| Seps strié | <i>Chalcides striatus</i> | / | Be III | / | / |
| Tarente de Mauritanie | <i>Tarentola mauritanica</i> | P | Be III | / | LC |

Les bases de données communales recensent la présence de 4 espèces de reptiles sur la commune et ses espaces limitrophes. Parmi ces espèces, 3 sont protégées sur le territoire national. La couleuvre de Montpellier est une espèce typique des espaces méditerranéens. Elle fréquente les habitats naturels secs et se nourrit principalement de petits lézards. Son enjeu est jugé modéré. Sa présence sur le site d'étude apparaît faible au regard des habitats en place.

Le seps strié est aussi une espèce méditerranéenne mais non protégée. Elle fréquente plus les espaces à hautes herbes en hautes altitudes. Sa présence sur le site d'étude est donc faible.

La Tarente de Maurétanie est une espèce de lézard de la région PACA qui se logent dans les maisons de la région. Elle est très répandue dans le Var et la Vaucluse au niveau des pierriers et des murs fissurés. Sa présence dans le site est probable étant donné que la villa n'est pas habitée depuis plus de 10 ans. Aussi des pierriers sont présents dans le jardin. Son enjeu patrimonial est faible.

Le lézard des murailles est un reptile ubiquiste qui se retrouve sur tout le territoire national. Une dizaine d'individus ont été observés lors de la visite du site. Il se cache dans les cavités des arbres, dans les pierriers et aux niveaux des fissures des murs de la propriété. Étant donné sa large répartition, son caractère anthropophile et son statut de conservation, les enjeux sur cette espèce sont faibles. Les habitats en place dans la villa Eiffel peuvent satisfaire des espèces des milieux urbains et anthropophiles comme le lézard des murailles et la Tarente de Maurétanie. Ces espèces sont communes et ne présentent pas d'enjeux patrimoniaux ni écologiques particuliers.

Les enjeux sur les reptiles sont considérés comme faibles.



*Zones d'observation des lézards des murailles (*Podarcis muralis*)*



Oiseaux

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | PACA Niches | Statut juridique français | Directive "Oiseaux" | Convention de Berne | Convention de Bonn |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <i>Hieraaetus pennatus</i> | Aigle botté | | P | OI | Be2 | Bo2 |
| <i>Motacilla cinerea</i> | Bergeronnette des ruisseaux | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Motacilla alba</i> | Bergeronnette grise type | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Pernis apivorus</i> | Bondrée apivore | LC | P | OI | Be2 | Bo2 |
| <i>Buteo buteo</i> | Buse variable | LC | P | - | Be2 | Bo2 |
| <i>Anas platyrhynchos</i> | Canard colvert | LC | C | OII ; OIII | Be3 | Bo2 |
| <i>Actitis hypoleucos</i> | Chevalier guignette | VU | P | - | Be2 | Bo2 |
| <i>Corvus monedula</i> | Choucas des tours | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Phalacrocorax aristotelis</i> | Cormoran huppé | LC | P | - | Be3 | - |
| <i>Corvus cornix</i> | Corneille mantelée | | | OII | - | - |
| <i>Corvus corone</i> | Corneille noire | LC | | OII | - | - |
| <i>Numenius phaeopus</i> | Courlis corlieu | | | OII | Be3 | Bo2 |
| <i>Cygnus olor</i> | Cygne tuberculé | LC | P | OII | Be3 | Bo2 |
| <i>Accipiter nisus</i> | Epervier d'Europe | LC | P | - | Be2 | Bo2 |
| <i>Sturnus vulgaris</i> | Etourneau sansonnet | LC | | OII | - | - |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Faucon crécerelle | LC | P | - | Be2 | Bo2 |
| <i>Falco peregrinus</i> | Faucon pèlerin | EN | P | OI | Be2 | Bo2 |
| <i>Sylvia atricapilla</i> | Fauvette à tête noire | LC | P | - | Be2 | |
| <i>Sylvia communis</i> | Fauvette grisette | NT | P | - | Be2 | |
| <i>Sylvia melanocephala</i> | Fauvette mélanocéphale | LC | P | - | Be2 | |
| <i>Morus bassanus</i> | Fou de Bassan | | P | - | Be3 | |
| <i>Larus cachinnans</i> | Goéland leucophée | LC | P | OI | Be3 | |
| <i>Corvus corax</i> | Grand corbeau | LC | P | - | Be3 | |
| <i>Phalacrocorax carbo</i> | Grand cormoran | VU | P | OII | Be3 | - |
| <i>Certhia brachydactyla</i> | Grimpereau des jardins | LC | P | - | Be2 | |
| <i>Grus grus</i> | Grue cendrée | | P | OI | Be2 | Bo2 |
| <i>Merops apiaster</i> | Guêpier d'Europe | LC | P | - | Be2 | Bo2 |
| <i>Mergus serrator</i> | Harle huppé | | P | OII | Be3 | Bo2 |
| <i>Ardea cinerea</i> | Héron cendré | LC | P | - | Be3 | - |
| <i>Ptyonoprogne rupestris</i> | Hirondelle de rochers | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Hirundo rustica</i> | Hirondelle rustique | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Tachymarpis melba</i> | Martinet à ventre blanc | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Apus apus</i> | Martinet noir | LC | P | - | Be3 | - |
| <i>Alcedo atthis</i> | Martin-pêcheur d'Europe | LC | P | OI | Be2 | - |
| <i>Turdus merula</i> | Merle noir | LC | C | OII | Be3 | - |
| <i>Parus caeruleus</i> | Mésange bleue | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Parus major</i> | Mésange charbonnière | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Parus cristatus</i> | Mésange huppée | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Parus ater</i> | Mésange noire | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Passer domesticus</i> | Moineau domestique | LC | P | - | - | - |
| <i>Monticola solitarius</i> | Monticole bleu | NT | P | - | Be2 | - |
| <i>Larus melanocephalus</i> | Mouette mélanocéphale | VU | P | OI | Be2 | Bo2 |
| <i>Larus ridibundus</i> | Mouette rieuse | VU | P | OII | Be3 | - |
| <i>Rissa tridactyla</i> | Mouette tridactyle | | P | - | Be3 | Bo2 |
| <i>Psittacula krameri</i> | Perruche à collier | LC | P | - | Be3 | - |
| <i>Picus viridis</i> | Pic vert | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Pica pica</i> | Pie bavarde | LC | | OII | - | - |
| <i>Columba livia</i> | Pigeon biset urbain | | | OII | Be3 | - |
| <i>Columba palumbus</i> | Pigeon ramier | LC | | OII ; OIII | - | - |
| <i>Fringilla coelebs</i> | Pinson des arbres | LC | P | - | Be3 | - |

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | PACA Nicheurs | Statut juridique français | Directive "Oiseaux" | Convention de Berne | Convention de Bonn |
|--------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <i>Phylloscopus collybita</i> | Pouillot véloce | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Calonectris diomedea</i> | Puffin cendré | VU | P | OI | Be2 | - |
| <i>Puffinus yelkouan</i> | Puffin yelkouan | VU | P | - | Be3 | - |
| <i>Regulus ignicapillus</i> | Roitelet à triple bandeau | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Regulus regulus</i> | Roitelet huppé | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Luscinia megarhynchos</i> | Rosignol philomèle | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Erithacus rubecula</i> | Rougegorge familier | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Phoenicurus ochruros</i> | Rougequeue noir | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Serinus serinus</i> | Serin cini | LC | P | - | Be2 | - |
| <i>Thalasseus sandvicensis</i> | Sterne caugek | EN | P | OI | Be2 | Bo2 |
| <i>Streptopelia decaocto</i> | Tourterelle turque | LC | C | OII | Be3 | - |
| <i>Carduelis chloris</i> | Verdier d'Europe | LC | P | - | Be2 | - |

Les bases de données communales recensent la présence de 62 espèces d'oiseaux dans la commune de Beaulieu-sur-Mer. Sur la totalité de ces espèces, 9 sont inscrites sur l'annexe 1 de la directive oiseaux, 52 espèces sont protégées sur le territoire nationale et 8 sont menacées d'extinction selon la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine. Dans la liste, 17 espèces représentent un enjeu patrimonial modéré à fort en période de nidification.

Lors de la visite de terrain, 10 espèces ont été observées en vol au-dessus de la villa et dans le jardin nord de la propriété : **la perruche verte, le pigeon ramier, le pigeon biset urbain, la corneille noire, le serin cini, le merle noir, le goéland leucophée, la mouette rieuse, le moineau domestique et la pie bavarde.**

Sur les espèces observées, 3 espèces représentent un enjeu de conservation modéré en période de nidification (LR PACA) : le serin cini, le goéland leucophée et la mouette rieuse. Les habitats en place ne sont pas favorables comme site de nidification pour ces espèces. Les espèces qui fréquentent le site sont de passage et fréquentent ponctuellement le jardin à la recherche de nourriture. Étant donné la proximité du site avec le centre-ville et le bord de mer, la villa et son jardin sont survolés par des oiseaux d'eau communs comme le goéland leucophée et la mouette rieuse. Les espèces anthropophiles comme le pigeon urbain, le serin cini, le moineau domestique, le merle ... sont communes aux abords des espaces ornementaux, comme le jardin de la villa.

En conclusion, le secteur d'étude ne présente pas d'enjeux particuliers vis-à-vis de l'avifaune. Les enjeux sur les oiseaux sont donc faibles.

Mammifères

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Protection Nationale | LR France | Berne | Dir Hab |
|-------------------|----------------------------|----------------------|-----------|-------|---------|
| Écureuil roux | <i>Sciurus vulgaris</i> | P | LC | Be 3 | / |
| Hérisson d'Europe | <i>Erinaceus europaeus</i> | P | LC | Be 3 | / |
| Sanglier | <i>Sus scrofa</i> | / | LC | / | / |

Les bases de données communales recensent la présence de 3 espèces de mammifères hors chiroptères dans la commune et ses espaces limitrophes. Sur ces trois espèces, deux sont protégées en France : **l'écureuil roux et le hérisson d'Europe**. Ces deux espèces sont rencontrées dans les parcs, jardins des villes et à proximité des espaces forestiers, en lisière. Ces deux espèces sont potentielles dans le jardin de la Villa Eiffel, au regard des espaces paysagers en place. Les haies sont aussi des espaces de vie pour ces espèces. Le sanglier n'apparaît pas probable dans le site de la villa du fait de la présence de clôtures et par le fait que le seul accès terrestre de la villa se fait depuis le centre-ville de Beaulieu-sur-Mer.

Aucune de ces trois espèces ne présentent d'enjeux de conservation. Étant donné que les habitats en place dans le site sont retrouvés dans les villas annexes, et le caractère ubiquiste de ces espèces, **les enjeux sur les mammifères hors chiroptères sont faibles.**

La base de données du BRGM, BD Cavités, a été consultée afin de prendre connaissance des cavités naturelles présentes dans les alentours de la Villa Eiffel. Ces cavités naturelles peuvent représenter un gîte potentiel pour les espèces cavernicoles. Plusieurs cavités naturelles sont présentes au nord du site à une distance de 1 km environ. Sachant que les chiroptères peuvent parcourir près de 30 km en une nuit entre le lieu de repos et le site de chasse, certaines espèces peuvent donc transiter au-dessus de la Villa en période nocturne.

Les bases de données communales ne recensent pas la présence de cavités dans le site d'étude et aucune donnée sur les espèces potentielles n'est présente. Le site du GCP (Groupe chiroptère de Provence) a été consulté afin de prendre connaissance des espèces potentielles en Alpes maritimes.

Selon les données du GCP, les Alpes Maritimes peuvent accueillir 30 espèces de chiroptères soit la totalité des espèces avérées en PACA. Ce riche cortège implique des enjeux forts pour plusieurs espèces inféodées à l'espace méditerranéen.

| Liste des 47 espèces européennes et nord-africaines | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------|-------------|--------------------------------|----|----|----|----|----|--------|----|
| | Abrév. | N2000 | Répartition | PACA GCP | 04 | 05 | 06 | 13 | 83 | 84 | |
| RHINOLOPHIDAE | | | | | | | | | | | |
| Petit rhinolophe | <i>Rhinolophus hipposideros</i> | Rhi | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Grand rhinolophe | <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> | Rfe | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Rhinolophe euryale | <i>Rhinolophus euryale</i> | Reu | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Rhinolophe de Mehely | <i>Rhinolophus mehelyi</i> | Rme | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Rhinolophe de Blasius | <i>Rhinolophus blasii</i> | Rbl | A2 | Balkans, Af. du Nord | 0 | | | 0 | | | |
| MINIOPTERIDAE | | | | | | | | | | | |
| Minioptère de Schreibers | <i>Miniopterus schreibersii</i> | Msc | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| VEPERTILIONIDAE | | | | | | | | | | | |
| Barbastelle d'Europe | <i>Barbastella barbastellus</i> | Bba | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin des marais | <i>Myotis dasycneme</i> | Mda | A2 | Europe du Nord | | | | | | | |
| Murin à oreilles échancrées | <i>Myotis emarginatus</i> | Mem | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin de Bechstein | <i>Myotis bechsteini</i> | Mbe | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin de Capaccini | <i>Myotis capaccinii</i> | Mca | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Grand murin | <i>Myotis myotis</i> | Mmyo | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Petit murin | <i>Myotis blythii</i> | Mby | A2 | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin du Maghreb | <i>Myotis punicus</i> | Mpu | | Corse, Sardaigne, Af. du Nord | | | | | | | |
| Murin de Daubenton | <i>Myotis daubentonii</i> | Mda | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin de Brandt | <i>Myotis brandtii</i> | Mbr | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin à moustaches | <i>Myotis mystacinus</i> | Mmy | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin d'Alcazar | <i>Myotis alcazar</i> | Mai | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin de Natterer | <i>Myotis nattereri</i> | Mna | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Murin d'Escalera | <i>Myotis escaleraei</i> | Mes | | Ibérique et Aude | | | | | | | |
| Noctule commune | <i>Nyctalus noctula</i> | Nno | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Noctule de Leisler | <i>Nyctalus leisleri</i> | Nle | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Noctule des Açores | <i>Nyctalus azoreum</i> | Naz | | Açores | | | | | | | |
| Grande noctule | <i>Nyctalus lasiopterus</i> | Nls | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Sérotine commune | <i>Eptesicus serotinus</i> | Ese | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Sérotine de Nilsson | <i>Eptesicus nilssonii</i> | Eni | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Sérotine d'Anatolie | <i>Eptesicus anatolicus</i> | Ean | | Chypre, îles grecques, Turquie | | | | | | | |
| Sérotine de Botta | <i>Eptesicus innesi</i> | Ein | | Moyen orient | | | | | | | |
| Sérotine Isabelle | <i>Eptesicus isabellinus</i> | Eis | | Sud ibérique | | | | | | | |
| Sérotine bicolor | <i>Vesperugo murinus</i> | Vmu | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Pipistrelle commune | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Ppi | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Pipistrelle pygmée | <i>Pipistrellus pygmaeus</i> | Ppy | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Pipistrelle de Nathusius | <i>Pipistrellus nathusii</i> | Pna | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Pipistrelle de Kuhl | <i>Pipistrellus kuhlii</i> | Pku | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Pipistrelle de Madère | <i>Pipistrellus madagascariensis</i> | Pmad | | Madère et Canari | | | | | | | |
| Vespère de Savi | <i>Hypsugo savii</i> | Hsa | | Israël, Syrie et Iran | | | | | | | |
| Oreillard roux | <i>Plecotus auritus</i> | Paur | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Oreillard ibérique | <i>Plecotus bagginsae</i> | Pbe | | Péninsule ibérique | | | | | | | |
| Oreillard gris | <i>Plecotus austriacus</i> | Paus | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Oreillard de Tenerife | <i>Plecotus teneriffae</i> | Pten | | Canari | | | | | | | |
| Oreillard montagnard | <i>Plecotus macrotis</i> | Pmac | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| Oreillard de Sardaigne | <i>Plecotus sardus</i> | Psa | | Sardaigne uniquement | | | | | | | |
| Oreillard de Kolombatovic | <i>Plecotus kolombatovici</i> | Pkol | | Est Méditerranéen | | | | | | | |
| Oreillard de Gaisler | <i>Plecotus gaisleri</i> | Pga | | Cyrenaïque, Libye | | | | | | | |
| MOLOSSIDAE | | | | | | | | | | | |
| Molosse de Cestoni | <i>Tadarida teniotis</i> | Tte | | * | * | * | * | * | * | * | * |
| PTEROPODIDAE | | | | | | | | | | | |
| Roussette d'Egypte | <i>Rousettus aegyptiacus</i> | Reg | | Chypre | | | | | | | |
| 0: donnée antérieure à 1980 / *: présent / (*): à confirmer. | | | | | | | | | | | |
| Le 28/05/2011 | | | | 34 en France | 30 | 30 | 26 | 30 | 25 | 25 (1) | 22 |

Les espaces de falaises présents au nord et à l'est de la ville (Barre rocheuse de Saint Michel par exemple) peuvent représenter un espace de chasse pour le Molosse de Cestoni, le Minioptère de Schreibers et les espèces de Murin. Le site de la Villa n'apparaît pas favorable pour la présence de gîtes à chauves-souris. Le site n'est plus fréquenté par les voyageurs depuis une dizaine d'années ce qui peut amener ce groupe d'espèces à fréquenter plus régulièrement le site. Certaines espèces ubiquistes et anthropophiles peuvent venir chasser aux abords des zones habitées et des lampadaires comme les pipistrelles par exemple.

Étant donné les habitats en place, la proximité de la mer, et du centre-ville, et le contexte anthropique bien ancré, les enjeux sur les chiroptères apparaissent faibles.

II Projet de la Villa Eiffel - Cavités naturelles



II Projet de la Villa Eiffel - Synthèse des enjeux écologiques



Hydrographie et hydrogéologie

Le site de projet et ses abords ne sont traversés par aucun cours d'eau et n'accueillent aucune mare.

Le secteur de la zone d'étude se situe sur une nappe d'eau souterraine affleurante « Formations variées du Crétacé au Tertiaire des bassins versants du Paillon et de la Roya » (FRDG419). Le site de la propriété Villa Eiffel se situe aussi sur une nappe d'eau souterraine sous couverture intitulé « Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises » (FRDG175). Ces nappes sont respectivement libres et à écoulement. Les parties libres sont parfois captives.

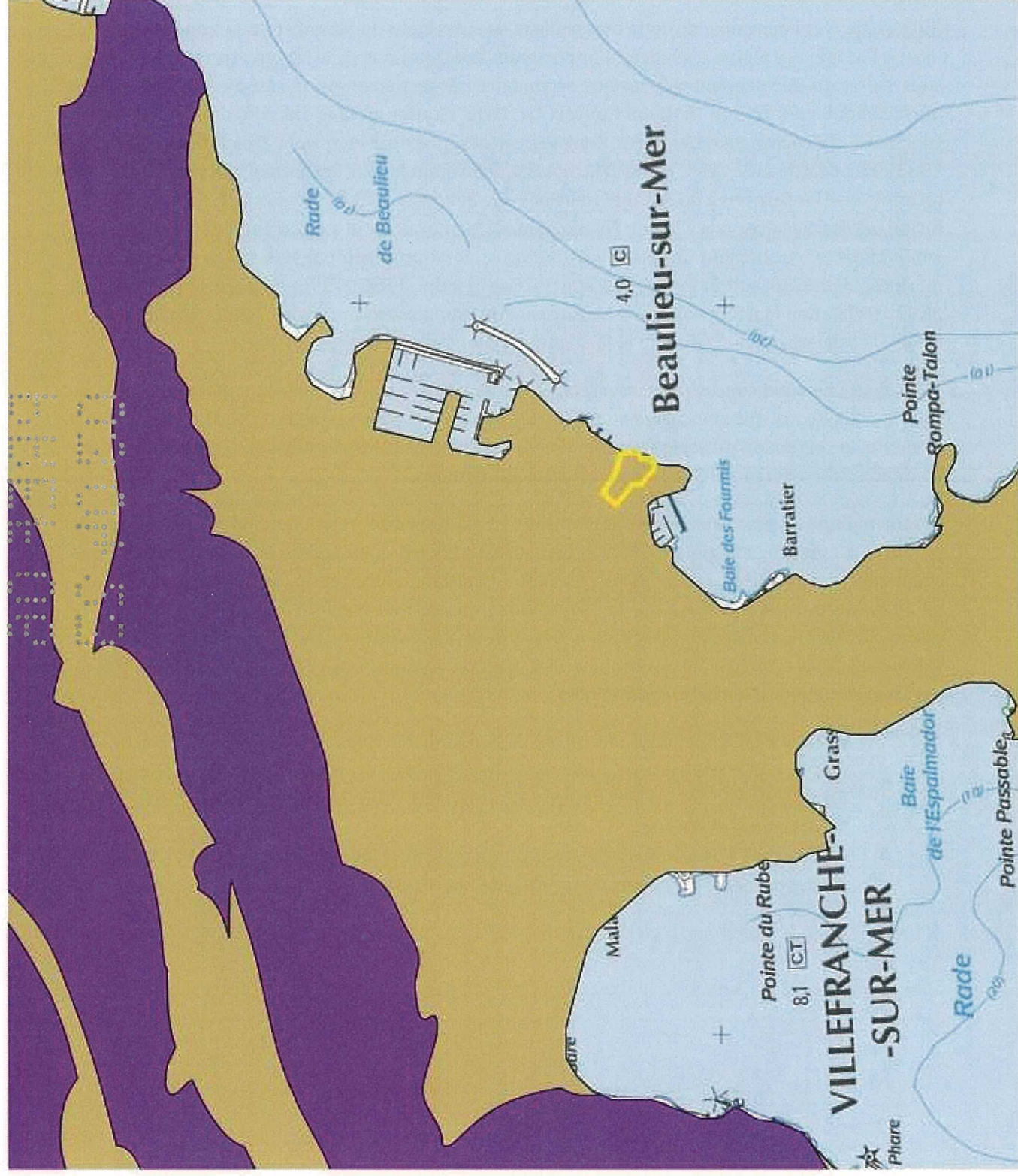
FRDG175 : Sur l'ensemble de cette masse d'eau, la surrection du Massif cristallin du Mercantour, lors de l'orogénèse alpine, a générée d'importantes déformations dans la couverture sédimentaire sous l'effet du décollement des termes secondaires et tertiaires au niveau du Trias et de leur déplacement vers le sud et le sud-ouest. La série stratigraphique de cette masse d'eau est constituée de roches sédimentaires dont les variations d'épaisseur sont très faibles (Dardeau, 1983). Elle débute avec des terrains triasiques, qui forment le mur des formations aquifères, et se termine avec les terrains à dominante marneuse du Sénonien. Le toit des calcaires jurassiques est formé par les calcaires marneux du Néocomien. Cette masse d'eau souterraine est susceptible de venir impacter localement la partie littorale de la zone protégée par le biais de sources sous-marines, identifiées autour du cap Ferrat et du Cap Martin. : FR9301996 - Cap Ferrat (Habitats) et FR9301995 - Cap Martin (Habitats). La mer constitue un des exutoires principaux de cette masse d'eau ; la relation est donc directe et localement potentiellement significative.

FRDG419 : La zone concernée s'inscrit pour l'essentiel au sein des chaînes subalpines (Arcs de Nice et de la Roya), que chevauche au nord-est le front de la zone alpine interne. Dans le domaine subalpin, la surrection du socle cristallin de l'Argentera-Mercantour et de son tégument a généré un déplacement vers le sud de sa couverture sédimentaire.

