

Conseil Métropolitain
Séance du 10 février 2021

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président

DELIBERATION N° 8.2 : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - DECLARATION DE PROJET VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER.

Etaient présents : Mme Mylène AGNELLI, M. Gilles ALLARI, M. Romain ALLEMANT, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, M. Pierre BARONE, M. Thomas BERETTONI, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Philip BRUNO, M. Paul BURRO, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVEL, M. Bernard CHAIX, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, M. Stéphane CHERKI, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. José COBOS, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, Mme Auréa COPHIGNON, M. François DAURE, M. Fabrice DECOUPIGNY, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, Mme Stéphanie DENOYELLE, M. Jean-François DIETERICH, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Maty DIOUF, M. Christian ESTROSI, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Bertrand GASIGLIA, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Hélène GRANOUILAC, Mme Anna GUAY, Mme Corinne GUIDON, Mme Danielle HEBERT, M. Philippe HEURA, M. Jean-Pierre ISSAUTIER, Mme Imen JAÏDANE, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Abdallah KHEMIS, Mme Nicole LABBE, M. Xavier LATOUR, M. Régis LEBIGRE, M. Richard LEMAN, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Sarah LESCANE, M. Jean-Claude LINCK, M. Richard LIONS, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Gérard MANFREDI, M. Roger MARIA, M. Franck MARTIN, Mme Martine MARTINON, M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean MERRA, M. Graig MONETTI, Mme Murielle MOLINARI, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, Mme Laurence NAVALES, M. Louis NEGRE, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Hervé PAUL, M. Jean-Paul PEREZ, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Amandine PIHOUE, Mme Josiane PIRET, M. Ladislav POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, M. Philippe PRADAL, Mme Barbara PROT, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, Mme Agnès RAMPAL, M. Jacques RICHIER, M. Robert RIPOLL, M. Robert ROUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, Mme Jennifer SALLES-BARBOSA, M. Patrick SCALZO, M. Dominique SCHMITT, M. Joseph SEGURA, M. Henri-Jean SERVAT, M. Philippe SOUSSI, M. Jean-François SPINELLI, M. Jean THAON, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, Mme Anaïs TOSEL, M. Philippe VARDON, Mme Isabelle VISENTIN, Mme Martine BARENGO-FERRIER, Mme Françoise MONIER, Mme Pascale GUIT-NICOL représentée par M. Christophe LUPI-GRASSO.

Etaient absents ou excusés : M. Philippe SCEMAMA, M. Gérard BAUDOUX a donné pouvoir à M. Robert ROUX, M. Xavier BECK a donné pouvoir à M. Pierre-Paul LEONELLI, M. Angelin BUERCH a donné pouvoir à M. Roger MARIA, Mme Amélie DOGLIANI a donné pouvoir à M. Gaël NOFRI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE a donné pouvoir à M. Jean-Claude LINCK, Mme Pascale FERRALIS a donné pouvoir à Mme Jennifer SALLES-BARBOSA, Mme Nadia LEVI a donné pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, M. Jean-Claude MARTIN a donné pouvoir à M. Jean-Jacques CARLIN, M. Gérard STEPPEL a donné pouvoir à M. Roger MARIA, M. Christophe TROJANI a donné pouvoir à M. Roger ROUX, M. Antoine VERAN a donné pouvoir à M. Bertrand GASIGLIA.

Secrétaire : Monsieur Graig MONETTI.

Au cours de cette séance, le conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

<i>Séance du 10 février 2021</i>	N° 8.2
<u>RAPPORTEUR</u> : Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO - Vice-Présidente	
<u>COMMISSION(S)</u>° : 2 - Foncier et urbanisme	
<u>OBJET</u> : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - DECLARATION DE PROJET VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER.	

Le conseil métropolitain réuni en séance publique,

Après audition de la commission compétente,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.145-54 et suivants, L.153-54 et suivants, L.300-6 et R 153-15 et suivants,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.123-6, R.123-1 à R.123-27,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la Métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu la délibération n° 23.1 du Conseil métropolitain du 25 octobre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu le courrier de Monsieur le Maire de Beaulieu-sur-Mer sollicitant le lancement de la procédure du 8 janvier 2021,

Considérant qu'il est projeté une restructuration du site par la réalisation d'un hôtel 5 étoiles, et d'un centre de bien-être,

Considérant que le projet de la Villa Eiffel développe trois éléments fondamentaux qui sont le développement d'activités économiques, l'aménagement et la mise en valeur du site et la requalification paysagère,

Considérant que les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur ne permettent pas la réalisation de ce projet,

Considérant qu'après analyse du projet, certaines dispositions du PLUm approuvé sont en discordance avec celui-ci,

Considérant qu'il convient de modifier les polygones d'implantation, la hauteur ainsi que les espaces boisés classés,

Considérant que, conformément aux articles L.153-54, L.300-6 et R.153-15 du code de l'urbanisme, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain doit être engagée,

<i>Séance du 10 février 2021</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 15 février 2021 N° 806 200030195-20210210-18427_1-DE
OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - DECLARATION DE PROJET VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER.	

