

Commission d'évaluation d'un ensemble hôtelier (06)

Villa Eiffel



Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BET thermique CVC	Paysagiste	AMO	AMO DD
Union Hôtelière du Cap	Architecture GOMIS et Associés	Conseil plus	Pena Paysages	Profils Hospitality	Apave

Le projet dans son territoire

Vues satellite



Vue large



Vue environ proche



Localisation à proximité du cap Ferrat
Directement sur le littoral en zone péri-urbaine

Site



Vue 3D orientée au nord



Existant



Espace boisé
classé

Bâtiment
1980

Villa historique

Loggia

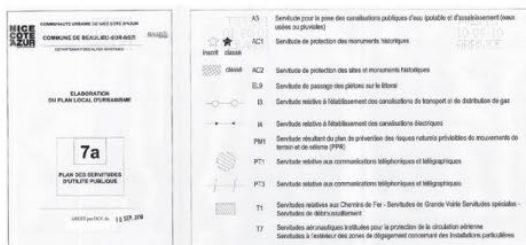
Vue aérienne existante



Patrimoine Périimètre inscrit

La villa Eiffel est dans le périmètre du bâtiment classé de la villa Kerylos.
la Villa historique est notifiée "patrimoine bâti remarquable" au PLU,
l'architecte des bâtiments de France est vigilant au suivi du dossier

Le PLU Monuments historiques



Site :
- AC1 classé
- AC1 inscrit
Bâtiment classé : La villa Grecque "Kerylos"
Bâtiment inscrit : Ancien Hôtel Bristol "la Rotonde"



Protection des sites naturels et urbains

SITES ET MONUMENTS NATURELS INSCRITS
- Littoral de Nice à Menton
- Port et anse des Fourmis à Beaulieu-sur-Mer

Passage des piétons sur le littoral

ASSIETTE DE LA SERVITUDE : Toutes les propriétés riveraines du domaine public maritime
ÉTENDUE DE LA SERVITUDE : 3 m de largeur à compter de la limite du domaine public maritime

Villa grecque «Kerylos»

Villa Eiffel

Ancien hôtel bristol "La Rotonde"



VILLA EIFFEL

FICHE n° 2

INFORMATIONS CADASTRALES	Section : AH Numéro : 90		
ADRESSE	Rue, bd, etc : 3 avenue des Hellènes Commune : Beaulieu-sur-Mer Code postal : 06310		
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité : Privé : Union Hôtelière Résidence Eiffel		
NATURE	Religieux ☐ Bât administratif ou technique ☐ Villa ☐ Immeuble ☐ Autre (à préciser) musée ☒		
ETAT	Bon état général ☒ A restaurer ☐		
BIBLIOGRAPHIE	Documentation en archive ☐ Bibliographie moderne ☐		
ANNEE ARCHITECTE	1882 Randon et Peto Harold		
STYLE	Belle Epoque ☒ Moderne ☐ Classique ☐ Art Déco ☐ Contemporain ☐ Autre (à préciser) ☐		
FOND DOCUMENTAIRE	Document en archive ☐ Bibliothèque moderne ☐		
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☒ Toiture ☐ Devanture ☒ Décor ☒ Frise peinte ☒ Hall ☐ Ferrermerie ☐ Accomp. ext. ☐ Autre (à préciser) : Intérieurs ☒		
DESCRIPTIF	Joseph Durandy, ingénieur nçois, acquiert en 1880, plusieurs parcelles situées en bordure de mer dont une qui comporte une maison qui figure déjà sur le cadastre de 1873. Cette maison fut d'abord louée durant la saison d'hiver au grand-duc Pierre de Russie, puis en 1895 c'est un des résidents les plus illustres de Beaulieu qui la loue, s'en éprend et l'achète : Gustave Eiffel en personne ! Il fait son acquisition au nom de son gendre, Adolphe Salles, son collaborateur dans la construction de la Tour Eiffel. De 1900 à 1910, Gustave Eiffel, soucieux de prendre du recul après avoir conçu cette Tour si controversée, prend l'habitude de venir l'hiver de Paris à Beaulieu sur son steamer. La villa Salles sera habitée par la fille de Gustave Eiffel, après sa mort en 1923, et ce jusqu'en 1977, date à laquelle elle est vendue à plusieurs caisses de retraite des cadres. En 1883, le commanditaire obtient une concession pour construire une digue sur le domaine public. Après la Seconde Guerre mondiale, la villa a été transformée en hôtel de voyageurs. Un bâtiment en L, abritant des chambres, a été ajouté au nord. La villa construite vers 1880 était de plan rectangulaire avec un sous-sol et un étage carré. La villa agrandie par Salles a un plan rectangulaire avec un sous-sol et deux étages carrés. Elle est couverte par une toiture à longs pans à croupes, avec des avant-toits sur aisseliers. Les façades ouest et est sont ordonnancées, les façades nord et sud ont des travées régulières. Les façades sont parementées en pierre de taille avec des parties en brique entre les niveaux et au niveau de l'entablement. Les fenêtres du premier étage sont rectangulaires, celles du second étage sont rectangulaires avec des impostes en plein-cintre formées d'oculi de réseau, polylobés. Les étages étaient hiérarchisés. Le sous-sol desservait par un escalier de service, abritait la cuisine équipée d'un monte-plat, des pièces de service et des caves. L'entrée principale, jadis protégée par une marquise, est située au		
	 		

Patrimoine dans Plum

Construction en 1882 de style belle époque,
Architectes : Randon et Petro HAROLD

Maison louée en 1895 par Gustave Eiffel.
Il l'achète ensuite au nom de son gendre et collaborateur.
Il y viendra les hivers de 1900 à 1910.

Sa fille l'habitera, après sa mort en 1923 et ce jusqu'en 1977.
Date à laquelle la maison est vendue à des caisses de retraite.

La villa a été agrandie par la famille dans les années 1910 avec 1 étage en plus et la loggia.

Patrimoine Intérêt patrimonial

Les architectes ont fait des recherches iconographiques pour comprendre l'histoire du lieu.



Façade mer actuelle



Façade mer archive



Sondage : découverte de la frise basse



Façade jardin archive

Patrimoine Intérêt patrimonial

2. Le patrimoine et l'histoire

L'attention que nous avons porté à ce site si exceptionnel a été aussi alimentée par la lecture de son histoire.

Construite en 1882 par Joseph Durandy, ingénieur niçois, elle ne comporte à l'origine que trois niveaux.

En 1896, la famille Salles-Eiffel qui louait la villa, l'achète et en fait un lieu de villégiature.

Dans les années 1910, un niveau supplémentaire est ajouté et la loggia néo-renaissance est bâtie.

C'est une caisse de retraite qui rachète le site en 1977 et fait construire en plein milieu du terrain un immeuble de 77 appartements. La résidence Eiffel devient alors un centre de vacances dont la villa historique contiendra les espaces communs. Le jardin est modifié (particulièrement au Sud-Est) et une piscine y est construite.

Cette période a vu progressivement la détérioration de la villa et de la loggia, en attestent nos recherches iconographiques depuis la fin du XIXème siècle jusqu'à la fin du XXème siècle.

C'est pourquoi notre projet va restaurer ces deux bâtiments, au plus près de leurs qualités originelles.

Les recherches des documents iconographiques d'origine nous ont permis d'établir des choix clairs pour les bâtiments mais aussi pour les jardins, et notamment le jardin aval.



DE BEAL
COU



Genèse du projet

L'histoire récente de la villa Eiffel est semée d'échecs successifs notamment liés à une inadéquation entre les différents règlements et la cohérence d'un projet qui doit aménager à la fois un site exceptionnel entre mer et jardin et le programme exigeant d'un hôtel 5 étoiles.

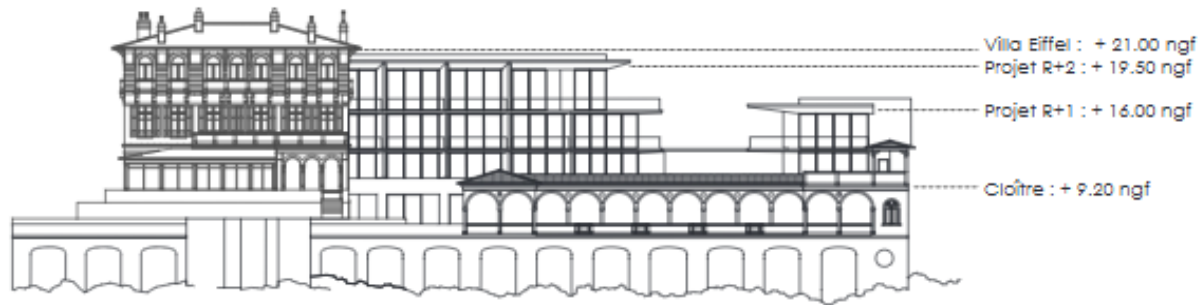
Ce site à l'abandon depuis plus de 15 ans crée une béance dans le tissu économique, commercial et physique de la commune de Beaulieu.

La réglementation imposait une forme architecturale déraisonnable. Elle ne permettait : ni de retrouver une véritable cohérence paysagère sur le site ; ni de produire un projet viable dans le secteur de l'hôtellerie haut de gamme. C'est pourquoi nous avons réalisé une déclaration de projet afin de faire évoluer cette réglementation, ce fut un long processus de 4 ans. Ces modifications ont été validé par différentes instances: examen conjoint par des personnes publiques associées en octobre 2022, enquête publique en janvier 2023, la CDNPS en novembre 2023, les arguments avancés ont permis la modification du PLU et l'obtention du PC en avril 2024.

Notre projet rétablit un rapport physique et visuel entre l'espace boisé remarquable au nord et la mer au sud, en garantissant une co-visibilité mer / espace boisé classé, tout en permettant une capacité de construction adaptée à notre programme.

Pour cela, l'implantation du bâtiment et le travail en volumétrie qui préserve un espace libre au centre du site, bâti uniquement en rez-de-chaussée, d'une largeur variant de 15 à 17 mètres permet la transparence Nord-Sud essentielle à la qualité du projet et la continuité du paysage du jardin vers la mer. Ensuite, une délimitation des hauteurs du projet permet de l'intégrer dans un site construit en créant un lien entre la Villa et la Loggia le long de la mer.

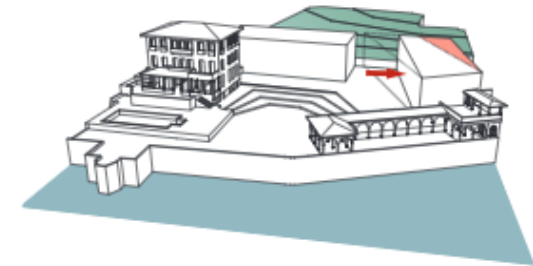
Genèse du projet



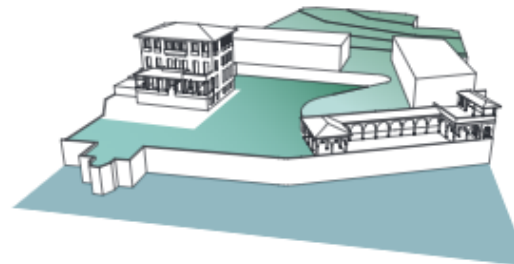
Hauteurs à l'égout existantes et réglementaires- Épannelage de la villa Eiffel à la loggia



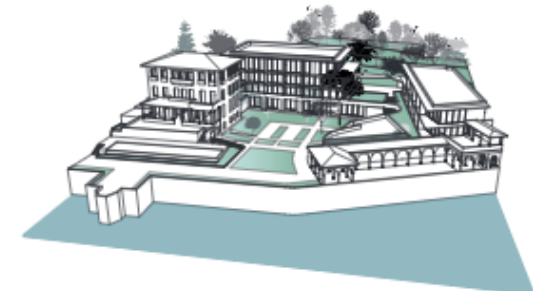
Un bâtiment obstacle



Créer de la perméabilité



Etendre le parc vers la mer



Reconstituer la biodiversité

Contexte réglementaire

3. Aspects réglementaires

Située dans un secteur dédié à l'hôtellerie (zone UPm4), la propriété a une constructibilité gabaritaire précisée dans le document graphique du PLU m.

Une nouvelle règle a fait évoluer l'ancien gabarit pour permettre une implantation du bâti offrant une grande perméabilité entre le jardin EBC du Nord-Ouest et la mer.

Cette co-visibilité qui ouvre le site et en donne toute la mesure est la base même de notre projet. Les hauteurs réglementaires ont été définies pour créer une épannelage « decrescendo » depuis la villa vers la loggia.

Enfin, le jardin au Sud-Est est devenu un espace de paysage à créer et un espace de paysage à protéger le long de la mer.