Les formations diverses des bassins du Paillon et de la Roya sont relativement bien délimitées du point de vue hydrogéologique. Aucun échange d'eau n'y est envisageable avec les masses d'eau occidentales, à savoir « Le socle et le tégument du massif du Mercantour et du dôme de Barrot » en limite nord-ouest (FRDG610), « Les formations variées du bassin du moyen Var » en bordure ouest (FRDG421), et « Les poudingues pliocènes de la basse vallée du Var » à l'extrémité sud-ouest (FRDG244). Des échanges incontestables sont, par contre, reconnus et parfaitement identifiés en partie méridionale, dans deux cas distincts :

- d'une part, l'alimentation localisée de la nappe des calcaires turoniens de cette masse d'eau à partir des calcaires jurassiques des Préalpes niçoises (FRDG175), et ce en partie frontale des unités du Mont Méras-Mont Avellan-Mont Ours, du Plateau Tercier, et du Mont Camps-de-l'Allée,
- d'autre part l'alimentation de la nappe alluviale de la basse vallée du Paillon (FRDG386) par les calcaires turoniens de la présente masse d'eau.

|| Projet de la Villa Eiffel - Masses d'eau souterraines affleurantes



Site d'étude

Masse d'eau affleurante

- Formations variées du Crétacé au Tertiaire des bassins versants du Paillon et de la Roya
- Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises



even

|| Projet de la Villa Eiffel - Masses d'eau souterraines sous couverture



Site d'étude

Masse d'eau sous couverture

Massifs calcaires jurassiques des Préalpes niçoises

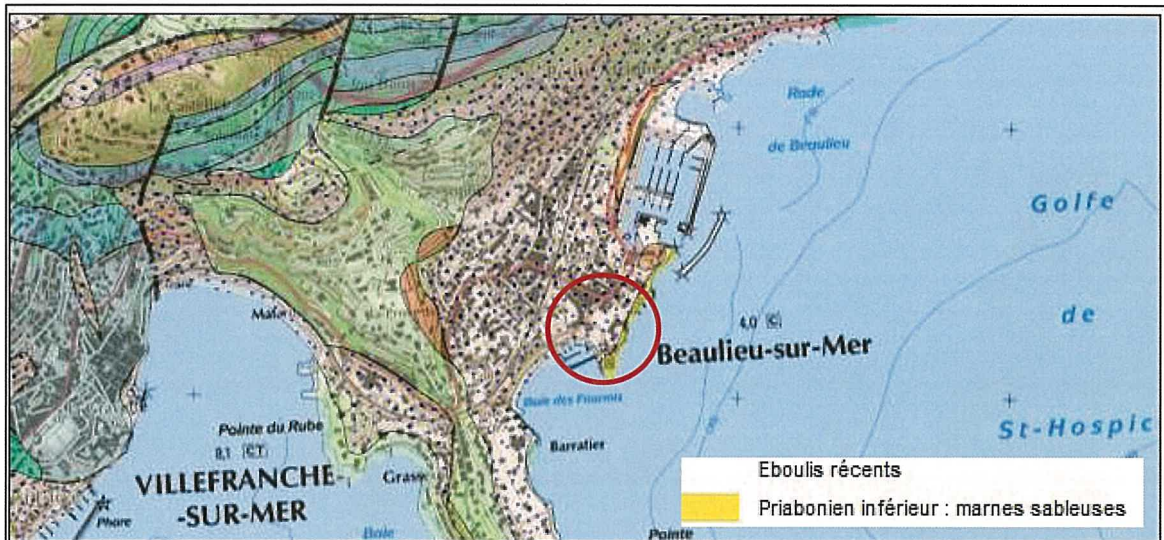


0 250 500

even

Géologie et formation superficielle

Le site d'étude est localisé sur des éboulis récents pour la partie la plus en retrait et dans les terres. L'espace faisant front à la mer, en limite de la villa au sud, est concerné par des marnes sableuses du Priabonien inférieur.



Risques

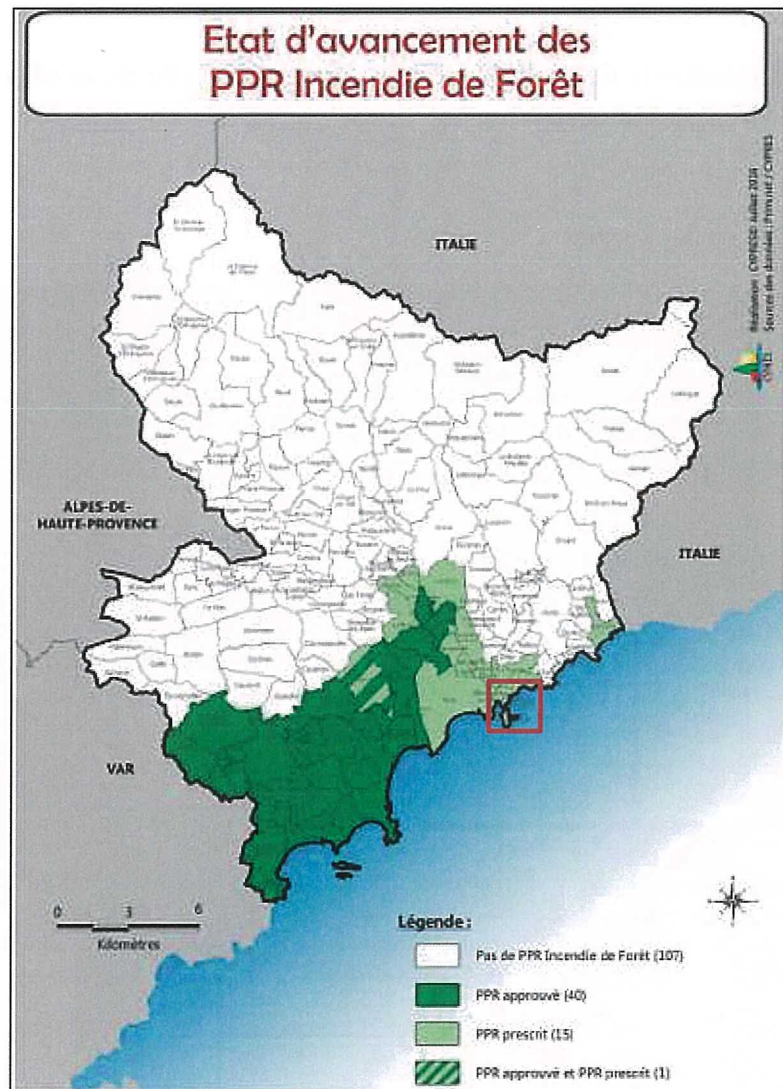
Selon le site Géorisques, la commune de Beaulieu-sur-Mer est concernée par les risques suivants :

- Feu de forêt
- Mouvement de terrain
- Mouvement de terrain - Tassements différentiels
- Séisme - Zone de sismicité 4
- Transport de marchandises dangereuses

Feux de forêts

Dans les Alpes-Maritimes toutes les communes sont concernées par un risque de feux de forêts. La commune de Beaulieu-sur-Mer dispose d'un PPR feux de forêt prescrit. Selon le site <http://www.promethee.com>, aucun incendie de feux de forêt n'est connu dans la commune depuis le 1^{er} janvier 2009.

PPR Incendies de Forêt



Les risques feux de forêt dans le site d'étude apparaissent faibles.

Mouvements de terrains –Tassement différentiel

Dans les Alpes-Maritimes, toutes les communes sont concernées par un risque de mouvement de terrain. La commune de Beaulieu-sur-Mer dispose d'un PPR mt approuvé depuis le 10 août 1988.

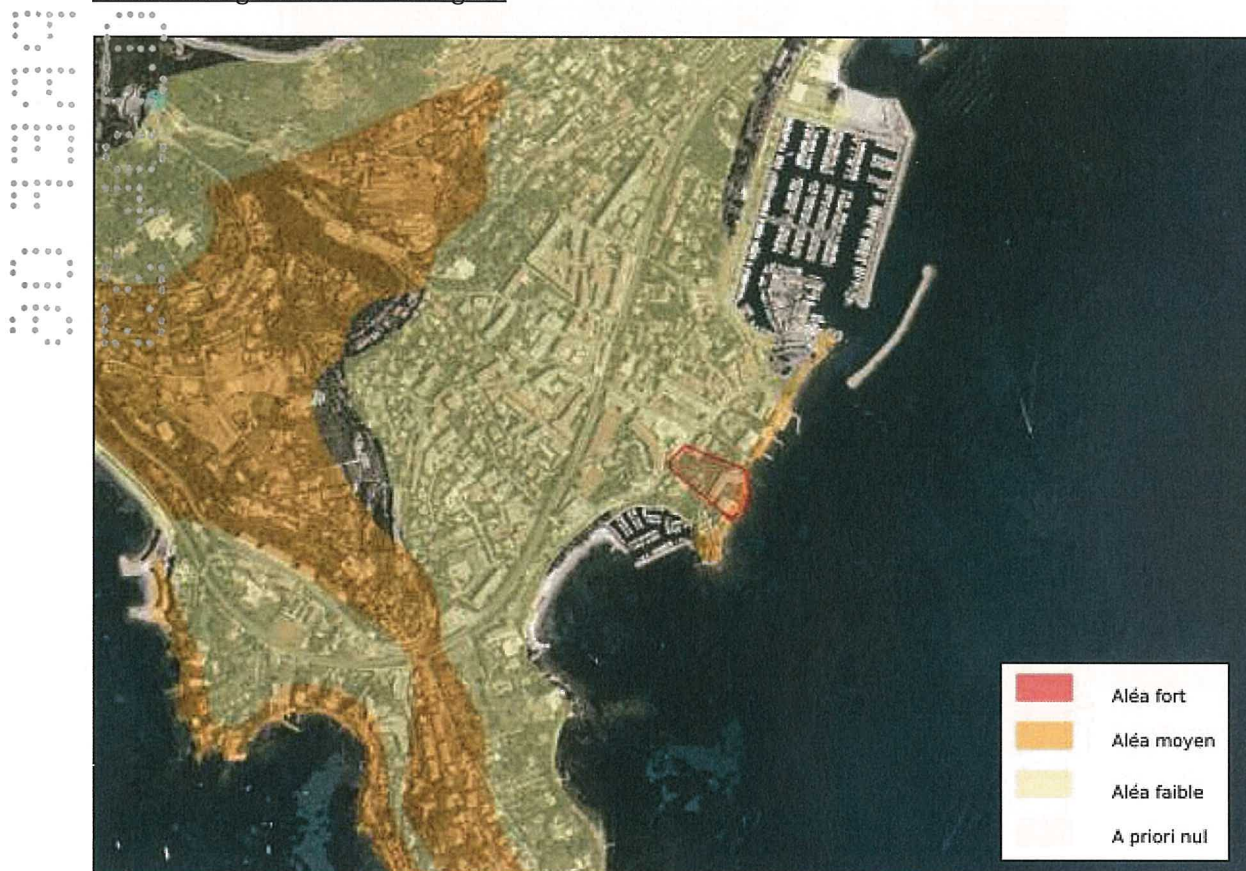
La commune est plus spécifiquement concernée par des éboulements et des glissements de terrain. Deux événements sont répertoriés au nord de la Villa Eiffel :

- Un glissement de terrain datant du 1^{er} janvier 1933, dans le lieu-dit Sophie
- Un éboulement datant du 1^{er} janvier 1980 dans la commune de Beaulieu.

Aucun événement ne concerne le site de la Villa Eiffel. Il se situe en bordure de mer sur une parcelle déjà construite depuis plusieurs années. Il n'y a aucune falaise à proximité pouvant causer des risques d'éboulements.

Les risques de glissements de terrain au niveau de la parcelle de la villa apparaissent faibles selon les données historiques.

Aléa retrait gonflement des argiles



Aléa retrait gonflement des argiles (Source BRGM)

Le site de la Villa Eiffel est situé sur une zone où l'aléa retrait gonflement des argiles varie de faible à moyen. La zone la plus proche de la mer est classée en aléa moyen alors que les constructions situées dans les terres, sont concernées par un aléa faible. La zone de projet prévu se situe en principe dans une zone d'aléa faible.

Séisme

Les règles de construction applicables aux bâtiments neufs dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité dans laquelle il se trouve. Il n'y a pas d'exigence réglementaire si le bâtiment est en zone 1, ou s'il appartient à la catégorie d'importance I, ou s'il est en catégorie II en zone 2. Les règles simplifiées susmentionnées peuvent être utilisées (si les critères du domaine d'application sont vérifiés) pour les bâtiments de catégorie II, ainsi que pour les établissements scolaires en zone 2.

☑ Catégorie d'importance des bâtiments.

☑ Zones de sismicité

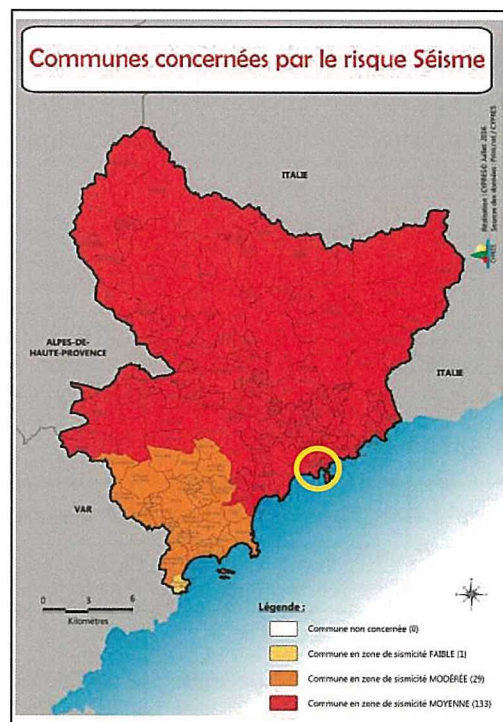
| | I | II | III | IV |
|---------------|---|---|---|--|
| |  |  |  |  |
| Zone 1 | aucune exigence ¹ | | | |
| Zone 2 | | | | |
| Zone 3 | | PS-MI ¹ | Eurocode 8 ²
$a_g = 1,1 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 ³
$a_g = 1,1 \text{ m/s}^2$ |
| Zone 4 | | PS-MI ¹ | Eurocode 8 ²
$a_g = 1,6 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 ³
$a_g = 1,6 \text{ m/s}^2$ |
| Zone 5 | | CP-MI ¹ | Eurocode 8 ²
$a_g = 3 \text{ m/s}^2$ | Eurocode 8 ³
$a_g = 3 \text{ m/s}^2$ |

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

Règles de construction parasismique applicables aux bâtiments neufs selon leur zone de sismicité et leur catégorie d'importance



La commune de Beaulieu-sur-Mer, est située dans une zone de sismicité 4. Le projet de la Villa Eiffel est concerné par la catégorie de bâtiment 2. Par conséquent, la construction du projet devra suivre les règles de constructions définies par l'Eurocode 8.

Nuisances sonores et pollutions lumineuses

Le site de la Villa Eiffel est situé dans le centre-ville de Beaulieu-sur-Mer. Bien que sa localisation soit favorable aux pollutions lumineuses et sonores, le site est localisé dans une impasse, ce qui réduit fortement la circulation. Les haies brise-vue tout autour de la propriété sont particulièrement hautes avec des arbres âgés et bien ancrés. Les éclairages du centre-ville sont de ce fait fortement atténués.

Au nord du site se situe l'Avenue des Hellènes, une route de catégorie 3. Selon le tableau ci-après, les espaces situés 100 mètres autours sont affectés par le bruit. La visite de terrain a permis de se rendre compte des nuisances sonores présentes sur le site. Le jardin nord et sud n'est pas impacté par le bruit grâce à une végétation dense qui permet de casser les nuisances sonores.

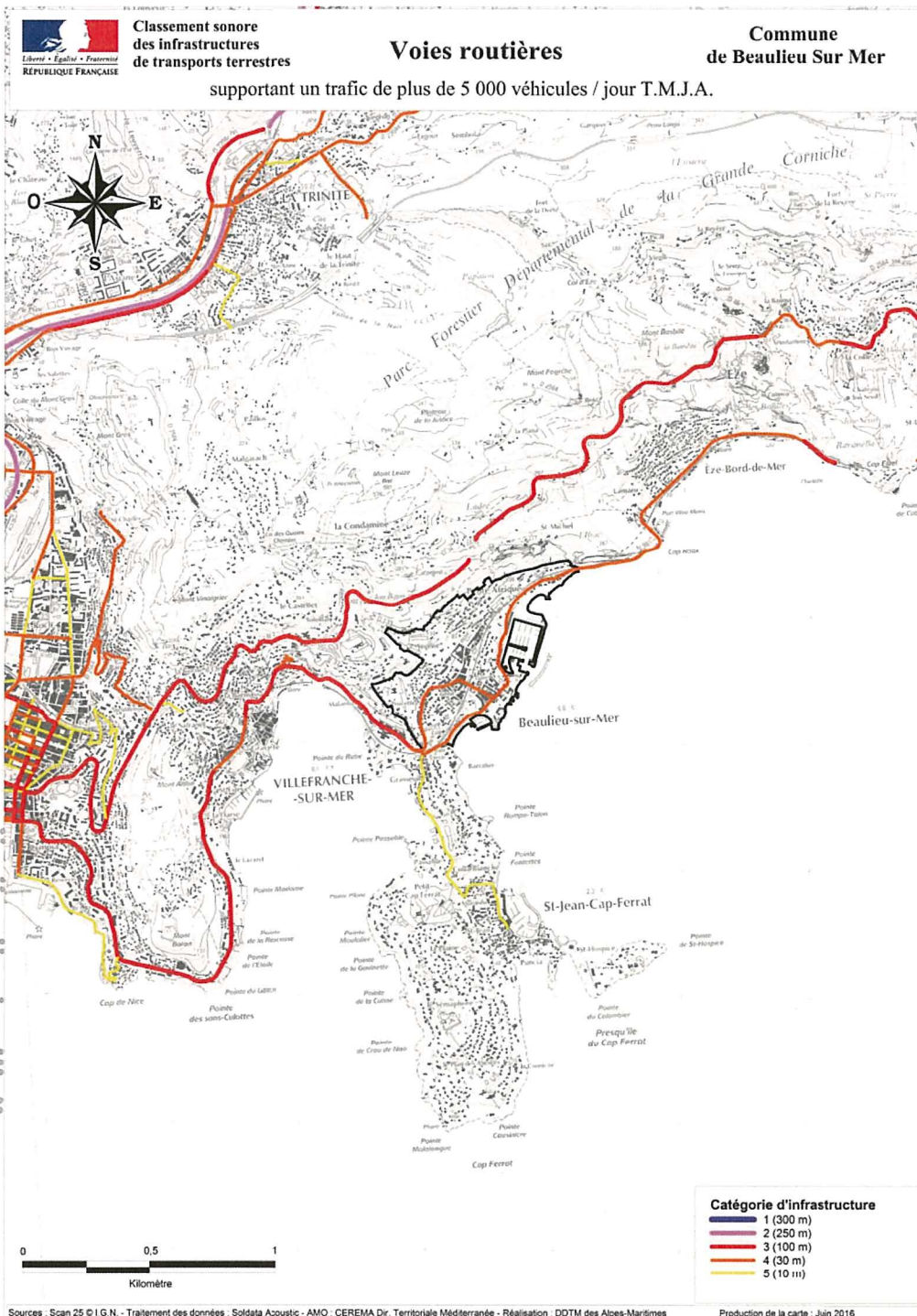
La partie du bord de mer dispose d'une tranquillité et d'un paysage exemplaire.

Catégorie de classement de l'infrastructure

| Catégorie de classement de l'infrastructure | Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A) | Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A) | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|---|---|--|--|
| 1 | $L > 81$ | $L > 76$ | $d = 300 \text{ m}$ |
| 2 | $76 < L < 81$ | $71 < L < 76$ | $d = 250 \text{ m}$ |
| 3 | $70 < L < 76$ | $65 < L < 71$ | $d = 100 \text{ m}$ |
| 4 | $65 < L < 70$ | $60 < L < 65$ | $d = 30 \text{ m}$ |
| 5 | $60 < L < 65$ | $55 < L < 60$ | $d = 10 \text{ m}$ |

Classement des voies routières dans la commune

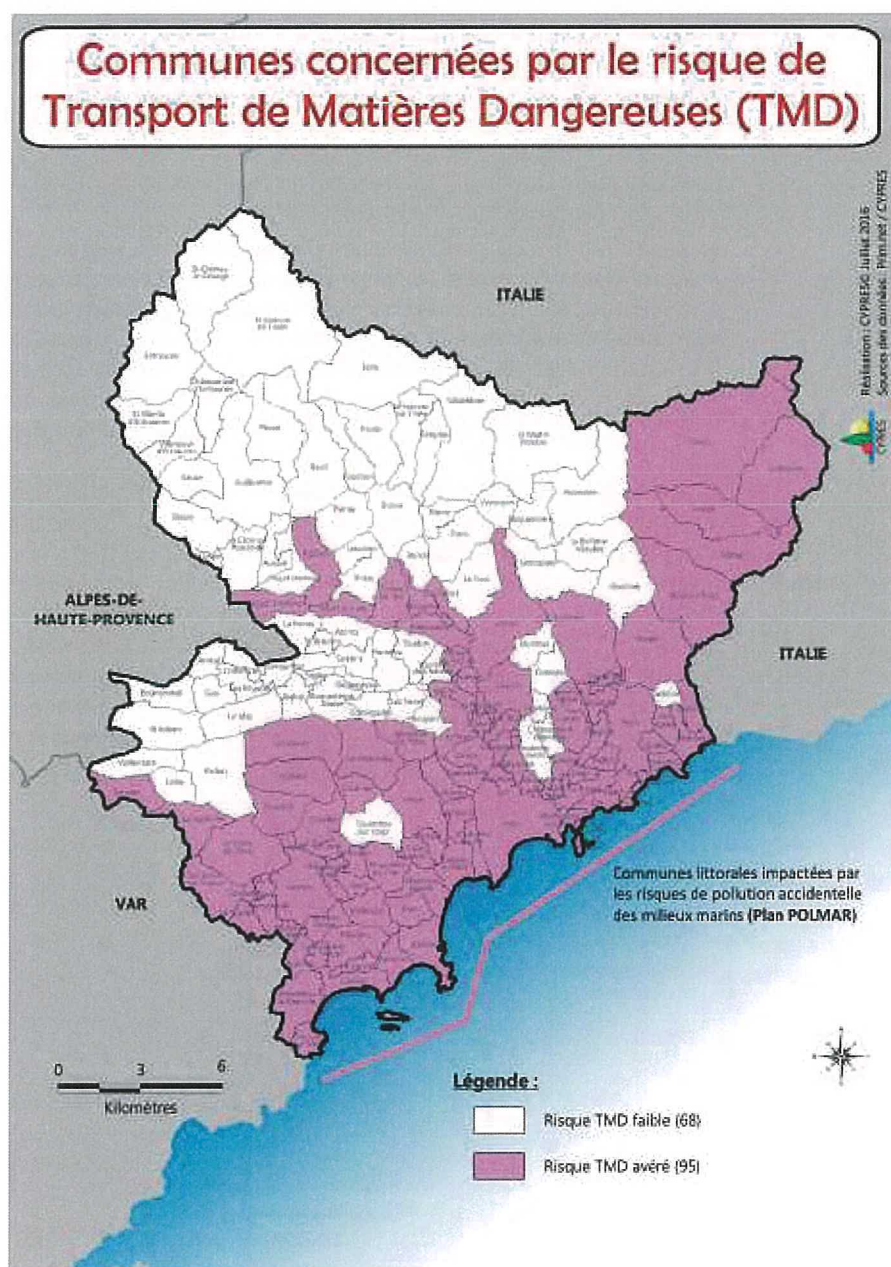




Transport de matières dangereuses

La commune de Beaulieu-sur-Mer est concernée par le risque de Transport de Matières dangereuses au niveau des voies terrestres (voies ferrées, routes...) mais aussi maritimes. En effet, située en bordure de mer, la commune fait partie des communes littorales potentiellement impactées par les pollutions marines (plan PLOMAR).

Les risques vis-à-vis de la Villa sont à prendre en compte au regard de sa situation en bordure de mer.



