



Etablissement Public Foncier Provence Alpes
Côte d'Azur
Immeuble le Noailles
62/64 la Canebière
CS 10474
13207 MARSEILLE cedex 01

MATRE D'OUVRAGE

Aménagement du site Jeanne d'Arc Commune de Menton

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

1. Informations juridiques et administratives



TPF ingénierie
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières
Space B - 208/212 bd du Mercantour
CS81061
06201 NICE CEDEX 3
T. 04.93.27.86.52

INGENIERIE

SOMMAIRE

I.1 -	NOTE DE PRESENTATION	3
I.1.1 -	COORDONNEES DU RESPONSABLE DE PROJET	3
I.1.2 -	OBJET ET OBJECTIFS DE L'ENQUETE	3
I.1.3 -	RESUME DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	3
I.1.4 -	CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET	4
I.2 -	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	5
I.3 -	INSERTION DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION	6
I.3.1 -	LE PROJET AVANT L'ENQUETE	6
I.3.2 -	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP	7
I.3.3 -	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE	9
I.4 -	DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE	10
I.5 -	AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP	11
I.5.1 -	LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION	11
I.5.2 -	ÉTUDES DE DETAIL	11
I.5.3 -	LA REALISATION DES TRAVAUX	11
I.6 -	AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET	11
I.6.1 -	AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	11
I.6.2 -	AU TITRE DES PROCEDURES D'URBANISME	12

Le projet envisagé par la commune de Menton sur le site Jeanne d'Arc est une opération de renouvellement urbain, créant des logements en mixité sociale, de commerces et/ou de services. Il s'inscrit dans le souhait de la collectivité de restructurer la vallée du Careï et de conforter les caractéristiques urbaines, tout en valorisant une unité paysagère. Il constitue également une offre supplémentaire compte tenu de la demande en logement social. Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière entre la commune de Menton, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et l'Établissement Public Foncier, l'EPF PACA sera maître d'ouvrage et bénéficiaire de la-dite DUP sur ce secteur.

Le présent chapitre a pour objet de mentionner les textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans une procédure administrative relative à l'opération considérée, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

Il reprend les informations exigées par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

I.1 - NOTE DE PRESENTATION

I.1.1 - COORDONNEES DU RESPONSABLE DE PROJET

EPF

Représenté par sa Directrice Générale, Mme Claude BERTOLINO

Immeuble Le Noailles, 62/64, La Canebière, 13001 MARSEILLE

Tel : 04.96.11.70.00

Contact :Cassandre BAZATOLE c.bazatole@epfprovencealpescotedazur.fr

Olivier Van Eycke : O.VAN-EYCKE@epfprovencealpescotedazur.fr

I.1.2 - OBJET ET OBJECTIFS DE L'ENQUETE

Le projet faisant l'objet du présent dossier d'enquête publique concerne l'aménagement du site Jeanne d'Arc, au sein de la vallée du Careï sur la commune de Menton, en vue de la réalisation d'une opération mixte comportant des logements en mixité sociale mais aussi des commerces et/ou des services, dans le cadre d'un programme prenant en compte économie d'espace, qualité environnementale et paysagère.

L'enquête préalable à la DUP poursuit divers objectifs :

- informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la commune,
- parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'EPF d'acquérir les immeubles définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation,
- mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Menton avec le projet.

L'enquête parcellaire est réalisée conjointement à cette enquête préalable à la DUP ; elle vise à l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que des propriétaires concernés.

I.1.3 - RESUME DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

L'intervention sur ce site s'inscrit dans une politique de développement de l'habitat en renouvellement urbain. Elle traduit la volonté de la commune de Menton de développer des logements en mixité sociale sur son territoire et de restructurer et redynamiser un quartier en le restructurant.

Les objectifs principaux de l'opération de recomposition d'un espace urbain existant sous-densifié par la réalisation d'un programme mixte sont de :

- répondre à un besoin de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité sociale,
- répondre aux besoins de la population en commerces de proximité par la création de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments et de services (maison patrimoniale),
- permettre d'améliorer l'aspect architectural, urbain et paysager du quartier,
- respecter l'environnement par la création d'un habitat durable,
- maintenir l'accès aux propriétés situées à l'Ouest du projet.