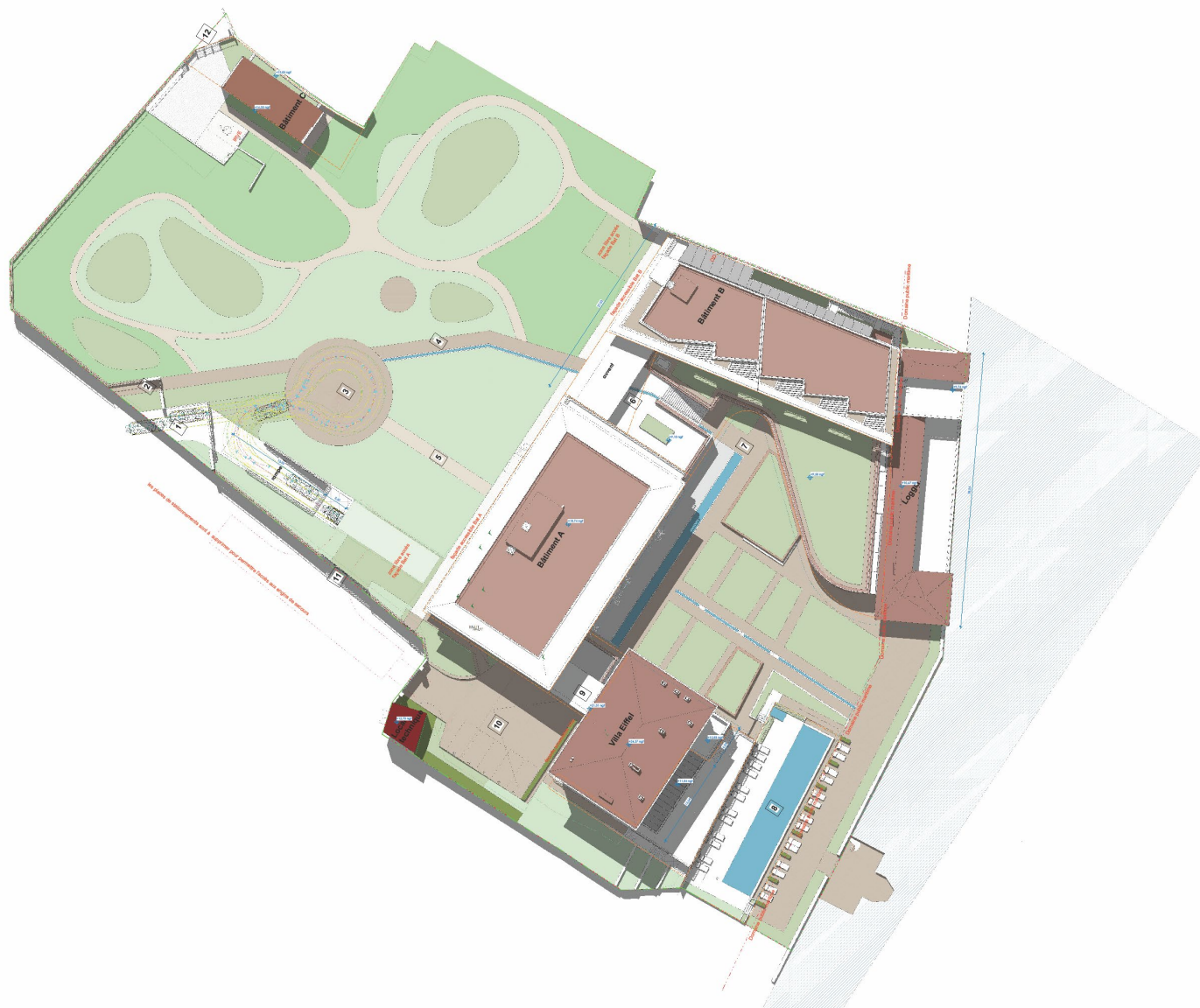


Espace boisé
classé

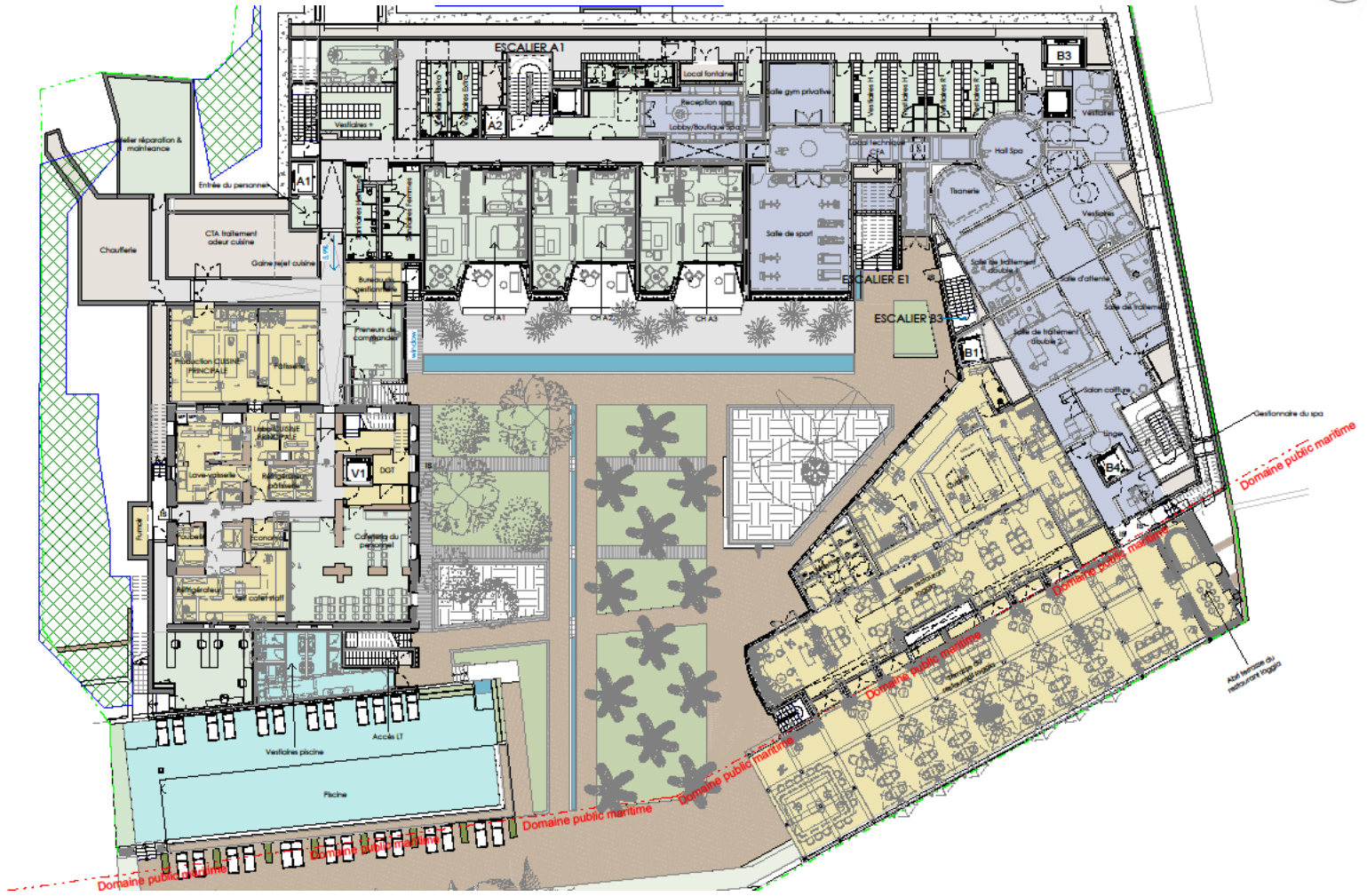
Villa à valeur patrimoniale

Mer

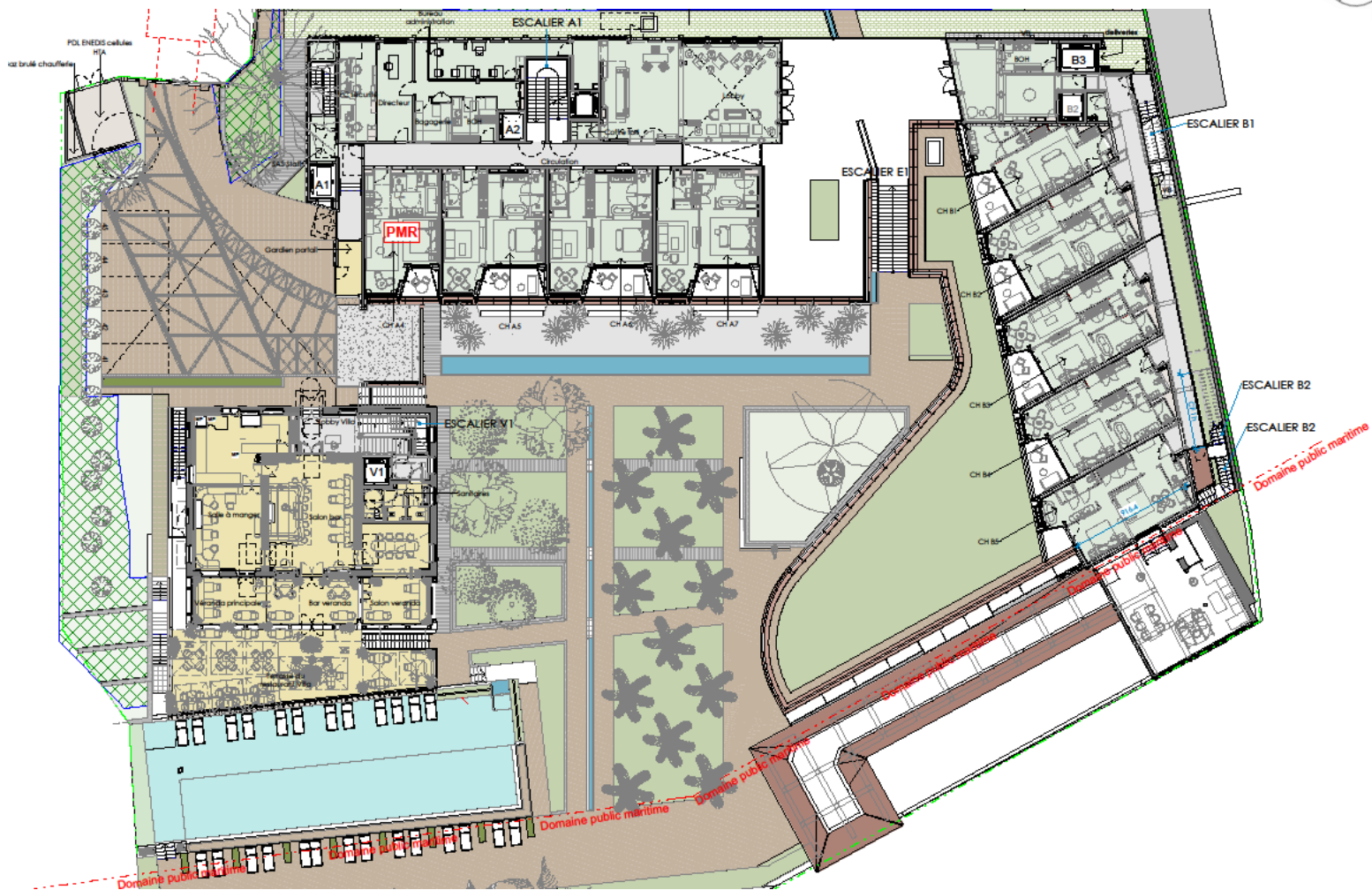
Plan masse



RDJ



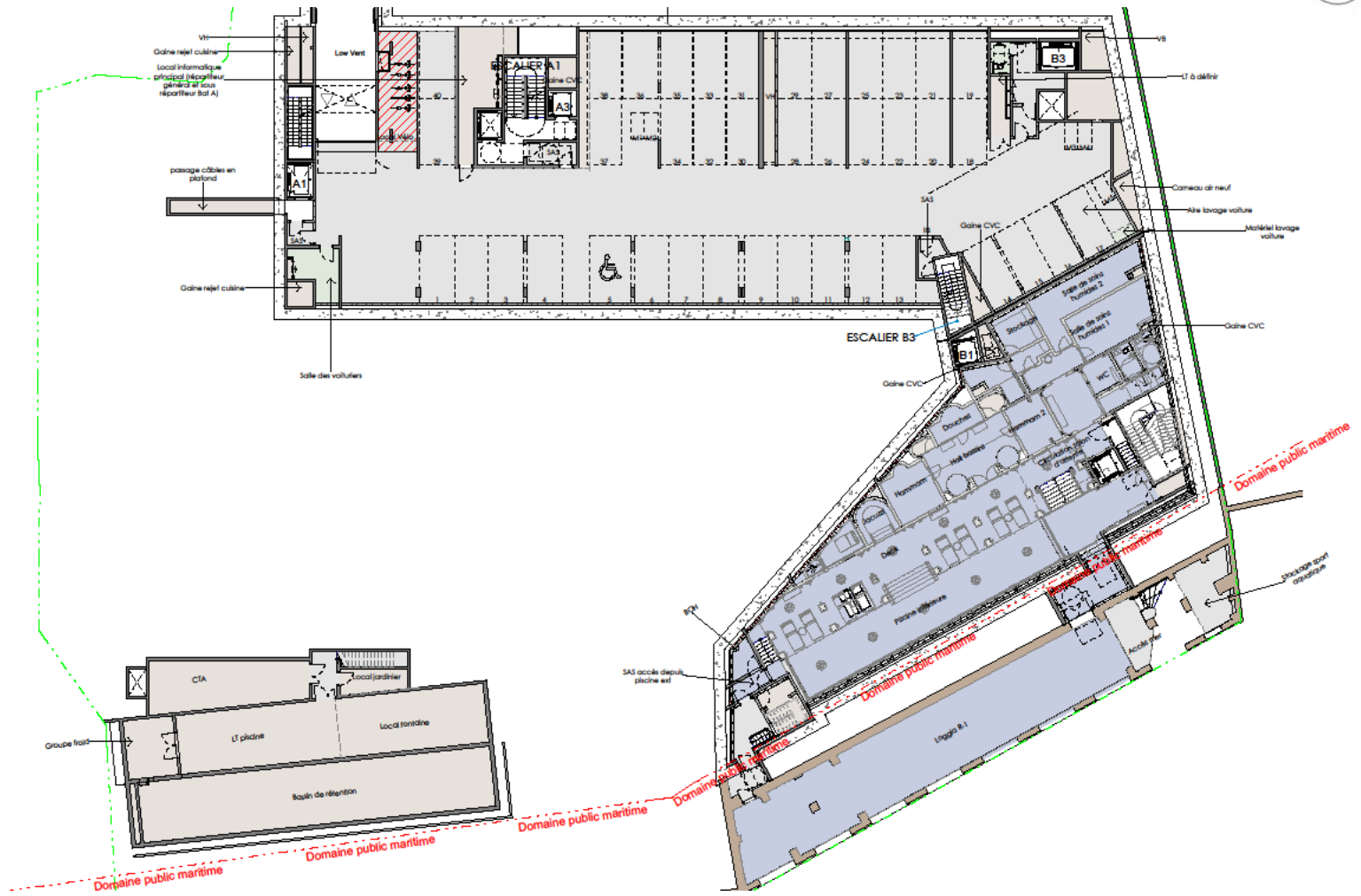
RDC



R+ 1

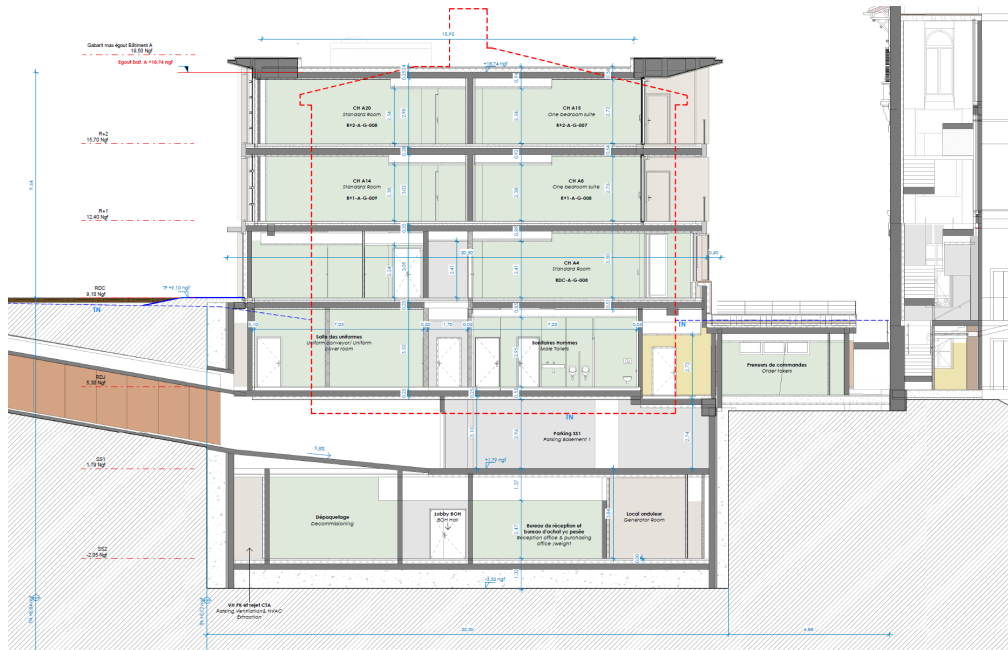


Sous-sol 1

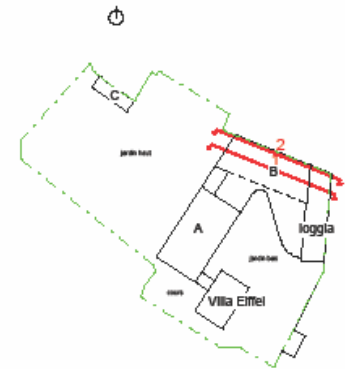
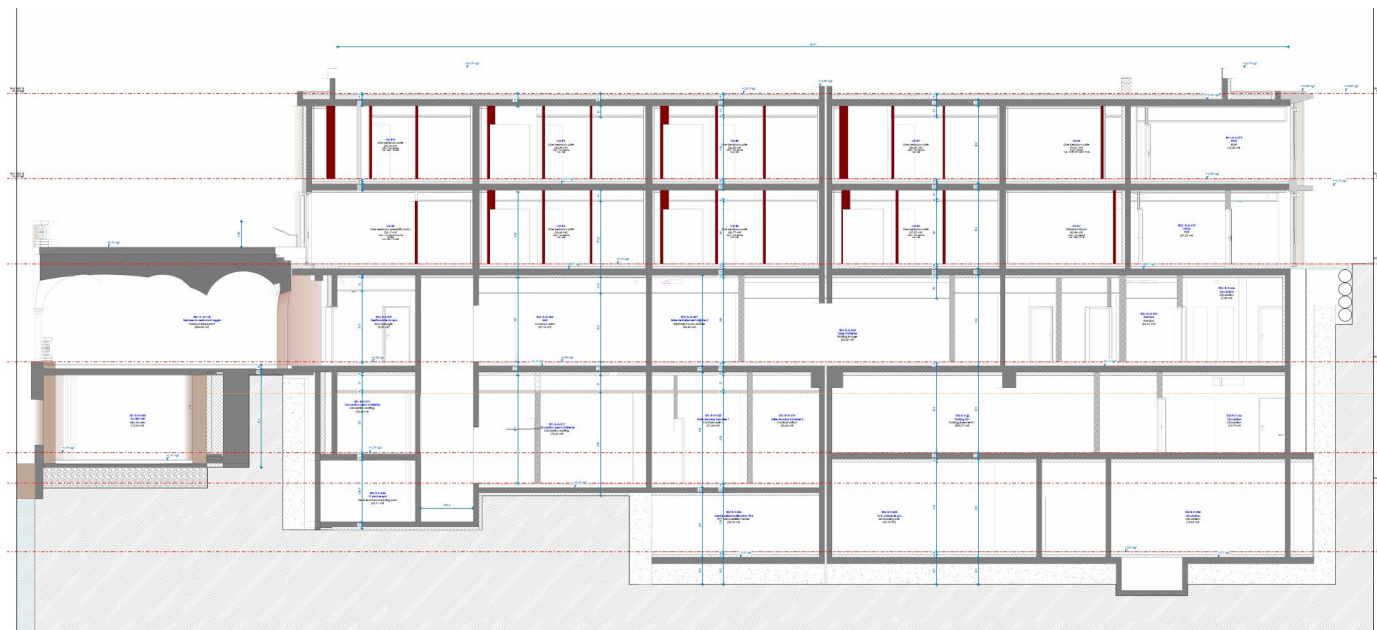




Coupes



Coupe transversale bat A

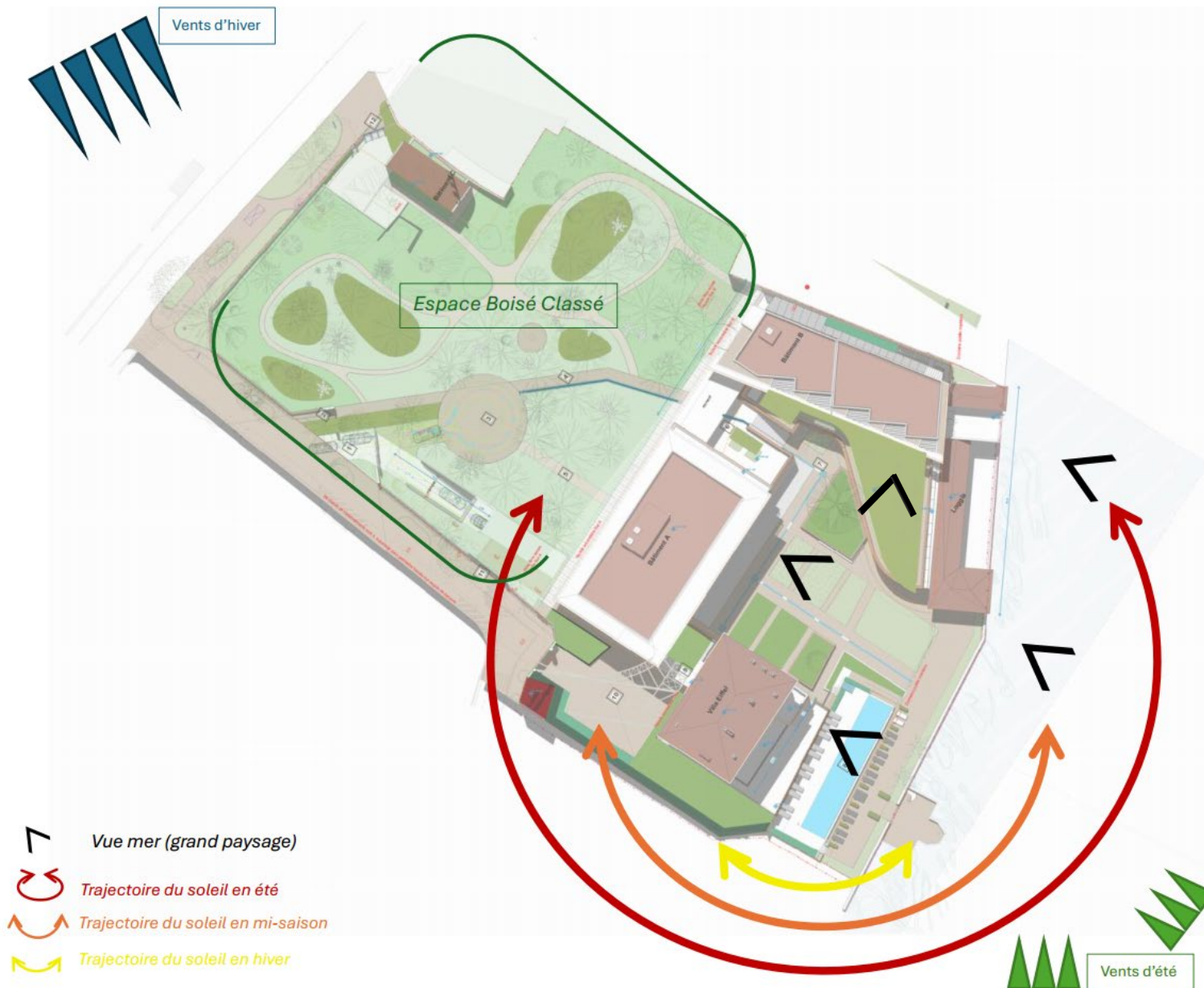


Coupe longitudinale bat B

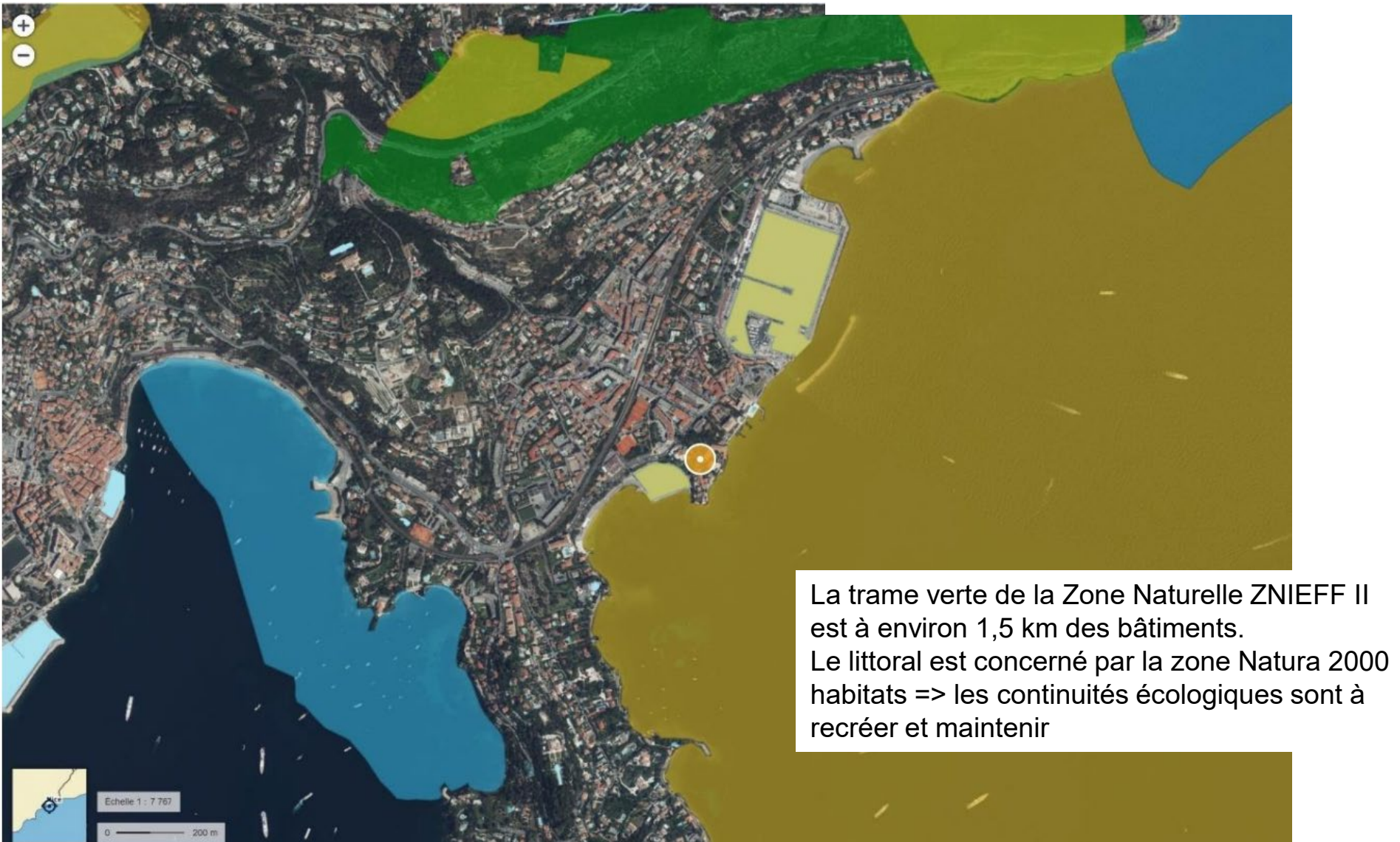




Plan masse bioclimatique



Biodiversité



Fiche d'identité

Typologie

- Hôtel 5 étoiles
- 35 suites

Surface

3 920 m² SDP neuf
911 m² SDP villa
réhabilitée

Altitude

15 m

Zone clim.

H3

Classement
bruit

CE1 pas de bruit

Bbio

- Bbio = 93
- Bbio max = 113,8
- Existant simulation avec les besoins bruts de froids et de chaud

RT 2012

- Cep = 145 kWhep/m²

RT exist

- Cep avant 563 kWhep/m²
- Cep travaux 130 kWhep/m²

Production
locale
d'énergie

- Sur eaux grises

Planning
projet

- Dépôt PC : 2024
- Début trvx : 2026
- Délai travaux : 24 mois

Coûts

COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

53 M€ H.T.

HONORAIRES MOE

7M€ H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD INCLUS (800 k€)
- Parking_____ INCLUS k€

**Travaux hors honoraires MOE, hors fondations spéciales, parkings, VRD...*

Enjeux Durables du projet

