

CONSEIL MUNICIPAL DU 05 MAI 2025

ANNEXE

**DEBAT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES – PADD – REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME METROPOLITAIN**

Monsieur le Maire, Roger ROUX, indique que la présente délibération porte sur le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).

Il précise que ce débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal de chaque commune membre, puis en conseil métropolitain et qu'il s'agit d'une étape obligatoire de la procédure prévue par les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire souligne que ce débat doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de révision, et a pour but de recueillir les opinions et observations des communes membres, sans toutefois revêtir un caractère décisionnel.

Puis, il rappelle que la Révision Générale n°1 du PLUm a été prescrite par délibération du conseil métropolitain du 21 octobre 2021 et que la première phase de concertation publique, portant sur le PADD et le diagnostic territorial, s'est tenue du 2 mai au 22 juin 2023, dans l'ensemble des communes concernées.

Monsieur le Maire informe que les prochaines grandes étapes de la procédure sont le débat sur les orientations du PADD en conseil métropolitain, et que la deuxième phase de concertation publique se tiendra du 16 juin au 17 juillet 2025.

Par ailleurs, il indique qu'une période de travail et de finalisation du zonage et du règlement précédera l'arrêt du projet de PLUm révisé, au deuxième trimestre 2027, ainsi que l'enquête publique se déroulera prévisionnellement au 4^{ème} trimestre 2027 et enfin l'approbation au 1^{er} trimestre 2028.

En outre, Monsieur le Maire souligne que le PADD est un document socle du projet de territoire de la Métropole pour les 10 à 15 ans à venir, et porte les grandes orientations stratégiques et politiques du territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement.

AR Prefecture

006-210600110-20250505-050525_02-DE
Reçu le 14/05/2025

De même, il précise que ce dernier s'inscrit dans la continuité des grandes orientations du PLUm approuvé en 2019, mais prévoit de nouvelles thématiques afin de répondre aux grands enjeux de demain, notamment concernant l'adaptation aux changements climatiques et environnementaux, qui sont au cœur du projet de territoire ainsi que la préservation de la qualité exceptionnelle de l'environnement, du paysage et du cadre de vie, qui constitue l'axe majeur du document.

Puis, il note que le PADD souligne davantage les spécificités du territoire et prend en compte les dernières évolutions législatives, en indiquant ensuite que les grands axes du PADD sont les suivants : un territoire remarquable et unique, un territoire économique et attractif, un territoire équilibré et solidaire.

Ensuite, Monsieur le Maire informe les élus présents que le document qui est présenté a été coconstruit et consolidé avec l'ensemble des communes concernées, et a fait l'objet d'une communication tout au long de son élaboration.

Monsieur le Maire précise que la réunion des Personnes Publiques Associées s'est tenue le 06 mars 2025, ainsi que le Groupe de Travail des Maires tenu le 09 avril 2025, qui ont permis de prendre en compte les dernières remarques des communes et des différents partenaires et de valider le document.

De même, il précise que non opposable juridiquement, le PADD constitue une boussole essentielle pour l'ensemble des décisions d'urbanisme, car les autres documents du PLUm ne devront pas être en contrariété avec celui-ci : zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il assure une cohérence avec les grandes politiques publiques, et engage le territoire dans une trajectoire de développement respectueuse des intérêts des espaces, des habitants et des acteurs économiques.

Monsieur le Maire indique les principaux points de révision qui porte sur la commune, à savoir notamment le projet du port, les travaux au hangar Suffia, le déclassement de certains espaces boisés classés sur du bâti existant etc...

Puis, Monsieur Gérard MARIN sollicite la parole en indiquant avoir lu attentivement les 40 pages du rapport. Il exprime le sentiment que ce document relève davantage d'une déclaration d'intentions, soulignant l'usage récurrent de termes tels « permettre, soutenir, promouvoir, accompagner, étudier... ». Il s'interroge sur la portée réelle de ces orientations et sur leur capacité à générer des effets concrets pour les communes concernées, en particulier pour la ville de Beaulieu-sur-Mer

Monsieur le Maire indique que le PADD assure une véritable cohérence avec les grandes politiques des intérêts des espaces, des habitants et des acteurs économiques.