Synthèses des enjeux

| Thématiques | Enjeux associés |
|--|--|
| Situation géographique et topographique | <i>La villa actuelle se situe au bord de mer sur une faible pente. La partie la plus proche du bord de mer n'est pas située sur une falaise haute.</i> |
| Climatologie | Le climat méditerranéen domine avec des hivers doux et des étés chauds. |
| Accessibilité et voies de communication | La desserte de l'Hôtel est possible via l'impasse Gustave Eiffel. Les accès pour les services de livraison devront être revus afin de faciliter la circulation. |
| Cadre paysager | La villa actuelle est située dans un espace calme, en bordure de mer. Sa localisation et sa position par rapport aux autres villas du bord de mer ne favorise pas les visibilitées de la propriété. Les visibilitées de la villa ne sont possibles que depuis la mer. Dans le centre-ville, la végétation dense ne favorise pas la perception de la villa depuis l'extérieur. |
| Patrimoine culturel et architectural | La villa Eiffel n'est pas considérée comme un monument historique. Il a cependant une grande valeur patrimoniale dans la commune. La villa est incluse dans un site inscrit « Port et anse des fourmis » et dans un périmètre de protection d'immeuble inscrit. |
| Biodiversité et continuités écologiques | La zone d'étude n'est pas concernée par des habitats à enjeux. Les deux habitats identifiés : jardins ornementaux et constructions, sont des habitats ornementaux relativement classiques. Les espèces en place ont été introduites volontairement et l'entretien régulier du parc ne permet pas l'installation d'une flore spontanée et sauvage. De nombreuses espèces végétales exotiques envahissantes sont présentes sur le site et devront faire l'objet de mesures d'éradication. La faune identifiée est commune et sans enjeu. |
| Hydrographie et hydrogéologie | La villa est localisée sur une nappe affleurante communiquant directement avec la mer. Les risques de pollutions sont donc bien présents et doivent être pris en compte lors des phases de chantiers. . |
| Géologie et formation superficielle | La géologie su site n'est pas particulière et n'implique pas la mise en place de conditions particulières impliquées dans la stabilité des bâtiments. |
| Risques | La commune de Beaulieu est concernée majoritairement par des risques de feux de forêts, de mouvements de terrain – tassement différentiel, de séisme et de transport de matières dangereuses. Selon les données bibliographiques, le site ne semble pas fortement exposé à ces risques naturels et industriels. |

Analyse de l'état initial relatif à la zone Natura 2000 et études des incidences

Présentation du site Natura 2000 situé à proximité du secteur de la Déclaration de Projet

Le site d'étude est situé en bordure directe de la Zones Spéciales de Conservation « Cap Ferrat » (FR9301996), et à 1km de la ZSC « Corniches de la Riviera ». Cette étude ne prend en compte que les espaces Natura 2000 les plus près du secteur de projet.

Toutes les données mentionnées dans les tableaux de cette partie sont issues du Formulaire Standard de Données (FSD) du site Natura 2000 considéré. Les FSD des sites Natura 2000 sont disponibles sur le site Internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) du Museum National d'Histoire Naturelle (MNHN).

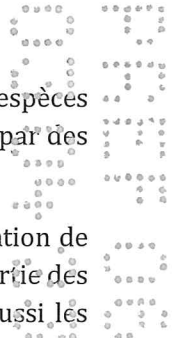
Située à l'est de Nice, cette zone est entièrement marine. Centrée sur le Cap Ferrat et la baie de Beaulieu à Cap d'Ail, cette entité est constituée d'habitats rocheux remarquables, en particulier les tombants et pentes (parfois abruptes) de la tête de canyon du Paillon et le plateau du Cap d'Ail. Il convient de souligner également les portions encore préservées d'herbiers de Posidonies ou de Cymodocées.

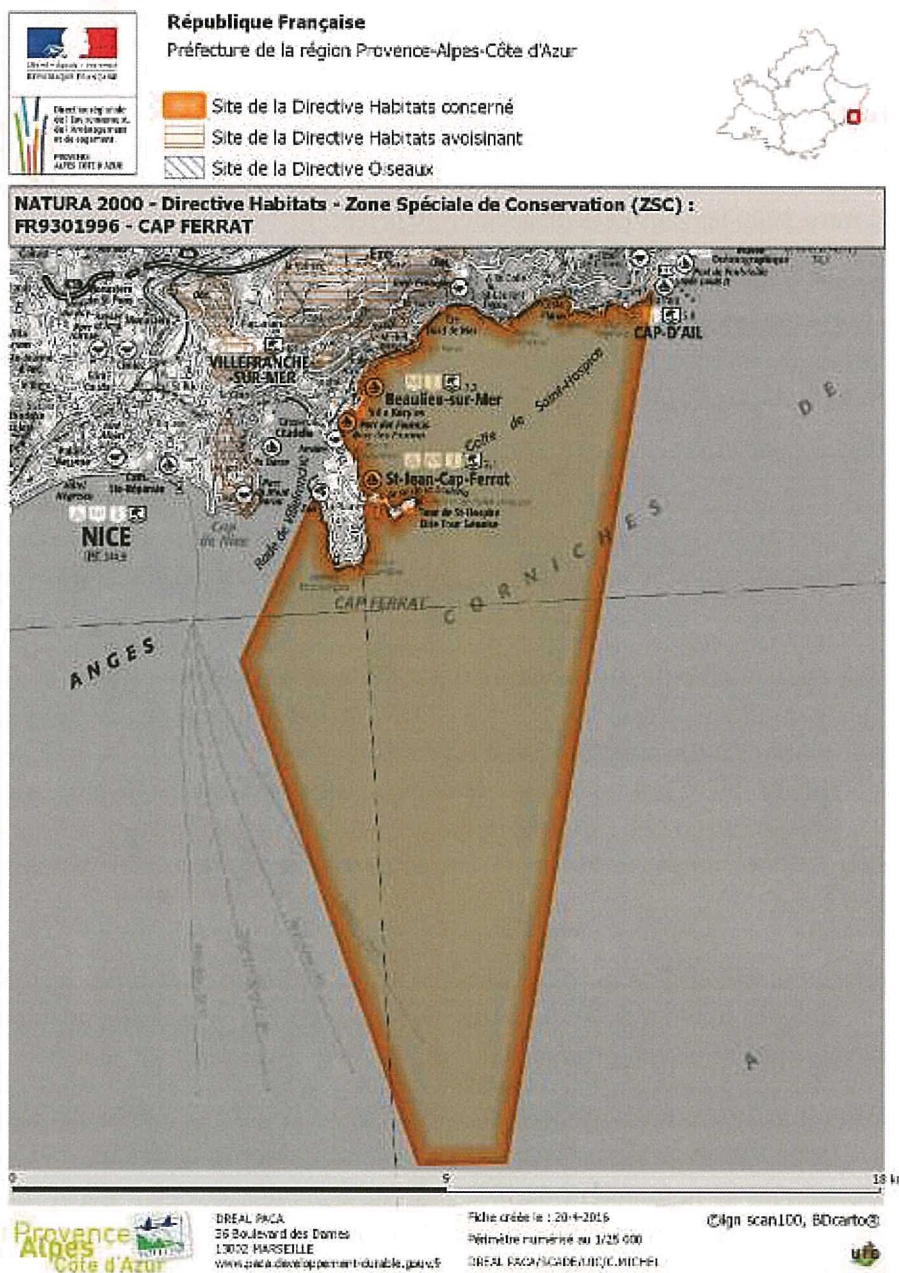
Le canyon du Paillon entaille profondément la marge continentale (jusqu'à -1500 m) et conditionne les remontées d'eau froide, riches en nutriments. Ses pentes sont susceptibles d'abriter des formations à coraux profonds, à expertiser.

Ce secteur est régulièrement fréquenté par des troupes de taille variable de grands dauphins. La zone plus au large, au niveau des ruptures de pentes et des grands fonds est très régulièrement exploitée par plusieurs autres espèces de mammifères marins (rorqual commun, cachalot, dauphin bleu et blanc)

Le site est fortement vulnérable avec la présence de la Caulerpe (*Caulerpa taxifolia*), espèces exogène et invasive des fonds marins qui participe à affaiblir les herbiers de posidonies par des compétitions inter spécifiques pour les ressources.

La fréquentation touristique lors des périodes estivales est aussi une source de dégradation de l'espace Natura 2000. Les mouillages forains sont responsables de la destruction d'une partie des herbiers de posidonies et notamment dans la rade de Beaulieu. Cette dernière subie aussi les envasements des habitats au niveau de l'infra et du circalittoral. En général, ce sont les activités estivales de loisirs et de tourisme qui participent le plus à sensibiliser le site Natura 2000 de Cap Ferrat.





Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les habitats

- **La représentativité** : le degré de représentativité donne une mesure de la spécificité de chaque type d'habitat concerné.

A: représentativité excellente C: représentativité significative
B: représentativité bonne D: présence non-significative

- **La superficie relative** correspond à la superficie d'un type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national. Ce critère devrait être exprimé par un pourcentage, mais pour des raisons de commodité de lecture, il est utilisé le modèle progressif suivant :

A: 100% > p > 15% **B:** 15% > p > 2% **C:** 2% > p > 0

- **Le statut de conservation** qui est le degré de conservation de la structure et des fonctions du type d'habitat naturel concerné et ses possibilités de restauration. Il est évalué avec des sous critères bien qu'ici seule la synthèse expliquant ce critère d'évaluation est abordée :

A: conservation excellente = structure excellente, indépendamment de la notation des deux autres sous-critères ou = structure bien conservée et perspectives excellentes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère.

B: conservation bonne = structure bien conservée et perspectives bonnes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère ou = structure bien conservée, perspectives moyennes/défavorables et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives excellentes et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives bonnes et restauration facile.

C: conservation moyenne = toutes les autres combinaisons ou réduite.

- **L'évaluation globale** : ce critère devrait indiquer une évaluation intégrée de la valeur relative du site en question pour le type d'habitat concerné. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces éléments peuvent varier d'un type d'habitat à d'autres. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation du type d'habitat, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.

Le « meilleur jugement des experts » peut être utilisé pour évaluer cette valeur globale, et le système de classement utilisé pour l'exprimer devrait être le suivant :

A: valeur excellente **B:** valeur bonne **C:** valeur significative

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les espèces :

- **La population**, qui correspond au résultat du rapport : population sur le site / population sur le territoire national. Une estimation de ce pourcentage en classes d'intervalles a été employée en suivant un modèle progressif :

A: 100% > p > 15% **B:** 15% > p > 2% **C:** 2% > p > 0 **D:** population non-significative, qui concerne les cas où la population de l'espèce concernée est sur le site non-significative.

- **La conservation** : Ce critère exprime le degré de conservation des éléments de l'habitat importants pour l'espèce concernée et la possibilité de restauration.

A: conservation excellente = éléments en état excellent, indépendamment de la notation de la possibilité de restauration.

B: conservation bonne = éléments bien conservés indépendamment de la notation de la possibilité de restauration ou = éléments en état moyen ou partiellement dégradés et restauration facile.

C: conservation moyenne = les autres combinaisons ou réduite.

- **L'isolement** : Ce critère peut être interprété comme une mesure approximative de la contribution d'une population donnée à la biodiversité, d'une part, et de la fragilité de cette population spécifique, d'autre part.

A: valeur excellente B: valeur bonne C: valeur significative

- **L'évaluation globale** : Ce critère indique une valeur relative du site en question pour l'espèce concernée. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces aspects peuvent varier d'une espèce à l'autre. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation de l'espèce, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.

La classification obtenue est alors :

A: valeur excellente B: valeur bonne C: valeur significative

Habitats naturels d'intérêt communautaire

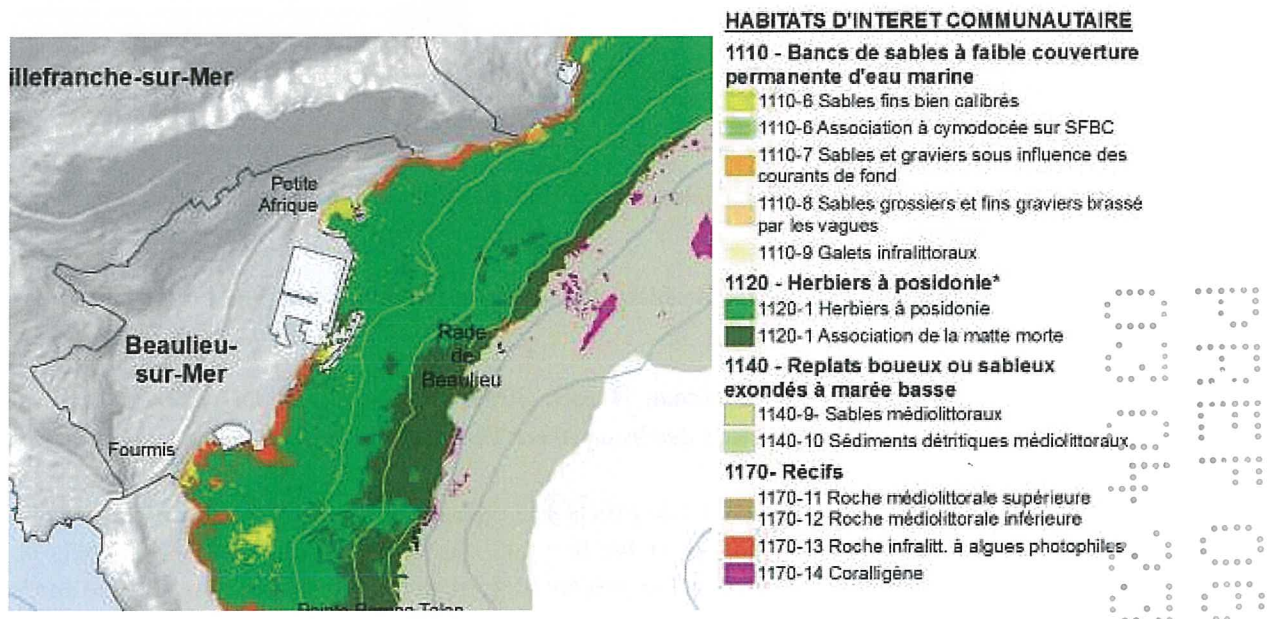
Étant donné que ce site est 100 % marin, les habitats en place sont donc inféodés à la mer Méditerranée. Un seul habitat d'intérêt communautaire prioritaire est inclus dans cette ZSC. Il s'agit des herbiers de Posidonies. Ce sont ces habitats qui représentent le plus de surface. Ils sont cependant vulnérables et actuellement fortement menacés par les causes exposées ci-dessus. Dans la globalité, les habitats sont en bon état de conservation.

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative... Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site.

Le paragraphe suivant permet de comprendre les différents indicateurs utilisés par l'INPN dans ses fiches Natura 2000.

Habitats d'intérêt communautaire et prioritaires (en gras souligné)

| Nom et code de l'habitat | Évaluation du site | | | |
|--|--------------------|---------------------|----------------------|---------|
| | Représentativité | Superficie relative | État de conservation | Globale |
| 1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine | A | C | B | B |
| 1120 Herbiers de posidonies (<i>Posidonia oceanica</i>) | A | C | B | B |
| 1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse | A | C | C | C |
| 1170 Récifs | A | C | B | B |
| 8330 Grottes marine submergées ou semi-submergées | A | B | B | B |



Au droit de la zone dédiée au projet, **3 habitats d'IC** sont identifiés à proximité directe, et concernent directement le littoral :

- 1110-6- Sables fins bien calibrés
- 1120-1 Herbiers à Posidonie (habitat prioritaire)
- 1110-7 Sables et graviers sous l'influence des courants de fond.

Ces habitats feront l'objet d'analyse au regard du projet projeté sur le site, afin de déterminer la présence ou non d'impact significatifs et / ou résiduels

Espèces d'intérêt communautaire

Les deux espèces concernées sont le dauphin commun (*Tursiops truncatus*) et la tortue caouanne (*Caretta caretta*). Strictement aquatiques, ces espèces représentent un enjeu patrimonial fort dans la région PACA. Étant donné que le lieu de vie se limite au domaine aquatique, les enjeux sur ces espèces ne concernent pas les espaces de projets de la Villa Eiffel.

Au contraire le cortège de chiroptère identifié dans la ASC « Corniches de la Riviera » présente des enjeux dans le cadre de ce projet, en raison de leur caractère volatile, et donc de l'utilisation des éléments de paysage comme repères de déplacement et zones de chasse (littoral ici).

| Code N2000 | Libellé | Statut juridique | Abondance | Etat de conservation | Enjeu local | Commentaire |
|------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|
| | MAMMIFERES | | | | | |
| 1304 | Grand Rhinolophe | Protection nationale | 10 à 20 individus (alim, transit) | Mauvais | Fort | 4 gîtes occupés par l'espèce. Menaces sur les habitats de chasse (fermeture du milieu, disparition du pastoralisme) et offre en gîte défavorable. |
| 1303 | Petit Rhinolophe | Protection nationale | 10 à 20 individus (alim, transit) | Mauvais | Fort | 5 gîtes occupés par l'espèce. Menaces sur les habitats de chasse (fermeture du milieu, disparition du pastoralisme) et offre en gîte défavorable. |
| 1307 | Petit Murin | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Moyen | Présence éparse de quelques individus. Menaces sur les gîtes en ponts, falaises et fermeture du milieu. |
| 1310 | Minioptère de Schreibers | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Bon | Faible | Territoires de chasse avérés. Pas de gîte connu sur le site. Possible gîte de transit parmi les cavités non explorées. Menaces sur les habitats. L'enjeu passerait à « fort » si sa reproduction venait à être prouvée lors de prochaines investigations. |
| 1324 | Grand Murin | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Moyen | Présence probable de quelques individus. Menaces sur les gîtes en ponts, falaises et fermeture du milieu. |
| 1323 | Murin de Bechstein | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Mauvais | Moyen | Espèce probable. Intimement liée aux milieux boisés feuillus. Menaces sur les gîtes et corridors principalement. L'enjeu passerait à « fort » si sa reproduction venait à être prouvée lors de prochaines investigations. |
| 1321 | Murin à oreilles échancrées | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Inconnu | Données insuffisantes |
| 1308 | Barbastelle d'Europe | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Mauvais | Inconnu | Données insuffisantes |

Les deux ZSC disposent d'un DOCOB, disponible sur le site du SIDE PACA. À l'échelle du site, les enjeux sur ces deux ZSC sont jugés forts.

Méthodologie pour l'évaluation des incidences du projet sur le réseau NATURA 2000 (Even Conseil)

L'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 reprend la même réflexion qui est généralement utilisée pour l'évaluation des impacts sur l'environnement.

Dans un premier temps il est intéressant de préciser la définition d'une incidence. Dans le cas du réseau Natura 2000, seules les espèces et les habitats d'intérêt communautaire sont pris en compte dans l'évaluation des incidences. Les projets n'ayant aucune incidence significative sur le réseau Natura 2000 seront acceptés par les autorités environnementales. Au contraire des incidences ou impacts résiduels, sur les espaces Natura 2000, ne sont pas compatibles avec la qualification des espaces dans le réseau Natura 2000. Des mesures d'ERC (Évitement Réduction Compensation) seront donc prises afin de réduire au maximum les impacts / incidences résiduels des projets sur les espaces Natura 2000.

La nécessité de nouveaux espaces pour répondre à la demande croissante de la population humaine se répercute sur les espaces naturels encore disponibles. La construction d'une infrastructure engendre des effets sur l'environnement qui peuvent être classés selon des grands thèmes indépendants des sites concernés. La notion d'impact est à différencier de la notion d'effet. (Figure 9). En d'autres termes on peut assimiler les impacts comme une extrapolation des effets sur deux types d'échelles : une échelle de valeur et une échelle spatio-temporelle. Les impacts environnementaux sont officiellement définis comme « l'ensemble des modifications qualitatives, quantitatives et fonctionnelles de l'environnement (négatives ou positives) engendrées par un projet, un processus, un procédé, un ou des organismes et un ou des produits, de sa conception à sa "fin de vie". » (Remaitre A., 2014 ; Briggs et al, 2013 ; Hubert et al, 2013 ; Leduc et al, 2000). L'évaluation, la qualification et la hiérarchisation des impacts sur une échelle de valeur apparaît

complexe du fait de l'intervention d'une multitude de critères. D'autre part, les impacts sont propres à chaque site. Les Études d'Impact Environnementale répondent à ce besoin de faire du cas par cas et l'on comprend que l'étude initiale du site dans son ensemble est indispensable.

Pour évaluer au plus juste les incidences sur les espaces Natura 2000 concernés par le projet, il est important d'évaluer les enjeux environnementaux en amont. Les deux éléments sont donc étroitement liés et doivent être apparents pour la justification de l'incidence finale. En effet, les enjeux permettent de prendre conscience de la vulnérabilité du site, et donc de sa capacité à accueillir le projet, si ce dernier est situé à proximité ou dans son espace.

Les projets sont parfois proches. Il est donc nécessaire de prendre en considération le critère cumulatif des projets. Comme ceci a été souligné précédemment et notamment dans la note de synthèse sur le fonctionnement du réseau Natura 2000, les interactions inter-espaces Natura 2000 sont primordiales pour maintenir un bon équilibre biologique (brassage génétique, espèces supplémentaires, évolution des habitats...)

Pour évaluer au mieux les incidences sur le réseau Natura 2000, un outil a été construit sur la base de tous ces critères. Il répond à la définition officielle des impacts et fait donc intervenir des **critères qualitatifs, quantitatifs et fonctionnels**. À chaque critère sont associées des modalités et donc des points par un système de cotation. La pondération des notes permet d'obtenir une note qui s'inscrit dans une échelle de hiérarchisation des impacts/incidences. Dans le cas de l'évaluation des incidences sur le Réseau Natura 2000 deux onglets sont étudiés : le réseau Natura 2000 (habitats et faune d'intérêt communautaire) et le réseau écologique (connexions et fonctionnalité du réseau Natura 2000).

L'outil est séparé en 3 parties :

1. Les critères qualitatifs :

• **Propres au site (dépendant de sa localisation et son histoire) :**

- **La vulnérabilité initiale du site (enjeux*sensibilité)**, obtenue via l'évaluation des enjeux écologiques en amont
- **La présence d'impacts cumulés** (projets environnants en cours ou prévus pouvant entrer en relation avec le projet considéré)

Ces deux critères se multiplient dans le résultat final.

- **Le dire d'expert pouvant faire varier la note finale au cas par cas en fonction des situations exceptionnelles (amélioration des conditions environnementales, esthétiques, interactions faune flore, ...)** Ce critère a pour but de laisser une liberté à l'écologue afin d'adapter l'outil au projet qu'il traite, sans que ce dernier ne prédomine sur l'ensemble des critères de l'outil. Des impacts positifs et/ou négatifs sont ainsi pris en compte dans le résultat final (de -3 à +3)

2. Les critères quantitatifs :

- **L'emprise du projet** : qui permet de quantifier l'impact

3. Les critères fonctionnels :



- **La gravité** : elle se base sur l'aspect fonctionnel de chaque composante

Ces deux derniers groupes varient en fonction de la composante environnementale concernée par l'étude des impacts. Dans le cas de l'étude des incidences Natura 2000 l'emprise du projet et la gravité de ce dernier sont définies grâce à des **indicateurs environnementaux**. Ils sont exposés dans le tableau suivant :

Présentation des indicateurs environnementaux utilisés pour chaque composante environnementale

| Composante
environnementale | Gravité du projet
(fonctionnel) | Emprise du
projet
(quantitatif) |
|--------------------------------|---|--|
| Espace NATURA 2000 | <p><u>Fonctionnalité de l'écosystème global :</u></p> <p>Interaction avec faune et/ou flore et ou habitats d'intérêt communautaire de la zone étudiée</p> | <p><u>Si le projet se situe dans la zone d'étude :</u></p> <p>% surface impactée</p> <p><u>Si le projet se situe hors de la zone :</u></p> <p>distance / zone Natura 2000</p> |
| Réseau écologique | <p>Connectivité fonctionnelle :</p> <p>(évalue l'impact sur la diversité des connections écologiques)</p> <p>→ interactions sur les corridors et/ou les continuums écologiques</p> | <p><u>Connectivité spatiale :</u></p> <p>(évalue l'impact sur l'agencement spatial du réseau écologique)</p> <p>→ % des connections écologiques dégradées / isolement des tâches d'habitats</p> |

Ces deux critères mettent parallèlement les incidences directes et indirectes sur l'espace Natura 2000 et / ou le réseau écologique.