•1 Biodiversité et continuité des zones : littorale et espace boisé

- Continuité écologique spatiale et avec l'ajout de biodiversité des essences choisies
- Projet paysager acteur de la cohérence du projet dans son ensemble
- Amélioration de l'espace boisé classé

•2 Energie

- Ventilation passive possible avec les protections solaires et les brasseurs d'air dans les chambres
- Salle restaurant (bat B) avec accès à la loggia protégée et accès direct à l'air marin : ventilation naturelle possible
- Salles activités et salle restaurant avec Freecooling actif sur CTA
- Récupération d'énergie fatale sur les eaux d'évacuations des chambres

•3 Matériaux

- **patrimoine** : reprise des techniques anciennes et réemploi de tous les matériaux géo-sourcés déjà présents dans la villa et dans la loggia.
- **patrimoine** : isolant biosourcé en ITI / vérification de la perméabilité à la vapeur d'eau
- matériaux géo-sourcés : en façade, dans les BSO, dans les sols extérieurs et intérieurs , couverture en gravillons terre cuite

Le projet au travers des thèmes BDM



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



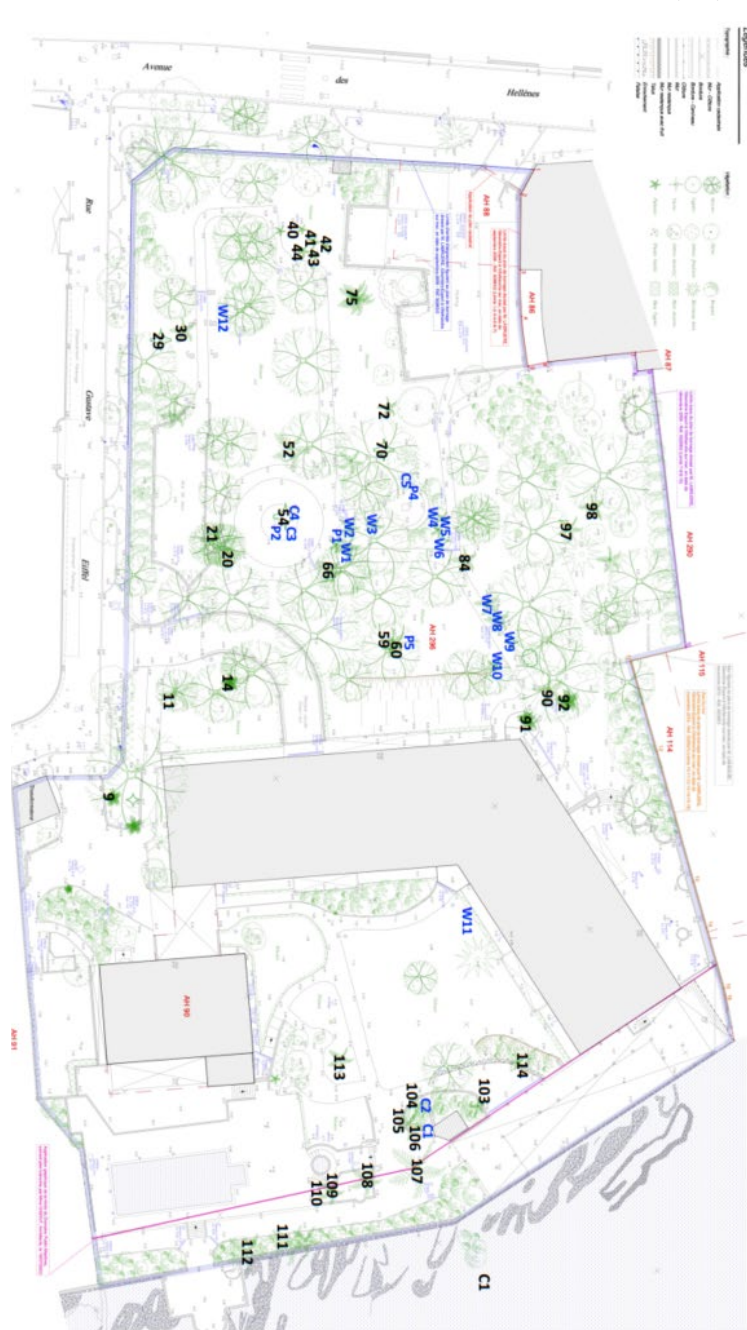
EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE



Diagnostic initial

Diagnostics à plusieurs années de différence sur les arbres du site et de l'espace boisé classé.