L'étude de capacité conduite pour le compte de la commune et de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) a permis de définir un projet plus approprié en fonction :

- du site dans lequel le projet s'inscrit, en fonction duquel ont été définies la hauteur de bâtiments (traduite en nombre de niveaux) à ne pas dépasser et leur insertion au sein de l'unité foncière nouvelle,
- des besoins en logements recensés, qui ont mis en évidence la typologie et la surface moyenne des logements à réaliser,
- des besoins en commerces de proximité dans le secteur,
- de la réglementation nationale concernant le stationnement dans les logements sociaux, établissant ainsi le nombre de places à créer.

Ce sont les raisons pour lesquelles, notamment d'un point de vue environnemental, le projet soumis à enquête publique a été retenu.

I.1.4 - CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

L'opération prévue sur le site Jeanne d'Arc consiste en la création :

- d'un programme d'environ 100 à 120 logements¹, soit de l'ordre de 5 700 m² à 6 300 m² de surface de plancher dédiés aux logements, dont
 - 35 % de logements locatifs sociaux, soit environ 40 logements locatifs sociaux,
 - 30 % de logements en accession à la propriété aidée, soit environ 35 logements en accession à la propriété aidée,
 - 35 % de logements libres, soit environ 40 logements.
- la réhabilitation d'une maison, sous la forme d'une « maison patrimoniale » de 200 m² de surface de plancher environ,
- de commerces de 915 m² de surface de plancher environ,
- des places de stationnement liées à ces constructions :
 - environ 145 places en sous-sol pour les logements,
 - environ 15 places en sous-sol pour les usagers des commerces,
- un parking public d'environ 82 places de stationnement en sous-sol.

L'architecture du projet tiendra compte de la topographie et de la forme urbaine environnante et sera réalisée dans une démarche durable de l'aménagement.

Le projet intègre également la redéfinition d'un cheminement piéton de liaison Est/Ouest faisant la jonction entre les maisons situées sur le coteau et la route de Sospel.

¹ Le nombre de logements et la programmation seront précisés au stade du dépôt des autorisations d'urbanisme correspondantes.

I.2 - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête préalable à la DUP est régie principalement par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et notamment les articles :
 - L. 1 et L. 110-1,
 - L. 121-1 à L. 121-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
 - L. 122-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Opération incompatible avec un document d'urbanisme,
 - R. 121-1 à R.121-2 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
 - R.111-1 à R.112-24 : Déroulement de l'enquête et dossier d'enquête.
- le **Code de l'Urbanisme**, et notamment les articles :
 - L. 153-49 à L. 153-59 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,
 - R. 153-13 : Mise en compatibilité – Dispositions générales,
 - R. 153-14 : Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique,
- le **Code de l'Environnement**, et notamment les articles :
 - L. 123-1 à L. 123-3 : Champ d'application et objet de l'enquête publique.

L'enquête parcellaire conjointe est, elle, régie par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L. 131-1 à L. 132-4 : Enquête parcellaire,
 - R. 131-1 à R. 131-14 : Enquête parcellaire,
 - R. 132-1 à R. 132-4 : Cessibilité.

I.3 - INSERTION DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

I.3.1 - LE PROJET AVANT L'ENQUETE

L'étude architecturale et urbaine du projet objet du présent dossier a été menée pour le compte de la commune de Menton et de l'EPF PACA. Il est précisé que le représentant de l'Etat a contribué à la définition du projet par la remise de deux rapports d'architecte et d'urbanisme de l'Etat qui ont accompagné le début de l'étude.

Le projet consiste en la création d'une opération mixte comportant d'une part un programme de logements libres et d'autre part un programme de logements sociaux en mixité fonctionnelle, ainsi que des commerces et services (maison patrimoniale). Cette opération intègre le stationnement souterrain nécessaire à ses besoins.

Concertation préalable

Le projet sur le site Jeanne d'Arc a fait l'objet d'une concertation publique du 25 mars 2019 au 31 août 2019, au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

- Trois observations ont été apposées sur le registre mis à disposition pendant la concertation. L'une de ces remarques évoquait des questionnements relatifs à l'amélioration des accès et des propositions dans le choix des aménagements à venir. Cette remarque a fait l'objet d'une réponse individuelle.

Le bilan de la concertation conclut que le public s'est estimé suffisamment informé quant au projet de renouvellement urbain et a manifesté un sentiment favorable à son égard. Les principales attentes ont traités des points suivants :

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

Par ailleurs, la Ville de Menton a régulièrement informé les mentonnais, en dehors du cadre formel de la concertation, par plusieurs voies, soit :

- au travers de Nice Matin, articles « La Ville accélère le projet de mixité sociale dans le Careï » du 2 novembre 2017, « Une fin de conseil agitée » du 27 septembre 2018 et « Les réalisations de l'année 2018 » du 20 janvier 2019.
 - au travers de Menton articles du n°147 des mois de novembre – décembre 2018 (p27) et n°148 des mois de janvier – février 2018 (p9).
 - deux réunions publiques en date du 25 septembre 2017 et du 3 décembre 2018.
- La délibération tirant le bilan de la concertation est jointe en annexe au présent dossier.