Cet outil est utilisé pour chaque projet de chaque commune. L'espace Natura 2000 le plus proche ou recouvert par le projet sera considéré dans chaque cas. Les notes attribuées pour chaque critère et modalités sont pondérées et permettent d'obtenir un score sur 50 selon l'échelle de hiérarchisation des incidences suivantes :

Échelle de hiérarchisation des impacts/ incidences sur le réseau Natura 2000 et le réseau écologique

| Échelle de valeur | |
|-------------------|-------------|
| ≥ 40 | MAJEUR |
| entre 35 et 39,9 | FORT |
| entre 20 et 34,9 | MODERE |
| entre 10 et 19,9 | FAIBLE |
| entre 0.01 et 9,9 | TRES FAIBLE |
| < 0.01 | NON ETUDIE |

Construction de l'outil utilisé pour déterminer les incidences sur le réseau Natura 2000 et le réseau écologique

Afin de rendre plus lisible et compréhensible l'application de cet un tableau de synthèse spécifique au projet sera présenté par la suite.





| CRITERES | DEFINITION | MODALITES | COTATION | RESULTATS |
|--|---|--|----------|-----------|
| Enjeux globaux / Vulnérabilité / sensibilité | Le site est-il initialement prêt à supporter le projet ? | MAJEUR | 10 | |
| | | FORT | 8 | |
| | | MODERE | 5 | |
| | | FAIBLE | 3 | |
| | | TRES FAIBLE | 1 | |
| Synergie des projets =impacts cumulatifs | Existe-t-il des projets adjacents en interaction ? | Nombre de projets en interaction > 1 | 2 | |
| | | Nombre de projets en interaction = 1 | 1,5 | |
| | | pas de projet en interaction / interaction non significative | 1 | |
| | | | | |
| Gravité du projet | Comment le projet interagit il sur l'écosystème déterminant (faune / flore/habitats)? | interaction perceptible sur la faune <u>ET</u> la flore <u>ET</u> les habitats d'IC de la ZNIR (3/3) | 4 | |
| | | interaction perceptible sur la faune <u>ET/OU</u> la flore <u>ET/OU</u> des habitats d'IC de la ZNIR (2/3) | 3 | |
| | | interaction perceptible sur la faune <u>OU</u> la flore <u>OU</u> des habitats d'IC de la ZNIR (1/3) | 1 | |
| | | interaction non significatif le projet ne présente pas d'interférence avec ces 3 groupes | 0,25 | |
| Emprise du projet | Comment le projet est-il situé par rapport à la Zone Natura 2000 ? | plus de 30 % | 8 | |
| | | entre 15 et 30 % | 6 | |
| | | de 5 à 15 % | 4 | |
| | | jusqu' à 5 % | 2 | |

| CRITERES | DEFINITION | MODALITES | | COTATION | RESULTATS | |
|-------------------|--|----------------------------|--|----------|-----------|-----------|
| | | | | | DIRECTS | INDIRECTS |
| Réseau écologique | Gravité du projet

Comment le projet impacte-t-il la diversité des connexions écologiques ? Estime la capacité d'accueil du site et de dispersion pour la biodiversité = <u>connectivité fonctionnelle</u> | hors de la Zone NATURA2000 | en bordure rapprochée (dans l'aire rapprochée 0-3 km) | 1,5 | | |
| | | | assez éloigné et présence d'espèces à grande faculté de déplacement (oiseaux, chiro...) 3-10 km | 1 | | |
| | | | assez éloignée de la Zone NATURA 2000 [10-15km] ==> non significatif | 0,25 | | |
| | | | | | | |
| Réseau écologique | Emprise du projet

Comment le projet interagit-il sur l'agencement des connexions écologiques ? <u>Connectivité spatiale</u> | | le projet induit une réduction des corridors linéaires (haies, lisières, bandes enherbées...) ET des continuums écologiques (mares, bosquets ... non linéaires) = milieu non favorable pour une biodiversité maximale | 3,5 | | |
| | | | le projet induit une réduction des corridors linéaires (haies, lisières, bandes enherbées...) OU des continuums écologiques (mares, bosquets ... non linéaires) = milieu sensibilisé pour l'accueil d'une biodiversité riche | 2 | | |
| | | | interaction neutre = milieu potentiellement capable de satisfaire une biodiversité riche / absence initiale de corridors écologiques | 0,25 | | |
| | | | Le projet provoque une rupture de plus de 50 % des connexions écologiques = perte de connectivité spatiale majeure = isolement fort | 3,5 | | |
| | | | Le projet provoque une rupture de minimum 30% connexions écologiques = perte de connectivité spatiale importante = isolement modéré | 2 | | |
| | | | Le projet provoque une rupture de minimum 10% connexions écologiques = perte de connectivité spatiale faible = isolement faible | 1 | | |

| CRITERES | DEFINITION | MODALITES | COTATION | RESULTATS |
|---------------|--|---|----------|-----------|
| | | 
le projet s'inscrit dans un objectif total d'harmonie avec le paysage sans bouleversement du réseau écologique | 0,25 | |
| Dire d'expert | Permet de faire varier le résultat final en cas de situation exceptionnelle non commune à tous les projets | Par exemple: On pourra faire référence à la mise en place d'une barrière physique importante / artificialisation majeure, l'introduction d'espèces invasives, le ressenti des impacts sur une plus large échelle, ou au contraire l'apparition de nouveaux écotones/corridors/continuum pour certaines espèces (haies, routes, steeping zones...) | 3 | |
| | | | 2 | |
| | | | 1 | |
| | | | -1 | |
| | | | -2 | |
| | | | -3 | |
| TOTAL | | | | |
| | | | | |

Résultats

Le projet de la Villa Eiffel jouxte avec le réseau Natura 2000 et plus étroitement avec le site de Cap Ferrat. La ZSC Corniches de la Riviera est présente à 1km au nord du secteur de projet.

Le tableau suivant expose le résultat obtenu à travers l'utilisation de l'outil précédemment présenté.

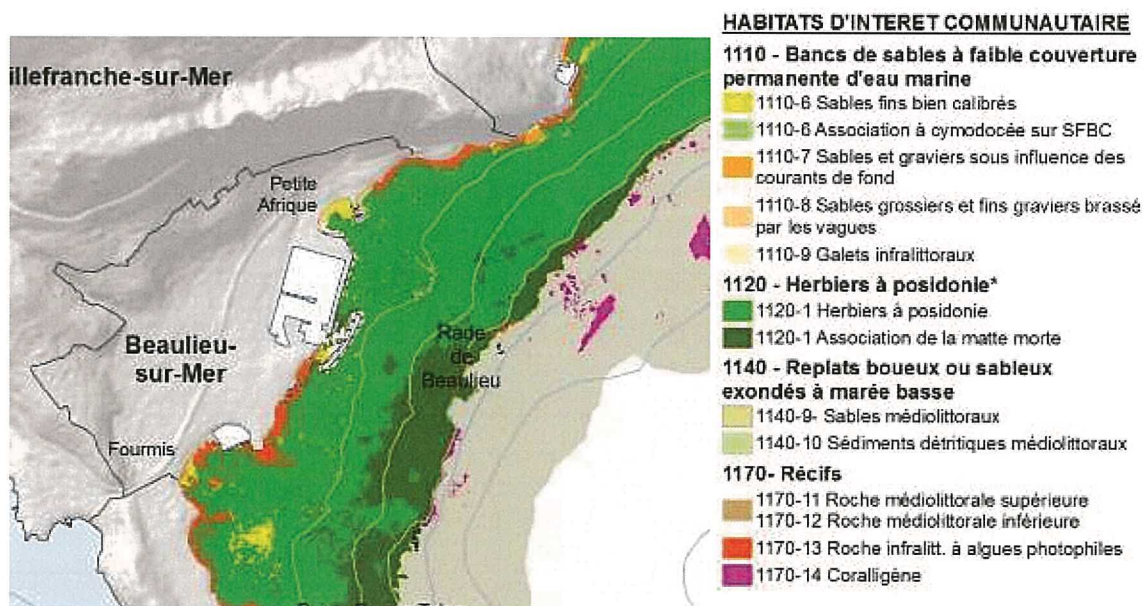
| Projet | Villa Eiffel |
|---------------------|--------------|
| Enjeux | 8 |
| Impacts cumulés | 1 |
| Gravité natura 2000 | 1 |
| Emprise Natura 2000 | 1,5 |
| Gravité réseau éco | 0,25 |
| Emprise réseau éco | 0,25 |
| Dire d'expert | |
| Total | 11.25 |

Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface)

Le projet de la villa Eiffel jouxte le réseau Natura 2000 et plus étroitement le site de Cap Ferrat. L'étude du projet et de son environnement ont permis de déterminer une zone d'influence de 150 mètres autour du secteur de projet, zone dans laquelle un seul espace Natura 2000 est présent : la ZSC « Cap Ferrat ». De ce fait, les incidences directes sont envisagées en premier lieu sur cette ZSC. A l'inverse, la ZSC « Corniches de la Riviera », est située à distance du secteur d'étude, et au regard de la zone d'influence déterminée, les incidences directes sur cette ZSC ne sont pas envisagées.

En phase de chantier, la réalisation du projet va induire des travaux de grande ampleur, qui en 1er lieu vont impliquer des phases de démolition du bâti existant. Cette étape va se traduire par la présence d'engins de grande envergure.

Lors de cette phase, des vibrations, et des soulèvements de poussières sont envisagés et fortement pressentis. Au regard de la proximité avec la ZSC « Cap Ferrat », les habitats d'intérêt communautaire situés au plus près du secteur d'étude peuvent être concernés par des détériorations. Ceci peut être le cas des habitats 1170-13 et 1110-6, ainsi que des habitats 1120-1 (impact diffus et secondaire).



Au regard de l'implantation du projet, une partie du bâti se situe non loin du bord de mer. Cela implique donc la présence d'un chantier de grande envergure, qui pourrait avoir des répercussions sur les habitats d'IC situés en dehors du secteur d'étude, sur la portion sud.

En phase de chantier, un impact indirect et diffus est à considérer. Il s'agit de la fuite accidentelle de carburant des engins de chantier (ou tout autre substance polluante utilisée par les entreprises lors du chantier). Le produit peut alors se répartir et atteindre plus ou moins vite les espaces Natura 2000 les plus proches par diffusion progressive. Etant donné la proximité avec le bord de mer, cet impact est donc fortement envisagé. Les entreprises et le personnel pourront agir rapidement afin de limiter la dispersion de l'éventuelle pollution. D'autre part, en amont du chantier, les entreprises doivent respecter un cahier de prescription des charges afin de conserver l'environnement et agir dans le sens de sa conservation. Des mesures de précautions sont donc déjà envisageables et fortement recommandées. De plus, il s'agit de faire respecter scrupuleusement, l'emprise du chantier et de mettre en place des barrières de hauteur satisfaisante, côté littoral, afin de limiter les projections de matières et de poussières, dans les eaux marines. Aussi, les eaux de chantier pourront être déviées afin de ne pas se retrouver dans l'eau de mer, et porter atteinte aux Habitats d'IC.

Par cette analyse, les impacts sur les habitats et les habitats d'espèces en phase de chantier, sont considérés comme très faibles. Il n'y a donc aucun impact significatif et résiduel à prendre en considération.

➔ **Les impacts directs permanents et temporaires, cités précédemment sont considérés comme très faibles dans le cadre de ce projet. Aucun impact significatif et résiduel n'est à prévoir sur les habitats et habitats d'espèces dans le cadre de ce projet.**

En phase de fonctionnement, ce projet prévoit l'accueil de touristes dans un contexte calme et reposant, ouvert sur la mer, et au cadre paysager travaillé, favorisant les continuités écologiques locales. Etant donné que le quartier est déjà densément urbanisé, les rejets des eaux usées seront raccordés à l'existant et éventuellement le réseau sera adapté au nouveau débit, suite

à la mise en place de ces nouveaux espaces (chambres, présence de salariés...). Ce projet prévoit l'accueil de personnes aisées, qui viendront se ressourcer dans un espace de qualité. Le but des touristes est donc de respecter ce cadre naturel. De plus, le littoral ne sera pas accessible depuis l'emprise du projet. Aussi, les accès en voiture se feront par le nord du projet, à l'opposé du domaine aquatique, espace qui représente à ce jour le plus d'enjeux naturels.

➔ Par ces observations, les impacts en phase de fonctionnement sont considérés comme non significatifs et non résiduels sur les habitats et les habitats d'espèces. Au contraire, l'initiative de ce projet est d'optimiser la fonctionnalité écologique du site, et son lien avec le littoral.

Destruction ou perturbation d'espèces (lesquelles et nombre d'individus)

Les espèces d'IC pouvant être impactées par ce projet sont recensées dans le ZSC « Corniches de Riviera », qui se situe à 1 km au nord du secteur de projet. Cette ZSC recense notamment la présence de plusieurs chiroptères à enjeux en PACA :

- Petit et Grand Rhinolophe
- Petit et Grand murin
- Barbastelle d'Europe
- Minioptère de Schreibers
- Murin à oreilles échancrées
- Murin de Bechstein

| Code N2000 | Libellé | Statut juridique | Abondance | Etat de conservation | Enjeu local | Commentaire |
|------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|
| | MAMMIFERES | | | | | |
| 1304 | Grand Rhinolophe | Protection nationale | 10 à 20 individus (alim, transit) | Mauvais | Fort | 4 gîtes occupés par l'espèce. Menaces sur les habitats de chasse (fermeture du milieu, disparition du pastoralisme) et offre en gîte défavorable. |
| 1303 | Petit Rhinolophe | Protection nationale | 10 à 20 individus (alim, transit) | Mauvais | Fort | 5 gîtes occupés par l'espèce. Menaces sur les habitats de chasse (fermeture du milieu, disparition du pastoralisme) et offre en gîte défavorable. |
| 1307 | Petit Murin | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Moyen | Présence éparse de quelques individus. Menaces sur les gîtes en ponts, falaises et fermeture du milieu. |
| 1310 | Minioptère de Schreibers | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Bon | Faible | Territoires de chasse avérés. Pas de gîte connu sur le site. Possible gîte de transit parmi les cavités non explorées. Menaces sur les habitats. L'enjeu passerait à « fort » si sa reproduction venait à être prouvée lors de prochaines investigations. |
| 1324 | Grand Murin | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Moyen | Présence probable de quelques individus. Menaces sur les gîtes en ponts, falaises et fermeture du milieu. |
| 1323 | Murin de Bechstein | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Mauvais | Moyen | Espèce probable. Intimement liée aux milieux boisés feuillus. Menaces sur les gîtes et corridors principalement. L'enjeu passerait à « fort » si sa reproduction venait à être prouvée lors de prochaines investigations. |
| 1321 | Murin à oreilles échancrées | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Inconnu | Données insuffisantes |
| 1308 | Barbastelle d'Europe | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Mauvais | Inconnu | Données insuffisantes |

Tableau récapitulatif des espèces de chiroptères d'IC (Docob)

Ces espèces peuvent utiliser le bord de mer, mais aussi les espaces paysagers du parc, d'ores et déjà en place, comme un espace de chasse et de transit. Le projet peut donc impacter leur milieu de vie, ce qui aura des conséquences sur leurs effectifs, succès de reproductions etc...

Afin de limiter les impacts indirects (nuisance, bruit, soulèvement de poussières...) sur les espèces d'intérêt communautaire à large dispersion (chiroptères notamment), il est recommandé d'adapter le planning travaux en fonction du cycle biologique des espèces. Les travaux diurnes

sont encouragés afin de limiter les nuisances pour les espèces nocturnes mais aussi les riverains. Étant donné que le site se trouve en zone urbaine et habitée, l'éclairage nocturne est déjà présent depuis longtemps. Ce halo lumineux ancré dans le paysage ne représente donc pas un impact nouveau. De plus au regard de l'enclavement du site, derrière de nombreuses barrières végétales, les effets des halos lumineux sont diminués.

Lors de la phase de chantier, les travaux diurnes seront autorisés et les travaux nocturnes seront proscrits. Le site de chantier ne sera donc pas mis en lumière lors des périodes nocturnes, ce qui permettra de préserver les espaces de chasse et de transit de ces espèces.

Les vibrations, soulèvements de poussières, prévues lors du chantier, auront lieu lors des périodes diurnes, ce qui n'aura pas d'impact significatif sur les chiroptères (espèces nocturnes).

En phase de fonctionnement, le projet prévoit d'optimiser la mise en lumière du site, avec des équipements dernière génération, limitant les impacts sur la faune nocturne. Les éclairages seront disposés vers le sol, et une lumière tamisée sera préconisée afin de limiter les effets de « halo lumineux ». De plus la fréquentation du site, par les touristes et les salariés du site, ne sera pas de nature à déranger les espèces. Le milieu se veut respectueux du cadre naturel.

En phase de fonctionnement, le projet offrira un espace paysager de qualité, et offrira un lien direct avec ces espaces terrestres et le littoral. Par conséquent, le projet envisage ainsi de renforcer les continuités écologiques et leur fonctionnement.

La mise en place de l'ensemble de ces mesures permet d'évaluer les impacts sur les espèces d'IC comme non significatifs et non résiduels. La destruction et la perturbation d'espèces n'est donc pas envisagée et envisageable dans le cadre de ce projet.

Perturbations possibles des espèces dans leurs fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation...)

En rappel des observations et des analyses précédentes, aucune perturbation ne se produira sur les espèces et habitats communautaires désignés au titre de Natura 2000.

Le résultat est de 11.25/50 ce qui correspond à des incidences faibles en limite d'être très faibles selon l'échelle de hiérarchisation. Il est important de noter que le dire d'expert n'a pas été utilisé ce qui montre que les critères de bases sont suffisants pour justifier de cette absence d'incidence. Le projet de rénovation de la villa et d'ouverture d'un complexe hôtelier n'aura pas d'incidences sur les espèces d'intérêt communautaire et les habitats d'intérêt communautaire et / ou prioritaire. En conclusion, il n'y a donc aucune incidence significative et résiduelle à considérer sur les sites en marges de la zone de Projet : il s'agit des ZSC du Cap Ferrat et Corniches de la Riviera.

Les modifications envisagées sur la zone UPm1 du PLUm, s'inscrivent dans les préconisations de la DTA puisqu'elles n'ouvrent pas de secteurs à l'urbanisation mais permettent la requalification et la densification de ceux-ci tout en préservant le cadre urbain et paysager.



B/ Incidences et mesures de la déclaration de projet sur l'environnement

Incidences prévisibles du projet sur l'occupation du sol et les ressources naturelles et mesures éventuellement retenues

Occupation du sol

Incidences prévisibles :

L'ajustement des EBC et éléments de paysage ainsi que du règlement du zonage sur le secteur d'étude permettra d'assurer la requalification du complexe hôtelier de la Villa Eiffel. Plusieurs incidences peuvent être associées à ces changements.

En effet, l'augmentation de la surface de plancher de l'opération peut entraîner une augmentation de l'imperméabilisation. Cependant, le projet prévoit la création d'une perméabilité entre le parc et la mer. Les espaces paysagers seront renforcés avec notamment la création de toitures végétalisées, permettant d'adoucir le lien entre le nord et le sud du projet.



Mesures possibles :

- Destruction d'un ancien bâtiment et restitution d'espaces végétalisés
- Réalisation de toitures végétalisées, permettant de renforcer le lien visuel et physique entre le nord et le sud du projet.
- Maîtrise des emprises futures au travers de polygones d'implantation définissant les emprises maximales sur les documents graphiques, et la hauteur maximale autorisées pour les bâtiments
- Maintien d'un parc paysager sans artificialisation du sol

Biodiversité

Incidences prévisibles :

Les enjeux globaux concernant la majorité des groupes floristiques et faunistiques sont jugés de faibles sur le site d'emprise de l'hôtel.

Les zones environnantes sont urbanisées et les habitats en place sont typiques des jardins ornementaux et des espaces hôteliers de tourisme. Les entretiens réguliers des espaces extérieurs réduisent la biodiversité en place.

La forte concentration urbaine limite aussi l'accès et les espaces de vie préférentiels des espèces volatiles comme l'avifaune et les chiroptères.

La faune en place dans la commune de Beaulieu-sur-Mer est une faune anthropophile commune, qui ne présente pas d'enjeux particulier. Les clôtures délimitant chaque parcelle jouant un rôle de

fracture dans les continuités écologiques et ne permet pas une biodiversité maximale. Les espèces en arrière-plan comme la barre rocheuse de Saint Michelle, l'Ibac... sont des lieux beaucoup plus propices pour l'accueil d'une biodiversité riche et remarquable.

Les espaces verts de la villa sont des espaces de vie pour quelques reptiles communs comme le lézard des murailles dont la présence est avérée dans le site. Étant donné la proximité avec la mer, l'alternance d'espaces ouverts et fermés et la présence intéressante des haies dans le jardin de la villa, les espèces communes de chiroptères sont potentielles en vol, en période de transit et de chasse.

Mesures possibles :

- Ne pas utiliser de produits phytosanitaires, pour limiter les pollutions de la nappe phréatique et réduire les dangers pour la faune et flore environnante et la consommation humaine,
- En cas de déplacement de végétaux, veiller à mettre ces derniers en jauge dans les règles de l'art,
- Un dispositif de protection du tronc des arbres présents sur le chantier a été réalisé et doit être respecté,
- Les emprises constructibles sont situées dans la parcelle de la villa et dans la zone UPm1
- Les essences utilisées dans les aménagements paysagers devront être locales et diversifiées
- La coupe éventuelle d'arbres, nécessaire à la construction du bâtiment devra se faire en dehors des périodes de reproduction des reptiles et des oiseaux. Il est obligatoire pour les entreprises de réaliser les travaux de décapage des sols, de défrichage et de terrassement en dehors des périodes de reproduction et d'hivernage. Les travaux devront donc avoir lieu entre la mi-août et début novembre.

Continuités écologiques

Incidences prévisibles :

La portion au sud-est du site est classée comme réservoir de biodiversité, selon le SRCE PACA repris au sein du SRADDET. Comme évoqué dans l'État initial de l'environnement, ce réservoir de biodiversité, suit la ligne représentée par le littoral et une zone tampon a permis de représenter le réservoir. De ce fait, de part et d'autre, des espaces urbanisés, ont été classés en réservoir, comme cela est le cas à l'échelle du secteur de projet. À l'échelle du secteur d'étude, le projet peut participer à la dégradation du réservoir de biodiversité, et notamment du littoral.

Mesures possibles

Le projet, tel qu'il est présenté dans ce document, a pour principal objectif de recréer un lien entre la mer et les espaces paysagers verts du secteur de projet. Le but étant de recréer des espaces méditerranéens, vierges d'EVEE, afin de renforcer les continuités écologiques et par conséquent, leur fonctionnement. Le projet préserve ainsi la bande littorale en modifiant l'agencement du bâti et en ouvrant sur le paysage le projet. Ainsi le lien entre les espaces vert du nord et le littoral au sud sera plus cohérent. Les espèces (chiroptères par ex), pourront ainsi profiter du parc paysager de façon optimale à la différence du projet actuel.

Hydrologie

Le secteur de projet est situé en bordure de mer, mais n'est pas traversé par un cours d'eau. Il est situé sur une nappe d'eau souterraine affleurante « Formations variées du Crétacé au Tertiaire des bassins versants du Paillon et de la Royal » (FRDG419).

Incidences prévisibles :

S'agissant de la requalification/restructuration de l'hôtel existant, l'imperméabilisation du sol par le projet n'induit pas une augmentation du volume des eaux de ruissellement. Le coefficient d'imperméabilisation est même diminué car le projet prévoit le recours partiel à des toitures végétalisées et à l'augmentation des espaces verts paysagers et des EBC/éléments de paysage.

Par ailleurs, la réalisation des sous-sols nécessite la gestion d'eaux souterraines anarchiques pendant et après travaux.

Eu égard à la vulnérabilité potentielle du système aquifère, une attention particulière doit être portée en phase chantier et phase exploitation. Pendant le chantier, toutes les précautions seront prises pour faire migrer les matières en suspension et des hydrocarbures vers les karstes (géomembrane recouverte d'un dallage béton de protection). En phase exploitation, les collecteurs d'eaux usées et pluviales, ainsi que les ouvrages de rétention, seront étanches.

Mesures possibles :

- L'ensemble des forages seront rebouchés au coulis de ciment à l'occasion des travaux des bâtiments.

