

**Conseil Métropolitain**  
**Séance du 16 décembre 2021****PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président****DÉLIBÉRATION N° 102.3 : INSTAURATION D'UN DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ ZAC GRAND ARÉNAS - NICE.**

*Etaient présents : Mme Mylène AGNELLI, M. Gilles ALLARI, M. Romain ALLEMANT, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Pierre BARONE, M. Gérard BAUDOUX, M. Xavier BECK, 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. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVEL, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, 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 Amélie DOGLIANI, 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 GAGLILOLO, M. Bertrand GASIGLIA, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Hélène GRANOUILLAC, Mme Anna GUAY, Mme Corinne GUIDON, Mme Pascale GUIT-NICOL, 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, Mme Sarah LESCANE, M. Jean-Claude LINCK, M. Richard LIONS, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Roger MARIA, M. Franck MARTIN, M. Jean-Claude MARTIN, Mme Martine MARTINON, M. Jean-Michel MAUREL, M. Claude MERCANTI, M. Jean MERRA, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, Mme Laurence NAVALES, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Hervé PAUL, M. Jean-Paul PEREZ, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Amandine PIHOUEE, Mme Josiane PIRET, M. Ladislas POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGIO, M. Philippe PRADAL, Mme Barbara PROT, Mme Agnès RAMPAL, M. Jacques RICHER, M. Robert ROUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, Mme Jennifer SALLES-BARBOSA, M. Patrick SCALZO, M. Philippe SCEMAMA, M. Dominique SCHMITT, M. Joseph SEGURA, M. Henry-Jean SERVAT, M. Philippe SOUSSI, M. Jean-François SPINELLI, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, Mme Anaïs TOSEL, M. Philippe VARDON, M. Antoine VERAN, Mme Isabelle VISENTIN, M. Thierry VENEM, M. Gérard MANFREDI (représenté par Mme Jacqueline CORNILLON).*

*Etaient absents ou excusés : M. Stéphane CHERKI, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Murielle MOLINARI, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Paul BURRO a donné pouvoir à Mme Mylène AGNELLI, M. Bernard CHAIX a donné pouvoir à M. Bertrand GASIGLIA, Mme Maty DIOUF a donné pouvoir à M. Jean-Marc GIAUME, Mme Pascale FERRALIS a donné pouvoir à Mme Jennifer SALLES-BARBOSA, M. Pierre-Paul LEONELLI a donné pouvoir à M. Philippe PRADAL, Mme Nadia LEVI a donné pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, M. Graig MONETTI a donné pouvoir à M. Pierre BARONE, M. Louis NEGRE a donné pouvoir à M. Christian ESTROSI, M. Christophe TROJANI a donné pouvoir à M. Roger ROUX.*

*Secrétaire : Madame Magali ALTOUNIAN.*

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

**DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN**

<i>Séance du 16 décembre 2021</i>	<b>N° 102.3</b>
<b><u>RAPPORTEUR</u> : Madame Martine OUAKNINE - Conseillère Métropolitaine</b>	
<b><u>COMMISSION(S)</u>° : 2 - Foncier et urbanisme 7 - Logement, politique de la ville et rénovation urbaine</b>	
<b><u>OBJET</u> : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ZAC GRAND ARENAS - NICE.</b>	

Le conseil métropolitain réuni en séance publique,

Après audition des commissions compétentes,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-1, L.2121-10 et L.2121-12, L.5217-1 et L.5217-2,

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants et L.300-1,

**Vu** le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national visées à l'article R.121-4-1 du code de l'urbanisme,

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

**Vu** l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Grand Arénas »,

**Vu** les délibérations du Conseil communautaire n° 9.16 du 23 décembre 2010 relative à l'institution d'un droit de préemption urbain et d'un droit de préemption urbain renforcé et n° 9.14 du 27 juin 2011 relative à l'extension du droit de préemption urbain,

**Vu** les délibérations du Conseil métropolitain n° 18.19 du 21 juin 2013 relative à l'extension du droit de préemption urbain renforcé et n°23.6 du 14 avril 2016 relative à l'extension du droit de préemption urbain,

**Vu** la délibération n° 22.1 du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2017-2022,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme métropolitain approuvé par délibération n° 23.1 du Conseil métropolitain du 25 octobre 2019,

**Vu** la délibération du Conseil métropolitain n° 8.9 du 21 octobre 2021 relative à instauration d'un droit de préemption urbain métropolitain,

**Vu** l'arrêté métropolitain du 31 août 2020 portant sur la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur,

*Séance du 16 décembre 2021*Acte exécutoire au 20 décembre 2021  
N° ~~10223~~ 00030195-20211216-20085\_1-DE**OBJET : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ZAC GRAND ARENAS - NICE.**

