

**DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE MENTON**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT DU SITE JEANNE D'ARC AVEC
MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. ET
PARCELLAIRE CONJOINTE**

Du 17 octobre 2022 au 04 novembre 2022

Tome 1/4

**RAPPORT D'ENQUÊTE
ET
ANALYSE DES OBSERVATIONS**

DESTINATAIRES : - Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

SOMMAIRE

Cadre de l'enquête	3
1.1. Préalable	3
1.2. Cadre général.....	3
1.3. Cadre juridique	4
1.4. Nature et caractéristiques du projet	5
1.5. Composition des dossiers.....	5
2. Organisation de l'enquête	6
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	6
2.2. Réception du dossier	6
2.3. Information du public	7
2.4. Concertation préalable.....	7
2.5. Visite du site	7
3. Appréciations sur les dossiers.....	8
3.1. Investigations du Commissaire Enquêteur :	8
3.2. Consultation du Maître d'Ouvrage	9
3.3. Rencontre avec Madame Genovez élue déléguée à l'urbanisme.....	9
3.4. Rencontre avec Monsieur le Maire	10
3.5. Rencontre avec EPF.....	10
3.6. Analyse du Commissaire Enquêteur :	11
4. Déroulement de l'enquête	13
4.1. Visa du dossier d'enquête et des registres	13
4.2. Ouverture et clôture du registre	13
4.3. Permanences	13
4.4. Incidents et Climat au cours de l'enquête	13
5. Examen des Observations du public.....	13
5.1. Les courriers.....	14
5.2. Le registre A D.U.P.....	19
5.3. Le registre B Parcellaire	19
6. Synthèse.....	22
6.1. Bilan comptable des observations	22
6.2. Synthèse des observations.....	23
7. Les Annexes	23

Cadre de l'enquête

1.1. Préalable

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

1.2. Cadre général

La commune de Menton souhaite restructurer la vallée du Careï et conforter les caractéristiques urbaines, tout en valorisant une unité paysagère dans ce secteur. Dans le même temps l'opération permettra de créer des logements sociaux dont le parc est déficitaire dans la commune.

La collectivité a initié depuis 2017 le projet de rénovation du site Jeanne d'Arc avec des logements en mixité sociale, des commerces et des services.

Une servitude (SMS N°3) a été mise sur 29 parcelles dans le PLU approuvé le 05/03/2018.

En janvier 2018, la commune de Menton et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), ont passé une convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier, EPF PACA qui sera Maître d'Ouvrage et bénéficiaire des suites de cette enquête unique qui comporte sur 3 volets :

- La déclaration d'Utilité Publique
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
- L'état parcellaire

Dans un cadre juridique strict, l'objectif de l'enquête publique est d'informer le public, de recueillir toutes les observations, de lever les ambiguïtés ou anomalies éventuelles et d'éclairer les décisions qui en découleront.

A l'issue de cette enquête, il sera établi quatre documents distincts :

- 1) Un rapport d'enquête unique avec l'état et l'analyse des observations.**
- 2) Mes conclusions et avis sur La Déclaration d'Utilité Publique**
- 3) Mes conclusions et avis sur l'état parcellaire.**
- 4) Mes conclusions et avis sur la mise en compatibilité du PLU.**

1.3. Cadre juridique

La préfecture des Alpes Maritimes est l'autorité organisatrice de l'enquête publique, EPF est le Maître d'Ouvrage par délégation de la commune et sera bénéficiaire de la DUP.

Les articles L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement permettent le regroupement des enquêtes précitées.

Le volet DUP est régi principalement par les textes suivants :

- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles :

L. 110-1 : pose le principe même de la DUP ;

L. 121-1 à L. 121-5 : pour les dispositions générales ;

R.111-1 à R.112-24 et L.122- 1 à 5 : Déroulement de l'enquête et dossier d'enquête.

Le volet mise en compatibilité du PLU est régi principalement par les textes suivants :

- le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

L. 153-49 à L. 153-59 : Les principes de mise en compatibilité du PLU

R. 153-13 : Dispositions générales

R. 153-14 : Mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP

- le Code de l'Environnement, et notamment les articles :

L. 123-2 à L.123-3: Champ d'application et objet de l'enquête publique.

R123-5 à 8 : désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête

Le volet Parcellaire conjoint est régi par les textes suivants :

- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et en particulier les articles :

L. 131-1 à L. 132-4 : Les dispositions

R. 131-1 à R. 131-14 et R. 132-1 à R. 132-4 : Les modalités pratiques de cessibilité.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Afin de mener à terme sa mission de rénovation du site Jeanne d'Arc, confiée la collectivité, EPF doit maîtriser la totalité des parcelles sur lesquelles la commune a envisagé le projet d'aménagement.

Depuis 2017, EPF a déjà acquis soit par préemption soit par achat amiable la plus grande partie du site.

L'échéance de la convention de légation signée avec la commune et la CARF est à fin 2023. EPF est dans l'obligation de recourir à la Déclaration d'Utilité Publique pour maîtriser les dernières parcelles indispensables à la réalisation du projet. Il en découle l'état parcellaire à arrêter ainsi que la mise en compatibilité du PLU sur quelques parcelles.

1.5. Composition des dossiers

Les dossiers soumis à enquêtes publiques sont conformes aux articles R112-4 et R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Deux registres

- Une chemise "information" : Arrêté d'ouverture de l'enquête, parution des avis d'enquête dans les journaux plus diverses publications.
- Trois dossiers distincts et deux registres

A. Déclaration d'utilité Publiques

1. Les Informations juridiques
2. La notice explicative
3. Le plan de situation
4. Le périmètre de la DUP
5. Les caractéristiques principales des ouvrages principaux
6. Le plan général des travaux envisagés
7. L'estimation sommaire des travaux
8. En annexe

- a. Délibération du conseil municipal 26/09/2019(Exposé du projet et Bilan de la concertation et Parutions des avis dans la presse.
- b. Délibération du conseil municipal 01/12/2020 (Approbation du projet et lancement du projet).
- c. Procès-Verbal (25/05/2022) d'examen conjoint du projet avec l'Etat.
- d. Convention d'intervention foncière EPF, CARF et Commune

B. État parcellaire

1. Le plan parcellaire
2. L'état parcellaire

C. Mise en compatibilité du PLU

1. Un rapport de présentation
2. Les pièces du PLU à mettre en comptabilité

2. Organisation de l'enquête

2.1. *Désignation du Commissaire Enquêteur*

Suite à la demande Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes du 19 Aout 2022 Madame la Présidente du Tribunal de Nice a désigné Monsieur Daniel Roulette, cadre supérieur de France Telecom en retraite, pour conduire cette enquête décision N° E22000032/06 du 24 Aout 2022.