Étude d'impact et évaluation environnemental

L'opération mixte prévue sur le site objet de la présente DUP n'entre pas dans les catégories définies à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement comme soumis à une étude d'impact ou à la procédure de « cas par cas » pour déterminer si une étude d'impact est nécessaire. Il est précisé qu'aucune création de voie n'est envisagée par le

- projet, seulement un rétablissement de cheminement piéton ; lequel sera à terme concerné par une servitude de passage. Par ailleurs, le projet se situe en dessous des seuils de la rubrique 39. Le cas par cas a été établi au titre de la planification et de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Par décision n°CU-2021-2768 du 27 février 2021, le projet de mise en compatibilité du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Natura 2000

Le projet n'entre dans aucune catégorie de la liste nationale des documents et manifestations soumis à évaluation des incidences Natura 2000 définie à l'article R. 414-19 du Code de l'Environnement.

Il ne fait pas non plus partie des projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000 par les arrêtés du Préfet des Alpes-Maritimes du 3 mars 2015 fixant les listes locales des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à évaluation des incidences Natura 2000 pour le département.

En conséquence, aucun dossier n'est nécessaire au titre de l'évaluation des incidences Natura 2000.

La réunion des personnes publiques associées

Comme explicité en pièce A2 du présent dossier, le projet n'est pas compatible avec le PLU de Menton.

Un dossier de mise en compatibilité de ce document d'urbanisme avec le projet a donc été réalisé : il est joint au présent dossier d'enquête préalable à la DUP (cf sous-dossier C)².

L'examen conjoint prévu à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme (couramment nommé "réunion des personnes publiques associées") a eu lieu le 22 mai 2022.

À cette réunion d'examen conjoint ont été conviés l'État, la commune de Menton, et les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme, dont la Région Sud, le Département des Alpes-Maritimes, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres de métiers et la Chambre d'agriculture.

En application de l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme, ont également été consultées les associations locales d'usagers agréées, ainsi que les associations agréées de protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 141-1 du Code de l'Environnement et les communes limitrophes et personnes prévues à l'article L. 132-13 du Code de l'Urbanisme qui en auront fait la demande.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

I.3.2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique du projet d'aménagement du site Jeanne d'Arc portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Menton qui en est la conséquence.

L'article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme précise les conditions de réalisation de l'enquête.

L'enquête parcellaire sera organisée conjointement tel que l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation le permet.

• **L'ouverture de l'enquête publique**

L'enquête préalable à la DUP est ouverte et organisée par le Préfet des Alpes-Maritimes en application des articles L. 122-5 du Code de l'Expropriation et R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, avec désignation du commissaire enquêteur³ par le Tribunal administratif sur saisine du Préfet.

L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral précisant notamment (i) l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, (ii) les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ainsi que (iii) le ou les point(s) et horaires d'accès où le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique.

Aussi, l'arrêté précise la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, l'avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

Cet arrêté préfectoral fait l'objet d'une publicité collective quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, et pendant toute sa durée (insertion d'un avis publié dans la presse dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, affichage en mairie et à proximité des ouvrages concernés, etc.).

² A noter que par arrêté CU-2021-2768, le projet de mise en compatibilité du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

³ Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête, dotée d'un président, peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

L'enquête publique

La **durée de l'enquête** ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf en cas de suspension de l'enquête ou d'enquête complémentaire.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de 30 jours.

- **Pendant toute la durée de l'enquête**, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions soit sur les registres prévus à cet effet sur le lieu d'enquête, soit par courrier soit directement en rencontrant le commissaire enquêteur, soit sur le registre dématérialisé.

Il peut notamment recevoir le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier.

Il peut également auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique.

Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature de l'opération ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur en fait part au Préfet et au responsable du projet et leur indique les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Ils définissent en commun les modalités de l'information préalable du public et du déroulement de la réunion publique.

À l'issue de la réunion publique, un rapport est établi par le commissaire enquêteur et adressé au responsable du projet et au Préfet.

Pendant l'enquête publique, si le maître d'ouvrage de l'opération estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, le Préfet peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur, **suspendre l'enquête** pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

À l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours. L'enquête publique poursuivie à la suite de la suspension est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, d'une nouvelle publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment une note

- expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête.

