

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

SEANCE DU 27 MARS 2023

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président

N° 8.1

OBJET : Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.

PRESENTS : Mme Mylène AGNELLI, M. Romain ALLEMANT, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Xavier BECK, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Paul BURRO représenté par M. Jean-Paul DUHET, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVET, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. José COBOS, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, M. François DAURE, M. Fabrice DECOUPIGNY, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Valérie DELPECH, M. Jean-François DIETERICH, Mme Maty DIOUF, M. Christian ESTROSI, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Pascale FERRALIS, M. Pierre FIORI, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, Mme Hélène GRANOUELLAC, Mme Corinne GUIDON-PIOTROWSKI, Mme Pascale GUIT-NICOL, Mme Danielle HEBERT, M. Philippe HEURA, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Mme Nicole LABBE, M. Xavier LATOUR, M. Richard LEMAN, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Sarah LESCANE, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Gérard MANFREDI, M. Edmond MARI, M. Roger MARIA, M. Franck MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean MERRA, Mme Murielle MOLINARI, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Robert NARDÉLLI, Mme Laurence NAVALESI, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Hervé PAUL, M. Jean-Paul PEREZ, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Amandine PIHOUEE, Mme Josiane PIRET, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, M. Philippe PRADAL, Mme Barbara PROT, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, Mme Agnès RAMPAL, M. Jacques RICHIER, 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. Henry-Jean SERVAT, M. Philippe SOUSSI, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, Mme Anaïs TOSEL, M. Philippe VARDON, M. Antoine VERAN, Mme Isabelle VISENTIN.

ABSENT(S) OU EXCUSE(S) : M. Pierre BARONE, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, M. Bertrand GASIGLIA, M. Jean-Claude LINCK, Mme Martine MARTINON, M. Ladislav POLSKI, M. Christophe TROJANI, M. Gilles ALLARI pouvoir à Danielle HEBERT, Mme Christiane AMIEL-DINGES pouvoir à Agnès RAMPAL, M. Gérard BAUDOUX pouvoir à Robert ROUX, M. Thomas BERETTONI pouvoir à Joseph SEGURA, M. Philip BRUNO pouvoir à Jean MERRA, M. Bernard CHAIX pouvoir à Gaëlle FRONTONI, M. Stéphane CHERKI pouvoir à Hervé PAUL, Mme Auréa COPENHAGEN pouvoir à Monique BAILET, Mme Patricia DEMAS pouvoir à Bruno BETTATI, Mme Stéphanie DENOYELLE pouvoir à Yannick BERNARD, Mme Amélie DOGLIANI pouvoir à Gaël NOFRI, M. Jean-Marc GOVERNATORI pouvoir à Catherine MOREAU, Mme Anna GUAY pouvoir à François DAURE, M. Jean-Pierre ISSAUTIER pouvoir à Colette FABRON, Mme Imen JAÏDANE pouvoir à Pascale FERRALIS, M. Abdallah KHEMIS pouvoir à Franck MARTIN, M. Régis LEBIGRE pouvoir à Isabelle BRES, Mme Nadia LEVI pouvoir à Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Richard LIONS pouvoir à Thierry ROUX, M. Jean-Claude MARTIN pouvoir à Jean-Jacques CARLIN, M. Claude MERCANTI pouvoir à Gérard STEPPEL, M. Graig MONETTI pouvoir à Magali ALTOUNIAN, M. Louis NEGRE pouvoir à Christian ESTROSI, M. Philippe SCEMAMA pouvoir à Philippe VARDON, M. Jean-François SPINELLI pouvoir à Jean THAON, M. Thierry VENEM pouvoir à Odile TIXIER DE GUBERNATIS.

SECRETAIRE(S) : Mme Magali ALTOUNIAN.

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

8 8
8 8
8 8
8 8
8 8

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 27 mars 2023

N° 8.1

Rapporteur : Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente

Service : Direction de la Planification territoriale

Commission(s) : Foncier et urbanisme du 23 mars 2023

Objet : Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.

LE CONSEIL METROPOLITAIN,

Les commissions compétentes entendues,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2, L.5211-1, et L.2121-1-10,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles, L.153-54 et suivants, L.103-2 et suivants, L.300-6, R.153-15 et R.153-13, R.104-13 et R.104-14,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.104-3, L.122-4 et suivants, L.123-1, L.123-2-2, R.122-2, 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 la délibération n° 8.2 du Conseil Métropolitain du 21 octobre 2021, prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu la délibération n° 8.3 du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021, approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu la délibération n° 22.1 du Conseil métropolitain du 6 octobre 2022, approuvant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu la délibération n° 8.3 du Conseil métropolitain du 9 avril 2021 prescrivant la déclaration de projet de la Villa Eiffel et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération n°22.2 du Conseil métropolitain du 6 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation publique,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 23 février 2022,

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 6 octobre 2022,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées, auxquelles le dossier a été notifié le 28 septembre 2022,

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 27 mars 2023

N° 8.1

Rapporteur : Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente

Service : Direction de la Planification territoriale

Commission(s) : Foncier et urbanisme du 23 mars 2023

Objet : Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.

Vu la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 20 octobre 2022 et son procès-verbal,

Vu la décision du 7 octobre 2022 de la présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant un commissaire-enquêteur pour mener l'enquête publique de la déclaration de projet,

Vu l'arrêté du 3 novembre 2022 du Président de la Métropole prescrivant l'enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 3 janvier 2023,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur remises le 31 janvier 2023,

Considérant que le projet concerne la restructuration du site de la Villa Eiffel par la réalisation d'un hôtel 5 étoiles et d'un centre de bien-être,

Considérant que les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur, classant le secteur en zone UpM1, ne permettent pas la réalisation de ce projet,

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

Considérant qu'il convient de modifier les dispositions réglementaires et graphiques du document d'urbanisme en vigueur,

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 a été engagée par délibération du 9 avril 2021,

Considérant qu'au titre des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation préalable s'est déroulée du 5 août 2021 jusqu'au 5 septembre 2022, dont les modalités ont été les suivantes :

I - Les objectifs de la concertation :

- 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.