Monsieur Daniel Roulette a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien ni intérêt dans le projet.

2.2. *Réception du dossier*

J'ai pris connaissance du dossier le 31 aout 2022 lors d'une réunion avec l'autorité organisatrice : Préfecture des Alpes Maritimes - Direction des élections et de la légalité - Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme.

J'ai reçu un exemplaire papier puis un exemplaire numérique.

La période de l'enquête, les permanences, le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête ont été actés en accord avec l'autorité organisatrice de l'enquête.

2.3. Information du public

La publicité légale des avis a été faite par la Préfecture dans les journaux Nice-Matin les 30 septembre 2022 et 21 octobre 2022

La Tribune les 30 septembre 2022 et 21 octobre 2022

L'affichage sur les lieux habituels de la commune a été fait par les services municipaux en atteste le certificat établi par Monsieur le Maire.

Une communication a été faite sur le site de la mairie

France 3 Région et FM radio ont relayé l'information

2.4. Concertation préalable

Le projet sur le site Jeanne d'Arc a fait l'objet de nombreuses communications depuis 2017 puis d'une concertation publique formelle du 25 mars 2019 au 31 août 2019, au titre de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Trois observations ont été déposées pendant cette concertation.

Le bilan de la concertation a conclu que le public s'est estimé suffisamment informé quant au projet de renouvellement urbain du site Jeanne d'Arc et a manifesté un sentiment favorable à son égard. Les principales attentes ont porté sur les points suivants :

- les futures activités à installer sur le site,
- la préservation du paysage urbain,
- l'opposition à l'implantation de grandes surfaces commerciales.

2.5. Visite du site

Le samedi 3 septembre, j'ai effectué une visite du site, seul. J'ai pu constater qu'il n'y avait qu'assez peu d'animation et même le commerce de location de matériel de jardinage était fermé ce jour-là samedi. La plupart des constructions sont vétustes, assez délabrées et fermées, certaines semblent abandonnées

avec des jardins en friche. Deux maisons, au centre du projet coté route de Sospel, dont la villa Caserta semblent habitées, cette dernière présente une architecture locale intéressante. Les venelles au Sud, au centre et au Nord traversent le projet Est Ouest, elles sont empruntées par les résidents des parcelles plus à l'Ouest pour se rendre sur la route de Sospel, au jardin d'enfants, à l'église Sainte Jeanne d'Arc et aux arrêts des bus. Les commerces les plus accessibles sont assez éloignés, Le quartier alentour est calme et plutôt bien entretenu. La circulation sur la partie médiane de la route est très dense, c'est l'unique sortie de Menton vers Nord et l'accès à l'autoroute ; les contre-allées sont plus calmes.

3. Appréciations sur les dossiers

3.1. Investigations du Commissaire Enquêteur :

Le projet a été initié en 2017, j'ai donc naturellement recherché toute la documentation qui pouvait s'y rapporter et en premier lieu le PLU de 2018 dont la concertation pour une révision vient de débiter.

A l'origine il avait été prévu une ZAD puis au fil des discussions au sein du conseil municipal et de son opposition de l'époque, puis des réunions publiques avec les habitants concernés mais aussi avec les administrés du quartier Careï, le projet a évolué vers une Servitude de Mixité Sociale qui a été actée dans le PLU arrêté en 2018.

La SMS N° 3 s'étend sur 29 parcelles N° : AK 436, 398, 397, 396, 388, 387, 327, 285, 284, 283, 275, 274, 514, 513, 270, 271, 272, 266, 267, 268, 290, 347, 386, 364, 277, 281, 385, 279, 326. Le projet, objet de la présente enquête, ne porte que sur 19 parcelles N° AK 436, 398, 397, 396, 388, 387, 327, 285, 284, 283, 275, 274, 514, 513, 270, 271, 272, 290, 326.

J'ai, par ailleurs, pu lire sur les réseaux sociaux quelques publications assez défavorables au projet tel que le manque de transparence, l'absence de considération des résidents ou le manque d'écoute.

3.2. Consultation du Maître d'Ouvrage

J'ai échangé avec Madame Bazatole, représentante de EPF, elle a répondu à mes quelques interrogations suite à mon étude du dossier avant l'ouverture de l'enquête:

1. Quel est la relation du site Jeanne d'Arc avec la servitude AC2 de la Protection des Sites Naturels et Patrimoniaux du littoral de Nice à Menton ?
2. Les trois venelles qui traversent le projet desservent des parcelles plus à l'ouest comment seront-elles réhabilitées notamment celle du centre (partie de la parcelle AK290) ?
3. Qui financera le nouvel état descriptif d'indivision de la copropriété "LA TERAZZA" suite à l'amputation d'une partie commune (parcelle AK 436) ?
4. La SMS N°3 qui avait été mise dans le PLU de 2018 comporte 10 parcelles qui ne sont pas dans l'emprise du projet Jeanne d'Arc, que devient le restant de cette SMS ?
5. La SMS N° 3 dans le PLU de 2018 jouxte presque le projet Jeanne d'Arc au nord ; qu'est-il prévu sur cette SMS?
6. Existe-il déjà une photo-montage d'insertion du projet dans le paysage ?

3.3. Rencontre avec Madame Genovez élue déléguée à l'urbanisme.

Le jeudi 15 septembre 2022 j'ai rencontré Madame Manaigo responsable de l'urbanisme et Madame Genovez Elue déléguée à l'urbanisme.

Mes questions et les réponses du Maître d'Ouvrage ont été revues et précisées.

J'ai présenté deux questions supplémentaires qui ont reçues des réponses par courriel :

7. Une opération similaire n'aurait-elle pas pu être réalisée sans recourir à des expropriations de biens habités ? Notamment en utilisant des biens plus disponibles.

8. La commune a-t-elle envisagé un accompagnement humain voire social pour les quelques personnes habitant les lieux qui pourraient être en difficulté de relogement ?

2.4. Rencontre avec Monsieur le Maire

J'ai rencontré Monsieur le Maire de Menton après la clôture de l'enquête, le vendredi 4 novembre à 17h15 en présence de Dominique Nicolaï (Elu délégué à l'habitat), Emmanuel Crépelle (Directeur de la communication).

Monsieur le maire a été attentif aux doléances que j'ai recueillies des administrés et que je lui ai exposées :

- L'absence d'information
- Le manque de considération des résidents du quartier
- Le problème de circulation et le manque de place de stationnement dans le quartier
- Et surtout le problème des parcelles qui voient leur seul accès à la route supprimé.

Il m'a confirmé le manque crucial de logement dans la commune et notamment de logements sociaux, la difficulté à fluidifier le trafic sur cet axe particulièrement fréquenté, il regrette ce ressenti d'absence de considération alors que, depuis 2017, tout est mis en œuvre pour associer les administrés au projet. Il est conscient que ce projet va bouleverser certains résidents mais il assure que personne ne sera laissé de côté et que, dans la mesure du possible, ses services accompagneront chacun de ceux qui en auront besoin.