Dernier diagnostic en 2025 orienté sur examen phytosanitaire des palmiers : 11 sujets bons, 8 sujets à traiter et 2 sujets morts

Notre paysagiste a fait un relevé exhaustif des arbres conservés, notamment les arbres de l'espace boisé classé composé majoritairement d'oliviers. On y trouve également un ficus de taille exceptionnelle, quelques magnolias grandiflora, des palmiers, des arbustes, des agrumes et arbres d'ornement.

Les arbres remarquables



Arbousier de Grèce *Arbutus andrachne*



Olivier *Olea europaea* et Palmier



Olivier *Olea europaea*



Palmier *Arecaceae*



Plan masse paysager

Retrouver l'esprit du tracé historique



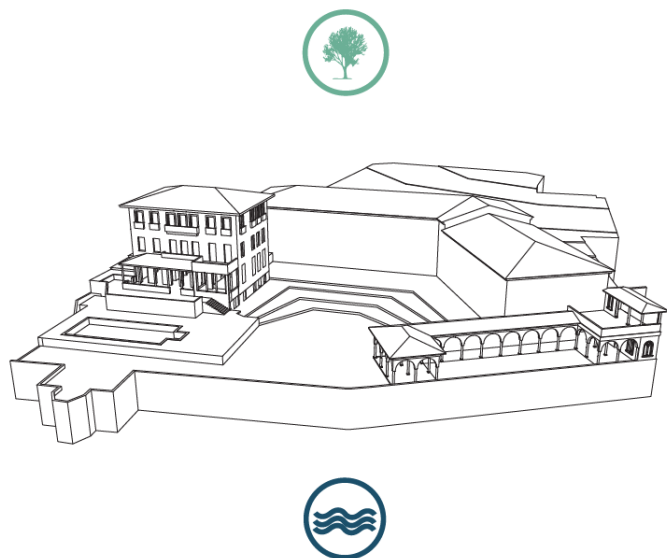
Photo historique du jardin irrégulier à l'anglaise coté EBC



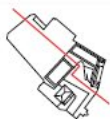
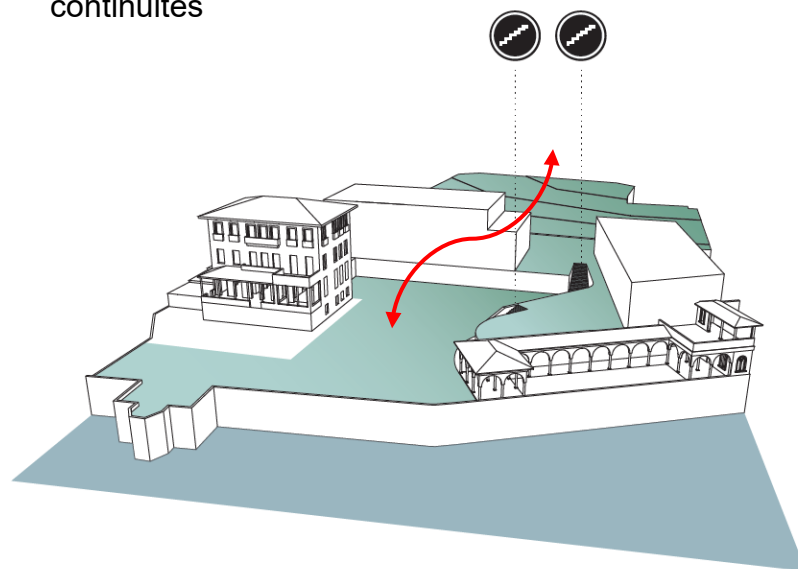
Photo historique du jardin régulier à la françaises coté mer

Relier les jardins pour favoriser les continuités écologiques

Etat initial : deux jardins séparés par le bâtiment



Etat projeté : relier les jardins pour favoriser les continuités



Plan masse

FAVORISER L'INFILTRATION DES EAUX DE RUISSELLEMENTS DANS LES ESPACES VERTS



Mise en place de noues dans le jardin Nord en périphérie des cheminements.

Mise en place d'un arrosage en goutte à goutte uniquement pour les nouvelles plantations de vivaces et arbustes. Suppression de l'arrosage au bout de 4 ans



Mise en place de massifs drainants en fond de zone de plantation dans le jardin Sud.

Mise en place d'un arrosage en goutte à goutte uniquement pour les nouvelles plantations de vivaces et arbustes. Suppression de l'arrosage au bout de 4 ans.

Ambiances des jardins

EBC - Les massifs exposition mi-ombre

La partie nord du jardin, classée en EBC, est structurée par la présence d'oliviers. Pour en retrouver l'image historique, l'intervention se limite à un accompagnement en couvre-sols, suivant les lignes courbes du jardin. Deux type de mélanges sont créés pour s'adapter aux zones plus ou moins ombragées, dans une palette allant du vert gris au mauve.



Olea europaea



Image de référence



Geranium macrorrhizum 'White N'



Carex oshimensis 'Variegata'



Helleborus argutifolius



Polystichum setiferum



Liriope muscari 'Evergreen Giant'



Acanthus hungaricus



Tulbaghia violacea



Teucrium chamaedrys



Photo historique des massifs de la villa

Ambiances des jardins

Le jardin méditerranéen

Ce jardin, composé de plantes typiquement méditerranéennes, s'appuie sur les pins du voisin en arrière-plan qui offrent un ancrage visuel fort. L'intimité est assurée par des cyprès et des arbustes structurants, tandis que la palette s'abaisse à l'avant pour accueillir un mélange d'essences locales, de plantes aromatiques et de floraisons légères. Ce jeu de strates permet de préserver l'intimité tout en maintenant les vues vers la mer.



Cupressus sempervirens



Phillyrea angustifolia



Pistacia lentiscus



Myrtus communis 'Compacta'



Ballota pseudodictamnus



Santolina neapolitana 'Sulfurea'



Phlomis fruticosa



Pittosporum tobira 'Nana'



Euphorbia characias



Nepeta faassenii



Lavandula dentata



Image de référence

Ambiances des jardins

Le jardin flamboyant - Chaud

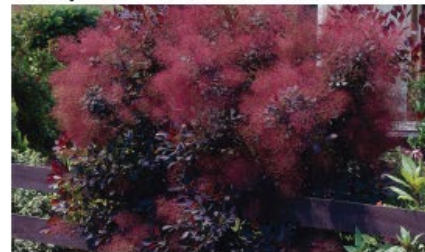
Devant la lisière luxuriante, un tapis végétal se compose de graminées et de vivaces d'où émerge une collection d'albizia, des arbres à petit développement. Ces arbres sont également choisis pour leur feuillage léger libérant des perspectives depuis les chambres du 1er étage. Cette partie du jardin est appelée jardin flamboyant pour sa dominante de couleurs vives.



Jacaranda mimosifolia



Albizia julibrissin 'Summer Chocolate'



Cotinus coggygria Royal Purple



Lomandra longifolia 'Tanika'



Kniphofia 'Tawny King'



Euphorbia amygdaloides 'Purpur.'



Euphorbia rigida



Hesperaloe parviflora



Sedum 'Purple Emperor'



Image de référence

Ambiances des jardins

Jardin des Peintres - Blanc

Le jardin sud sera largement planté de massifs fleuris, avec une palette végétale inspirée par le paysage méditerranéen cher aux peintres, notamment les impressionnistes. Des massifs dégradés de bleu et blanc, en écho à l'horizon marin, créent une douce transition avec la mer. Des palmiers ponctuent ces massifs, apportant verticalité sans masquer la vue.



Syagrus romanzoffiana



Lomandra longifolia 'Tanika'



Euphorbia characias 'silver s'



Iris germanica 'Immortality'



Euphorbia rigida



Salvia greggii 'Alba'



Cerastium biebersteinii



Image de référence: La Côte d'Azur, Pierre Bonnard 1923

Ambiances des jardins

La pinède

Nous avons conservé le grand pin parasol, arbre remarquable du jardin, ainsi qu'un plant plus jeune au pied, arbre d'avenir. La strate végétale basse a été choisie pour préserver la vue sur ce massif déjà surélevé, tout en s'adaptant au sol autour du pin et à son acidification naturelle.



Pin de la villa Eiffel



Pinus pinea



Erica multiflora



Lavandula stoechas



Teucrium chamaedrys



Rosmarinus officinalis 'repens'



Lavandula angustifolia



Calamintha nepeta 'marvelette blue'

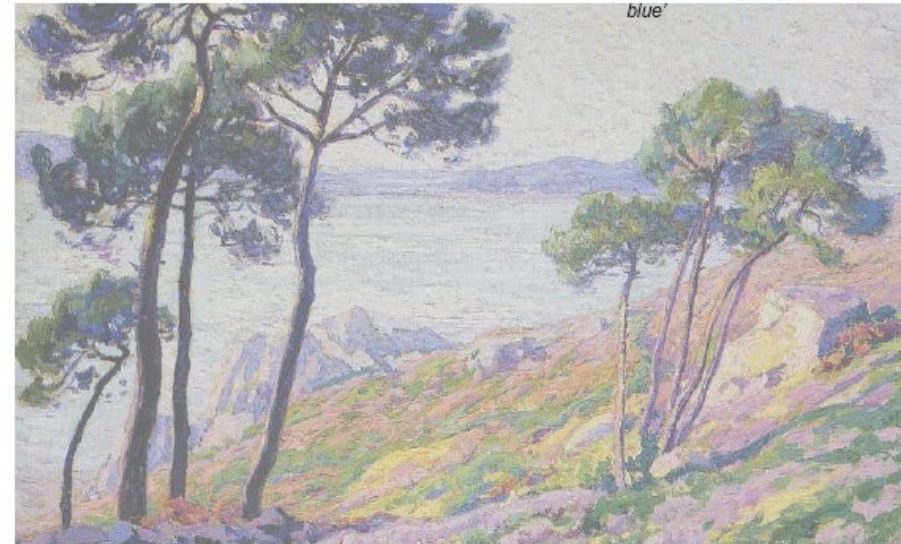


Image de référence: Pin au bord de la mer, Paul Madeline

Sols des jardins

Le circuit de promenade

Les balades piétonnes de l'Espace Boisé Classé seront réalisées en sol perméable, de teinte beige. Ce revêtement naturel favorise l'infiltration des eaux de pluie et recrée une ambiance de chemin en pleine nature, en harmonie avec le paysage environnant.

Les cheminements piétons de l'EBC seront drainants



Cheminement dans espaces boisé



Coloris blanc chaud



Coloris creme



Coloris beige



Piet Oouf - Vitra museum



Sols des jardins

Les cheminements du jardin bas

Pour rester dans la continuité et l'unité des matériaux, l'ensemble du jardin sud sera traité en dalles calcaires de Luget doré. Ce choix assure une cohérence avec les façades du bâtiment, tout en valorisant un matériau noble et durable. Ses teintes claires participent aussi à limiter les îlots de chaleur.



Dallage Luget Doré



Dallage Luget Doré, finition patiné



Dallage Luget Doré





Perspectives des jardins



Le projet au travers des thèmes BDM



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Matériaux



1. Travertin clair
Lame et loggia du R+1 et R+2



2. Travertin
Lame et façade du Rdj et Rdc



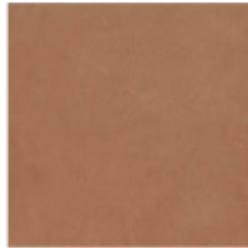
3. Béton blanc
Nez de dalk rt de toiture
Couleur 162 du guide de la ville de Nice



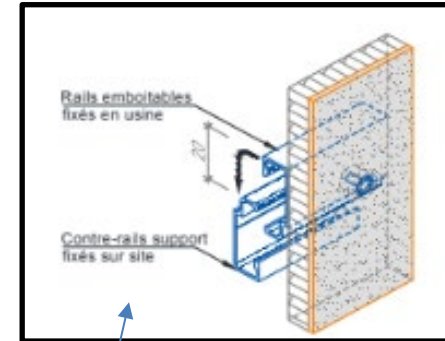
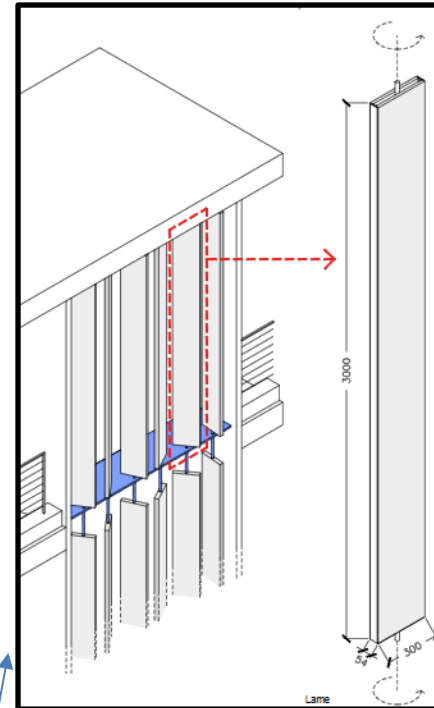
4. Garde corps
Lisse haute bois
Barreaudage vertical couleur 14



5. Menuiseries métalliques
Couleur 136 du guide de la ville de Nice



6. Toiture terrasse
Gravillons de terre cuite

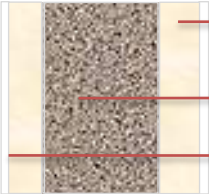


Pierre sur nid d'abeille => Fabricant en Italie du Nord
Béton bas carbone -20% et – 40% sur certains postes
Menuiseries aluminium avec une part de recyclât
BSO aluminium et pierre
Gravier en morceaux de terre cuite roulées

Géosourcés en régional – proximité de l'Italie du Nord

La pierre calcaire au sol - pierre Montcaume du Var

Matériaux

			R (m².K/W)
MURS EXTERIEURS RDC		Béton à impact carbone réduit	4
		ITE en Laine Minérale Rockfacade 140 mm	
		Pierre sur nid d'abeille	
MUR EXTERIEURS ITE/ITI		ITE en Laine Minérale 120 mm	4,5
		Béton à impact carbone réduit	
		Doublage intérieur 40 mm biosourcé ISONAT	
TOITURE TERRASSE INACCESSIBLE		Etanchéité	7,2
		Isolant en mousse de PU expansée type Effigreen Duo 160 mm	
		Béton 280 mm	
PLANCHER BAS SUR locaux CTA		Béton 280 mm	2,95
		Isolant 100 mm flocage/ fibrastyrene	
PLANCHER BAS SUR EXT et parking		Béton 280 mm	3,6
		Fibraroc 135 mm	

Patrimoine **restauration** – **matériaux**

Villa Restauration extérieure :



5. Architecture et matériaux

b) La Villa



1. Fenêtres et volets bois

Remplacement des menuiseries dito existant
Couleur 11 du guide de la ville de Nice