Considérant qu'au titre de l'article L.121-18 du code de l'environnement, une délibération de prescription de déclaration de projet peut valoir déclaration d'intention,

Considérant que, conformément à l'article L.121-18 du code de l'environnement, une procédure de déclaration de projet nécessite une déclaration d'intention lorsqu'une évaluation environnementale est requise,

Considérant que le projet permettra notamment de :

- mettre en valeur le site et son patrimoine bâti abandonné, notamment son intérêt paysager, en améliorant la vision de l'hôtel et en redonnant de la valeur à ce patrimoine existant,
- valoriser l'espace et l'environnement en offrant à la commune et aux voyageurs un espace de vie agréable avec le calme et la vue exceptionnelle sur la mer méditerranée ; la localisation du site, à proximité du centre de Beaulieu-sur-Mer, étant en outre un réel avantage touristique,
- contribuer à redynamiser l'activité économique de la commune en proposant une offre touristique diversifiée et en créant de l'emploi, point fort du projet,
- renforcer le secteur touristique d'une façon durable notamment en maintenant ses prestations haut de gamme liées au bien-être,

Considérant que la réalisation de ce projet va rétablir un rapport physique et visuel entre l'espace boisé et la mer, tout en permettant une capacité de construction adaptée au programme de luxe. La re délimitation des hauteurs du projet assurera son intégration dans un site construit en créant du lien, notamment, entre les différents bâtiments existants, tels que la Villa et la Loggia le long de la mer,

Considérant que les enjeux sur les habitats et la flore sont faibles car aucune donnée concernant une espèce de flore protégée n'est recensée dans le secteur d'étude et ses limites proches ; le secteur d'étude ne présentant pas d'enjeux particuliers vis-à-vis des habitats notamment des oiseaux, les amphibiens et les reptiles,

Considérant que les habitats en place, la proximité avec la mer et le centre-ville, et le contexte anthropique bien ancré font que les enjeux sur les chiroptères apparaissent également faibles,

Considérant qu'au titre des dispositions combinées des articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement, la délibération qui prescrit la déclaration de projet peut également préciser les modalités de concertation,

<i>Séance du 10 février 2021</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 15 février 2021 N° 806 200030195-20210210-18427_1-DE
OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - DECLARATION DE PROJET VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER.	

S'agissant des modalités de la concertation publique :

Considérant que les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, et ce, conformément aux articles L.153-8 et L.103-3 à L.103-6 du code de l'urbanisme, sont les suivantes :

I - Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- donner une information claire tout au long de la concertation,
- permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables,
- sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite et favoriser ainsi l'appropriation du projet,
- permettre au public de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la Métropole en tant qu'autorité compétente.

II - La durée de la concertation :

Le lancement de la concertation sera annoncé par voie de presse et sur le site internet de la Métropole et se déroulera dès la prescription et jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique de la présente procédure de déclaration de projet.

III - Les modalités de la concertation :

Durant la phase de concertation publique :

- Une note explicative de présentation du projet de déclaration de projet sera mise à disposition du public à la Métropole Nice Côte d'Azur et dans la commune de Beaulieu-sur-Mer, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le contenu de ce dossier évoluera et sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la démarche de déclaration de projet. Il comprendra notamment les avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.
- Le contenu de ce dossier de présentation sera également disponible sur le site internet de la Métropole.
- Un registre destiné à recevoir les observations du public sera mis à disposition du public au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et dans la commune de Beaulieu-sur-Mer.
- Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation, selon les diverses modalités ci-dessous :
 - en les consignant dans un des registres indiqués ci-dessus, et /ou en les adressant par écrit à :

Séance du 10 février 2021	PREFECTURE Acte exécutoire au 15 février 2021 N° 806 200030195-20210210-18427_1-DE
OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - DECLARATION DE PROJET VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER.	

Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur
CONCERTATION SUR LA DECLARATION DE PROJET
VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER
Métropole Nice Côte d'Azur
Service de la planification
06364 Nice cedex 4,

- et/ou en les adressant par voie électronique à Monsieur le Président de la Métropole, en renseignant le formulaire de concertation publique disponible à l'adresse suivante : « <http://plum.nicecotedazur.org> ».

Le lancement de la concertation sera annoncé par voie de presse et sur le site internet de la Métropole.

Considérant que le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain et soumis à enquête publique, sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête, à la commune de Beaulieu-sur-Mer et aux personnes publiques associées,

Considérant que la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, sera organisée,

Considérant qu'il convient en conséquence de déclarer l'intérêt général du projet d'aménagement du site de la Villa Eiffel,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

1°/ - décide de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU métropolitain sur la commune de Beaulieu-sur-Mer.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur – 5, rue de l'Hôtel de Ville - 06364 Nice Cedex 4 et en mairie de Beaulieu-sur-Mer. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département des Alpes-Maritimes.

Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole, conformément à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

La présente délibération valant déclaration d'intention, elle sera également publiée sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur www.nicecotedazur.org et sur le site internet des services de l'Etat dans le département, conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement,

<i>Séance du 10 février 2021</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 15 février 2021 N° 806 200030195-20210210-18427_1-DE
<u>OBJET</u> : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - DECLARATION DE PROJET VILLA EIFFEL BEAULIEU-SUR-MER.	

Chacune de ces mesures de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

A l'exception de Mme Sylvie BONALDI, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Fabrice DECOUPIGNY, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Hélène GRANOULLAC et M. Jean-Christophe PICARD qui s'abstiennent.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,
Christian ESTROSI**