3.5. Rencontre avec EPF

Le jeudi 10 novembre 2022 j'ai rencontré Madame Bazatole, responsable du projet chez EP autorité expropriante, en présence de Madame Genovez élue déléguée à l'urbanisme. Madame Bazatole a étudié chaque courrier et chaque dire des registres et elle m'a communiqué un document récapitulatif de ses réponses.

3.6. Analyse du Commissaire Enquêteur :

La complétude des dossiers a été visée par l'autorité organisatrice, Préfecture des Alpes Maritimes Service de la légalité.

Les réponses à mes interrogations ont été rapides et claires à savoir :

- A. *Le site Jeanne d'Arc n'a aucune relation avec la servitude AC2 de la Protection des Sites Naturels et Patrimoniaux du littoral de Nice à Menton. Il s'agit d'une erreur du bureau d'étude.*
- B. *La servitude concernant la parcelle AK 290 (venelle au centre), propriété privée actuellement, sera éteinte par la DUP, comme indiqué dans le dossier. Toutefois le passage sera néanmoins conservé dans le cadre du projet. Selon la nature du futur chemin d'accès (propriété d'une future copropriété ou domaine public), une nouvelle servitude pourra être mise en place mais le projet est trop en amont pour dire où et comment.*
- C. *Les venelles au nord et au sud ne seront pas impactées, l'attention des entrepreneurs sera attirée sur les contraintes d'accès et de circulation ainsi que la nécessité de limiter la gêne occasionnée aux riverains durant la durée des travaux ». Il est ainsi bien écrit que la gêne sera limitée, les accès seront ainsi conservés pendant les travaux.*
- D. *Concernant la parcelle AK 436 (propriété Orsini), un accès pourra être autorisé de manière à maintenir l'accès à leur propriété qui n'est pas dans le périmètre. La prise en charge par EPF des frais de géomètre pour l'établissement du nouvel EDD a été signifiée aux copropriétaires.*
- E. *Il n'y a pas, à ce stade, de photo-montage mais d'une part la commune précise qu'elle a pour règle d'inclure systématiquement l'avis de l'ABF - Architecte de Bâtiments de France) dans ses choix de réalisation et d'autre part un projet similaire est en cours de réalisation sur la SMS N° 4 quelques mètres plus au nord.*
- F. *Concernant l'accompagnement humain, page 37 de la notice du dossier de DUP le précise, des relogements pourront être proposés si les propriétaires entrent les plafonds de ressource et déposent un dossier de demande de logement social. Nous n'avons pas connaissance de problématique spécifique à ce jour.*

- G. *Les parcelles incluses dans la SMS N°3 mais non prises en compte dans le périmètre du projet sont situées en zone rouge inconstructible du PPR Mouvements de Terrain. Elles n'ont pas vocation à évoluer.*
- H. *Un courrier personnalisé a bien été envoyé à chacun des propriétaires directement visés par la DUP. Les copies avec les justificatifs ainsi qu'un récapitulatif sont joints au dossier.*
- I. *Concernant la possibilité de ne pas faire d'expropriation, la réponse de la mairie est la suivante :*

Trois ZAD ont été créées en 2017 conjointement avec le représentant de l'Etat. L'une est réalisée. L'autre secteur dans la vallée du Borrigo fait l'objet d'une étude urbaine est en cours d'achèvement ; sa capacité est de maximum 70 logements. Enfin, celle de J. d'Arc est la seule dont les acquisitions au 2/3 permettront la réalisation des engagements pris au Contrat de Mixité Sociale 2016-2019 et qui respecte les règles de la zéro artificialisation nette.

Il s'agit de la première opération de renouvellement urbain proposant une mixité et une diversité d'occupation, par la création de logements mais également de commerces de proximité avec une offre de stationnement permettant aux riverains de résoudre leur problématique.

Nos opportunités foncières ont toutes été ciblées lors de l'élaboration du document d'urbanisme PLU, puis confirmées lors de l'approbation du Plan Local de l'Habitat intercommunal. Malgré une veille foncière constante, avec des alertes sur les déclarations d'intention d'aliéner (compétence du Préfet); nous explorons toutes les disponibilités du marché.

La servitude de mixité sociale n° 3 étant la plus importante, aucun autre lieu ni site, ne permettra de répondre aux engagements écrits et débattus en conseil municipal, intercommunal concernant la politique publique de logement en garantissant un certain cadre de vie et une proximité des équipements publics nécessaires à une nouvelle population.

4. Déroulement de l'enquête

4.1. *Visa du dossier d'enquête et des registres*

J'ai paraphé tous les sous-dossiers ainsi que les registres avant envoi à la mairie.

4.2. *Ouverture et clôture du registre*

Le lundi 17 octobre 2022, premier jour de l'enquête, à 8h30, heure d'ouverture de la mairie, le dossier était en place avec les registres ouverts par Monsieur le maire de Menton.

Le Vendredi 4 novembre 2022, dernier jour de l'enquête, à 17h Mme GENOVEZ adjointe déléguée à l'urbanisme a clos les registres par délégation de Monsieur le Maire de Menton. J'ai conservé ces registres ainsi que le dossier et tous les courriers reçus, numérotés et paraphés.

4.3. *Permanences*

Les permanences ont été tenues dans un bureau en mairie de Menton à proximité de l'accueil avec accès aux personnes à mobilité réduite.

Le lundi 17 octobre 2022 de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

Le mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

Le vendredi 4 novembre 2022 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

4.4. *Incidents et Climat au cours de l'enquête*

Les permanences se sont déroulées dans le calme et aucun incident ne m'a été rapporté durant les consultations du dossier à l'accueil de la Mairie.

5. Examen des Observations du public

Les courriers seront numérotés **C**

Les inscriptions sur les registres seront numérotées **RA**, et **RB**

5.1. Les courriers

Une personne a déposé les pages de Nice-Matin du 26 octobre 2022 dans lesquelles un article expose le projet.