2. Menuiseries métalliques

Couleur 136 du guide de la ville de Nice



3. Modénatures

Restauration des briques vernissées



4. Frise enduit

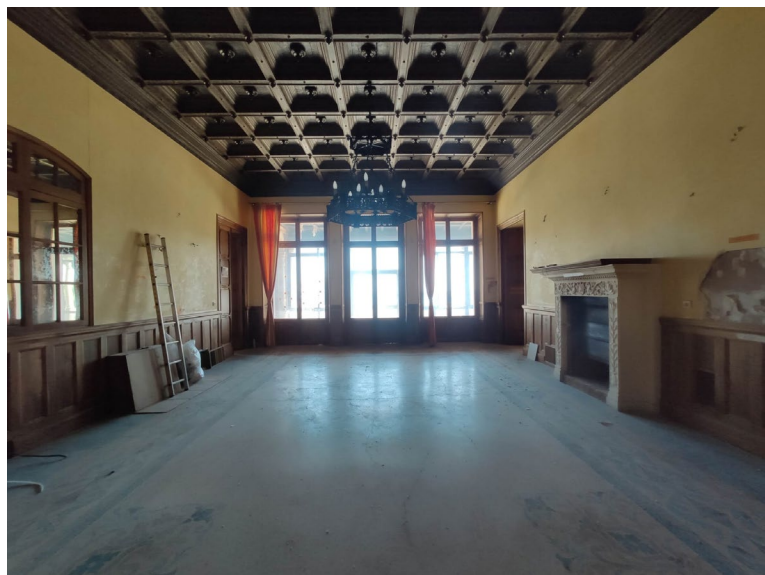
Reconstitution des décors d'enduit
Ogres bicolores

Patrimoine **restauration – matériaux int**



Restauration intérieure :

- Mosaïque au centre et granito au sol du « salon » initial
- Plafonds à caissons bois seront refaits ou reconstitués à neuf en fonction de son état
- Fresques au plafond à reprendre sur les plafonds



Patrimoine Matériaux

MURS EXTERIEURS



Pierre Moellons environ 4500 mm
ITI isolant 100 mm biosourcé ISONAT
BA13 13 mm

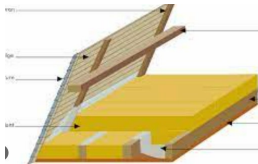
R
(m².K/W)
2,80

PLANCHER BAS SUR TERRE PLEIN



Existant / inertie du sol à conserver

PLAFOND LOURD SOUS COMBLES

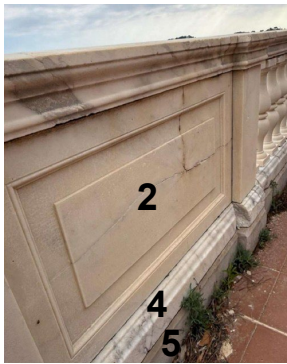


Plafond sous combles Isolant ouate cellulose 260 mm
Plancher bois

6,5

Patrimoine **loggia** – réemploi matériaux existants

Diagnostic des matériaux et des
techniques de la loggia



Pour le reste du projet:
Au sol:
Calcaire Montaumes flammé (pavés)
Ocre rouge Laval du Tarn en croûte
Pierre Lugel (dallage calcaire)
En façade:
Travertin clair (romano classico)



Restauration



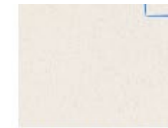
1. Enduit minéral
Fond des façades
Couleur 118 du guide de la ville de Nice



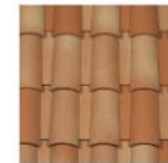
3. Marbre rose
Colonnes dito marbre existant



5. Travertin
Façade en fond de loggia



2. Enduit minéral
Sous face et modénatures
Couleur 139 du guide de la ville de Nice



4. Toiture tuile
Couverture tuiles canal dito existant



6. Garde corps
Marbre blanc dito existant

Réemploi

Les « folies » du site seront réemployées sur site

Les folies



Architectes d'intérieurs ont fait une sélection d'éléments qui seront réemployés :
luminaires, cheminée ..

Le portail historique sera remis en œuvre pour le projet

Les associations sont passées comme la Fondation de Nice pour récupérer les mobiliers
présents

Les matières nobles géo-sourcées seront réemployées sur site ou à proximité

Les WC des sanitaires personnels seront proposés de provenance de réemploi dans les CCTP

Les matériaux de déconstruction non amiantés comme les tuiles seront prévues
palettisées



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Gestion et économie de projet

- **Gestion de projet efficace:**
 - Démarche BDM intégrée
 - Chargée QE missionnée pour l'ensemble de l'opération: Conception Réalisation, Réception et fonctionnement
 - Support BDM dédié à l'équipe
 - Des BET spécialisés dès la conception
-
- **Gestion de chantier avec charte de chantier vert :**
 - Charte de chantier vert avec les bonnes pratiques
 - Test d'infiltrométrie
 - Tri des déchets, valorisation
 - Acoustique suivie en chantier



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Usage et Responsabilité Sociétale

- Consultation des riverains et enquête publique pour les modifications PLU
 - Travail en amont avec la ville, la métropole de NCA, la DREAL et l'architecte des bâtiments de France
 - Sensibilisation des usagers de l'hôtel 5 étoiles aux économies d'énergie et d'eau
 - Gestion des déchets d'exploitation, avec recherche de sobriété.
- ⇒ Approche de Four Seasons via des certifications type Clef vert ou BREEAM in use, évaluation régulière des hôtels et valorisation des résultats.



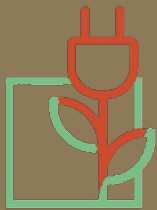


GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- Chaufferie gaz rendement 108% provisoire
- en vue du raccordement Thalassothermie à l'échelle de la ville / métropole en 2029.
- Emetteur ventilo-convecteur

REFROIDISSEMENT



- Brasseur d'air dans les chambres/sejours
- Sur-ventilation nocturne : par ouverture des menuiseries
- PAC air/eau EER > 4

ECLAIRAGE



- Eclairage des zones non nobles en leds et 7 W/m²
- Eclairage des zones nobles : 3 types d'éclairage avec des scénarios différents
- Gestion par horloge ECL extérieur
- Eclairage 1/3 permanent 2/3 sur détecteur Parking
- Contrôle domotique par zone

VENTILATION



- Chambres : ventilation double flux
- RDC services : ventilation double flux

ECS



- Chaufferie gaz rendement 108% provisoire
- en vue du raccordement thalassothermie à l'échelle de la ville / métropole en 2029.

ENERGIES RENOUVELABLES



- Récupération sur eaux grises

- Les systèmes de comptages électriques

Comptage Energie

Sur chaque tableau électrique

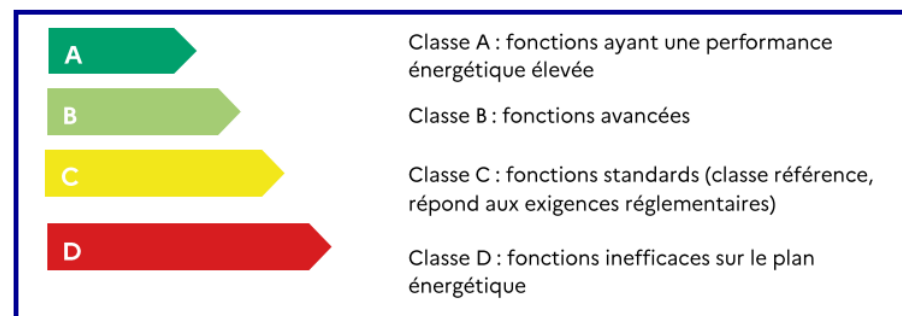
- Eclairage
- Prises de Courant
- CTA / Extracteurs
- Sous station
- ECS
- Ventilo-convecteurs
- Ascenseurs
- Départs supérieurs à 80A.

Ces mesures permettront de connaître les consommations par zone (SPA / Restaurant / Extérieur / ...)

- Comptage énergie
- Chauffage
- Eau chaude sanitaire
- Eau glacée
- Entre neuf et ancien
- Piscine extérieure/ intérieure et jacuzzi

Energie

- Mise en place d'une GTB classe B selon décret BACS

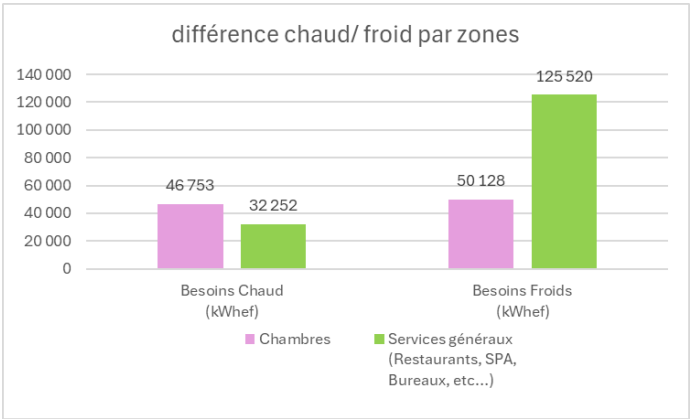
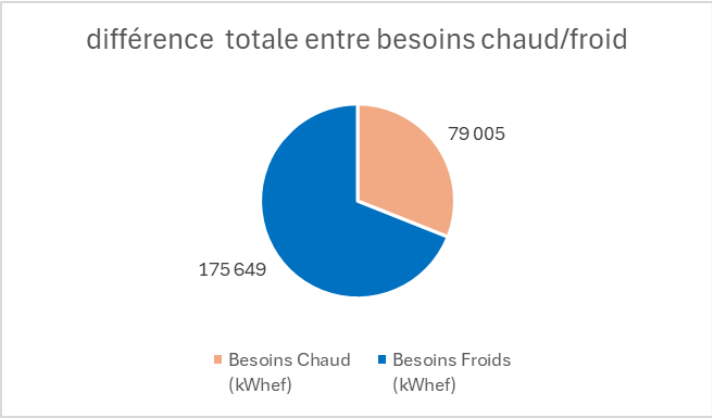


But souhaité :

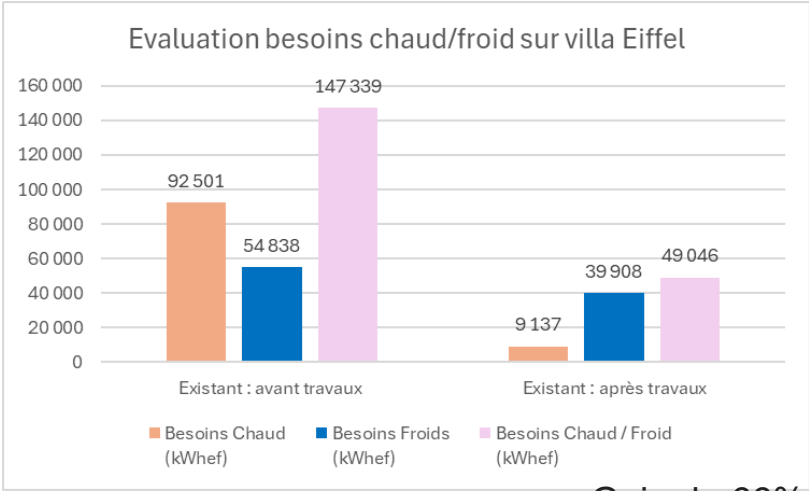
- Alerte en cas de surconsommation
- Alerte en cas de défaut machines CVC ou tableaux électriques
- Pilotage/régulation usage bâtiment pour meilleure efficacité énergétique du bâtiment

Installation étudiée pour répondre au mieux au décret tertiaire

Simulation Dynamique des besoins



Sur les besoins de chaud et de froid, la simulation sera complétée =>pour obtenir des consommations en vue de l'exploitation



Gain de 66%

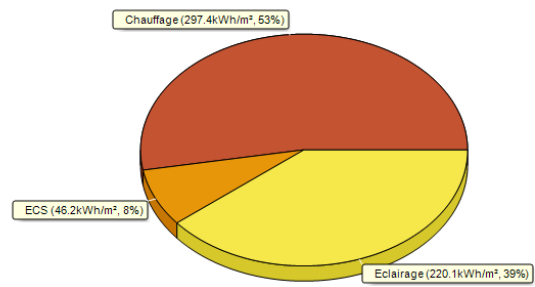
TOUT PROJET	SHAB m²	Besoins Chaud (kWhef)	Besoins Froids (kWhef)	Besoins Chaud / Froid (kWhef)	Besoins Chaud / Froid (kWhef/m²)
Chambres	1 983,76	46 753	50 128	96 881	49,84
Services généraux (Restaurants, SPA, Bureaux, etc...)	2 760,20	32 252	125 520	157 772	57,16
Total	4 743,96	79 005	175 649	254 654	54,10

VILLA	SHAB m²	Besoins Chaud (kWhef)	Besoins Froids (kWhef)	Besoins Chaud / Froid (kWhef)	Besoins Chaud / Froid (kWhef/m²)
Existant : avant travaux	815,90	92 501	54 838	147 339	180,58
Existant : après travaux	815,90	9 137	39 908	49 046	60,11
gain		90,00%	28,00%	66,00%	66,00%

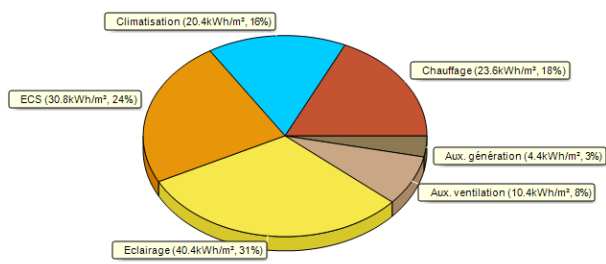
NEUF	SHAB m²	Besoins Chaud (kWhef)	Besoins Froids (kWhef)	Besoins Chaud / Froid (kWhef)	Besoins Chaud / Froid (kWhef/m²)
neuf (sans villa)	3 928,06	69 867,64	135 740,40	205 608,03	52,34

RT existant et RT 2012

Décomposition du Cep (hors prod. ENR) Initial: 563.68 kWhEP/m².an

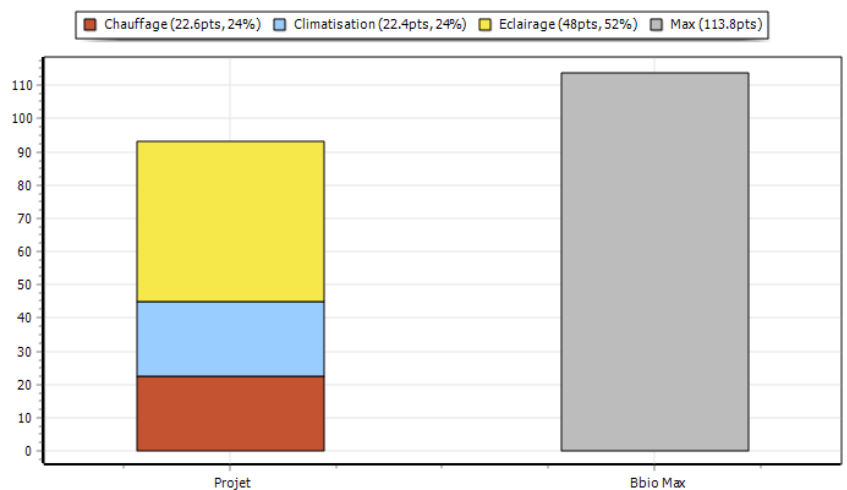


Décomposition du Cep (hors prod. ENR) Projet: 130.01 kWhEP/m².an

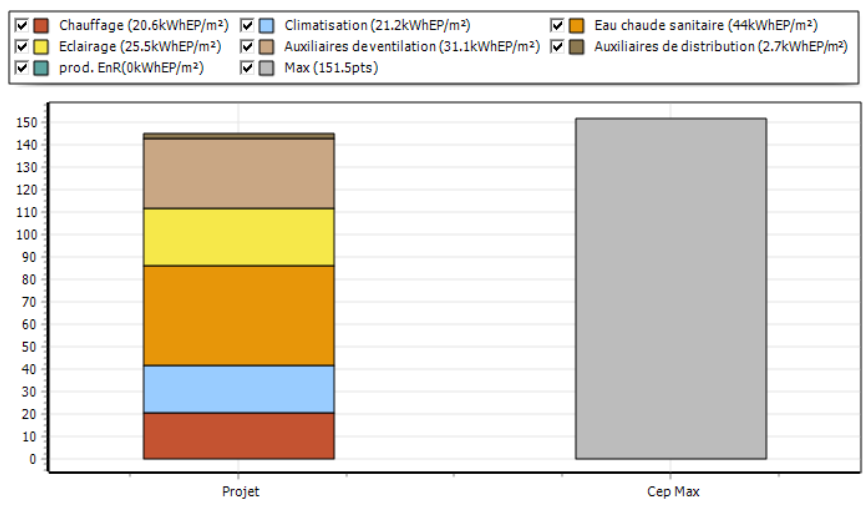


Gain de 76%

Décomposition du Bbio (pts)