AR Prefecture

006-210600110-20250505-050525_02-DE
Reçu le 14/05/2025

Puis, il précise qu'au-delà de son apparence déclarative, cette démarche, inscrite dans le cadre de la révision du Plum, vise avant tout à répondre aux enjeux à venir et à anticiper les besoins du territoire.

Monsieur Guy PUJALTE souligne que ce document constitue le moment opportun de faire avancer certains sujets, comme celui du zonage et mettre en exergue les besoins attendus sur la commune, en matière notamment de stationnement.

En outre, Monsieur le Maire souligne l'importance de cette démarche, tout particulièrement pour le port Beaulieu Plaisance. Il rappelle qu'afin d'intégrer ce dernier au cœur touristique de la commune, une étude globale a été menée afin d'optimiser la gestion des accès et des flux, rationaliser les offres en stationnement et offrir des aménagements de qualité aux plaisanciers, aux professionnels, mais aussi à l'ensemble des promeneurs en visite sur ce site d'exception.

Il indique que l'objectif est de créer une continuité paysagère et piétonne depuis la promenade la plage « la petite Afrique » jusqu'à la promenade Maurice Rouvier en plein cœur de la ville.

Monsieur le Maire précise que le projet étudié nécessite une modification de la zone UMc du PLUm afin d'autoriser la rehausse de la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit, à 8.5 m NGF au lieu de 6 m NGF, avec une particularité pour le bâtiment du Captain&Crew et salle polyvalente à 11 m NGF.

Il indique que plusieurs espaces sont concernés par le projet :

- Le futur bâtiment de la Base Nautique recevra des bureaux, des salles de cours, des vestiaires H&F avec douches, des locaux dédiés aux membres de l'association, un Club House et une voilerie ;
- Un parking semi enterré et coulée verte ;
- Les aménagements de piétonisation qui impliquent la réduction de l'emprise dédiée à la zone de stationnement actuelle et appellent donc une nouvelle solution de parking, et afin de maintenir l'offre de stationnement sur l'ensemble du port, répondre aux besoins des services du port et de la commune ;
- Captain&Crew et la salle polyvalente ;

Ensuite, Monsieur Guerino PIROMALLI rappelle que la ville souhaite restructurer le hangar Suffia, propriété de la ville, situé sur la commune de Villefranche-sur-Mer, en envisageant son extension. Aujourd'hui, ces aménagements ne sont pas réalisables au regard des dispositions réglementaires applicables du PLUm en vigueur et qu'il convient de les modifier.

Puis, Monsieur le Maire souligne également l'importance d'engager une réflexion pour autoriser les piscines et bassins en zone Naturelle Na.

AR Prefecture

006-210600110-20250505-050525_02-DE
Reçu le 14/05/2025

Par ailleurs, il indique que le cimetière de Beaulieu est actuellement classé en zone Nb. Or dans le PLUm, les cimetières ont un classement spécifique en zone Ne.

Monsieur le Maire note que la commune souhaite pouvoir réaliser un projet de transformation de l'ancien logement du gardien en un ou deux logements locatifs sociaux.

Il précise que le Service Planification a établi un comparatif entre les dispositions réglementaires des zones Nb et Ne et il ressort que la zone Ne ne permet pas la réalisation d'un projet de LLS. Or dans la zone Nb existante, l'habitat et les extensions mesurées des constructions liées à l'habitation sont autorisés.

Monsieur le Maire informe qu'il convient de modifier la rédaction de la zone Nb en y ajoutant une spécificité locale autorisant à Beaulieu-sur-Mer (...) les extensions des cimetières à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ensuite, Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres demandes de prises de parole.

Aucune intervention n'est sollicitée.

Pour terminer, Monsieur le Maire rappelle l'importance du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui constitue un document central dans la procédure de révision du PLUM, du fait qu'il donne les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage...tout en exprimant la vision politique et les objectifs à long terme des élus pour le territoire à l'échelle intercommunale.

Puis, il remercie l'ensemble des élus et invite ces derniers à prendre acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

A l'unanimité, il est pris acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.