C1 M. Norbert VERAN : (résidant du quartier)

Il est défavorable à ce projet surdimensionné par rapport aux besoins et avance les arguments suivants :

- Les offres faites aux occupants sont trop au-dessous du marché mentonnais.
- Il est nécessaire de faire des logements sociaux mais le trop faible pourcentage retenu dans cette opération va encore alimenter le parc de résidences secondaires
- Il vaudrait mieux réhabiliter des habitats anciens en centre-ville.
- La destruction de villas et jardins va augmenter l'artificialisation des sols dans un quartier déjà sur-urbanisé.
- Le trafic routier et les pollutions qu'il engendre seront gravement impactés
-

C2 Mme Françoise KESTEMONT (résidente et propriétaire de la parcelle AK 281)

- Sur la base d'un dossier constitué de : un extrait cadastral, une copie de son titre de propriété, 3 témoignages (CERFA 11527*03), elle demande le maintien des accès qui désenclavent sa propriété vers la route de Sospel

C3 Mme et M. COTTA propriétaires des parcelles AI199 et 346 jouxtant le projet

- Sollicitent l'amélioration de la venelle existante qui pourrait desservir leur propriété via une partie de la parcelle AK436 situé dans le projet, ci-joint plan et courrier de la mairie de 2019

C4 M. Francis IOFFRIDA résident à proximité du projet

- Les nombreux changements et créations de collectifs n'ont jamais été accompagné d'aménagement du flux de la circulation cette opération s'ajoutant à toute celles en cours va encore accentuer le problème vers une saturation prochaine

C5 M. Norbert CATTANEO Propriétaire de la parcelle AK 386 s'inquiète du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait sa propriété enclavée. Il joint 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C6 Mme Claudia CHAMMA propriétaire de la parcelle AK 277 s'inquiète du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait la propriété enclavée n'existant aucun autre passage que le 55 route de Sospel comme il est précisé dans le titre de propriété joint. De plus dans la délibération N°25/19 on peut lire « L'amélioration des accès aux propriétés en amont de l'opération ». Il est joint 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C7 M. Laurent FIEVET propriétaire de la parcelle AK 364 s'inquiète du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait la propriété enclavée n'existant aucun autre passage que le 55 route de Sospel comme, le seul accès étant le chemin privé dit AK 290. Il joint 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C8 Mme FRANÇOIS et M. GROLIER propriétaires de la parcelle AK 385 s'inquiètent du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait la propriété enclavée n'existant aucun autre passage que le 55 route de Sospel, le seul accès étant le chemin privé dit AK 290. De plus dans la délibération N°25/19 on peut lire « L'amélioration des accès aux propriétés en amont de l'opération » Ils joignent 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C9 Mme Vincente AUSSEL BIANCHERI propriétaire de la parcelle AK 268 s'inquiète du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait la propriété enclavée Il n'existe aujourd'hui aucun autre passage que le 55 route de Sospel alors qu'il est fait état dans le titre de propriété ci-joint

d'un chemin vicinal au nord qui semble être aujourd'hui cadastrée AK 290. De plus dans la délibération N°25/19 on peut lire « L'amélioration des accès aux propriétés en amont de l'opération » Il joint 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C10 Mme et M. TIPHAIGNE propriétaire de la parcelle AK 267 s'inquiète du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait la propriété enclavée contrairement à la mention portée sur le titre de propriété joint qui semble être aujourd'hui cadastrée AK 290. Il n'existe aujourd'hui aucun autre passage que le 55 route de Sospel nord. De plus dans la délibération N°25/19 on peut lire « L'amélioration des accès aux propriétés en amont de l'opération » Il est joint 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C11 Bruno LAURENT propriétaire de la parcelle AK 270 s'inquiète du fait que la DUP projetée « éteindra toute servitude de passage » rendant de fait la propriété enclavée Il n'existe aujourd'hui aucun autre passage que le 55 route de Sospel qui semble être aujourd'hui cadastrée AK 290. Il joint 6 témoignages (CERFA 11527*03)

C12 Mme Sonia OLIVIERA Résidente du quartier :

Le Careï a besoin d'être réaménagé.

La crèche et les nouveaux logements « Les Faunes » à côté n'ont pas aggravé la circulation dans le quartier, ce n'est pas vrai contrairement à ce que les gens disent sur les réseaux : Le prix des appartements est trop cher, il est impossible de travailler et de bien se loger ici.

Nous sommes mieux desservis par les bus, mais la boulangerie, l'épicerie sont à deux voire trois arrêts plus bas.

Quitte à détruire des vieilles villas au moins que cela créer des logements pour tout le monde s'il y a des parkings.

C13 Association ASPONA - M. Frédérique LORENZI (Présidente) Le site du projet d'aménagement est un des derniers espaces encore largement ouverts sur le versant Ouest de la vallée du Careï, un des derniers vestiges des campagnes mentonnaises. Depuis les années 60, les urbanistes ont choisi de

développer un habitat collectif dense le long de la vallée et laissé se développer un mitage accéléré des coteaux sans l'accompagner des voies de circulation adaptés. Dans un habitat déjà très dense, la mixité sociale peut se jouer sur un îlot d'habitation en réservant des immeubles à des logements sociaux au lieu de construire 3 fois plus de logements que nécessaire aux exigences légales/ en ne prévoyant que 30% de LLS dans les immeubles. Le besoin de fournir des logements locatifs sociaux pourrait être également satisfait en piochant dans le parc immobilier existant notamment les logements inoccupés.

ASPONA déplore le manque de communication de l'avancement du projet auprès des résidents. Les parcelles du SMS N°3 non retenue sont-elles bien libérées il faut à tout prix sortir du secteur de projet les parcelles situées en UA constituées de jardins. Par rapport à la situation actuelle, le projet conduira à une plus forte artificialisation.

Dans la mesure où l'EPF PACA, au statut d'établissement public et non pas d'opérateur privé, est largement impliqué dans cette opération, il paraît essentiel que son intervention soit exemplaire et, pourquoi pas précurseur dans le département, en prenant pleinement en compte l'impact social et environnemental de cette opération immobilière et en anticipant les risques d'une artificialisation excessive pourrait faire peser sur la totalité de la vie du quartier.

L'ASPONA demande, en conséquence, que la part des logements sociaux du programme soit augmentée et la surface totale construite limitée à ce qui est strictement requis par la loi SRU - en limitant la production de logements excédentaires voués, de fait, à devenir des résidences secondaires

C14 Mme Pierine GROPELLIER Résidente du quartier : C'est avec plaisir que j'ai appris la communication de ce projet. En attente depuis quelques années d'une surface commerciale de plus de deux cent mètres carrés, permettant d'offrir aux habitants du Careï un commerce. Je suis tout à fait navrée que le projet nécessite l'expropriation de mentonnais.

Néanmoins, Je reconnais que les besoins des résidents pour lesquels je travaille, sont importants et que le prix des appartements même dans le Careï

ne cesse de croître, ce qui ne permet plus aux jeunes gens de s'installer convenablement. Je suis intéressée par ce projet.

C15 M. Louis RICCI Résident du quartier : Nous nous exprimons favorablement à la construction de logements supplémentaires si des parkings supplémentaires sont prévus.