Décomposition du Cep





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Eau

Comptages eau froide :

Comptage EF arrosage

Comptage EF potable générale :

- Sous-comptage restaurant Eiffel,
- Sous-comptage restaurant Loggia,
- Sous-comptage production ECS générale,
- Sous-comptage de chaque alimentation spécifique (remplissage des installations techniques, remplissage filtrations bassin, etc...),

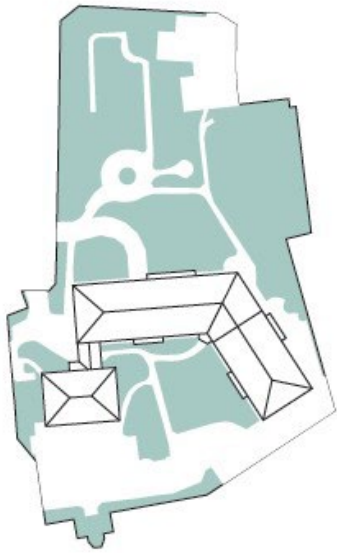
Equipements peu consommateurs en eau, ajustés au standard 5 étoiles

- robinetterie avec un débit adapté sur les plans vasque et les douches
- chasses d'eau 3/6 l
- Seules les baignoires sont traitées avec un débit plus important

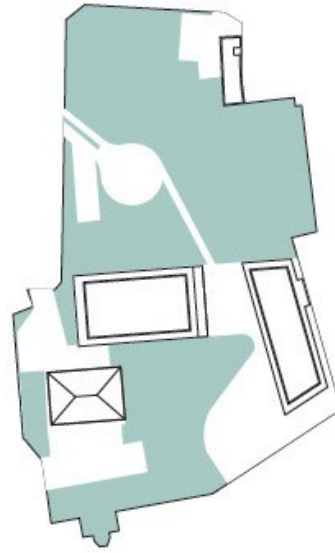


THG HAMPTONS À MANETTES
MELANGEUR 3 TROUS AVEC VIDAGE
REFERENCE : G4S-152
FINITION : NICKEL BRILLANT

Perméabilité et gestion EP



Surface perméable **existante**
= 4 949 m²
Soit 51 % de l'unité foncière



Surface perméable **projetée**
= 5 508 m²
Soit 57 % de l'unité foncière



Surface en pleine terre = 4 109 m²
Surface sur dalle = 341 m²

Gestion alternative des eaux pluviales:

- zone de chaussée réservoir
- les eaux de ruissèlements sont rendus aux espaces verts sans bordures
- rétention classique

Les revêtements cheminements piétons sont avec des joints enherbés ou des joints drainants.



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Stratégie thermique d'hiver

Captage solaire passif

- Les chambres au Sud et Sud ouest profitent d'un ensoleillement d'environ 2 heures en hiver
- Protections solaires mobiles



au 21 décembre à 12h

Stockage des apports passifs gratuits

- Inertie moyenne et lourde

Protection des apports solaires

- Protections passives des façades exposées par la végétation, les pergolas, les débords de toiture
- L'ensemble des baies exposées disposent de protections solaires adaptées. Le contrôle a été fait avec des héliodons . => ajout de stores extérieurs sur les fenêtres
- Les brise soleils verticaux en matériaux géosourcés participent aux ombrages sur les châssis.
- Les pergolas du bâtiment B ont été modélisées pour être efficaces avec le soleil tournant en inter-saisons.
- Le restaurant en RDJ coté ouest a aussi des stores sur ces fenêtres.
- La loggia protège sa façade Sud et la terrasse de la loggia est agrémentée de parasols.

Stratégie thermique d'été

Évacuation de la chaleur (ventilation)

- Brasseurs d'air dans les suites salon/chambre
- BSO et stores laissant passer l'air même fermés

Minimisation des apports internes

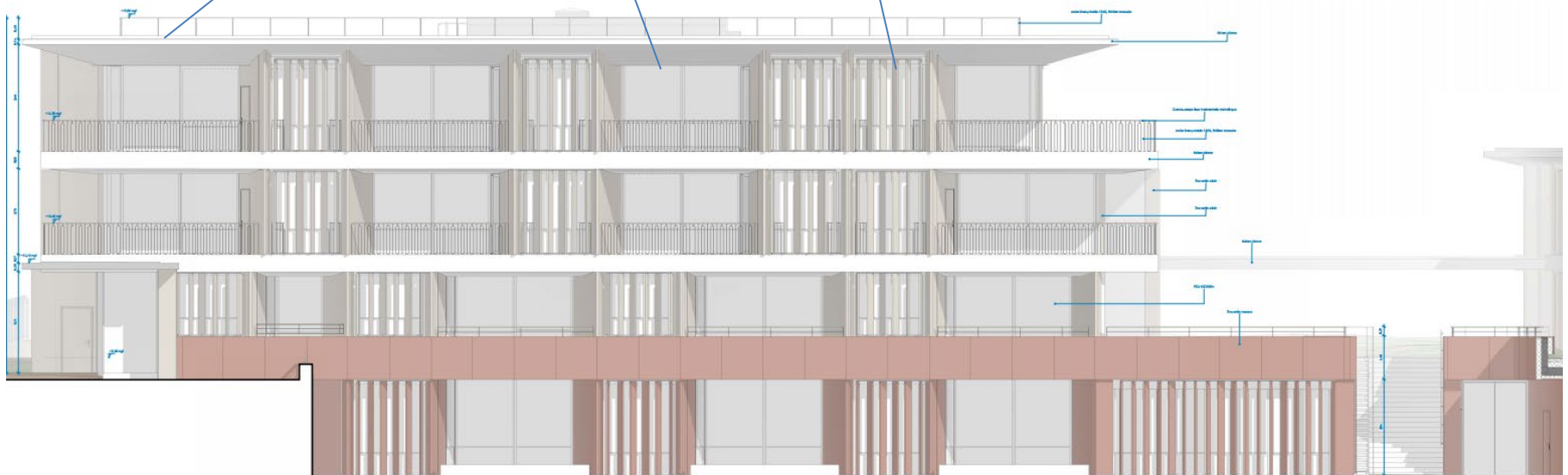
- Déphasage thermique avec l'inertie et la ventilation nocturne et diurne possible.
- Faible densité sur les suites/chambres
- Free cooling actif

Bioclimatique

Protections solaires :
Menuiseries extérieures très en retrait
Avancée → vérification sur les héliodons

BSO verticaux travertin .
Stores toiles extérieurs sur
ces châssis

bat A façade Sud Est

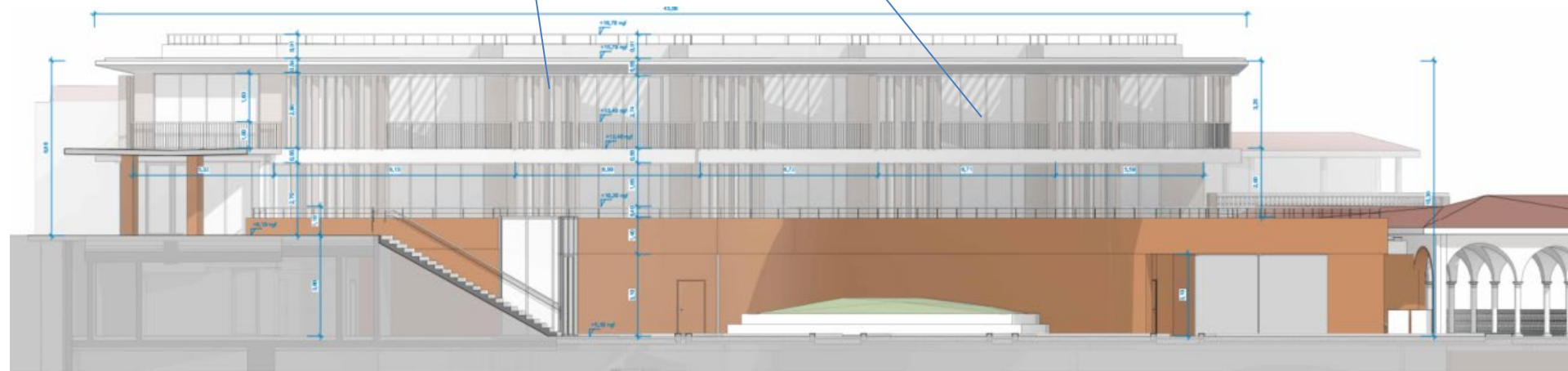


Protections solaires :
Menuiseries extérieures très en
retrait
Travail sur les pergolas →
vérification sur les héliodons

BSO verticaux travertin .
Stores toiles extérieurs sur
ces châssis

Pergolas

bat A façade Sud Est



[1 sur 57] [June 21, 2022 - 07:00]



bat B façade Sud ouest

Vidéo sur le résultat du
travail précis des pergolas

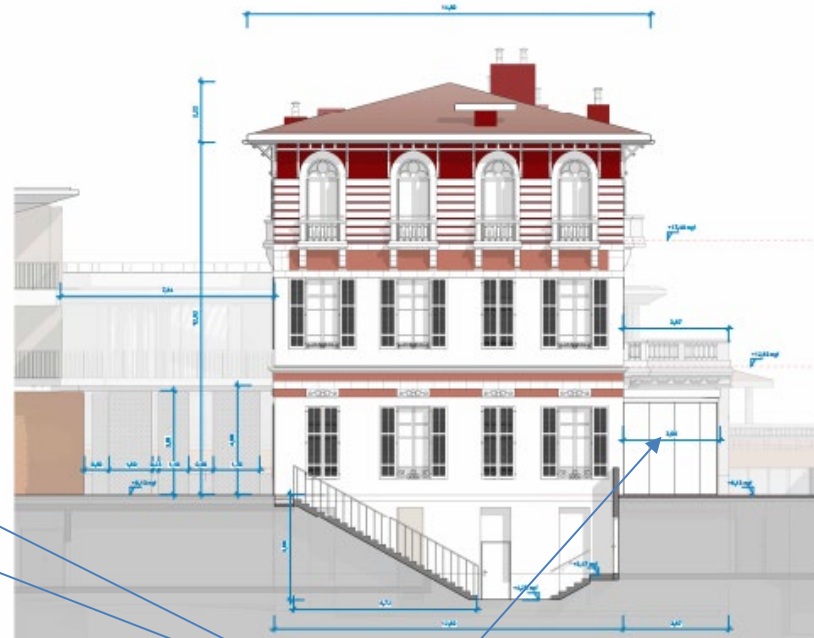
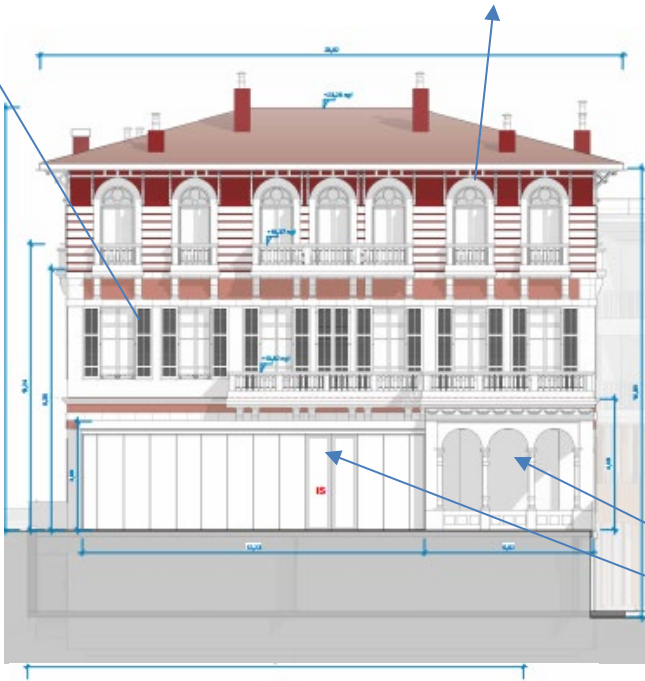
Coupe de principe
pergola



Patrimoine Bioclimatique

Volets persiennés Bois

Dernier niveau : volets persiennés repliés

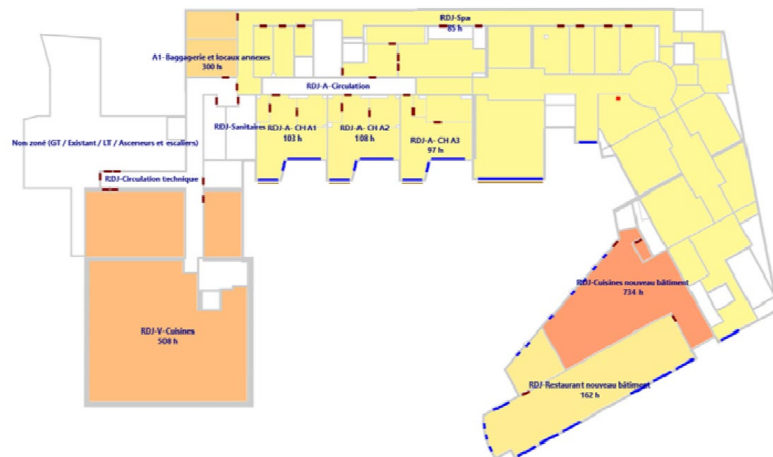


Véranda => stores verticaux extérieurs et espaces prévus largement ouvert mi-saison

Dans les suites entre 89h et 126h > de 28° en occupation
avec 20% occultations (scénario occupation BDM)
sans brasseurs

Confort thermique STD

NIVEAU REZ-DE-JARDIN :



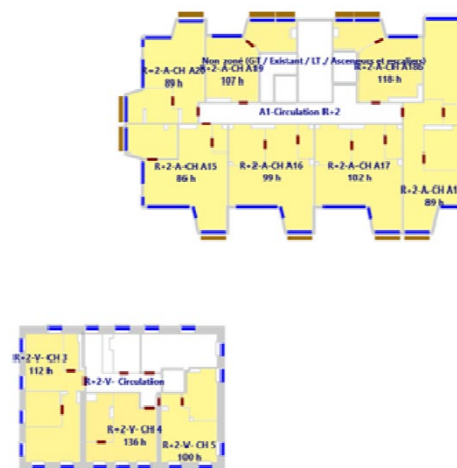
NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE :



NIVEAU R+1 :

