



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

2. Notice explicative



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 - OBJECTIFS DE L'OPERATION	5
I.1. OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION	5
I.2. OBJECTIFS EN TERME DE RESTRUCTURATION URBAINE	6
I.3. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS	6
REPENDRE AUX OBJECTIFS REGLEMENTAIRES EN TERMES DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUS DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)	6
REPENDRE AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE	7
AMELIORER L'HABITAT ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE	8
I.3.3.1. <i>Respecter les objectifs fixés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Menton en termes de mixité sociale</i>	8
I.3.3.2. <i>Réhabiliter l'habitat</i>	8
I.3.1.	
I.4. OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE DES FONCTIONS URBAINES	9
I.3.2.	
I.3.3.	
II - PRESENTATION DU SITE JEANNE D'ARC	11
II.1. CARACTERISTIQUES FONCIERES ET BATIES DU SITE	13
PARCELLES COMPOSANT LE SITE ET ETAT DU BATI	13
OCCUPATION ACTUELLE DES IMMEUBLES	14
IMMEUBLES RESTANT A ACQUERIR	16
II.2.1. ENJEUX ET CONTRAINTES DU SITE	17
II.1.2.	
II.1.3.	
UN SITE URBAIN SOUS-DENSIFIE EN CONTINUITE D'ENSEMBLES COLLECTIFS IMPOSANTS	17
UN SITE DEPOURVU D'ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX.....	19
II.2.1.	
II.2.2.	
II.2.3.	
CONCLUSION : LES ENJEUX DU SITE JEANNE D'ARC.....	21
III - LE PROJET ENVISAGE SUR LE SITE JEANNE D'ARC	22
III.1. L'INTERVENTION SUR LE SITE	22
III.2. RAISONS DU CHOIX DU PROJET	23
III.2.1.	
III.2.2.	
CHOIX DU SITE JEANNE D'ARC	23
DETERMINATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	23
III.3.1. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE	24
III.3.2.	
III.3.3.	
III.3.4.	
III.3.5.	
III.3.6.	
LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"	24
DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)	24
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)	25
LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)	25
LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) DES ALPES-MARITIMES.....	26
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	27
III.3.7.	
III.3.8.	
III.3.9.	
III.3.6.1. <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i>	27
III.3.6.2. <i>Zonage et règlement</i>	29
III.3.6.3. <i>Servitude d'utilité publique</i>	31
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	31
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)	31
PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)	33
IV.3.1.	
IV - BILAN DES IMPACTS DU PROJET	34
IV.1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET : LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION	34
IV.3.2.	
IV.2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	35
IV.3. LES INCONVENIENTS ET MESURES COMPENSATRICES	37
L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS	37
IV.3.1.1. <i>Synthèse des besoins du site</i>	37
IV.3.1.2. <i>Principes prévus pour le relogement des familles</i>	37
IV.3.1.3. <i>Principes prévus pour le relogement des activités</i>	37
LES NUISANCES TEMPORAIRES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX	39
IV.4. CONCLUSION	40

I - OBJECTIFS DE L'OPERATION

I.1. OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION

Historiquement l'urbanisation de la commune de Menton s'est développée en partie Sud de la commune en arrière du littoral puis a progressé non seulement dans l'axe des vallons, notamment celui du Careï, le Gorbio, le Borrigo, le Carei, l'Orméa-Maglioc, mais également sur les crêtes.

L'urbanisation de la vallée du Careï a été tardive, elle est arrivée en grande partie avec la construction de l'autoroute dans les années 1970.

Dans les fonds de vallées, l'urbanisation s'est principalement développée sous la forme d'habitat pavillonnaire et/ou de collectif, ce qui donne une forme urbaine relativement hétérogène et un schéma sans organisation d'ensemble.

Des enjeux se dégagent en matière de restructuration urbaine de la vallée du Careï compte tenu de l'absence d'unité dans les types de constructions présentes. Des efforts sont donc à mener sur ce secteur afin de conforter les caractéristiques urbaines tout en valorisant une unité paysagère.