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 27 mars 2023

N° 8.1

Rapporteur : Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente

Service : Direction de la Planification territoriale

Commission(s) : Foncier et urbanisme du 23 mars 2023

Objet : Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.

II - La durée de la concertation :

Le lancement de la concertation sera annoncé par voie d'affichage sur le lieu de la concertation publique au titre du L.121-16 du code de l'environnement, par voie de presse et sur le site internet de la Métropole et se déroulera dès la prescription jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique de la présente procédure.

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 en mairie principale de 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 dans les locaux de la Métropole Nice Côte d'Azur et en mairie principale de 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 :

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://www.nicecotedazur.org/habitaturbanisme> »,

Considérant que les modalités de la concertation ont été respectées, et que le bilan de cette concertation a été tiré,

Considérant que le seul avis formulé au sein de la concertation publique est intégré dans le parti d'aménagement et paysager du projet de la Villa Eiffel,

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 27 mars 2023

N° 8.1

Rapporteur : **Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente**

Service : **Direction de la Planification territoriale**

Commission(s) : **Foncier et urbanisme du 23 mars 2023**

Objet : **Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.**

Considérant que ce projet, qui s'inscrit dans la politique de l'offre touristique de la commune de Beaulieu-sur-Mer et de la Métropole Nice Côte d'Azur, contribue directement à la satisfaction de l'intérêt général, en favorisant l'économie et l'emploi par la création d'un hôtel et d'un centre de bien-être ouvert à l'année,

Considérant que le projet d'intérêt général de la Villa Eiffel répond à plusieurs enjeux :

- Mettre en valeur le site et son patrimoine bâti abandonné, 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,

- Contribuer à redynamiser l'activité économique de la commune en proposant une offre touristique diversifiée et en créant de l'emploi,



- Renforcer le secteur touristique d'une façon durable notamment en maintenant ses prestations haut de gamme liées au bien-être,

Considérant que compte-tenu de l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération projetée contenant les éléments décrits ci-avant, il y a lieu d'envisager l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm,

Considérant qu'une réunion d'examen conjoint réunissant les Personnes Publiques Associées et la commune a été organisée, au titre de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, le 20 octobre 2022 et que le dossier leur avait été notifié le 28 septembre 2022,

Considérant que par décision du 7 octobre 2022, la présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné un commissaire-enquêteur pour mener l'enquête publique de la déclaration de projet,

Considérant que l'enquête publique, prescrite par arrêté du 3 novembre 2022 du Président de la Métropole s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 3 janvier 2023,

Considérant que 4 permanences ont été tenues par le commissaire-enquêteur tout au long de l'enquête publique, les 9, 15 et 19 décembre 2022, et le 3 janvier 2023,

Considérant que l'enquête publique a été annoncée par voie de presse, via deux publications sur le quotidien Nice-Matin les 8 et 29 novembre 2022 et deux publications sur les Petites Affiches les 10 novembre 2022 et 1^{er} décembre 2022, ainsi que par un affichage sur les lieux d'enquête, soit à la Mairie de Beaulieu-sur-Mer et à la Métropole Nice Côte d'Azur,

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 27 mars 2023

N° 8.1

Rapporteur : **Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente**

Service : **Direction de la Planification territoriale**

Commission(s) : **Foncier et urbanisme du 23 mars 2023**

Objet : **Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.**

Considérant que 15 dires ont été déposés lors de l'enquête, par voie électronique sur le site internet de la Métropole,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur a été analysé et pris en compte dans le dossier soumis à l'approbation, sans remettre en cause l'économie générale du projet,

Considérant qu'il convient en conséquence de déclarer l'intérêt général du projet de la Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer et d'approuver la déclaration de projet et le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DECIDE A LA MAJORITE ABSOLUE DE :

1°/ - déclarer d'intérêt général le projet de la Villa Eiffel sur la commune de Beaulieu-sur-Mer,

2°/ - adopter la déclaration de projet qui emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain,

3°/ - approuver la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, selon le dossier annexé à la présente délibération, avec cette déclaration de projet,

4°/ - autoriser monsieur le Président, ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégués de signature, à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

La présente délibération sera notifiée au Maire de la commune concernée.

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 27 mars 2023

N° 8.1

Rapporteur : Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente

Service : Direction de la Planification territoriale

Commission(s) : Foncier et urbanisme du 23 mars 2023

Objet : Déclaration de projet Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer - Adoption de la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUm.

La délibération fera l'objet d'un affichage, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois aux sièges de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la mairie de Beaulieu-sur-Mer aux jours et heures d'ouverture au public. 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, et sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme.

La délibération sera également publiée sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur « <http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme> » et sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm sera mis à la disposition du public à la Métropole Direction de la Planification, quartier de l'Arénas, 1-3 route de Grenoble, immeuble le Connexio, 2^e étage (06200 Nice) et en Mairie de Beaulieu-sur-Mer aux jours et heures d'ouverture habituels.

La délibération et le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm seront transmis au Préfet des Alpes-Maritimes dans le cadre du contrôle de légalité.

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.

Juliette CHESNEL-LE ROUX, Fabrice DECOUPIGNY, Hélène GRANOUILAC, Jean-Christophe PICARD votent contre et Sylvie BONALDI s'abstient

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,
Christian ESTROSI