- En phase de chantier seront prévues des mesures pour ne pas polluer la nappe pendant l'exécution et le fonctionnement des installations pour la gestion des eaux d'origine karstique et pendant la construction des sous-sols. En effet, les travaux de terrassements pendant le chantier, et la mise en œuvre de béton pour les élévations vont générer des matières en suspension. De plus, les eaux de ruissellement ne doivent pas migrer vers les karstes.

- Afin d'éviter tout déversement accidentel de matières dangereuses et hydrocarbures, les mesures suivantes seront prises :

- . les engins intervenant sur le chantier seront préalablement révisés et en bon état d'entretien,
- . toute opération d'entretien des engins de chantier et des véhicules sera interdite sur le site,
- . la parcelle étant actuellement revêtue par des revêtements imperméables (enrobé, dallages béton), une petite partie sera conservée pendant le chantier : le stockage des carburants et autres produits toxiques se fera exclusivement dans cette zone qui sera déconnectée de la zone chantier, en particulier de la zone de fouille pour le sous-sol en contact avec la nappe.
- Pour les eaux usées, les constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées existant.
- Pour les eaux pluviales :
 - . L'ensemble du projet prévoit la création d'espaces verts paysagers de qualité qui seront en mesure d'assurer une rétention naturelle de l'eau. L'augmentation des espaces boisés et des zones végétalisées va favoriser la rétention naturelle des eaux.
 - . Gestion des eaux de ruissellement : Les Eaux Pluviales de ruissellement, générées par les cheminements et les aménagements réalisés sur dalle, seront collectées via des grilles / avaloirs, puis acheminées vers l'exutoire.
 - . le projet sera raccordé, comme initialement, au réseau de collecte des eaux pluviales.

Incidences prévisibles du projet sur le paysage et mesures éventuellement retenues

Incidence prévisible :

L'ajustement du règlement de la zone UPm1, ainsi que l'emplacement des EBC et des gabarits d'implantation, permettra la réalisation du projet hôtelier de la Villa Eiffel.

Le site d'étude n'est visible que depuis la mer. Les visibilité latérales sont fortement réduites du fait de la proximité des villas mais aussi par le fait qu'elles soient à la même distance du bord de mer. La partie nord de la villa est masquée par un important réseau de haies végétales.

La construction d'un bâtiment hôtelier dans la partie nord de la parcelle de la villa peut impacter les espaces de vie annexes situées dans le centre de Beaulieu-sur-Mer. D'autre part, le projet tel qu'il est présenté respecte la loi littoral.

Mesures possibles :

Le projet vise à densifier le tissu urbain au niveau du littoral et dans une zone UPm4 adaptée à la réalisation de projets hôteliers. Le paysage n'est pas directement impacté car il s'agit de jardins ornementaux. Le projet prévoit le renforcement des espaces paysagers de qualité, ainsi que du réagencement des EBC et la création d'éléments de paysage à la marge afin de rester cohérent avec leur composition actuelle.

- *Modifier les limites des EBC afin de permettre la réalisation du projet et rester cohérent avec la composition des espaces actuellement présents. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980, relatif à la publicité.*
- *Conserver les jardins ornementaux à proximité directe des bâtiments, et ce avec des essences locales de façon à parfaire le site pour le tourisme et le bien être des voyageurs. Il s'agit là d'une mise en valeur du site et du paysage. La réalisation de nouveaux espaces paysagers va permettre de favoriser le lien entre la mer et les espaces boisés présents dans le nord du site.*

Incidences prévisibles du projet sur les risques naturels, technologiques, accès et nuisances

Risque naturel

Incidences prévisibles :

Le PLUm prend en compte le PPRmt. La zone de la villa Eiffel ne se situe ni dans la zone bleue, ni dans la zone rouge.

Les risques d'éboulement, de glissement de terrain ou d'effondrement ne sont pas connus dans la région proche de la parcelle selon les données du BRGM. Les incidences vis-à-vis des mouvements de terrain sont globalement faibles, d'autant plus que la parcelle est déjà construite.

Mesures possibles :

- Réaliser des visites de contrôle et d'entretiens réguliers

Accessibilité

Incidences prévisibles :

Le projet, par l'augmentation d'activité, peut entraîner une augmentation du trafic sur cette zone même si celui-ci apparaît comme limité. En effet, à ce jour, la villa est accessible depuis l'impasse rue Gustave Eiffel. Même si cette dernière est à double sens, la largeur de la route ne permet pas le passage de deux voitures face à face. Ceci réduit donc fortement les nuisances sonores liées aux voies de circulation.

Les voies d'accès pour les livraisons ont été repensées afin de faciliter l'accès de la Villa hôtelière aux voyageurs.

Mesures possibles :

- Réalisation d'un parking souterrain résolvant les problèmes de stationnement et d'accessibilité dans la zone

Nuisances

Le changement de zonage permettra la réalisation d'un complexe hôtelier de luxe sur la propriété de la Villa Eiffel. Le chantier va produire des nuisances sonores et visuelles pour les riverains. La modification de règlements peut entraîner des incidences indirectes.

Le projet est situé dans le centre de Beaulieu-sur-Mer dans le quartier des hôtels, les pollutions lumineuses sont déjà bien présentes au nord de la parcelle et dans le site. L'hôtel pourra renforcer les pollutions lumineuses : l'émission lumineuse de l'hôtel devra respecter les préconisations réglementaires concernant les émissions lumineuses. Afin de limiter les impacts sur les chauves-souris, et les espèces d'oiseaux nocturnes, les longueurs d'onde pour les luminaires devront être étudiées. D'autre part, une extinction des éclairages peut être envisagée dans la commune, aux périodes creuses, soit entre minuit et 5 heures du matin.

La réalisation du projet va induire la présence d'engins de chantier de plus ou moins grande envergure. La construction d'un tel projet va provoquer des nuisances et des vibrations pendant la phase de chantier.

Une fois le projet réalisé, l'augmentation de la fréquentation des lieux va induire des nuisances humaines de type bruit, allers et venues dans l'impasse, livraison etc ...Ce sont des incidences directes.

Mesures possibles :

- *Respecter les préconisations réglementaires en matière d'émissions lumineuses*
- *Étudier les longueurs d'onde des luminaires*
- *Utiliser des luminaires favorables à la préservation des espèces nocturnes.*
- *En phase chantier, les prescriptions relatives à la sécurité sur la voie publique relèvent de l'application scrupuleuse des réglementations en vigueur*
- *En phase de chantier, les engins devront respecter des règles de bonne conduite, réaliser les travaux de jour et en semaine...*
- *Le projet prévoit un dimensionnement et une organisation des accès proportionnels aux besoins et à la fréquentation prévue.*

Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000

L'ajustement du règlement et du zonage de la zone UPm1 (gabarit d'implantation du bâti, EBC/éléments de paysage et hauteur du bâti) dédié au projet, permettra la réalisation du complexe hôtelier sur la propriété de la Villa Eiffel. Ces modifications peuvent entraîner des incidences directes et indirectes.

Analyse des atteintes sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire (DH1/DH2)

Les effets négatifs prévisibles du projet peuvent être regroupés en cinq catégories :

- *destruction locale d'habitats d'espèces,*
- *perte d'éléments de fonctionnalités écologiques favorables à certains compartiments biologiques,*
- *dégradation des alentours de l'hôtel qui présentent un certain degré de naturalité,*
- *perturbation/dérangement d'espèces lors de la réalisation des travaux,*
- *introduction d'espèces dites allochtones pouvant engendrer une déstructuration des peuplements floristiques et faunistiques associés.*

Ces cinq effets se traduisent par des atteintes plus ou moins accentuées suivant l'habitat ou l'espèce considérés. Dans l'étude des incidences Natura 2000, il a été conclu à l'absence d'impacts significatifs et résiduels sur le site et le réseau Natura 2000. (ZSC de Cap Ferrat). En effet, la parcelle concernée, ne contient pas d'espèces d'intérêt communautaires ni même d'habitats communautaires et / ou prioritaires.

Impacts résiduels

Dans le cadre du respect des recommandations présentées ci-dessus, les atteintes sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ne sont donc pas considérées.

Il n'y a donc pas lieu de :

- *montrer l'absence de solutions alternatives de moindre incidence ;*
- *prouver que le projet est d'intérêt général, et ce pour des raisons impératives ;*
- *prévoir des mesures compensatoires.*



Mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet

La réalisation du complexe hôtelier de la Villa Eiffel va engendrer la destruction partielle des jardins ornementaux et l'altération des habitats en place. Aussi, dans le cadre de cette déclaration de projet, l'ajustement des EBC apparaît nécessaire aux évolutions projetées des bâtiments. Malgré le fait que les espaces paysagers soit ornementaux et ne contiennent pas d'espèces avec de véritables enjeux, l'abattage ou le déplacement de certains arbres devra avoir lieu en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune et des reptiles. Ils devront donc avoir lieu entre la mi-août et la fin octobre. Ces deux groupes d'espèces sont le plus exposées à la mort accidentelle car elles habitent les haies des et les espaces urbains pour les espèces avérées.

En ce qui concerne la faune nocturne (chiroptères et avifaune), les travaux devront être réalisés en période diurne, aux horaires autorisées et en accord avec le rythme de vie des habitants. Les travaux de nuit sont proscrits pour le respect et la tranquillité des riverains. La mise en lumière du site en période nocturne est proscrite afin de respecter la faune nocturne.

Impacts résiduels

Dans le cadre du respect des recommandations présentées ci-dessus, aucun impact résiduel sur la faune, la flore et les habitats n'est à considérer dans le cadre de ce projet.

C/ Indicateurs de suivi possibles

| Indicateurs | Source | Fréquence d'actualisation |
|--|--|--|
| Respect des hauteurs | Porteur de projet + permis de construire | A chaque dépôt de PC |
| Mise en place de haie de protection de la faune/ flore | Porteur de projet | Lors de la phase travaux |
| Nombre d'aménagements paysagers | Porteur de projet + constructeurs | A chaque dépôt de PC + Réalisation des équipements publics |
| Réalisation de l'aménagement de voirie | Porteur de projet | Lors de la phase travaux |

Annexes Formulaire Simplifié des Incidences Natura 2000

| | |
|---|---|
| FORMULAIRE D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉE
DES INCIDENCES NATURA2000 |  |
|---|---|

Par qui ?

Ce formulaire est à remplir par le **porteur du projet**, en fonction des informations dont il dispose. Il est possible de mettre des points d'interrogation lorsque le renseignement demandé par le formulaire n'est pas connu.

Ce formulaire fait office d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet de conclure à l'absence d'incidence.

A quoi ça sert ?

Ce formulaire permet de répondre à la question préalable suivante : **mon projet est-il susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000 ?** Il peut notamment être utilisé par les porteurs de petits projets qui pressentent que leur projet n'aura pas d'incidence sur un site Natura 2000.

Le formulaire permet, par une analyse succincte du projet et des enjeux, d'exclure toute incidence sur un site Natura 2000. **Attention** : si tel n'est pas le cas et qu'une incidence non négligeable est possible, une évaluation des incidences plus poussée doit être conduite.

Pour qui ?

Ce formulaire permet au **service administratif instruisant le projet** de fournir l'autorisation requise ou, dans le cas contraire, de demander de plus amples précisions sur certains points particuliers.

1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Joindre si nécessaire une description détaillée du projet, manifestation ou intervention sur papier libre en complément à ce formulaire.

a/Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Préciser le type d'aménagement envisagé (exemple : canalisation d'eau, création d'un pont, mise en place de grillages, curage d'un fossé, drainage, création de digue, abattage d'arbres, création d'un sentier, manifestation sportive, etc.).

Sur un terrain de 9729 m² (dont 801 m² appartenant au domaine public maritime) de la commune de Beaulieu-sur-Mer, le projet a pour objet la création d'un complexe hôtelier afin de redonner une composition cohérente à la villa Eiffel existante. Le projet vise la réalisation d'un complexe sur une emprise au sol de 2940 m² soit 30.22 % de la surface du terrain.

Ce projet ambitieux envisage la création d'une cinquantaine de chambres et de suites. Ceci permettra de créer localement une centaine d'emplois. Les objectifs de ce projet sont multiples :

- 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 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.

À ce jour, la villa Eiffel est toujours présente. Elle est d'ailleurs considérée comme du patrimoine bâti remarquable selon le zonage du PLUm en vigueur. La villa principale est située en bordure ouest du secteur d'étude. Une extension longiligne et perpendiculaire à cette villa a été construite en 1979 et a participé à séparer les parties nord et sud du grand jardin paysager. Les jardins ornementaux sont régulièrement entretenus et sont composées principalement d'espèces ornementales pour la plupart typiques des espaces méditerranéens. Une piscine est présente devant la villa, faisant front à la mer. L'ensemble donne directement sur le front de mer.

Afin de redonner une composition cohérente à la propriété, le projet envisage :

D'utiliser le dénivelé naturel comme support au projet, en créant un lien physique permettant un passage progressif du nord vers le sud, au travers d'espaces paysagers de qualité, et en accord avec le climat et les ambiances localement méditerranéennes.

Une mise en valeur de la villa Eiffel, avec la mise en place d'un épannelage des toitures. L'égout le plus haut du bâtiment restera inférieur à l'égout de la Villa et diminuera progressivement jusqu'à la loggia.

Renforcer les espaces verts paysagers entre le bâti afin de parfaire le lien visuel et physique entre les deux parties de la propriété, et préserver ainsi la biodiversité originale du site (mise en place d'une toiture végétalisée afin d'assurer une intégration progressive du bâti et mise en valeur des espaces paysagers).

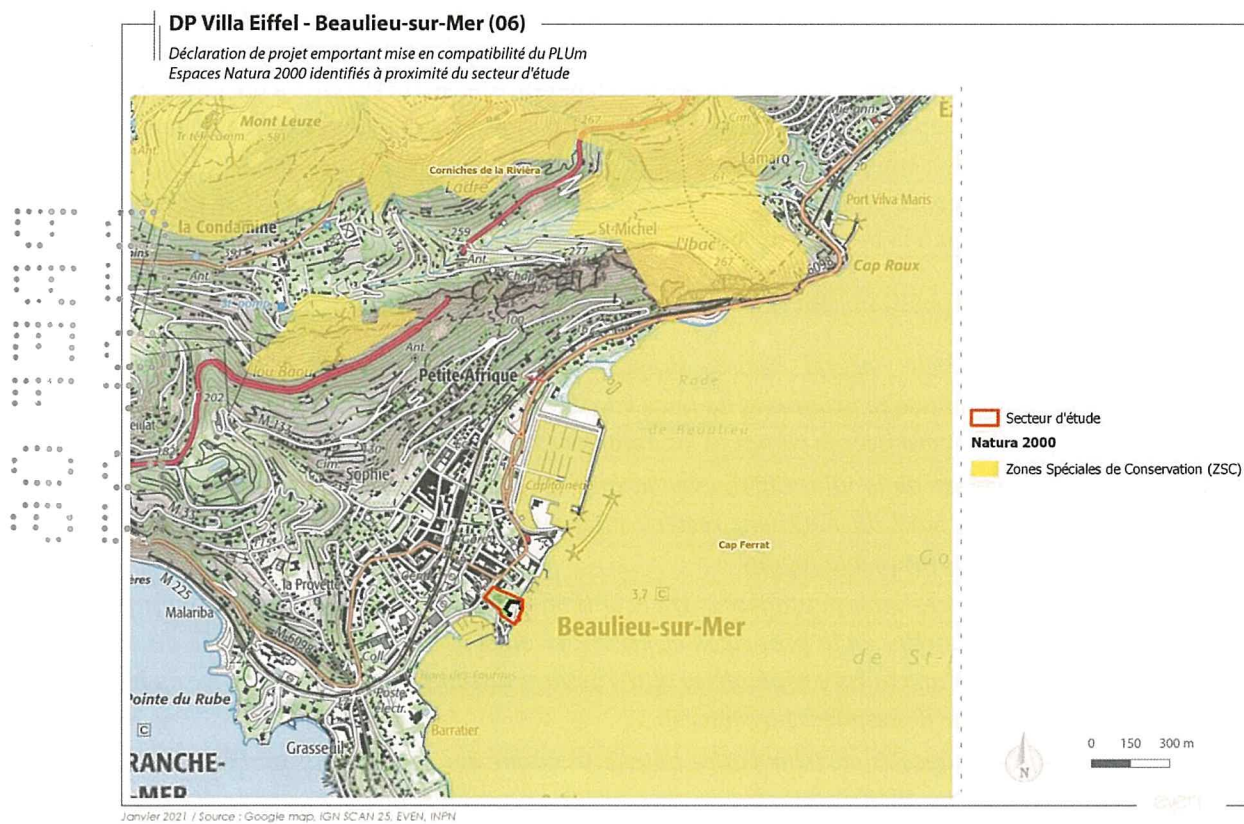
Développer les usages et enrichir l'offre hôtelière autour des services liés au bien-être. Le projet a l'ambition d'offrir des espaces de bien être, au confort haut de gamme et ce, tout au long de l'année. Le projet se veut porteur d'une activité touristique dans la commune, aussi bien en période d'affluence estivale qu'en période hivernale, plus calme. Ceci permettra de maintenir un certain dynamisme au sein de la commune.

Les données INPN, DREAL PACA et géoportail indiquent que le site de la Villa Eiffel n'est pas inclus directement dans une zone à statut.

Les espaces les plus proches concernent :

- **Zones d'inventaires :**
 - ZNIEFF 1 : Libac - baou Roux à 770 mètres
 - ZNIEFF 2 : Cap Ferrat à 1.6 km
- **Zones réglementaires :**
 - APB : FR3800803 Falaises de la Riviera à 850 mètres
- **Zones Natura 2000 :**
 - ZSC : FR9301996 Cap Ferrat en limite directe de la Villa au sud.
 - ZSC FR9301568 Corniches de la Riviera à environ 1 km du site

a/ Localisation et cartographie



Le projet est situé :

Nom de la commune : **Beaulieu-sur-Mer** N° Département : **06**

Lieu-dit :

En site(s) Natura 2000 ☐

n° de site(s) :

Hors site(s) Natura 2000 ☐ A quelle distance ?

ZSC : FR9301996 Cap Ferrat en limite directe de la Villa au sud.

ZSC FR9301568 Corniches de la Riviera à environ 1 km du site au nord est

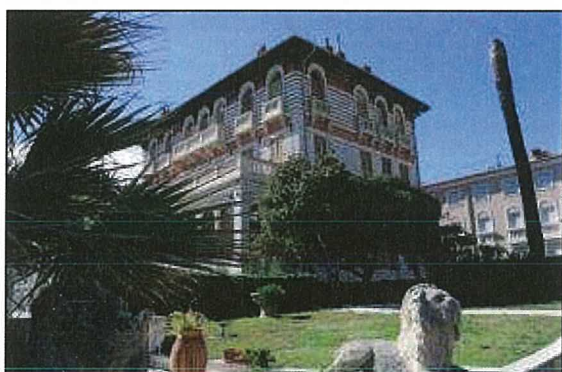
Le projet dont il est question est concerné par un intérêt général.

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

L'intérêt paysager du projet se décompose en plusieurs volets :

- *La rénovation est l'occasion d'améliorer la vision de l'hôtel et redonner la valeur initiale au patrimoine existant*
- *Valoriser l'espace et l'environnement qu'il offre*
- *Faire profiter au touriste de l'environnement et de la vue sur mer dans un cadre calme et reposant, à proximité des commerces.*
- *La rénovation de l'hôtel sera l'occasion de créer des lieux de vie temporaires haut de gamme pour les voyageurs avec un confort et des chambres aux normes.*

Amélioration de la vision de l'hôtel et redonner de la valeur au patrimoine existant :



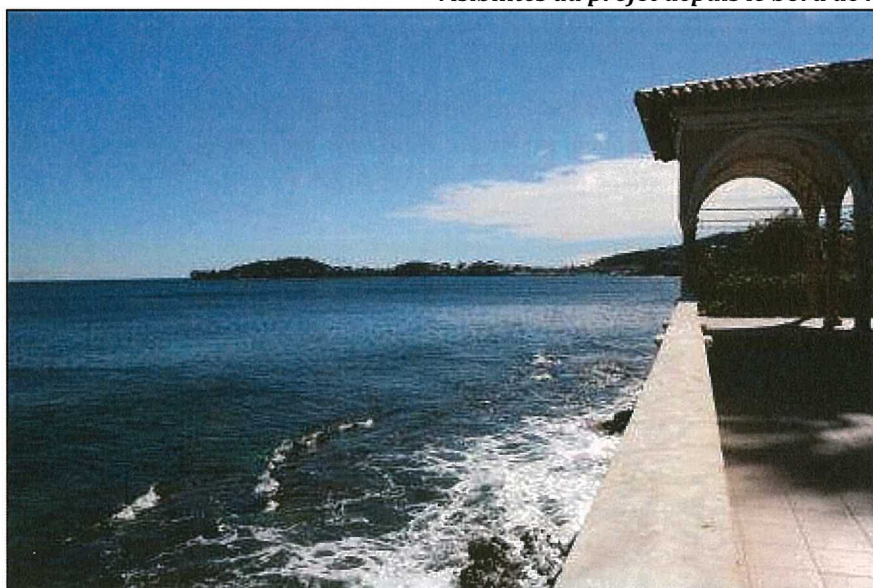
Bâtiment actuel

Aujourd'hui la résidence Eiffel n'est pas perceptible depuis le côté nord du site, à savoir depuis la route. Un important portail en fer forgé et des haies brise vue de *Pittosporum* et de cyprès de Provence (*Cupressus sempervirens*) créent une barrière. Du côté de la mer la résidence ne crée pas de barrière aux espaces voisins. Bien que les bâtiments ne soient plus habités depuis une dizaine d'années, un entretien ponctuel est réalisé afin de conserver le jardin dans son ensemble et les plus beaux spécimens arborés. (Oliviers, magnolia...).

Le site est cependant dégradé par endroit avec la présence de déchets. La flore rudérale et spontanée, et la flore ornementale reprennent le dessus et colonisent une bonne partie des bâtiments.



Visibilités du projet depuis le bord de mer



Visibilités du projet depuis l'extérieur

Le projet consiste à revaloriser l'existant. Étant donné les importantes haies qui masquent la villa depuis les rues de Beaulieu-sur-Mer, les visibilitées du projet sur le voisinage sont considérées comme faibles. Aussi l'autre côté du secteur d'étude est directement rattaché à la mer. Les visibilitées adjacentes ne sont pas impactées par le projet d'extension et de rénovation de la villa Eiffel.



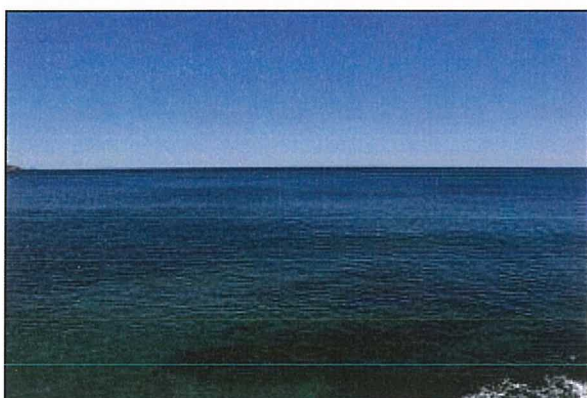
Vue sur les espaces voisins depuis le sud de la parcelle (ouest et est)



Vue depuis l'avancée de la villa

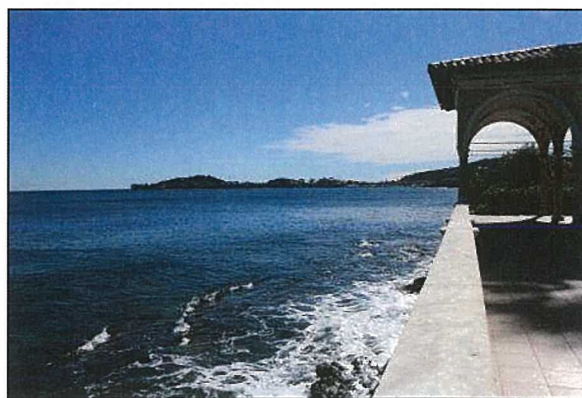
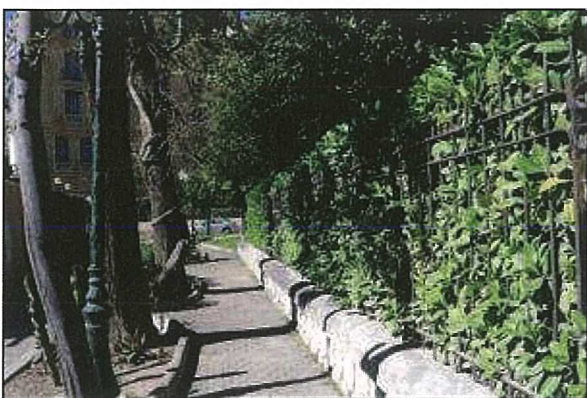
Valoriser l'espace et l'environnement

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.