Nous demandons à ce que l'espace entre les immeubles et l'arrêt de bus reste libre et public afin de sécuriser les piétons et que des places de parking puissent être achetées. En espérant que les deux ou trois familles qui occupent les villas puissent être dédommagées correctement.

Le commerce est très attendu car la présence d'un jardin d'enfants, d'un dojo et des écoles permettra aux riverains de faire leurs achats de première nécessité à moins de dix minutes à pied.

C16 M. David MOCALI Propriétaire de la parcelle AK 284 un commerce et un studio attenant. Suite à sa visite du 17 novembre et pour consolider son dire N° RB 03 il a déposé des estimations de ses biens faites par des agences immobilières très loin de la proposition de l'EPF.

C17 M. René PIOVANO Propriétaire des parcelles AK 326, 327 et 275 ; il dépose l'offre financière faite par EPF très éloignée de la proposition faite par l'agence CARNOT à laquelle devrait s'ajouter le coût du déménagement, ignoré par EPF.

C18 Pétition portée par M. Christophe TIPHAIGNE. Cette pétition qui regroupe 1 182 signataires dont un grand nombre ne réside pas à Menton porte sur :

1. Les 10 parcelles incluses dans le SMS N°3 mais non incluses dans le projet restent bloquées (interdiction de vente ou de travaux) et subissent une baisse vertigineuse de leur valeur. Demande à ce que ces parcelles soient libérées.
2. La parcelle AK 290 est le seul chemin qui dessert les parcelles à l'Est du projet, incluse dans le projet comment se fera l'accès à ces parcelles ?

3. Sera-t-il prévu des places de stationnement spécifiques pour les résidents hors du projet
4. Impliquer davantage les habitants du quartier dans la réalisation du projet final.

Constate que « *ce projet est une catastrophe : diminution drastique des terres perméables, aggravation des difficultés de circulation de la vallée du Careï, atteinte à la flore et la faune abritées dans nos jardins, destruction des dernières maisons de cette vallée qui assuraient des « coupures d'urbanisation »*, « *des espaces de respiration entre les différents quartiers d'habitation* » «

C19 Mme Catherine DANTZER (ASPONA) Native et citoyenne de Menton et administratrice ASPONA : Choquée des expropriations envisagées, exprime sa solidarité avec les propriétaires. Le nombre de construction augmente alors que la population n'augmente plus. L'espace autour de l'église était le seul espace de respiration restant

5.2. Le registre A D.U.P.

RA1 M. Pascal BAUD demande d'information

5.3. Le registre B Parcellaire

RB.1 Mmes PARISI, KESTEMONT et PINTO demande la reconnaissance d'une servitude existante pour accéder à sa parcelle AK281 voir courrier déposé C2

RB.2 Mme THERISAD résidente du Val du Careï consulte le dossier et demande des informations

RB.3 M. MOCALI David propriétaire parcelle AK284 1 logement et 1 commerce en activité

La proposition financière globale faite est inacceptable car elle ne tient pas compte de l'activité commerciale et ne sépare pas les locaux commerciaux du logement. Voir documents déposés

RB.4 Lilian DEVOST Propriétaire au 53 route de Sospel

EPF n'a pas rencontré les propriétaires mitoyens qui restent dans le flou quant au devenir des parcelles non dans l'emprise du projet

Ce projet va accentuer les nuisances de stationnement, il manque des places dans l'école et le terrain de jeux.

RB.5 Mme LORENZI Fédérique et VERAN Norbert voir courrier déposé C1

RB.6 MM. DALMASSO René et CONSTENT Yoann Architectes à Menton

Souhaitaient voir les plans d'aménagement.

RB.7 Mme KESTEMONT Elisabeth a déposé le courrier C2 de Mme Françoise KESTEMONT

RB.8 Mme et M. COTTA ont déposé un courrier C3 concernant les parcelles A199 et 346

RB.9 Noms illisibles (habitantes de Menton)

Le projet va impacter l'environnement

Les montants proposés aux résidents expropriés sont injustes

RB.10 Mme CHAMMA Claudia propriétaire parcelle 277

Déposera un dossier concernant le passage qui dessert son habitation courrier C6.

RB.11 Mme Danielle ALLAIS pas de construction à coté de notre immeuble l'Astragale

RB.12 Mme Angèle PAVONE s'élève contre l'expropriation de M. MOCALI

RB.13 M. Francis IOFFRIDA a déposé le courrier C4

RB.14 M. Christophe GHAIONE propriétaire parcelle 267

Déposera un dossier

RB.15 M. AUSSEL Damien

S'oppose au projet néfaste pour le quartier, le cadre de vie et les habitants

Rien n'est pensé quant au stationnement et la circulation.

RB.16 M. OLIVIERO Pierre Pdt du conseil du Mentonnais et vice Pdt Dep des membres de la légion d'honneur

Le projet semble en cohérence avec la situation et les besoins

Propriétaire des parcelles situées plus haut il n'est pas directement impacté mais souhaite faire quelques mises en garde quant aux agissements de la commune au mépris des propriétaires.

RB.17 Noms illisibles : la ville ressemble de plus en plus à un dortoir de Monaco sans création d'emploi, le projet va aggraver les problèmes de circulation, les logements sociaux risquent de créer de l'insécurité.

RB.18 M. TIPHAINE demande de renseignement et dépôt d'un courrier (C10) concernant la problématique des parcelles dans la SMS N°3 mais hors du projet actuel

RB.19 M. René PIOVANO futur exproprié : La valeur proposée est indécente il dépose un courrier (C17) contenant des offres plus raisonnables.

RB.20 M. FRACCARI demande des parkings et des espaces verts pour le Careï

RB.21 Signature illisible domiciliée dans le Careï trop de circulation, pas assez de stationnement, le projet va compliquer encore un peu plus

RB.22 Mme Sylvie PLAZZA résidente dans le Careï Comprend la nécessité de création de logements mais il y a dans le Careï trop de circulation et pas assez de stationnement pour les résidents, il est dommage de ne pas prévoir des résidences pour séniors.

RB.23 Mme Catherine DANTZER demande d'information et dépôt d'un courrier (C19)

RB.24 Mme Catherine DEMME demande de renseignements sur le projet

RB.25 M. BOFFANO Ernest, Mme.M. Danielle et Jean-Michel utilisateurs qui fréquentent le Careï signalent la saturation de la route de Sospel que le projet va amplifier, regrettent la disparition de cette zone verte, sont solidaires des habitants et principalement de ceux qui vont être expropriés, il faut espérer qu'au moins ces logements seront réservés aux mentonnais.

6. Synthèse

6.1. *Bilan comptable des observations*

26 personnes sont venues lors des trois permanences et elles ont déposé 25 observations.

19 courriers ont été reçus dont une pétition de 1 182 signatures de personnes dont la plupart résident hors de Menton et un peu partout dans le monde.

**DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE MENTON**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT DU SITE JEANNE D'ARC AVEC
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

Du 17 octobre 2022 au 04 novembre 2022

Tome 2/4

Déclaration d'Utilité Publique

CONCLUSIONS ET AVIS

DESTINATAIRES : - Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Rappel de la nature et de l'objet du projet

L'opération, objet de la présente enquête publique, concerne le site Jeanne d'Arc, sur la commune de Menton au sein de la vallée du Careï, en vue de la réalisation d'une opération mixte de logements, de commerces et de services de proximité, dans le cadre d'un programme prenant en compte économie d'espace, qualité environnementale et paysagère.

Par ailleurs, cette opération va permettre la requalification urbaine et le développement d'un quartier d'entrée de ville aujourd'hui hétérogène et dégradé.

Initialement une ZAD avait été instituée par arrêté préfectoral puis dans le PLU en 2018 une Servitude de Mixité Sociale avait été posée sur 29 parcelles. Le projet actuel a été réduit à 19 parcelles.

Cet espace, de faible densité, est un véritable enjeu au regard de la constructibilité résiduelle de cet espace enserré entre des poches densément urbanisées.

La volonté de la commune de Menton est ainsi :

- d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie dans ce quartier dégradé, avec un projet proposant une architecture de qualité et la création d'espaces paysagers,
- de mener une action forte afin d'augmenter le parc de logements, tout en densifiant ce secteur urbain, construisant la ville sur la ville et économisant l'espace,
- d'encourager la mixité sociale,
- de renforcer l'offre en locaux commerciaux et de services de proximité
- de prendre en compte et respecter l'environnement, par la création d'un habitat durable répondant aux exigences de la RE 2020 et par la réalisation d'espaces verts,
- d'offrir un parc de stationnement public complémentaire.

Sur l'emprise du projet (19 parcelles) il y a 11 constructions à usage d'habitations et commerces. Aujourd'hui, un seul commerce reste en activité et quatre habitations encore occupées.

Une venelle traverse le projet et dessert les habitations plus à l'Ouest

EPF, Etablissement Public Foncier, qui assure pour le compte de la commune la réalisation du projet doit acquérir la maîtrise foncière totale ; à ce jour elle n'a pu en acquérir qu'une partie, 11 restent à acquérir.

Synthèse

La commune doit combler son déficit en logements sociaux.

Ce projet s'insère dans une politique de rénovation urbaine ici une zone hétérogène avec un habitat hétéroclite et en majorité très dégradé.

Les résidents du quartier sont satisfaits de l'arrivée de commerces de proximité

Les propriétaires résidents ont manifesté leur désapprobation car directement impactés.

Les résidents des parcelles situées à l'Ouest sont inquiets de la disparition de leur seul accès à la route de Sospel.

Une pétition hostile a recueilli 1 182 signatures de monde entier.

Analyse bilancielle

L'opération doit répondre à une finalité d'intérêt général. Cette analyse permettra de vérifier s'il existe bien un rapport raisonnable de proportionnalité entre les objectifs visés et les moyens employés ;

1. L'opération projetée sur le site Jeanne d'Arc recompose un espace urbain existant. Les objectifs principaux répondent à :
 - a. Un besoin crucial de logements, et notamment de logements sociaux, favorisant la mixité sociale. Le programme prévoit 100 à 120 logements dont 35% locatifs sociaux et 30% en accession à la propriété aidée. Alors que la commune présente un déficit de logement sociaux de 1 pour 11 (*une attribution pour 11 demandes en instance*)
 - b. Aux besoins des résidents locaux en commerces de proximité et services. Le projet doit créer, en rez-de-chaussée des bâtiments, 915 m² modulables de commerces et de services et actions sociales dont une maison patrimoniale, la villa Caserta réhabilitée.

- c. Au manque de place de stationnement dans le quartier. Le projet prévoit la création de 82 places de stationnement public en plus des places dédiées aux habitations et aux commerces.
 - d. L'amélioration de l'aspect architectural, urbain et paysager de ce quartier qui est une entrée de ville. L'espace retenu est sous-densifié, la majorité des constructions y sont vétustes voire décrépies et à l'abandon pour certaines. L'architecture définitive n'est pas encore arrêtée mais la commune a fait le choix d'implanter plusieurs immeubles de faible hauteur (3 et 4 étages) avec des espaces verts entre eux.
2. Le choix du site s'est imposé dès 2017. En effet, dans le cadre de la préparation du Plan de Développement de l'Habitat, intégré au PLU approuvé en 2018, la commune avait identifié, avec les services de l'état, tous les espaces possibles soit 14 SMS. La Servitude de Mixité Sociale N°3 a été placée sur 29 parcelles du site Jeanne d'Arc. Le projet sur cette SMS, réduit aujourd'hui à seulement 19 parcelles répondra pour une bonne part aux engagements pris avec l'Etat de réduire le déficit en logements sociaux.
3. Le recours à l'expropriation objet de cette enquête reste pour la commune le recours ultime faute d'avoir pu maîtriser toutes les parcelles et surtout de ne pouvoir réaliser le même type d'opération ailleurs ; Il s'agit là de la première opération de renouvellement urbain proposant une mixité et une diversité d'occupation. Toutes les autres SMS sont déjà réalisées, en cours ou à l'étude. Par ailleurs, la commune explore régulièrement toutes les opportunités du marché ; elle développe aussi la réhabilitation des logements anciens et l'incitation à la location des logements vacants.
4. Le projet du site Jeanne d'Arc étant retenu depuis 2018, EPF, par délégation de la commune, a pu acquérir un maximum parcelles à l'amiable ou par préemption. Il ne reste aujourd'hui que trois ou quatre négociations toujours en cours.
5. La Mission Régionale d'Autorité à l'Environnement suite à son étude au cas par cas a décidé (décision N° CU-2021-2768) que le projet ne

nécessitait pas d'évaluation environnementale. Il présentera in-fine zéro artificialisation nette par rapport à l'existant et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

6. Au regard du bilan coût/avantages, la commune indique que conformément au PLH, elle doit créer a-minima 92 logements sociaux par an. Elle mentionne aussi qu'elle prévoit d'avoir à payer en 2023 une amende de 366 000 Euros au titre de la loi SRU faute d'avoir pu respecter son quota.
7. Sur le plan de l'acceptabilité sociale on distingue 3 types :
 - a. Le voisinage, les résidents du quartier Careï se sont peu exprimé mais ceux-là sont plutôt satisfaits de l'arrivée de commerces et services bien que inquiets des nuisances possibles.
 - b. Les propriétaires des parcelles sur le côté Ouest de la SMS N° 3 mais non prises dans le projet. Evidemment le projet les dérange et les inquiète surtout quant à leur accès à la route de Sospel : Comme indiqué dans le dossier et reprecisé par EPF ces accès seront maintenus.
 - c. Les propriétaires des parcelles retenues dans le projet. Ceux-ci sont les plus impactés, leur principal grief porte sur l'indemnisation estimée insuffisante pour permettre une relocalisation dans le secteur. Ils sont très peu nombreux ; EPF étudie au cas par cas la réévaluation des indemnisations et les délais de paiement. Monsieur le Maire et ses services assurent d'accompagner chacun individuellement si besoin en est.
 - d. Le projet satisfait au PDH, comme vue précédemment ainsi qu'au PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) intégré au PLU de 2018, il nécessite toutefois une mise en compatibilité du PLU. En effet il est sur les zones UBc et UAb dont les règlements ne correspondent pas au projet. Une sous-zone spécifique UAb1 sera créé.