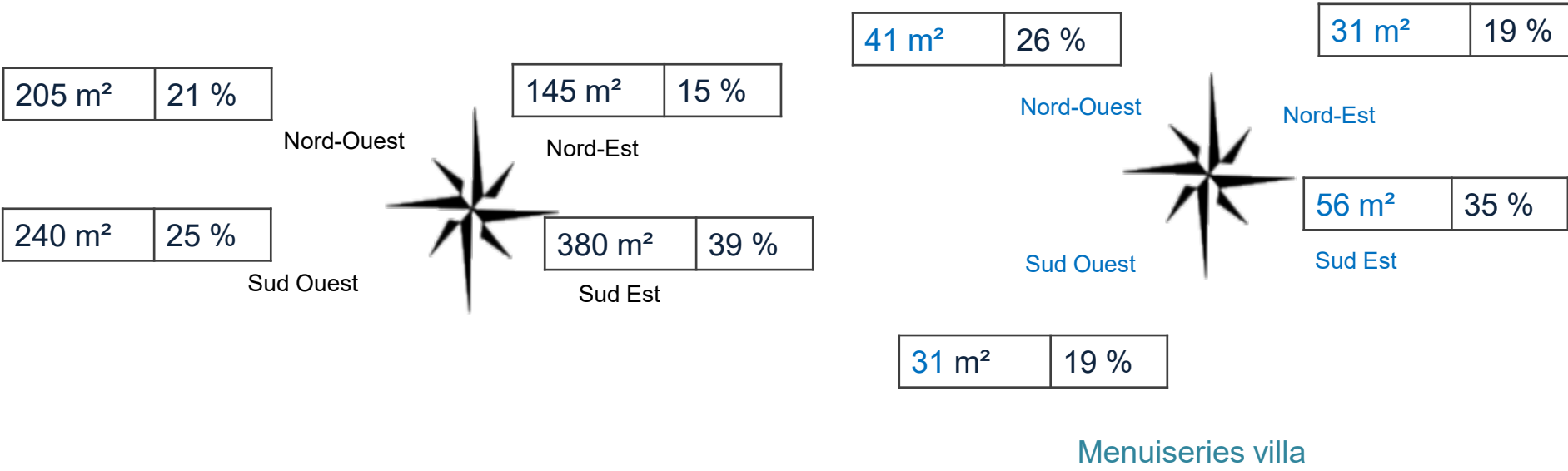


NIVEAU R+2 :



Confort : surfaces vitrées

Menuiseries	
Menuiseries bat A et B	•Châssis aluminium •Nature du vitrage : double vitrage 4-16-4 -Déperdition énergétique Uw= 1,2 à 1,3 W/m².K selon la taille des menuiseries -Nature des occultations : BSO, pergola, avancées de balcons, stores
Menuiseries villa	•Châssis bois - Nature du vitrage : double vitrage 4-16-4 - Déperdition énergétique Uw= 1,3 à 1,4 W/m².K selon la taille des menuiseries •Nature des occultations : volets persiennés



Pour conclure

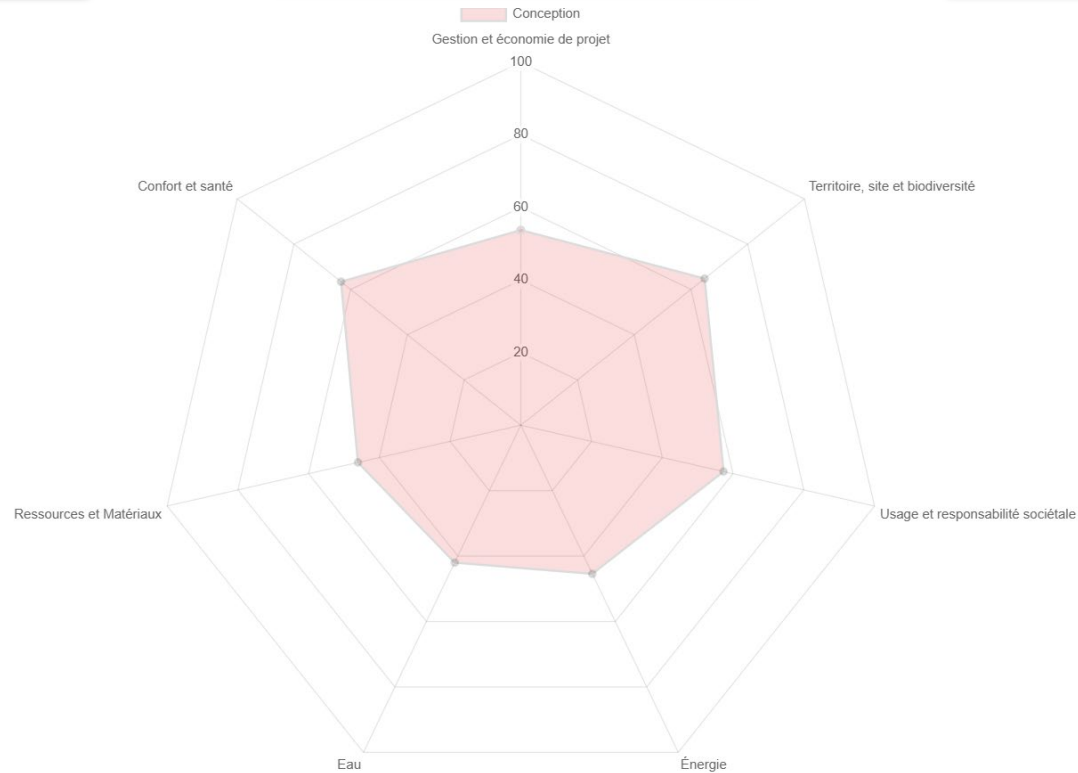
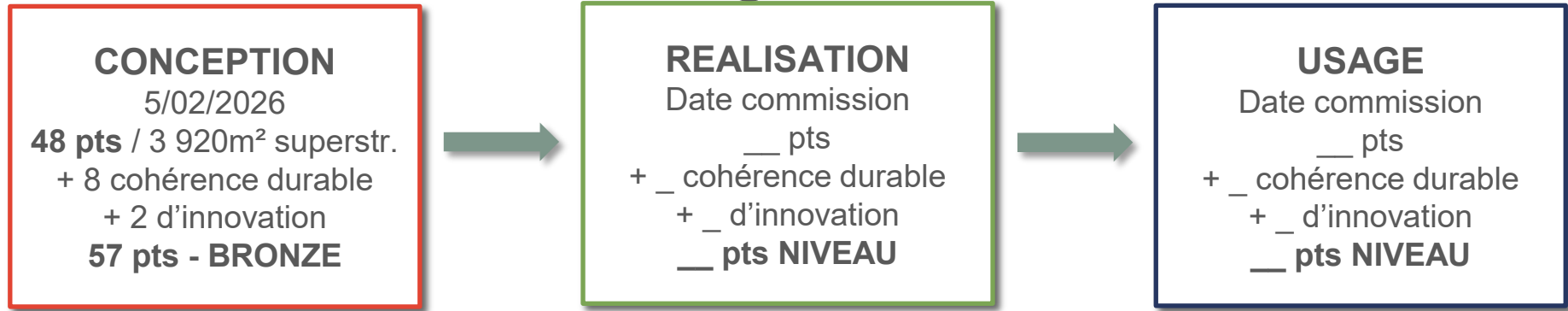
Les + :

- Un travail paysager en adéquation avec la biodiversité , l'architecture, et le territoire et l'amélioration de la cohérence des zones littorale/ espace boisé*
- Le travail de recherche sur les matériaux locaux, géosourcés et les techniques anciennes.*

Les améliorations :

- Absence d'une production d'EnR conséquente suite aux préconisations ABF*
- L'impact des 2 projets l'un sur l'autre qui est pénalisant dans les grilles BDM*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



au regard de la Démarche BDM Patrimoine

CONCEPTION

5/02/2026

48 pts / 911m² superstr
+ 8 cohérence durable
+ 2 d'innovation
57 pts - BRONZE

REALISATION

Date commission

__ pts

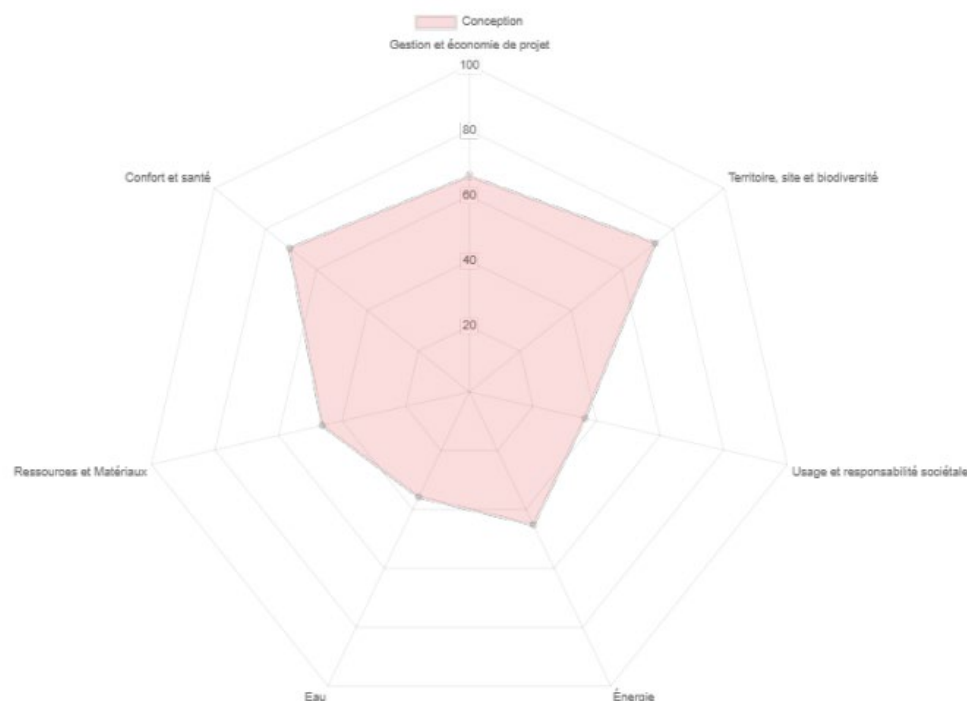
+ __ cohérence durable
+ __ d'innovation
__ pts - NIVEAU

USAGE

Date commission

__ pts

+ __ cohérence durable
+ __ d'innovation
__ pts - NIVEAU





View from Balcony Floor (Building A)
Vue balcon R+1 Bat A

VILLA EIFFEL
CÔTE D'AZUR
A FOUR SEASONS HOTEL
GOMIS & Associés Architecture

10



Villa Eiffel Restaurant Main Entrance
Entrée restaurant Villa Eiffel

VILLA EIFFEL
CÔTE D'AZUR
A FIVE SEASONS HOTEL
GOMIS & ASSOCIÉS Architecture

View from the sea
Vue depuis la mer



VILLA EIFFEL
CÔTE D'AZUR
A FOUR SEASONS HOTEL
GOMIS & Associés Architecture

Points innovation proposés à la commission

Les brise soleils en pierre seront réalisées en Italie du nord, pour assurer une proximité entre la carrière, la fabrication et la pose
=> c'est une adaptation du fabricant pour notre projet .

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET AMO

MAITRISE D'OUVRAGE

Union Hôtelière du Cap (06)

AMO

Profils Hospitality

AMO DD

APAVE ICF (06)



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

GOMIS ARCHITECTE (06)



BE ACOUSTIQUE

MARSCAHL DAY (06)

BE THERMIQUE ET CVC/PB

CONSEIL PLUS (06)



BE CFO/CFA

HMC (13)

BE STRUCTURE

CAP STRUCTURES (75)

BE VRD

TPING (13)

PAYSAGISTE

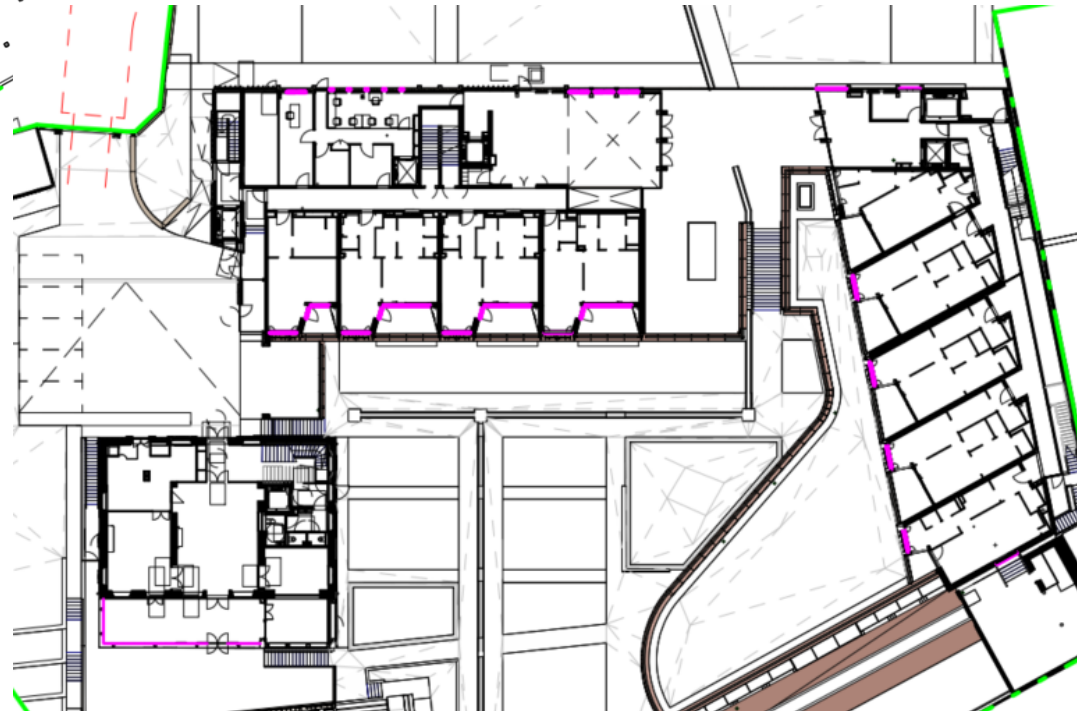


CUSINISTE

CONCEPTION & CUISINE
(06)