Proximité avec la ville

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.



Vues depuis la route du bâti actuel

Ce projet ambitieux veut aussi maintenir l'activité de la commune, en assurant une clientèle tout au long de l'année. Cette offre tournée vers le bien être haut de gamme et le confort, veut offrir aux touristes un service de qualité, constant tout au long de l'année.

La création d'emploi est un point fort du projet. Il permettra de dynamiser l'offre à l'échelle locale et d'offrir des opportunités aux habitants de Beaulieu-sur-Mer, et des communes limitrophes.

a/ Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) : (m²) ou classe de surface approximative (cocher la case correspondante) :

| | |
|---|---|
| ☐ < 100 m ² | ☐ 1 000 à 10 000 m ² (1 ha) |
| ☐ 100 à 1 000 m ² | ☐ > 10 000 m ² (> 1 ha) |

- Emprises en phase chantier : La zone d'influence du chantier est déterminée en fonction de l'envergure du projet. Dans le cadre de ce projet elle peut être estimée à environ 150 mètres autour du secteur d'étude.

- Aménagement(s) connexe(s) :

 Préciser si le projet, la manifestation ou l'intervention générera des aménagements connexes (exemple : voiries et réseaux divers, parking, zone de stockage, etc.). Si oui, décrire succinctement ces aménagements.

 Pour les manifestations, interventions : infrastructures permanentes ou temporaires nécessaires, logistique, nombre de personnes attendues.

 Le projet sera générateur de flux de personnes (employés) et de touristes tout au long de l'année. Des espaces de stationnement seront dimensionnés afin de permettre l'accueil de ces personnes que ce soit de manière temporaire et régulière. Les accès seront étudiés afin de parfaire l'accès au site tout au long de l'année, dans pour cela générer des difficultés de circulation sur les axes environnants.

A/ Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

- Projet, manifestation : **Non connue avec précisions**

☐ **Diurne (afin de respecter la faune nocturne, et les riverains habitant à proximité).**

☐ Nocturne

- Durée précise si connue : (jours, mois) **Approximative**

Ou durée approximative en cochant la case correspondante :

| | |
|--|---------------------------------------|
| ☐ < 1 mois | ☐ 1 an à 5 ans |
| ☐ 1 mois à 1 an | ☐ > 5 ans |

- Période précise si connue : (de tel mois à tel mois)

Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante : **Non connue**

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Printemps | ☐ Automne |
| ☐ Eté | ☐ Hiver |

-Fréquence : Présence de touristes et fonctionnement du site
tout au long de l'année

- ☐ chaque année
☐ chaque mois
☐ autre (préciser) :

b/ Entretien / fonctionnement / rejet

Préciser si le projet ou la manifestation générera des interventions ou rejets sur le milieu durant sa phase d'exploitation (exemple : traitement chimique, débroussaillage mécanique, curage, rejet d'eau pluviale, pistes, zones de chantier, raccordement réseaux...). Si oui, les décrire succinctement (fréquence, ampleur, etc.).

Le projet sera concerné lors de sa phase d'exploitation par des travaux d'entretien des espaces paysagers et par des rejets d'eaux pluviales (lors des périodes pluvieuses). Autrement, le projet n'est pas de nature à impliquer des rejets supplémentaires aux rejets d'ores et déjà existants.

c/ Budget

Préciser le coût prévisionnel global du projet.

Coût global du projet :

Ou **coût approximatif** (cocher la case correspondante) :

| | |
|--|---|
| ☐ < 5 000 € | ☐ de 20 000 € à 100 000 € |
| ☐ de 5 000 à 20 000 € | ☒ > à 100 000 € |

2 Définition de la zone d'influence (concernée par le projet)

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).

La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur la carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

- ☐ Rejets dans le milieu aquatique → étant donné la proximité avec le littoral, des eaux en provenance du chantier peuvent ruisseler dans la mer. Il s'agira d'eaux pluviales.
- ☐ Pistes de chantier, circulation
- ☐ Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)
- ☐ Poussières, vibrations
- ☐ Pollutions possibles
- ☐ Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
- ☐ Bruits
- ☐ Autres incidences perturbation des règles de circulation pour les usagers et les riverains, coupures temporaires de l'eau, électricité, internet

L'ajustement des EBC et du règlement du zonage sur le secteur d'étude permettra d'assurer la reconstruction du complexe hôtelier de la villa Eiffel. Plusieurs incidences peuvent être associées à ces changements.

En effet, l'augmentation de la surface de plancher peut entraîner une augmentation de l'imperméabilisation. Cependant le projet prévoit la création d'une perméabilité entre le parc et la mer. Les espaces paysagers seront renforcés avec notamment la création de toitures végétalisées, permettant d'adoucir le lien entre le nord et le sud du projet.

Les enjeux globaux concernant la majorité des groupes floristiques et faunistiques sont jugés de faibles sur le site d'emprise de l'hôtel. Les zones environnantes sont urbanisées et les habitats en place sont typiques des jardins ornementaux et des espaces hôteliers de tourisme. Les entretiens réguliers des espaces extérieurs réduisent la biodiversité en place. La forte concentration urbaine limite aussi l'accès et les espaces de vie préférentiels des espèces volatiles comme l'avifaune et les chiroptères. La faune en place dans la commune de Beaulieu-sur-Mer est une faune anthropophile commune, qui ne présente pas d'enjeux particulier. Les clôtures délimitant chaque parcelle jouant un rôle de fracture dans les continuités écologiques et ne permet pas une biodiversité maximale. Les espèces en arrière plan comme la barre rocheuse de Saint Michelle, l'Ibac... sont des lieux beaucoup plus propices pour l'accueil d'une biodiversité riche et remarquable.

Les espaces verts de la villa sont des espaces de vie pour quelques reptiles communs comme le lézard des murailles dont la présence est avérée dans le site. Étant donné la proximité avec la mer, l'alternance d'espaces ouverts et fermés et la présence intéressante des haies dans le jardin de la villa, les espèces communes de chiroptères sont potentielles en vol, en période de transit et de chasse.

Réalisée en lieu et place de l'hôtel existant, l'imperméabilisation du sol par le projet n'induit pas une augmentation du volume des eaux de ruissellement. Le coefficient d'imperméabilisation est même diminué car le projet prévoit le recours partiel à des toitures végétalisées et à l'augmentation des espaces verts paysagers et des EBC.

Par ailleurs, la réalisation des sous-sols nécessite la gestion d'eaux souterraines anarchiques pendant et après travaux.

Eu égard à la vulnérabilité potentielle du système aquifère, une attention particulière doit être portée en phase chantier et phase exploitation. Pendant le chantier, toutes les précautions seront prises pour faire migrer les matières en suspension et des hydrocarbures vers les karstes

(géomembrane recouverte d'un dallage béton de protection). En phase exploitation, les collecteurs d'eaux usées et pluviales, ainsi que les ouvrages de rétention, seront étanches.



Scatter plot showing the relationship between a continuous variable (x-axis) and PLUM (y-axis). The y-axis ranges from 0 to 10, and the x-axis ranges from 0 to 10. The data points are scattered around a horizontal line at y=5.

Zone d'influence déterminée autour du secteur d'étude

3 État des lieux de la zone d'influence

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

PROTECTIONS :

Le projet est situé en

- ☐ Réserve Naturelle Nationale
- ☐ Réserve Naturelle Régionale
- ☐ Parc National
- ☐ Arrêté de protection de biotope
- ☐ Site classé
- ☐ Site inscrit : Bande côtière de Nice à Théoules
- ☐ PIG (projet d'intérêt général) de protection
- ☐ Parc Naturel Régional
- ☐ ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) :
- ☐ Réserve de biosphère
- ☐ Site RAMSAR

USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence.

- ☒ Aucun : Une partie de la zone d'influence est dans la mer.
- ☐ Pâturage / fauche
- ☐ Chasse
- ☐ Pêche
- ☐ Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre, ski alpin...) :
- ☐ Agriculture
- ☐ Sylviculture
- ☐ Décharge sauvage
- ☐ Perturbations diverses (inondation, incendie...)
- ☐ Cabanisation
- ☒ Construite, non naturelle : Zone urbanisée et occupée par des logements, des commerces et par la villa Eiffel

☒ Autre (préciser l'usage) :

Commentaires :Le secteur de projet est composé de la villa Eiffel et son parc paysager.

MILIEUX NATURELS ET ESPÈCES :

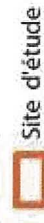
Renseigner les tableaux ci-dessous, en fonction de vos connaissances, et joindre une cartographie de localisation approximative des milieux et espèces.

Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de fournir quelques photos du site (sous format numérique de préférence). Préciser ici la légende de ces photos et reporter leur numéro sur la carte de localisation.

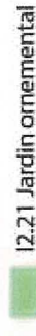
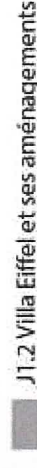
TABLEAU MILIEUX NATURELS :

| Type d'habitat naturel | | Cocher si présent | Commentaires |
|--|--|-------------------|---|
| Milieux ouverts ou semi-ouverts | pelouse
pelouse semi-boisée
lande
garrigue / maquis
autre : | | |
| Milieux forestiers | forêt de résineux
forêt de feuillus
forêt mixte
plantation
autre : | | |
| Milieux rocheux | falaise
affleurement rocheux
éboulis
blocs
autre : | | |
| Zones humides | fossé
cours d'eau
étang
tourbière
gravière
prairie humide
autre : | | |
| Milieux littoraux et marins | Falaises et récifs
Grottes
Herbiers
Plages et bancs de sables
Lagunes
autre : ...Mer..... | X | 11.1 Eaux marines (au sud-est) |
| Autre type de milieu | Milieux urbanisés | X | J1.2 Bâtiments résidentiels des villes et des centres villes (CB 86.1)
I2.21 Jardin ornemental |

|| Projet de la Villa Eiffel - Habitats



Habitats



| Percentage of respondents who have used a mobile phone to access the Internet | Percentage of respondents |
|---|---------------------------|
| 100 | 100 |



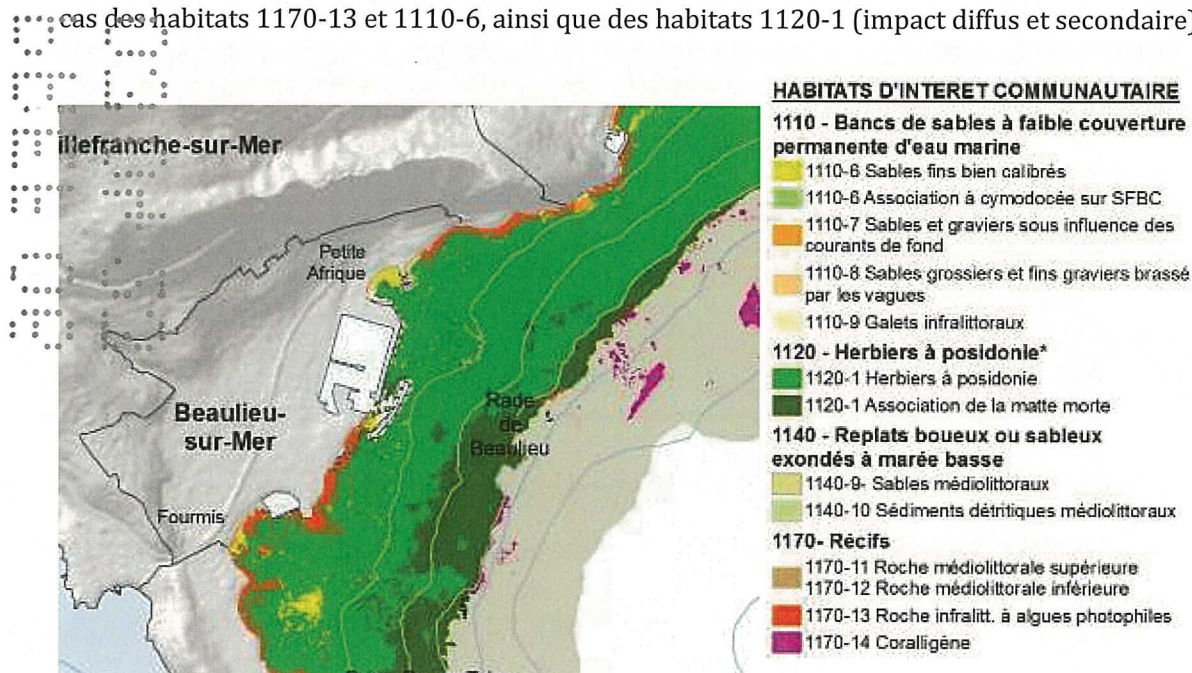
Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.

Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :

Le projet de la villa Eiffel jouxte avec le réseau Natura 2000 et plus étroitement avec le site de Cap Ferrat. L'étude du projet et de son environnement ont permis de déterminer une zone d'influence de 150 mètres autour du secteur de projet, zone dans laquelle un seul espace Natura 2000 est présent : la ZSC « Cap Ferrat ». De ce fait, les incidences directes sont envisagées en premier lieu sur cette ZSC. A l'inverse, la ZSC « Corniches de la Riviera », est située à distance du secteur d'étude, et au regard de la zone d'influence déterminée, les incidences directes sur cette ZSC ne sont pas envisagées.

En phase de chantier, la réalisation du projet va induire des travaux de grande ampleur, qui en 1er lieu vont impliquer des phases de démolition du bâti existant. Cette étape va se traduire par la présence d'engins de grande envergure.

Lors de cette phase, des vibrations, et des soulèvements de poussières sont envisagés et fortement pressentis. Au regard de la proximité avec la ZSC « Cap ferrat », les habitats d'intérêt communautaire situé au plus près du secteur d'étude peuvent être concernés par des détériorations. Ceci peut être le cas des habitats 1170-13 et 1110-6, ainsi que des habitats 1120-1 (impact diffus et secondaire).



Au regard de l'implantation du projet, une partie du bâti se situe non loin du bord de mer. Cela implique donc la présence d'un chantier de grande envergure, qui pourrait avoir des répercussions sur les habitats d'IC situés en dehors du secteur d'étude, sur la portion sud.

En phase de chantier, un impact indirect et diffus est à considérer. Il s'agit de la fuite accidentelle de carburant des engins de chantier (ou tout autre substance polluante utilisée par les entreprises lors du chantier). Le produit peut alors se répartir et atteindre plus ou moins vite les espaces Natura 2000 les

plus proches par diffusion progressive. Etant donné la proximité avec le bord de mer, cet impact est donc fortement envisagé. Les entreprises et le personnel pourront agir rapidement afin de limiter la dispersion de l'éventuelle pollution. D'autre part, en amont du chantier, les entreprises doivent respecter un cahier de prescription des charges afin de conserver l'environnement et agir dans le sens de sa conservation. Des mesures de précautions sont donc déjà envisageables et fortement recommandées. De plus, il s'agit de faire respecter scrupuleusement, l'emprise du chantier et de mettre en places de barrières de hauteur satisfaisante, côté littoral, afin de limiter les projections de matières et de poussières, dans les eaux marines. Aussi, les eaux de chantier pourront être déviées afin de ne pas se retrouver dans l'eau de mer, et porter atteinte aux Habitats d'IC.

D'autre part, les espaces verts ont été recensés dans le parc paysager naturel. Sans gestion de ces dernières, celles-ci peuvent proliférer dans le nouveau projet, et porter préjudice à la fois au projet, mais surtout aux habitats naturels présents aux alentours. Il en résultera une destruction d'habitats et une perte de patrimoine naturel certain. Afin d'éviter cela, le projet prévoit, en amont de la phase de chantier et pendant la phase de chantier, un isolement de l'ensemble des populations identifiées, afin de les détacher du site et d'éliminer leur présence dans les espèces paysagères futurs. Les engins de chantier seront traités régulièrement afin d'éviter la propagation de ces dernières et leur élimination se fera à l'extérieur du site.

Par cette analyse, les impacts sur les habitats et les habitats d'espèces en phase de chantier, sont considérés comme très faibles. Il n'y a donc aucun impact significatif et résiduel à prendre en considération.

→ Les impacts directs permanents et temporaires, cités précédemment sont considérés comme très faibles dans le cadre de ce projet. Aucun impact significatif et résiduel n'est à prévoir sur les habitats et habitats d'espèces dans le cadre de ce projet.

En phase de fonctionnement, ce projet prévoit l'accueil de touristes dans un contexte calme et reposant, ouvert sur la mer, et au cadre paysager travailler, favorisant les continuités écologiques locales. Etant donné que le quartier est déjà densément urbanisé, les rejets des eaux usées seront raccordés à l'existant et éventuellement le réseau sera adapté au niveau débit, suite à la mise en place de ces nouveaux espaces (chambres, présence de salariés...). Ce projet prévoit l'accueil de personne aisée, qui viendront se ressourcer dans un espace idyllique. Le but des touristes est donc de respecter ce cadre naturel. De plus le littoral ne sera pas accessible depuis l'emprise du projet. Aussi les accès en voiture se feront par le nord du projet, à l'opposé du domaine aquatique, espace qui représente à ce jour le plus d'enjeux naturels.

→ Par ces observations, les impacts en phase de fonctionnement sont considérés comme non significatifs et non résiduels sur les habitats et les habitats d'espèces. Au contraire, l'initiative de ce projet est d'optimiser la fonctionnalité écologique du site, et son lien avec le littoral.

Destruction ou perturbation d'espèces (lesquelles et nombre d'individus) :

Les espèces d'IC pouvant être impactées par ce projet sont recensées dans le ZSC « Corniches de Riviera », qui se situe à 1 km au nord du secteur de projet. Cette ZSC recense notamment la présence de plusieurs chiroptères à enjeux en PACA :

- Petit et Grand Rhinolophe
- Petit et Grand murin
- Barbastelle d'Europe
- Minioptère de Schreibers
- Murin à oreilles échancrées
- Murin de Bechstein

| Code N2000 | Libellé | Statut juridique | Abondance | Etat de conservation | Enjeu local | Commentaire |
|------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|
| | MAMMIFERES | | | | | |
| 1304 | Grand Rhinolophe | Protection nationale | 10 à 20 individus (alim, transit) | Mauvais | Fort | 4 gîtes occupés par l'espèce. Menaces sur les habitats de chasse (fermeture du milieu, disparition du pastoralisme) et offre en gîte défavorable. |
| 1303 | Petit Rhinolophe | Protection nationale | 10 à 20 individus (alim, transit) | Mauvais | Furt | 5 gîtes occupés par l'espèce. Menaces sur les habitats de chasse (fermeture du milieu, disparition du pastoralisme) et offre en gîte défavorable. |
| 1307 | Petit Murin | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Moyen | Présence éparse de quelques individus. Menaces sur les gîtes en ponts, falaises et fermeture du milieu. |
| 1310 | Minioptère de Schreibers | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Bon | Faible | Territoires de chasse avérés. Pas de gîte connu sur le site. Possible gîte de transit parmi les cavités non explorées. Menaces sur les habitats. L'enjeu passerait à « fort » si sa reproduction venait à être prouvée lors de prochaines investigations. |
| 1324 | Grand Murin | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Moyen | Présence probable de quelques individus. Menaces sur les gîtes en ponts, falaises et fermeture du milieu. |
| 1323 | Murin de Bechstein | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Mauvais | Moyen | Espèce probable. Intimement liée aux milieux boisés feuillus. Menaces sur les gîtes et corridors principalement. L'enjeu passerait à « fort » si sa reproduction venait à être prouvée lors de prochaines investigations. |
| 1321 | Murin à oreilles échancrées | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Moyen | Inconnu | Données insuffisantes |
| 1308 | Barbastelle d'Europe | Protection nationale | < 10 individus (alim, transit) | Mauvais | Inconnu | Données insuffisantes |

Tableau récapitulatif des espèces de chiroptères d'IC (Docob)

Ces espèces peuvent utiliser le bord de mer, mais aussi les espaces paysagers du parc, d'ores et déjà en place, comme un espace de chasse et de transit. Le projet peut donc impacter leur milieu de vie, ce qui aura des conséquences sur leurs effectifs, succès de reproductions etc...

Afin de limiter les impacts indirects (nuisance, bruit, soulèvement de poussières...) sur les espèces d'intérêt communautaire à large dispersion (chiroptères notamment), il est recommandé d'adapter le planning travaux en fonction du cycle biologique des espèces. Les travaux diurnes sont encouragés afin de limiter les nuisances pour les espèces nocturnes mais aussi les riverains. Étant donné que le site se trouve en zone urbaine et habitée, l'éclairage nocturne est déjà présent depuis longtemps. Ce halo lumineux ancré dans le paysage ne représente donc pas un impact nouveau. De plus au regard de l'enclavement du site, derrière de nombreuses barrières végétales, les effets des halos lumineux sont diminués.

Lors de la phase de chantier, les travaux diurnes seront autorisés et les travaux nocturnes seront proscrits. Le site de chantier ne sera donc pas mis en lumière lors des périodes nocturnes, ce qui permettra de préserver les espaces de chasse et de transit de ces espèces.

Les vibrations, soulèvements de poussières, prévues lors du chantier, auront lieu lors des périodes diurnes, ce qui n'aura pas d'impacts significatifs sur les chiroptères (espèces nocturnes).

En phase de fonctionnement, le projet prévoit d'optimiser la mise en lumière du site, avec des équipements dernière génération, limitant les impacts sur la faune nocturne. Les éclairages seront disposés vers le sol, et une lumière tamisée sera préconisée afin de limiter les effets de « halo lumineux ». De plus la fréquentation du site, par les touristes et les salariés du site, ne sera pas de nature à déranger les espèces. Le milieu se veut respectueux du cadre naturel.

En phase de fonctionnement, le projet offrira un espace paysager de qualité, et offrira un lien direct avec ces espaces terrestres et le littoral. Par conséquent, le projet envisage ainsi de renforcer les continuités écologiques et leur fonctionnement.

La mise en place de l'ensemble de ces mesures permet d'évaluer les impacts sur les espèces d'IC comme non significatifs et non résiduels. La destruction et la perturbation d'espèces n'est donc pas envisagée et envisageable dans le cadre de ce projet.

Perturbations possibles des espèces dans leurs fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation...)

En rappel des observations et des analyses précédentes, aucune perturbation ne se produira sur les espèces et habitats communautaires désignés au titre de Natura 2000.

5 Conclusion

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet. A titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :

- Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000*
- Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital*

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

☒ **NON** : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

☐ **OUI** : l'évaluation d'incidences doit se poursuivre. Un dossier plus poussé doit être réalisé. Ce dossier sera joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

PARTIE 2 : MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET

Chapitre 1 : Situation du projet au regard du PLUm opposable

« Obligation légale, le PLUm est un document d'urbanisme intercommunal, portant les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transports, de développement économique, d'environnement. Le PLU métropolitain se substituera aux documents d'urbanisme communaux actuels (PLU, POS, cartes communales) et présentera une vision du développement du territoire, transcrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLU métropolitain est aussi un outil juridique qui réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, à partir des grandes orientations déclinées dans le PADD. Le PLUm a vocation à organiser le développement urbain, planifier les projets d'infrastructures, préserver les espaces naturels et agricoles. Il fixe les règles d'utilisation des sols et de construction en fonction des zones urbaines, naturelles et agricoles. C'est à partir de ces règles que seront instruits les permis de construire et d'aménager. »

Le PLUm a été approuvé le 25 octobre 2019 puis modifiés le 21 octobre 2021 et le 6 octobre 2022.