Motivation personnelle

La présentation du projet est claire et compréhensible par toute personne non experte.

Le dossier a été mis à la disposition du public selon les règles et sans incident. La publicité légale a été faite et plusieurs autres informations complémentaires ont été faites par la commune.

Une concertation préalable a été menée du 25 mars 2019 au 31 août 2019 et un compte-rendu a été porté au dossier. Celui-ci ne mentionne pas d'opposition formelle mais seulement quelques points de détail qui ont été intégrés au projet. Le projet est initié depuis 2017, porté au PLU en 2018, il a fait l'objet de nombreuses communications et réunions publiques avec les services de l'état mais aussi avec la population.

Le projet s'inscrit bien dans le PADD et il va participer au rattrapage du déficit en logements sociaux dans la commune et réduire à terme le coût des amendes dues au titre de la loi SRU.

Le projet améliorera la desserte du quartier en stationnement, en commerces et en services de proximité, il améliorera l'aspect architectural de cette espace d'entrée-de-ville sans artificialisation supplémentaire.

Malgré les efforts de la commune à chercher des alternatives pour développer la création de logements sociaux, malgré l'expertise d'EPF pour l'acquisition amiable des parcelles ; le recours à l'expropriation des quelques parcelles restantes est indispensable.

Il en découle un **AVIS FAVORABLE**

avec

Une réserve

Le projet demande l'application de l'article L222.2 du code de l'expropriation ainsi rédigé :

« L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Ceci aurait pour effet de priver toutes les parcelles situées à l'Ouest du projet, d'un accès à la Route de Sospel c'est-à-dire aux transports en commun, aux commerces, etc . . .

Il est indispensable que l'arrêté de DUP précise comme il est dit dans le projet qu'« il sera restitué la même accessibilité qu'actuellement ».

Deux recommandations : Afin de faciliter l'acceptabilité sociale du projet

1. Mme et M. COTTA demandent, pour leurs parcelles AI 099 et 346 un accès à la route de Sospel via l'élargissement de la venelle existante à une partie de la parcelle AK 436 en limite nord du projet. Un courrier de la mairie faisait mention d'une étude possible. Peut-être serait-il opportun d'en étudier la faisabilité ?
2. Les parcelles situées dans la SMS N°3 mais non retenues dans le projet se trouvent à l'Ouest du projet et elles restent bloquées dans le restant de SMS alors que la commune n'a visiblement aucun projet sur celles-ci. Il serait correct de signifier clairement à ces propriétaires la position de la commune et libérer ceux-ci de toute incertitude.

La Gaude le 18 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

Daniel Roulette



**DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE MENTON**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT DU SITE JEANNE D'ARC AVEC
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

Du 17 octobre 2022 au 04 novembre 2022

Tome 3/4

Procès-Verbal de l'opération parcellaire

CONCLUSIONS ET AVIS

DESTINATAIRES : - Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Rappel de la nature et de l'objet du projet

L'opération, objet de la présente enquête publique, concerne le site Jeanne d'Arc, sur la commune de Menton au sein de la vallée du Careï, en vue de la réalisation d'une opération mixte de logements, de commerces et de services de proximité, dans le cadre d'un programme prenant en compte économie d'espace, qualité environnementale et paysagère.

Par ailleurs, cette opération va permettre la requalification urbaine et le développement d'un quartier d'entrée de ville aujourd'hui hétérogène et dégradé.

Cet espace, de faible densité, est un véritable enjeu au regard de la constructibilité résiduelle de cet espace enserré entre des poches densément urbanisées.

La volonté de la ville de Menton est ainsi :

- d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie dans ce quartier dégradé, avec un projet proposant une architecture de qualité et la création d'espaces paysagers,
- de mener une intervention forte afin d'augmenter le parc de logements, tout en densifiant ce secteur urbain, construisant la ville sur la ville et économisant l'espace,
- d'encourager la mixité sociale,
- de renforcer l'offre en locaux commerciaux et de services de proximité
- de prendre en compte et respecter l'environnement, par la création d'un habitat durable répondant aux exigences de la RE 2020 et par la réalisation d'espaces verts,
- d'offrir un parc de stationnement public complémentaire.

Sur l'emprise du projet il y a 11 constructions à usage d'habitations et commerces. Aujourd'hui, un seul commerce reste en activité et quatre habitations encore occupées.

Une venelle traverse le projet et dessert les habitations plus à l'Ouest EPF, Etablissement Public Foncier, qui assure pour le compte de la commune la réalisation du projet doit acquérir la maîtrise foncière totale ; à ce jour elle n'a pu en acquérir qu'une partie, 11 restent à acquérir.

Synthèse

La commune doit rattraper son déficit en logements sociaux.

Ce projet s'insère dans une politique de rénovation urbaine ici une zone hétérogène avec un habitat hétéroclite et en majorité très dégradé.

Les résidents du quartier sont satisfaits de l'arrivée de commerces de proximité

Les propriétaires résidents ont manifesté leur désapprobation car directement impactés.

Les résidents des parcelles situées à l'Ouest sont inquiets de la disparition de leur seul accès à la route de Sospel.

Une pétition hostile au projet a recueilli 1 182 signatures de monde entier.

Analyse et motivation

La présentation du projet est claire et compréhensible par toute personne non experte.

Le dossier a été mis à la disposition du public selon les règles et sans incident.

La publicité légale a été faite et diverses informations complémentaires ont été faites par la commune.

Une concertation préalable a été menée du 25 mars 2019 au 31 août 2019 et un compte-rendu a été porté au dossier.

Le projet est initié depuis 2017 puis porté au PLU en 2018, il a fait l'objet de nombreuses communications et réunions publiques

Le projet, initialement une ZAD sur 29 parcelles, a été réduit à 19 parcelles bien identifiées dans un plan de masse dressé par un géomètre expert et mis dans le dossier à la disposition du public.