La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête, **le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui**. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet, au Préfet et au Président du Tribunal administratif, son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Ce rapport, qui relate le déroulement de l'enquête, comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables assorties de réserves et/ou de recommandations, ou défavorables au projet.

Le Préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet ainsi qu'à la Mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture d'enquête sur son site, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur son site et le tient à disposition du public pendant un an.

I.3.3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En cas de jumelage d'enquête, qui demeure facultatif, chacune de ces deux enquêtes conserve son objet et son identité propres.

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du Code de l'expropriation.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant à chaque propriétaire et titulaire de droits réels présumés, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder un mois.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au Préfet compétent.

Au vu dudit dossier, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

I.4 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Avis de la commune de Menton sur la mise en compatibilité du PLU communal

Conformément à l'article L. 153-57 du Code de l'Urbanisme, la commune de Menton, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire communal, émettra, sur saisine du Préfet des Alpes-Maritimes, un avis sur le dossier de mise en compatibilité éventuellement adapté suite aux remarques issues de l'enquête publique.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Déclaration d'utilité publique

À l'issue de l'enquête, la Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du PLU de Menton, est prononcée par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes et publiée au Journal Officiel.

En application des dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 122-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement dans la mesure où elle est prise au bénéfice de l'EPF, qui est un établissement public de l'Etat.

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à cinq ans ou à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans locaux d'urbanisme approuvés ou aux plans d'occupation des sols approuvés. Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent, dans le délai de 2 mois à compter de sa publication.

Les effets juridiques de la Déclaration d'Utilité Publique sont les suivants :

- l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique autorise l'expropriant à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet par recours à la procédure d'expropriation,
- s'agissant de l'emprise du lot n°3 de la copropriété (parcelle AK n°436), et conformément à l'article R 221-4 al 3 du Code de l'expropriation, l'emprise expropriée de la copropriété sera retirée de la propriété initiale,
- si l'expropriant n'a pas manifesté son intention d'acquérir les immeubles dans le délai d'un an suivant la publication de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique, les propriétaires concernés peuvent le mettre en demeure de le faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande (article L. 241-1 du Code de l'Expropriation).

Mise en compatibilité du document d'urbanisme communal

Conformément à l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme, la Déclaration d'Utilité Publique emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU de Menton.

Arrêté de cessibilité

Dans le cadre d'une enquête parcellaire conjointe, l'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

Une enquête parcellaire est lancée conjointement à la présente enquête, conformément aux articles R. 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, par un arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en vue de définir exactement les terrains à acquérir ainsi que les propriétaires et/ou titulaires de droits réels sur les biens intéressés par le projet.

A cette occasion, les propriétaires et ayants droits de toute nature seront appelés à faire part de leurs observations sur les biens à exproprier.

I.5 - AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

I.5.1 - LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

La procédure sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités. Les accords amiables seront systématiquement recherchés par le maître d'ouvrage.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

Après la déclaration d'utilité publique, indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique par l'EPF, qui sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

I.5.2 - ÉTUDES DE DETAIL

Une fois la Déclaration d'Utilité Publique prononcée, la commune de Menton engagera la mise au point du projet et la conception détaillée des aménagements publics.

Des adaptations de détail ou des modifications mineures pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique. Des modifications substantielles entraîneraient la réalisation d'une nouvelle enquête.

I.5.3 - LA REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux seront réalisés en une seule phase opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage privée (opérateur retenu par la commune, la communauté d'agglomération et l'EPF dans le cadre d'une consultation).

I.6 - AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET

I.6.1 - AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Selon la cartographie de la DDTM, **la mise en œuvre du projet ne nécessite aucune autorisation de défrichement, en application des articles L. 341-1 à L.341-10 du code forestier.**

Le projet ne nécessite **aucune autre décision ou autorisation au titre de la protection de l'environnement.**

Notamment, il n'est pas soumis à :

- autorisation ou déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement (Eau et Milieux aquatiques),
- autorisation en application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement (Sites classés),
- déclaration en application de l'article L. 411-2 (4°) du Code de l'Environnement (Protection du patrimoine naturel).

I.6.2 - AU TITRE DES PROCEDURES D'URBANISME

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme, le projet, qui comprend des constructions nouvelles d'une emprise au sol supérieure à 40 m², est **soumis à autorisation de construire** (permis). Des permis de démolir seront également nécessaires.