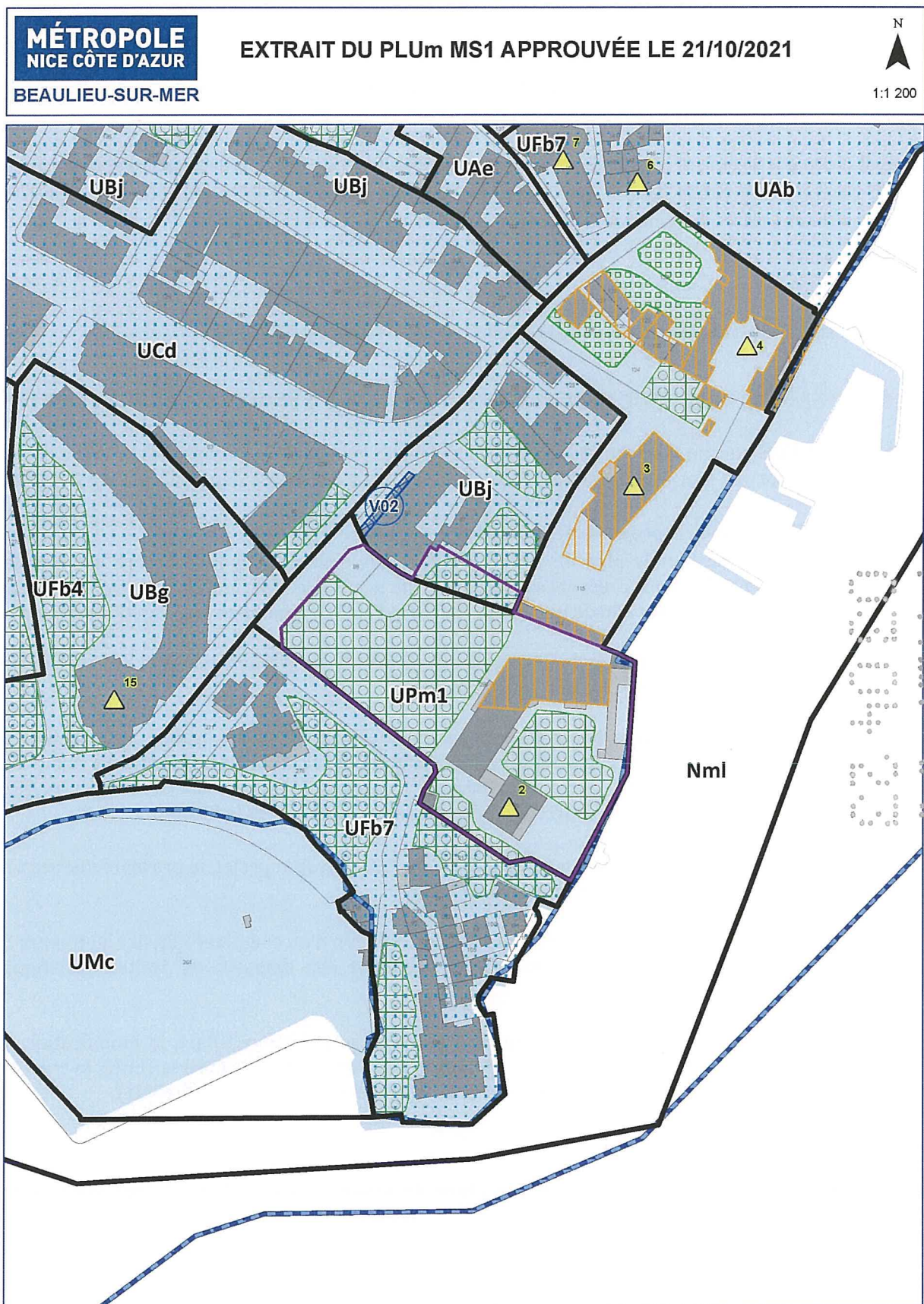
Le secteur de la Villa Eiffel, objet de la présente Déclaration de Projet correspond à un site à enjeux pour la commune de Beaulieu-sur-Mer, et plus largement pour l'Est du territoire métropolitain, en termes de développement économique lié au tourisme. Néanmoins, ni les dispositions du zonage, ni celles du règlement d'urbanisme ne permettent, à l'heure actuelle, la mise en œuvre de l'opération projetée.

La mise en compatibilité du PLUm consiste à modifier les dispositions réglementaires écrites et graphiques afin de permettre la faisabilité du projet de requalification du site en un complexe hôtelier haut de gamme tout en assurant un encadrement précis de la constructibilité du secteur.

Le secteur de projet est actuellement classé en zone UPm1. Selon le règlement du PLUm en vigueur, cette zone permet la création d'espaces d'habitations à condition qu'ils soient en lien directs avec l'activité hôtelière. Cela correspond à la vocation de ce projet. Cependant, plusieurs dispositions spécifiques à cette zone empêchent la réalisation de celui-ci, tel qu'il est défini actuellement :

- Un nouveau sous-secteur UPm4 « secteur à vocation hôtelière » est créé ;
- Les EBC doivent être redéfinis afin de permettre l'implantation de certains bâtiments et de recréer puis pérenniser des espaces végétalisés sur ce site ;
- Des éléments de paysage à créer et à protéger sont inscrits ;
- Le périmètre de mixité social (PMS) est supprimé ;
- Les polygones d'implantation du bâti tels que délimités à ce jour ne correspondent pas à l'implantation projetée des bâtiments par le projet ;

De plus, ces derniers sont 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



La zone UPm1 du PLUm en vigueur impose un volume de construction limitée à 12 mètres de hauteur dans le polygone d'implantation.

Ces hauteurs ne correspondent pas aux aménagements prévus dans le cadre du projet de requalification du site de la Villa Eiffel. Aussi, il convient, par le biais de cette procédure, de faire évoluer ces dispositions.

Les évolutions porteront sur le zonage de la zone comprenant la Villa Eiffel, le déclassement des espaces boisés classés (EBC) situés dans la partie Sud-Ouest de la parcelle et la modification du polygone d'implantation en terme notamment de hauteur pour définir un projet qualitatif.

Chapitre 2 : Mise en compatibilité du PLUm opposable

LES CHANGEMENTS DE ZONAGE ET DE REGLEMENT INSTAURES PAR LA DECLARATION DE PROJET

Au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) en vigueur, la zone UPm1, identifié à l'échelle du site du projet, présente une morphologie bâtie correspondant à celle des hôtels implantés le long du rivage.

Au regard du PLUm actuel, le projet ne peut se réaliser dans la mesure où :

- 
- Les EBC en place sur le plan de zonage ne sont pas cohérents avec la nature des espaces paysagers véritablement présents sur le secteur de projet. De plus, ces Espaces Boisés Classés devront être redélimités afin de permettre l'accès et l'aménagement en sous-sol des bâtiments.
 - Le projet prévoit des hauteurs de bâtiments qui excèdent la limite autorisée (12 mètres) par les polygones d'implantation du bâti aujourd'hui définis.
 - Les gabarits d'implantation du bâti ne sont pas en accord avec le projet projeté sur le secteur, et limitent donc les ambitions de celui-ci en faveur de la conservation et de la mise en valeur des espaces paysagers existants. Aussi, un espace de 15 mètres devra être conservé entre les deux volumes bâtis du projet afin de préserver des percées visuelles vers le littoral.

En conséquence, pour assurer la mise en compatibilité du PLUm avec le projet, la présente déclaration de projet a pour objet d'apporter les adaptations suivantes :

- **Au règlement écrit**, afin de réglementer le projet de création d'un complexe hôtelier au travers de la création d'un nouveau sous-secteur UPm4 déclinant des dispositions écrites spécifiques notamment en termes de hauteur,
- **Au plan de zonage**, avec la délimitation d'un nouveau sous-secteur UPm4, la modification de l'implantation des polygones d'emprises, l'évolution des Espaces Boisés Classés (EBC), la création d'éléments de paysage ainsi que la suppression du Périmètre de Mixité Sociale (PMS).

La création de la zone UPm4 et la mise en place de dispositions règlementaires spécifiques encadrera de manière précise et cohérente la constructibilité du secteur de la Villa Eiffel, en lien avec le projet hôtelier envisagé.

A/ Modifications des dispositions règlementaires

La revalorisation urbaine du site, notamment par la création d'un hôtel de luxe, nécessite la définition d'un projet d'aménagement précis et de règles adaptées.

Pour permettre la réalisation d'un tel projet et sa bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain existant, il est nécessaire de créer une nouvelle zone : **la zone UPm4** qui correspond à un secteur hôtelier du littoral.



Le projet traduit par la zone UPm4

Les principales règles de la nouvelle zone UPm4 sont les suivantes :

- Zone destinée à l'hôtellerie.
- L'emprise au sol maximale des constructions est non réglementée. Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus aux documents graphiques.
- La hauteur maximale des constructions est fixée selon les indications portées sur le plan de zonage.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est non réglementée.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives est non réglementée à l'exception des piscines qui doivent compter un recul de 3 mètres.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique ne peuvent être défrichés et les coupes et abattages d'arbres doivent être soumis à autorisation.
- Au moins 35% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert de pleine terre ; aussi dans les espaces concernés par la TVB, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5 %.
- Les stationnements se référant aux dispositions générales pour l'hôtellerie soit : 1 place VL pour 2 chambres, 1 place pour 20 m² de surface destinée à la restauration, 1 place deux-roues pour 50 chambres et 0,25m² de local vélo par chambre.

Le projet occupe une surface d'environ 9 729 m².

Aussi, la surface de l'emprise au sol comprenant la villa, le cloître, le projet, le bâtiment administratif ainsi que la piscine car sa hauteur est supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol fini, s'élève à 2 940 m² soit environ 35% du terrain.

La surface d'espaces verts en pleine terre est de 3 515 m² soit 36% pour le parc, auquel s'ajoute 660 m² de massif dans le jardin soit 6% et 221 m² soit 2,3% d'espaces paysagers sur la toiture.

Au total, le projet capitalise donc 42% d'espaces verts.

Les limites des espaces boisés classés sont modifiées pour obtenir un couvert végétal en adéquation avec le projet. Cet ajustement permet l'ajout de près de 85,49 m² d'EBC et d'éléments de paysage à protéger et à créer sur la propriété.

Au niveau de **l'imperméabilisation des sols**, la surface imperméabilisée projetée est de 4 221 m² soit 43% au lieu de 4 787 m² actuellement (49%).

En termes de hauteur, au PLUm en vigueur, l'article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UPm1 du PLUm indique que : « *La hauteur maximale des constructions doit reprendre les hauteurs précisées au plan de zonage selon les règles graphiques définies dans le document « Quartiers et secteurs soumis à des règles graphiques », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm.* »

Le polygone d'emprise concernant le site du projet, définit sur le plan graphique, indique une hauteur de 12 mètres NGF.

Dans le cadre du projet, les polygones d'emprise définis sur le plan graphique indiqueront désormais les hauteurs suivantes :

- **Au Nord-ouest de la Villa Eiffel**, afin de permettre la réalisation d'une hauteur frontale en R+3 (4 niveaux), un polygone d'implantation précise les hauteurs suivantes :
 - Hauteur NGF : 19,50 m.
 - Hauteur frontale à l'égout : 14,40 m soit R+3.

- **Sur la partie Nord du site**, le polygone d'implantation proposant une hauteur à 12m au PLUm approuvé a évolué ; le polygone indique les hauteurs suivantes :
 - Hauteur NGF : 15,70 m.
 - Hauteur frontale à l'égout : 10,60 m soit R+2.

- **En rez-de-chaussée, au Nord du cloître**, le polygone indique les hauteurs suivantes :
 - Hauteur NGF : 9,20 m.
 - Hauteur frontale à l'égout : 4 m.

B/ Modifications graphiques et création d'une zone UPm4

Le site de la Villa Eiffel est actuellement occupé par divers bâtis : la Villa Eiffel, un bâtiment principal, le cloître et la piscine.

Le projet prévoit la réalisation d'un hôtel de luxe en lieu et place des occupations existantes, en réutilisant, notamment, les bâtiments présents

Pour permettre la création d'un tel projet, les modifications graphiques suivantes doivent être opérées :

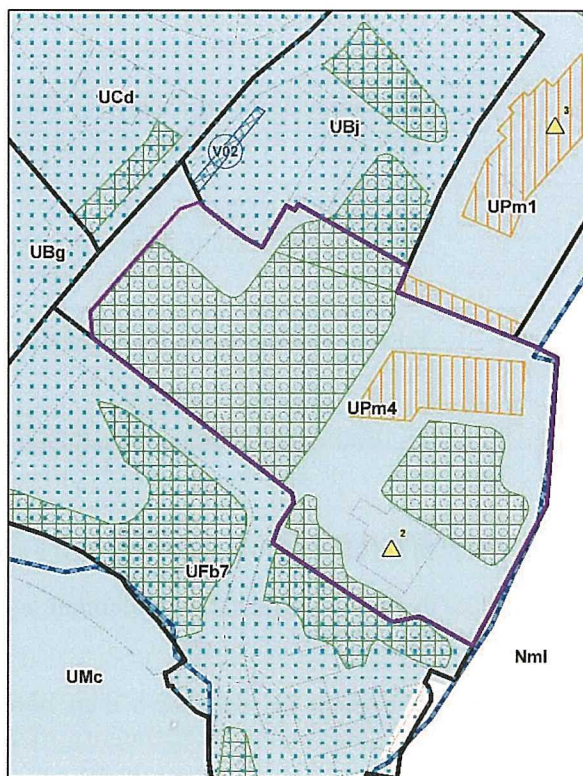
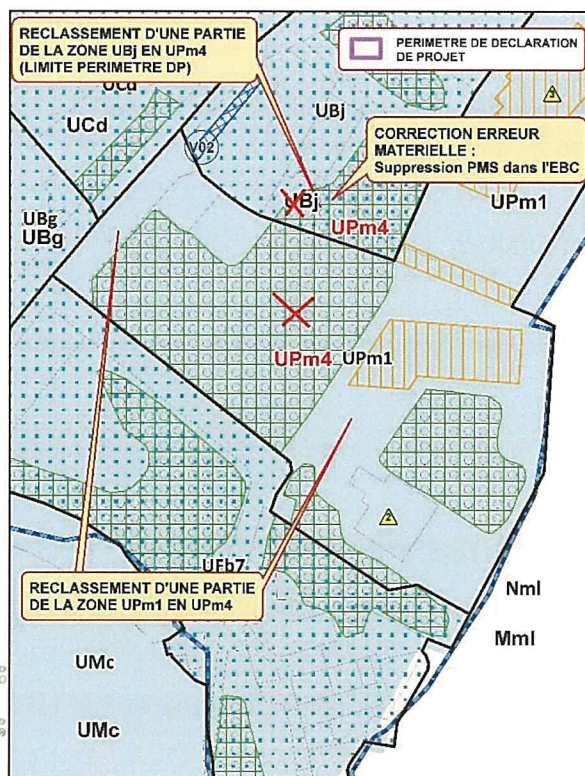
- Création d'un nouveau sous-secteur UPm4 sur le site susvisé précédemment,
- Modification de l'implantation des polygones d'emprise,
- Re délimitation des espaces boisés classés,
- Création d'éléments de paysage,
- Suppression du Périmètre de Mixité Sociale (PMS).



La création du secteur UPm4

AVANT

APRÈS



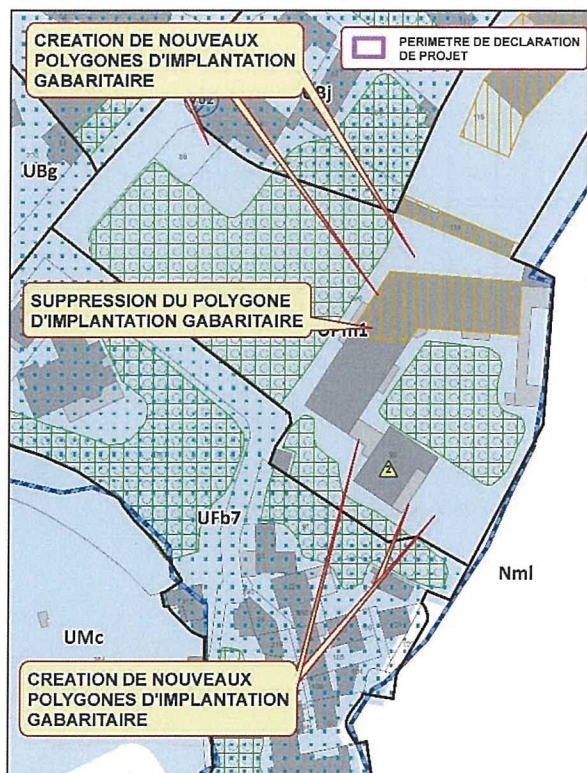
La modification de l'implantation des polygones d'emprise

Le projet a été conçu sur une volumétrie attentive concernant les points suivants :

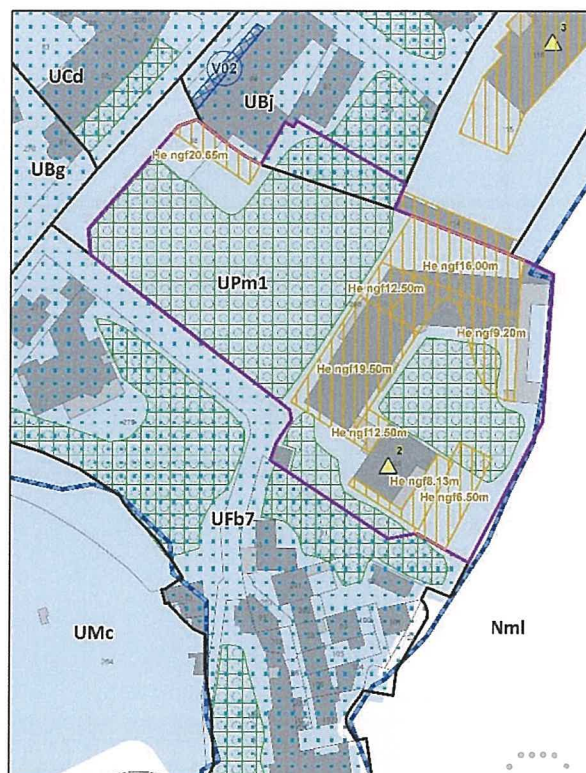
- Un épannelage des volumes est créé pour relier le niveau de la villa Eiffel au niveau la loggia.
- Le niveau de l'égout le plus haut du projet restera inférieur d'au moins 1 m à celui de la villa d'origine.
- En limite de propriété, l'égout du bâtiment en R+2 ne dépasse pas celui de la hauteur de l'emprise constructible avoisinante. (CF coupe)

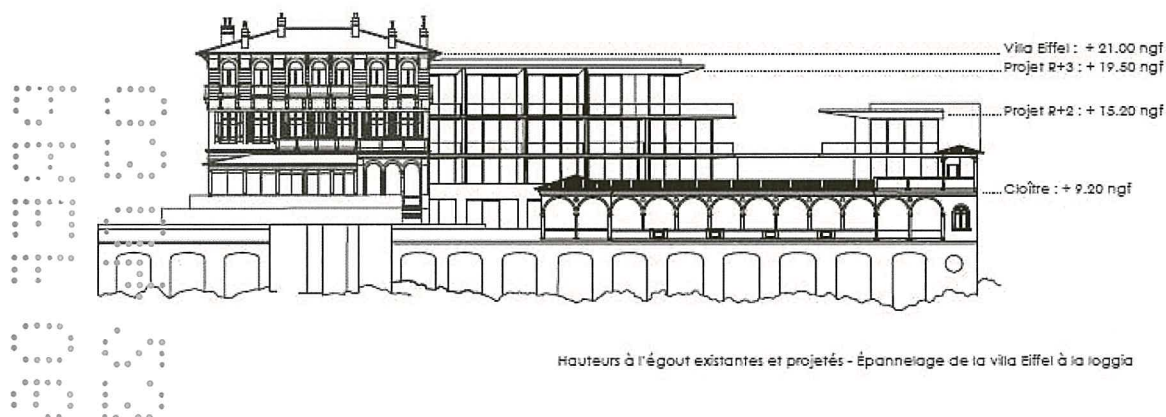
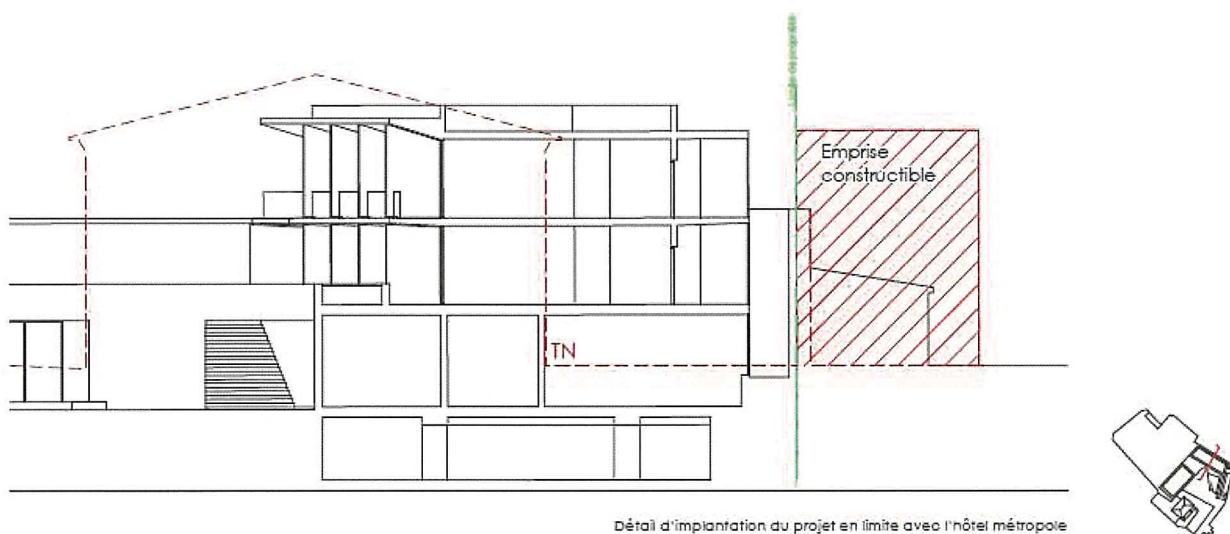
Afin de préciser les hauteurs attendues, celles-ci seront reportées graphiquement au niveau des polygones d'implantation (cf. ci-dessous).