Tous les propriétaires des parcelles incluses dans le projet ont été informés individuellement par courrier recommandé avec accusé de réception, un état de ces courriers est joint en annexe.

La délimitation du projet n'a pas été mis en cause dans les observations reçues.

Toutes les SMS (Servitudes de Mixité Sociales) mises dans le PLU approuvé en 2018 ont été réalisées ou bien sont en cours de réalisation ou à l'étude.

Je donne un **avis favorable** et cet état parcellaire tel que présenté.

La Gaude le : 18 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

Daniel Roulette



**DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE MENTON**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT DU SITE JEANNE D'ARC AVEC
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

Du 17 octobre 2022 au 04 novembre 2022

Tome 4/4

Mise en compatibilité du PLU

CONCLUSIONS ET AVIS

DESTINATAIRES : - Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Rappel de la nature et de l'objet du projet

L'opération, objet de la présente enquête publique, concerne le site Jeanne d'Arc, sur la commune de Menton au sein de la vallée du Careï, en vue de la réalisation d'une opération mixte de logements, de commerces et de services de proximité, dans le cadre d'un programme prenant en compte économie d'espace, qualité environnementale et paysagère.

Par ailleurs, cette opération va permettre la requalification urbaine et le développement d'un quartier d'entrée de ville aujourd'hui hétérogène et dégradé.

Initialement une ZAD avait été instituée par arrêté préfectoral puis dans le PLU en 2018 une Servitude de Mixité Sociale avait été posée sur 29 parcelles. Le projet actuel a été réduit à 19 parcelles.

Cet espace, de faible densité, est un véritable enjeu au regard de la constructibilité résiduelle de cet espace enserré entre des poches densément urbanisées.

La volonté de la ville de Menton est ainsi :

- d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie dans ce quartier dégradé, avec un projet proposant une architecture de qualité et la création d'espaces paysagers,
- de mener une action forte afin d'augmenter le parc de logements, tout en densifiant ce secteur urbain, construisant la ville sur la ville et économisant l'espace,
- d'encourager la mixité sociale,
- de renforcer l'offre en locaux commerciaux et de services de proximité
- de prendre en compte et respecter l'environnement, par la création d'un habitat durable répondant aux exigences de la RE 2020 et par la réalisation d'espaces verts,
- d'offrir un parc de stationnement public complémentaire.

Sur l'emprise du projet (19 parcelles) il y a 11 constructions à usage d'habitations et commerces. Aujourd'hui, un seul commerce reste en activité et quatre habitations encore occupées.

Une venelle traverse le projet et dessert les habitations plus à l'Ouest

EPF, Etablissement Public Foncier, qui assure pour le compte de la commune la réalisation du projet doit acquérir la maîtrise foncière totale ; à ce jour elle n'a pu en acquérir qu'une partie, 11 restent à acquérir.

Synthèse

La commune doit rattraper son déficit en logements sociaux.

Ce projet s'insère dans une politique de rénovation urbaine ici une zone hétérogène avec un habitat hétéroclite et en majorité très dégradé.

Les résidents du quartier sont satisfaits de l'arrivée de commerces de proximité

Les propriétaires résidents ont manifesté leur désapprobation car directement impactés.

Les résidents des parcelles situées à l'Ouest sont inquiets de la disparition de leur seul accès à la route de Sospel.

Une pétition hostile a recueilli 1 182 signatures du monde entier

Analyse et motivation

La présentation du projet est claire et compréhensible par toute personne non experte.

Le dossier a été mis à la disposition du public selon les règles et sans incident.

La publicité légale a été faite et diverses informations complémentaires ont été faites par la commune.

Une concertation préalable a été menée du 25 mars 2019 au 31 août 2019 et un compte-rendu a été porté au dossier.

Le projet est initié depuis 2017 puis porté au PLU en 2018, il a fait l'objet de nombreuses communications et réunions publiques

Le projet, initialement une ZAD sur 29 parcelles, a été réduit à 19 parcelles bien identifiées dans un plan de masse dressé par un géomètre et mis dans le dossier à la disposition du public.

Tous les propriétaires des parcelles incluses dans le projet ont été informés individuellement par courrier recommandé avec accusé de réception, un état de ces courriers est joint en annexe.

La délimitation du projet n'a pas été mis en cause dans les observations reçues.

Toutes les SMS (Servitudes de Mixité Sociales) mises dans le PLU approuvé en 2018 ont été réalisées ou bien sont en cours de réalisation ou à l'étude.

Les 19 parcelles retenues de la SMS N°3 sont hors zone rouge "Mouvement de terrain". Elles sont situées pour la plus grande partie en zone UAb et le reste en zone UBc, ces deux zones correspondent à des espaces urbanisés denses.

Le projet est cohérent avec les règles d'urbanisme de ce quartier mais le règlement de la zone UAb ne permet pas la réalisation du projet tel que souhaité et notamment une implantation plus aérée des bâtiments, l'application de la réglementation thermique actuelle, ou encore l'aspect extérieur. Une modification du règlement s'impose.

Une modification du règlement de la zone UAb impacterait d'autre site dans le PLU ce qui n'est pas souhaitable.

Comme l'envisage la commune, il est préférable de créer une sous zone (UAb1) dédiée au projet dans la zone UAb qui prendra en compte les spécificités souhaitées et bien décrites dans le dossier

Je donne un **Avis favorable** à la création d'une sous-zone UAb1 du PLU de la commune de Menton

La Gaude le 18 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

Daniel Roulette



6.2. Synthèse des observations

Durant l'enquête, quelques personnes ont approuvé le projet, toutefois la majorité des observations porte essentiellement sur les points suivants :

- Il est bien nécessaire de construire des logements sociaux mais pas dans cet espace car seul espace de respiration du quartier, déjà saturé en termes de circulation et stationnement.
- Pourquoi si peu de logements sociaux les autres logements vont encore grossir le parc de résidences secondaires.
- Demande de plus de participation des habitants à la conception du projet
- Toutes les parcelles situées à l'Ouest du projet se voient privées de leur seul accès à la Route de Sospel (bus, écoles, commerces . . .)
- Les indemnisations proposées sont loin des estimations faites par des professionnels locaux de l'immobilier.

7. Les Annexes

La nomination du Commissaire Enquêteur

L'attestation de non intérêt personnel du Commissaire Enquêteur

L'arrêté d'organisation de l'enquête

L'avis d'enquête publique

Les parutions de l'avis d'enquête 2 fois dans les 2 journaux

Le certificat d'affichage durant toute la période

NB : Les registres, les courriers reçus et la copie des courriers envoyés aux propriétaires concernés par la DUP, ainsi que le dossier d'enquête sont remis à la Préfecture des Alpes Maritimes Direction de la légalité

La Gaude le 18 novembre 2022

Le Commissaire Enquêteur

Daniel Roulette