Plan RDJ et RDC stores

. Stores toiles extérieurs sur tous les châssis en magenta

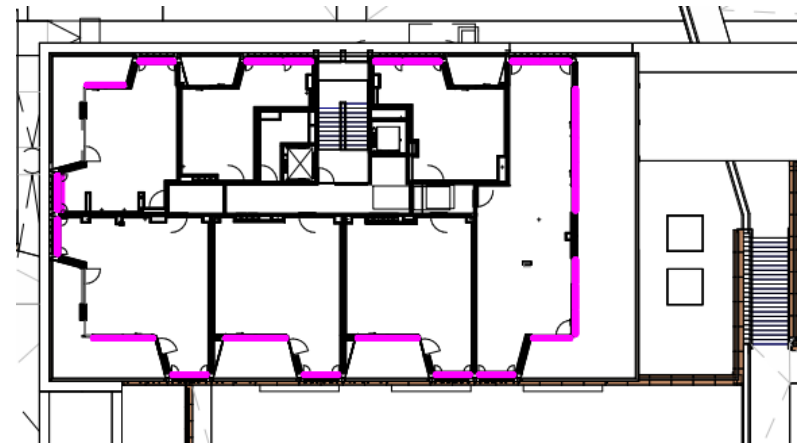


. Stores toiles extérieurs sur tous les châssis en magenta

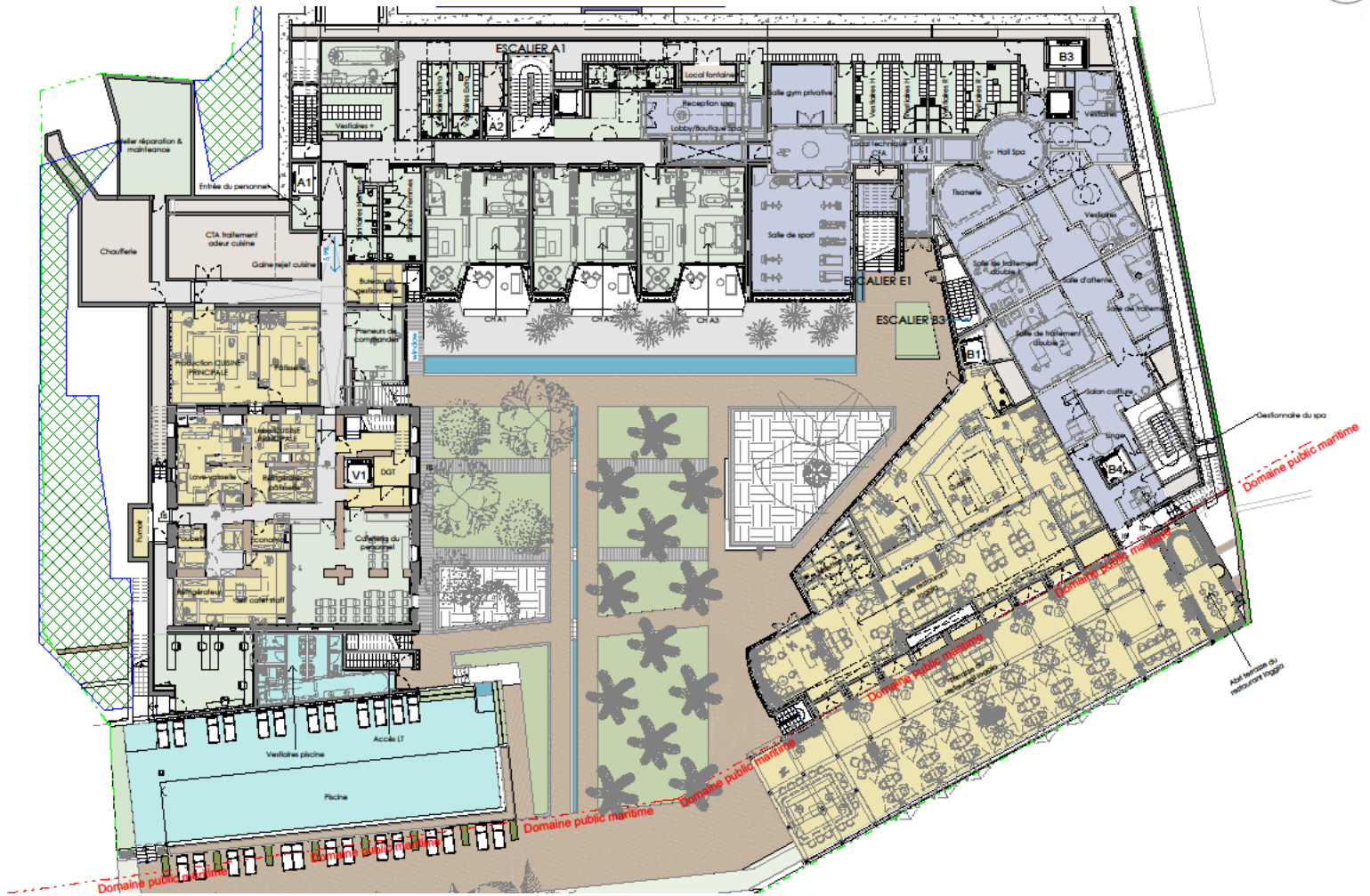
Plan R+1 stores



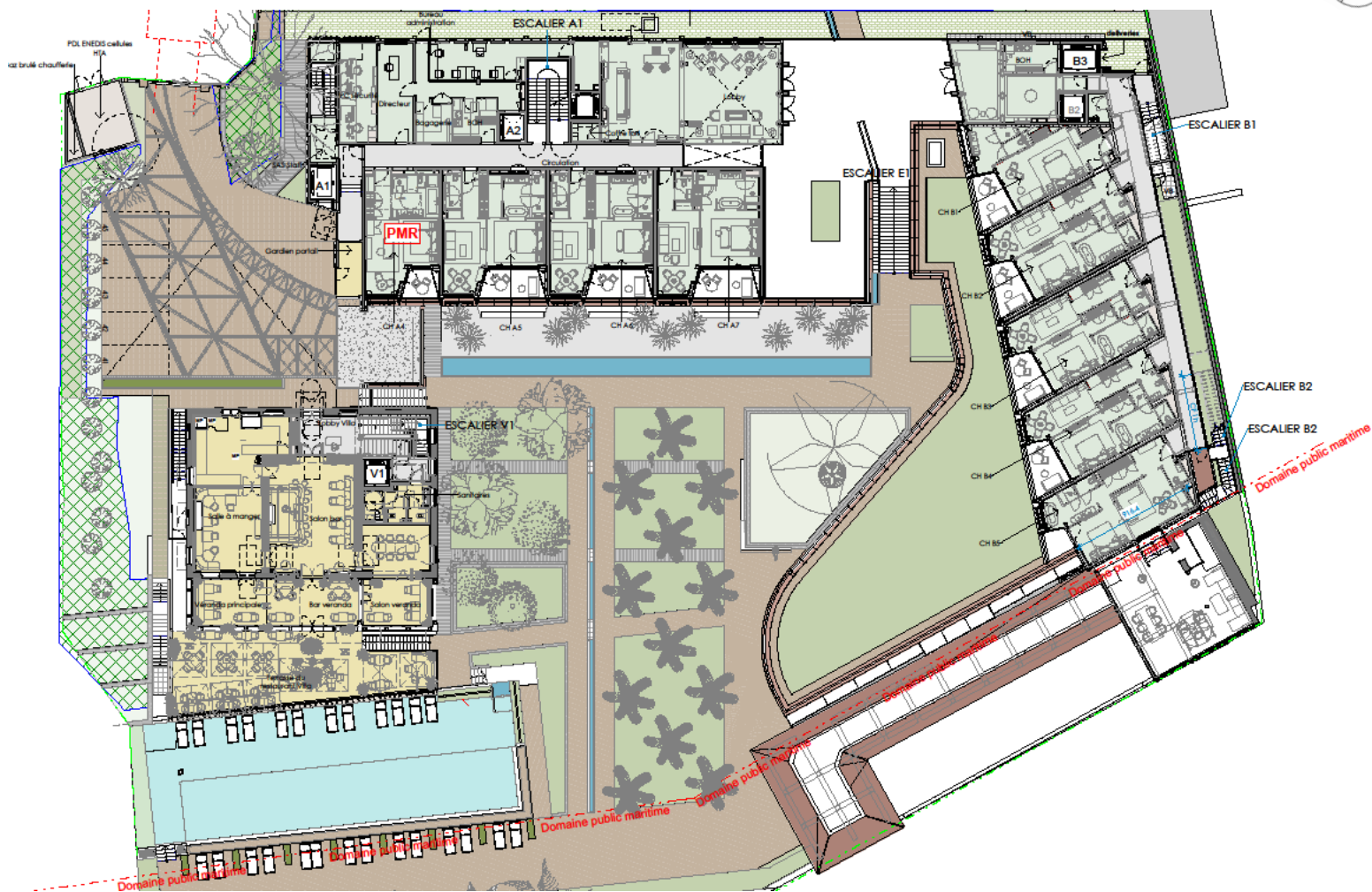
Plan R+2 stores



RDJ



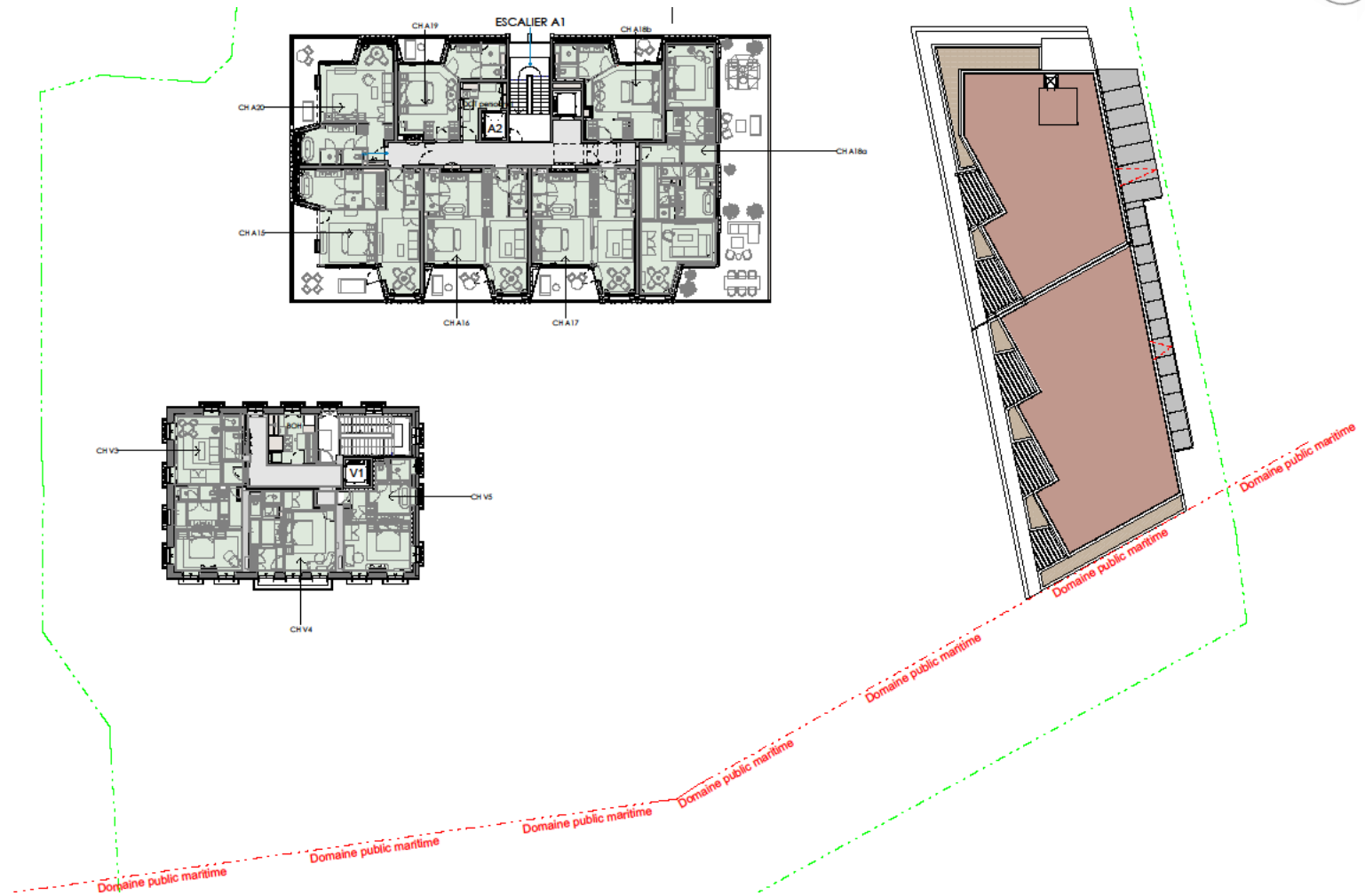
RDC



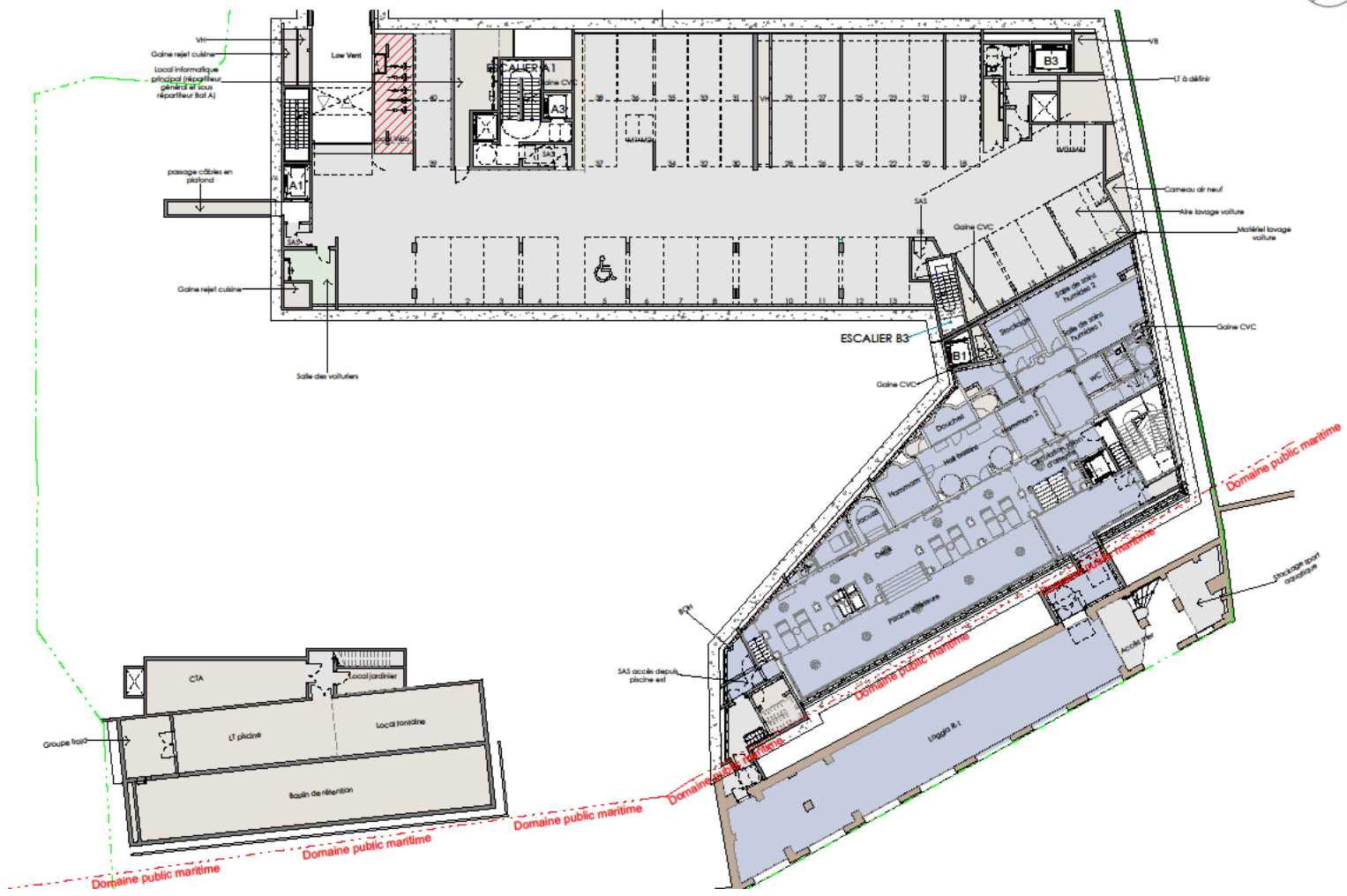
R + 1



R + 2



Sous-sol 1



Sous-sol 2