AVANT



APRÈS

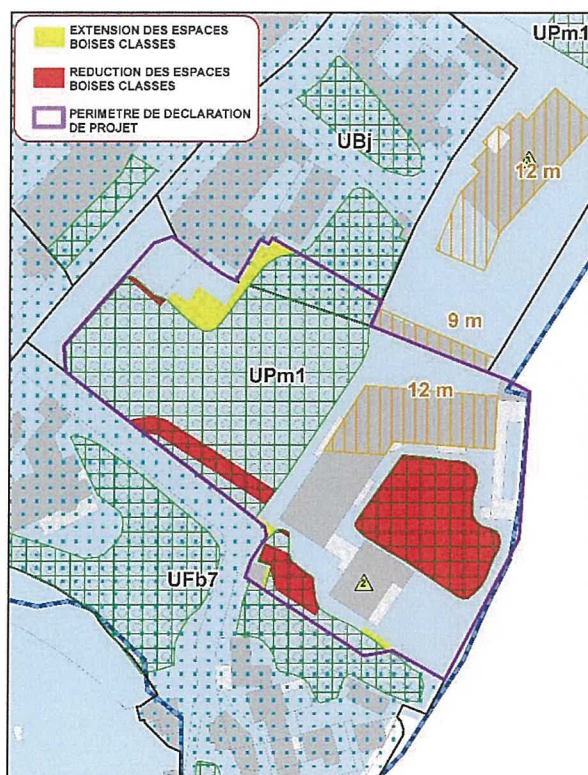




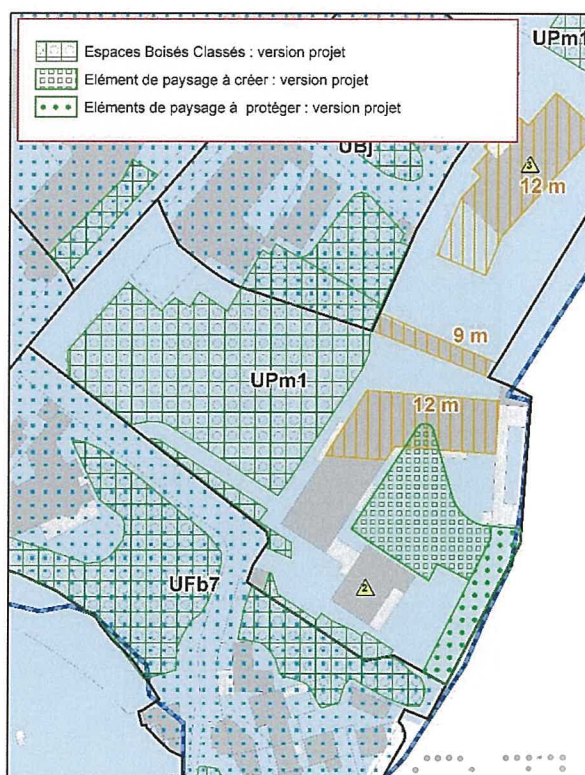
Une implantation raisonnée des EBC qui valorise les espaces verts

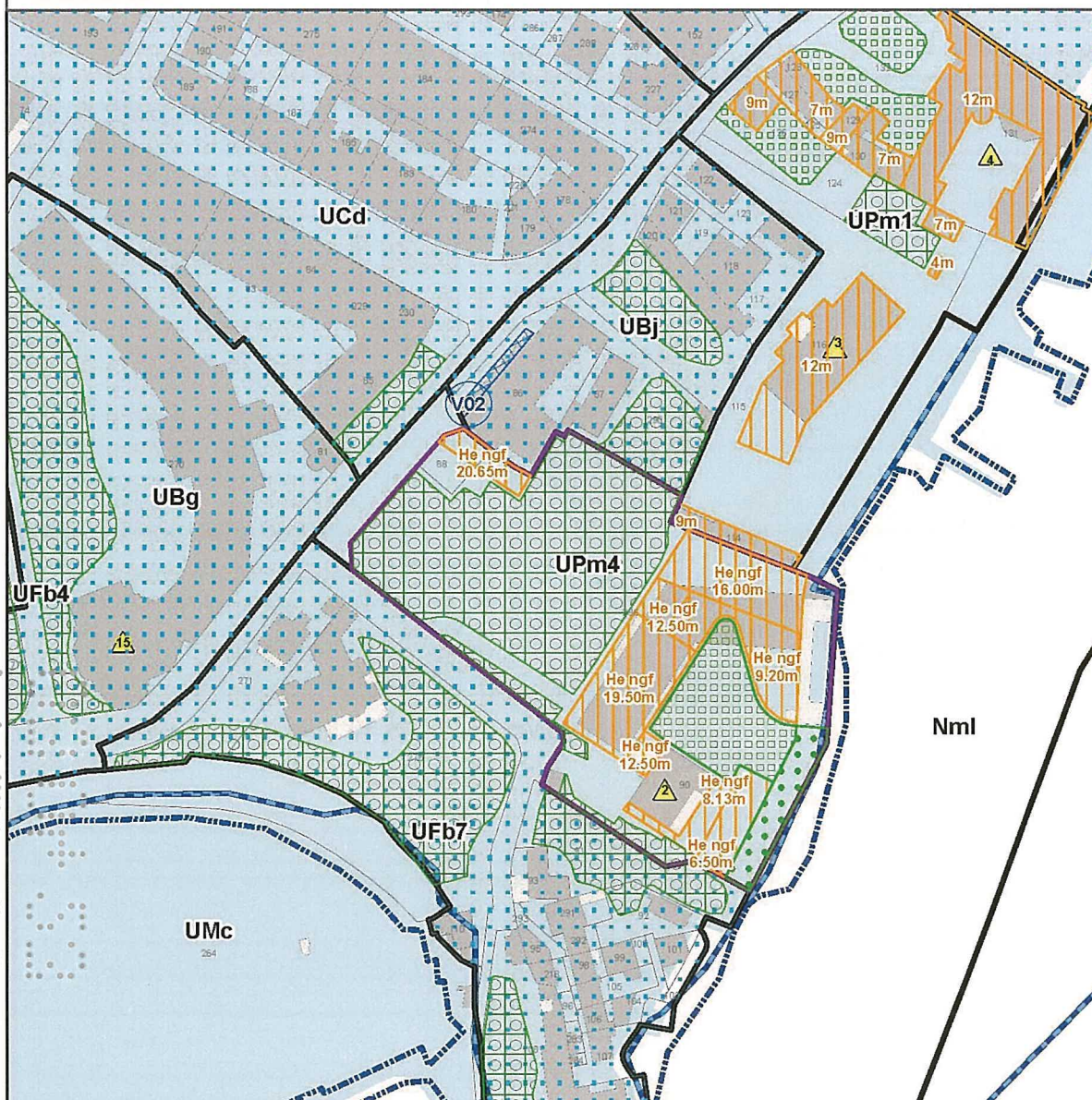
- Les limites de l'Espace Boisé Classé sont simplement ajustées pour obtenir un couvert végétal en adéquation avec le projet. Cet ajustement permet d'ajouter environ 85,49 m² d'EBC et de d'éléments de paysage à protéger, déjà existants sur la propriété.
- Une requalification des espaces verts permettra de limiter les surfaces imperméabilisées. Ainsi, la surface perméable sur l'unité foncière passe de 4949m² à 5508m².
- Un espace de 15 m devra être conservé entre les deux volumes du projet permettant ainsi de préserver les vues Nord-Sud et dégager des percées sur le littoral remarquable.

AVANT



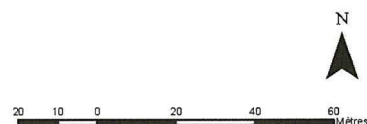
APRÈS





Légende

- Espaces Boisés Classés : version projet
- Élément de paysage à créer : version projet
- Éléments de paysage à protéger : version projet
- Polygones d'implantation gabaritaire : version projet
- Périmètre de mixité sociale : version projet
- Zonage PLUm : version projet
- Périmètre de Déclaration de Projet
- Polygones d'implantation gabaritaire
- Communes
- Emplacement réservé voirie et équipement public
- Patrimoine bâti remarquable
- Éléments de paysage à créer
- Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine
- Risques modérés (bleus)



Cadastre (©GFIIP-Cadastre. Droits réservés)
TOPO® - Scan25 (©IGN)
Document de travail du 25/03/2022

Plan de zonage après mise en compatibilité du PLUm



Photomontage projet Villa Eiffel



Bilan des changements d'affectations

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR | BEAULIEU-SUR-MER |
|---------------------------------------|-------------------------|

| CREATION PROTECTION | | | |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|------|
| Référence FEUILLET | Justifications | Création protection (m²) | |
| BEAULIEU-SUR-MER A | Projet Villa Eiffel | EBC | 243 |
| | | Elément de paysage à créer | 927 |
| | | Elément de paysage à protéger | 387 |
| TOTAL | | | 1557 |

| SUPPRESSION EBC | | |
|--------------------|---------------------|------------------------|
| Référence FEUILLET | Justifications | Suppression d'EBC (m²) |
| BEAULIEU-SUR-MER 1 | Projet Villa Eiffel | 1 473 |

| Evolution totale des protections dans le périmètre de la Déclaration de Projet | |
|--|-------------------|
| Surface totale des EBC au PLUm approuvé | 5 160,69 m² |
| Surface totale des EBC et protections au PLUm mis en comptabilité | 5 246,18 m² |
| Soit un excédent de | + 85,49 m² |

C/ Résumé non technique

Présentation du projet

Situé à distance égale de 10 km entre Nice et Monaco, dans un havre de paix entre ciel et terre d'environ 9 000 m² sur la commune de Beaulieu-sur-Mer et dont la vue directe donne sur la Baie des Fourmis et la Rade des Fourmis, le projet a pour objet la réalisation d'un complexe hôtelier sur le site de la Villa Eiffel. Le projet prévoit un réagencement du bâti afin d'ouvrir l'axe entre la mer et l'espace boisé au nord. Ceci permettra d'offrir des perspectives et un effet de profondeur au projet, en préservant toutes ses qualités paysagères et celles liées à son implantation.

Actuellement fermé, le complexe hôtelier tend à attirer de nombreux touristes grâce à son cadre environnemental idéal et le confort proposé. Le projet prévoit la construction de :

- une trentaine de chambres et suites
- des espaces verts de qualité avec des espaces paysagers à protéger et ou à créer
- de restaurants, bars et lounges;
- d'une salle de fitness, d'un spa comprenant un sauna, une partie bains et soins, de salles de séminaires et de réceptions;
- d'un parking souterrain dimensionné au regard des besoins

- *d'un accès étudié pour les livraisons et aussi pour les touristes*
- *d'une architecture patrimoniale exposée par la Villa Eiffel et la terrasse avec portique à l'est.*

La propriété de la Villa Eiffel, occupe un terrain de 9729 m² (dont 801 m² appartenant au domaine public maritime). Les constructions occuperont 30.22 % du terrain. La surface imperméabilisée projetée représentera 43 % du terrain contre 49 % initialement.

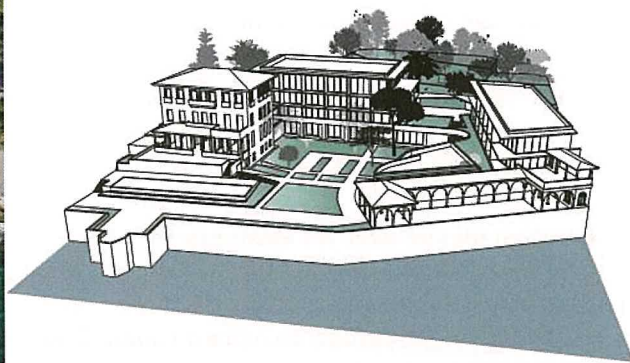
A ce jour, l'ouvrage est constitué d'un ensemble de bâtiments construits à différentes époques : la Villa Eiffel, son extension, la terrasse avec portiques, le parking souterrain, et les jardins ornementaux nord et sud. Pour répondre aux nouvelles contraintes réglementaires (accessibilité PMR, Sécurité incendie), et environnementales, l'hôtel existant nécessite un projet ambitieux et il répondra aux meilleures exigences hôtelières.

La configuration du site avec les existants, et la topographie du terrain amènent le projet à prévoir un développement de l'opération en plusieurs entités distinctes

- *La Villa Eiffel restera en place à l'ouest de la parcelle*
- *Les portiques et la corniche seront conservées*
- *L'extension de la villa qui sera prolongé par un bâtiment accueillant chambres et suites.*
- *La création d'espaces intermédiaires avec toitures végétalisées*
- *La création d'espaces verts paysagers de qualité entre les différents bâtiments créant une continuité et une ouverture visuelle entre la mer et le parc paysager du nord.*

Le projet de complexe hôtelier de la Villa Eiffel s'inscrit dans un besoin de la commune, de dynamiser le tourisme. Le cadre idyllique offert par l'environnement de la Villa Eiffel, mérite d'être valoriser et présenté aux touristes de passage dans la commune lors des périodes estivales.

La villa Eiffel, bien que non inscrite aux monuments historiques, est considérée comme une œuvre architecturale patrimoniale et se doit d'être conservée. Elle fait partie de l'identité communale et comme site de référence pour le tourisme. Depuis l'approbation du PLUm en vigueur le zonage présent sur le site permet la réalisation de projet hôtelier. Cependant certaines règles ne permettent pas la réalisation de ce projet ambitieux.



Plan de masse du projet de complexe hôtelier de la villa Eiffel

L'objectif du projet est de redonner une composition cohérente à la propriété en retrouvant les intentions d'origines :

- Recréer et valoriser l'ouverture du projet sur la mer grâce à un réagencement du bâti.
- Mettre en valeur le bâti existant en créant des espaces paysagers de qualité et du bâti dans la continuité de l'existant sans créer de masques.
- Renforcer la profondeur végétale afin d'assurer la perméabilité entre le nord et le sud du site, notamment en créant une continuité dans le paysage par la création de toitures végétalisées
- Renforcer la qualité paysagère du site en optimisant les espaces verts paysagers au détriment de l'imperméabilisation du site et en favorisant des espaces arborés adaptés au climat méditerranéen.

Étant donné la valeur patrimoniale de la Villa et le cadre dans lequel elle s'inscrit, le projet prévoit de dynamiser la réputation et la fréquentation du site dans les prochaines années en ouvrant ce complexe à l'année. La Villa Eiffel cherche à devenir une référence dans le monde hôtelier, pour les voyageurs de passage à Beaulieu-sur-Mer.

Déclaration de projet

Le PLUm avant mise en compatibilité

Le PLUm a été approuvé le 25 octobre 2019 et modifié le 21 octobre 2021 La totalité de la Villa Eiffel est située en zone UPm1, qui est une zone de projet permettant le développement d'un complexe hôtelier. La volonté de maintenir l'activité hôtelière contribue à pallier les contraintes liées à la perte d'emplois et à la diminution du nombre de lits sur le territoire communal.

En effet, ces vingt dernières années, la commune a vu sa capacité hôtelière ramenée à 700 chambres en 2000 (hôtels et résidences hôtelières) à 305 chambres en 2021.



La mise en compatibilité du PLUm

Elle a pour objet de mettre en compatibilité le PLUm en prenant en compte la DTA 06, le SDAGE 2022-2027 et le PPRmt, tout en intégrant les besoins liés au projet.

Le projet, au regard de sa description apparaît compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 et la DTA 06.

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains, qui a été approuvé le 10 août 1998. Les risques sur la commune sont liés à des éboulements, ravinements et écoulements. La parcelle de la Villa Eiffel n'est pas concernée par ces risques.

Dans ce cadre, le projet de création d'un complexe hôtelier sur le site de la villa Eiffel se trouve sur une seule zone, la zone UPm1.

Au regard du zonage en vigueur, le projet n'apparaît pas réalisable. De plus, il est nécessaire de revoir la délimitation des EBC, devenue aujourd'hui obsolète au regard de la composition de certains espaces paysagers (pelouses et non pas des boisements).

- Certains EBC doivent être supprimés au regard de leur composition. D'autres seront créés ce qui permettra de réaliser un gain d'EBC sur la zone de projet. Des éléments de paysage à protéger viendront également compléter les protections mises en place à l'échelle du projet.
- La hauteur des bâtiments du projet n'est pas en accord avec la hauteur maximale autorisée par le règlement de la zone UPm1.
- Les gabarits d'implantation du bâti, présents sur le zonage, ne sont pas cohérents avec l'implantation du bâti prévue par le projet.

Résumé de l'état initial de l'environnement

Localisation du projet



La villa Eiffel se situe sur un terrain d'environ 9729 m² au fond de la rue Gustave Eiffel, impasse perpendiculaire à l'Avenue des Hellènes.

Il est localisé à équidistance entre les communes de Monaco et Nice.

La villa Eiffel se situe au bord de la mer dans sa partie Sud. La partie nord, jouxte avec le centre-ville de Beaulieu, au niveau du quartier touristique et hôtelier de la commune.

Topographie

La topographie du site est constante. Le site d'étude ne présente qu'une petite pente de 2% orientée vers la mer. Le projet de rénovation aura pour objectif de s'adapter à cette topographie.

Paysage

Les perceptions sur le grand paysage sont nombreuses car l'hôtel offre un panorama à 180°C sur la rade de Beaulieu et la baie des fourmis. Le fait que la villa du bord de mer soit à la même distance de la mer forme un alignement des villas à 180 °C et limite donc les perceptions et les visibilités de part et d'autre de la villa.

L'objectif du projet est aussi de rendre l'intérêt paysager autour de l'ouvrage et il se décompose en différents volets :

- *Ouvrir le bâti en son centre afin de restaurer le lien entre la mer et le parc boisé au nord*
- *Rénover l'environnement de la villa pour s'intégrer dans un paysage méditerranéen et dynamiser le tourisme*
- *Optimiser les accès et les fonctions du parc hôtelier afin d'attirer un maximum de touristes et offrir un confort irréprochable.*
- *Jouer sur les hauteurs des bâtiments afin de mettre en valeur le patrimoine existant et optimiser les espaces paysagers (toitures végétalisées).*

Continuités écologiques

Le secteur de projet présente dans sa partie sud est une portion de réservoir de biodiversité. Ce linéaire, claqué sur le littoral, a été tracé après mise en place d'une marge tampon, qui prend en compte de part et d'autre du littoral, des espaces déjà aménagés.

Biodiversité

Méthodologie : Lors de la visite du 7 mars 2017, des inventaires non exhaustifs ont été réalisés dans la parcelle de la ville en tant que pré diagnostic écologique et paysager. Les conditions écologiques lors de cette journée étaient propices : vent faibles, ensoleillé, 12 °C, vue dégagée.

La zone d'étude présente deux habitats anthropiques avec un enjeu local de conservation faibles (Bâtiments des villes et des villages et jardins ornementaux).

Aucune espèce de flore à fort enjeu patrimonial n'est avérée sur la parcelle de la Villa. La zone d'étude est fortement entretenue et est composée d'espèces ornementales introduites dans les jardins. Les espèces végétales en place sont typiques des jardins domestiques de méditerranée. Quelques espèces spontanées et rudérales ont repris le dessus dans les parties boisées et les bords de chemins à la suite de la fermeture du site et la diminution des entretiens.

Concernant les reptiles, le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) est avéré sur la zone d'étude. Une dizaine d'individus ont été observés lors de la visite de terrain. Les zones de pierres, les trous dans les murs et les cavités dans les jardins sont des zones préférentielles de vie pour ces espèces. Cette espèce ne représente pas d'enjeu écologique particulier.

Le groupe avifaunistique est représenté par des oiseaux urbains, et typiques des bords de mer (Goéland, mouette, pigeon, corneille noire). Ils sont de passage au-dessus de la villa. Quelques individus de moineaux, merle noir et sein cini ont été observés dans la partie boisée au nord de la villa.

Aucun insecte n'a été contacté. La phase de prédiagnostic n'a pas donné lieu à des inventaires nocturnes. Aucune cavité n'est recensée, selon le BRGM, dans la parcelle de la Villa. Le site n'est pas propice pour

l'accueil de gîtes à chiroptères étant donné la localisation. Il peut cependant être survolé par des espèces anthropophiles à faibles enjeux écologiques comme le cortège des Pipistrelles.

En conclusion, la localisation du site, sa composition en habitats et l'étude de sa fonctionnalité écologique n'a pas permis de conclure sur la présence d'enjeux spécifiques. Le site n'est pas propice à une biodiversité remarquable. Il représente un lieu de passage pour la plupart des espèces. Ceci est fortement diminué par la présence d'une clôture sur tout le périmètre de la zone mais aussi la présence de nombreuses voiries fracturantes au nord de la Villa.

Risques

Le PPRmt fait état d'un risque associé aux éboulements, ravinements et glissements de terrain au nord de la commune. Le Sud de la commune, proche du littoral, n'est pas concerné par ce risque de mouvements de terrain.

La villa est située sur une nappe souterraine affleurante et sous couverture. Les risques de pollutions sont donc possibles lors des phases de chantier. Des mesures de précautions vis-à-vis de ce risque devront donc être prises en compte. Il en est de même pour le rejet des eaux usées.

Le site de la Villa Eiffel est situé sur une zone de sismicité 4 (moyenne). Selon la réglementation, les constructions devront donc suivre les recommandations afin de proposer des structures aux normes anti sismiques.

Accessibilités

Le projet aura pour objectif d'améliorer l'accessibilité de l'ouvrage pour les clients et les livraisons. Une ouverture sur la villa depuis l'Avenue des Hellènes serait favorable pour la livraison des vivres. La présence d'un parking souterrain permettra d'accueillir plusieurs véhicules tout en gagnant de la place sur la partie terrestre. Ceci sera notamment favorable afin d'optimiser les espaces paysagers, au contraire des espaces imperméabilisés.



Compatibilité avec les principaux documents cadres

Le rapport de compatibilité s'effectue avec:

- *Le SRADDET*
- *La DTA 06*
- *Le SDAGE 2016-2021*
- *Le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain datant de 1998.*

La déclaration de projet va dans le sens de ces trois documents puisque le projet tend à améliorer l'intégration paysagère du bâti actuel et à limiter son impact vis-à-vis des perceptions du littoral.

Le PLUm actuel et le zonage présent sur le site de projet sont en partie compatibles avec les objectifs de celui-ci. Quelques dispositions réglementaires doivent être adaptées afin d'assurer la parfaite mise en œuvre du projet retenu :

- Les EBC présents sur le site ne sont plus en accord avec la composition des espaces paysagers. Il serait nécessaire de revoir leur délimitation
- Les hauteurs prévues pour les divers bâtiments du projet ne sont pas en accord avec la réglementation imposée par la zone UPm1.
- Aussi, les gabarits d'implantation du bâti présents dans le zonage ne permettent pas la réalisation du projet.

Ce sont donc ces 3 points qui dictent cette déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLUm.

Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

Incidence notable générale

Le zonage du PLUm est compatible avec la construction du complexe hôtelier sur le site de la Villa Eiffel. Dans l'état actuel, le projet n'est cependant pas compatible avec le règlement et le zonage de la zone UPm1 qui concerne le secteur de projet. En effet, l'opération projetée met en avant des implantations de bâti et des hauteurs qui ne sont pas en accord avec le règlement (hauteur maximale autorisée) et les gabarits d'implantation du bâti. Aussi, la délimitation des EBC mérite d'être adaptée au regard de la composition des espaces paysagers, qui sont parfois incohérents avec l'appellation d'espaces boisés (pelouses). Ces modifications permettront d'assurer un zonage et un règlement en accord avec le projet, et ainsi permettre sa réalisation.

Concernant les continuités écologiques, malgré la présence d'un réservoir de biodiversité, sur l'implantation de la zone de projet, le projet envisage un renforcement des continuités écologiques locales, en ouvrant les espaces paysagers sur la mer et en offrant ainsi des espaces de chasse et de déplacements optimisés pour la faune, notamment volatile. D'autre part, le projet envisage d'éliminer radicalement l'ensemble des EVEC identifiés dans le site afin de créer des espaces paysagers méditerranéennes, construites avec des espèces indigènes.

D'un point de vue de la biodiversité, la visite de terrain a conclu sur des enjeux écologiques faibles dans leur ensemble. La clôture tout autour du site et la localisation de la villa en plein dans le tissu urbain limite fortement la présence d'espèces remarquables. Les alentours de la villa sont fortement fréquentés en période estivale ce qui constitue un point vulnérable pour les espèces animales et végétales. Les habitats en place dans la villa sont d'origine anthropiques et ne présente ni d'enjeux patrimoniaux, ni de conservations défavorables. Ils sont dépendants de l'activité humaine. Une seule espèce protégée est avérée sur le site : le lézard des murailles (*Podarcis muralis*), espèce à faible enjeux patrimoniale. Son caractère ubiquiste permet de justifier l'absence d'enjeux.

L'étude des incidences Natura 2000 a permis de conclure sur l'absence d'incidences significatives et résiduelles, en ce qui concerne les deux ZSC « Cap Ferrat » et « Corniches de la Riviera ». Le projet, aussi bien phase chantier que fonctionnement, met en place des mesures favorables à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaires ayant justifié la désignation de ces sites.

Le site d'étude est faiblement visible depuis l'avenue des Hellènes, au nord de la parcelle. L'importante végétation qui arbore les clôtures de la villa forme une importante brise vue de puis l'extérieur. Au sud,

la vue directe sur la mer et l'alignement des villas latérales avec la villa Eiffel ne permettent pas d'importantes visibilités. En conclusion, la villa et son parc sont visibles depuis la mer ce qui réduit fortement les problèmes de visibilités.

L'ajustement de la zone UPm1 du PLUm (EBC, Hauteurs et gabarit) permettra la réalisation du projet, avec la création d'emplois supplémentaires. Ainsi, l'image de la commune sera mise en avant, tout comme la qualité du patrimoine bâti présent sur le site.