**Vu** la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site ZAC Grand Arénas du 22 août 2019 signée entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la Ville de Nice, l'Etablissement Public d'Aménagement Eco vallée Plaine du Var (EPA) et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA),

**Considérant** que l'article L.211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU),

**Considérant** qu'en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être instauré en vue de réaliser les actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

**Considérant** que cette politique s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH adopté le 28 juin 2018, articulé autour des cinq orientations suivantes :

- mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire,
- promouvoir un habitat durable et solidaire,
- produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins,
- renouveler, améliorer le parc de logements existants,
- conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH 2017/2022,

**Considérant** que les articles L.211-4 et R.211-4 du code de l'urbanisme offrent la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain renforcé permettant d'acquérir par voie de préemption des biens qui, par leurs caractéristiques ou le type de mutations qu'ils subissent, sont censés échapper au droit de préemption simple, à savoir :

- l'aliénation de lots constitués au sein d'une copropriété,
- la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixtes,
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

**Considérant** que l'opération Grand Arénas, localisée à l'entrée ouest de la ville de Nice, au contact de l'aéroport de Nice Côte d'Azur et du quartier d'affaires de l'Arénas, est l'une des opérations emblématiques du projet urbain de la métropole niçoise,

*Séance du 16 décembre 2021*Acte exécutoire au 20 décembre 2021  
N° ~~10223~~ 200030195-20211216-20085\_1-DE**OBJET : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ZAC GRAND ARENAS - NICE.**

**Considérant** qu'au sein de cette opération, le secteur de la ZAC Grand Arénas couvre un périmètre de 41 ha, dont l'aménagement urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, hôtels, services, commerces rendus nécessaires par la fréquentation du site, d'un parc des expositions et des espaces publics les viabilisant,

**Considérant** que le dossier de création de la ZAC Grand Arénas envisage un programme de construction d'environ 600 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et l'aménagement de 11 hectares d'espaces publics,

**Considérant** que ce projet contribuera au développement économique de la Métropole et de la ville de Nice tout en répondant à l'ambition de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var en termes de prise en compte de l'environnement,

**Considérant** qu'afin de répondre à ces objectifs et mener à bien cette politique urbaine, une convention d'intervention foncière sur le site ZAC Grand Arénas a été signée le 22 août 2019 par la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Nice, l'Etablissement Public d'Aménagement Eco vallée Plaine du Var (EPA) et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) en vue de permettre à l'EPF PACA de mener son action visant à aboutir à la maîtrise foncière du site, nécessaire à la réalisation de la ZAC Grand Arénas, notamment par voie d'expropriation,

**Considérant** que l'EPF PACA est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser, toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

**Considérant** qu'afin de répondre aux objectifs ci-dessus, il est nécessaire de créer un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAC Grand Arénas et de déléguer de façon globale ce droit à l'EPF PACA, lui permettant de se porter acquéreur des biens mentionnés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme et d'en assurer le portage foncier aux termes de la convention d'intervention foncière à intervenir,

#### **APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE**

**1°/ - décide d'instituer sur la commune de Nice un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Grand Arénas,**

**2°/ - délègue de façon globale ce droit à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,**

**3°/ - autorise monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature à accomplir et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.**

**La délibération et le plan annexé sont joints au PLUm par voie de mise à jour en application des articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme.**

Séance du 16 décembre 2021

Acte exécutoire au 20 décembre 2021  
N° ~~10223~~ 200030195-20211216-20085\_1-DE

**OBJET** : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE ZAC GRAND ARENAS - NICE.

En application de l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Métropole et dans l'ensemble des mairies des communes de la Métropole,
- d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

La délibération entrera en vigueur à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du code de l'urbanisme,

En application de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, la délibération sera notifiée :

- à monsieur le préfet des Alpes-Maritimes,
- à monsieur le directeur départemental des services fiscaux,
- à monsieur le président du conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Nice,
- au greffe du même tribunal.

*Madame Anne RAMOS-MAZZUCO ne prend pas part au vote*

**ADOPTE A LA MAJORITE ABSOLUE**

*A l'exception de Mme Sylvie BONALDI, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX,  
Mme Hélène GRANOUILAC, M. Fabrice DECOUPIGNY,  
M. Jean-Marc GOVERNATORI, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Valérie DELPECH,  
Mme Geneviève POZZO DI BORGO, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS,  
M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Jean-Paul PEREZ, M. Philippe SCEMAMA,  
M. Philippe VARDON et M. Thierry VENEM qui votent contre.*

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