L'opération faisant l'objet du présent dossier d'enquête 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, commerces et services, dans le cadre d'un programme prenant en compte économie d'espace, qualité environnementale et paysagère.**

Cette opération est caractéristique des interventions de régénération ponctuelle et de requalification urbaine et traduit la volonté de la commune de développer dans un nouveau quartier comportant une unité architecturale, l'offre en logements et notamment en logements locatifs sociaux, ainsi qu'en commerces et services de proximité.

L'intervention sur ce périmètre s'inscrit dans une démarche partenariale entre la commune de Menton, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Ce dernier a été sollicité par la collectivité comme opérateur foncier sur le périmètre concerné. Une convention d'intervention foncière en phase impulsion - réalisation, a été signée à cet effet en novembre 2017 puis en janvier 2018.

L'opération envisagée est l'une des composantes de la politique urbaine engagée par la Commune, en lien avec les objectifs de renouvellement urbain identifiés dans ce secteur par le Plan Local d'Urbanisme communal.

Le projet permet de pallier le manque de logements sociaux sur le territoire communal, marquant ainsi le volontarisme de la collectivité et ses partenaires en la matière, mais également de restructurer ce quartier par le développement d'activités commerciales et de services.

Sur la base de ces constats, la commune de Menton entend notamment :

- **améliorer l'aspect architectural, urbain et paysager du quartier** par une architecture homogène, optimisant l'espace et garantissant un bon fonctionnement, et un accès maintenu aux propriétés situées à l'Ouest du projet,
- **renforcer les fonctions urbaines, en particulier celles d'habitation et de commerces,**
- **respecter l'environnement par la création d'un habitat durable,**
- **améliorer la circulation et le stationnement.**

I.2. OBJECTIFS EN TERME DE RESTRUCTURATION URBAINE

Le site Jeanne d'Arc s'inscrit dans un quartier hétérogène au point de vue du bâti et plutôt dégradé au niveau du périmètre du projet.

Ce quartier s'est ainsi développé sans réflexion globale et de grands ensembles sont venus jouxter des constructions plus modestes.

Aujourd'hui, les désordres architecturaux sont nombreux, et certaines constructions sont relativement vétustes avec des éléments (toitures, façades...) en mauvais état.

A cela s'ajoute que cet espace urbain présente une importante constructibilité et cela depuis le POS.

La commune souhaite donc veiller à l'aménagement futur de ce site et proposer une réelle offre de logements qualitatifs ainsi que des services et commerces.

I.3. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS

REpondre aux objectifs réglementaires en termes de logements sociaux issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

La loi "Solidarité et renouvellement urbains" (SRU) du 13 décembre 2000 et ses modifications, dont la loi Duflot du 18/01/2013, codifiées au Code de la Construction et de l'Habitation, imposent à la commune de Menton de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025. Ce taux a été majoré à 33% suite au bilan 2014-2016.

Or, la commune disposait de 9,09% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019 (soit 1 540 logements sociaux).

La commune a fait l'objet d'un premier constat de carence au titre de la période triennale 2011-2013, prononcé par arrêté préfectoral n° 2014-725 du 6 août 2014.

Puis la commune a fait l'objet d'un constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016, prononcé par arrêté préfectoral n°2017-1111 du 27 décembre 2017.

En effet, l'objectif global de réalisation de logements sociaux sur la commune pour la période triennale 2014-2016 était de 659 logements et le taux de réalisation de cet objectif a été de 24,73 %.

L'objectif fixé pour la période triennale 2017-2019 notifié à la commune par le Préfet s'élève à 865 logements sociaux.

Cette production devra en outre comporter un minimum de 30 % de logements de type PLAI et un maximum de 20 % de PLS.

REpondre AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE

Caractéristiques et évolution de la population et du parc de logements

L'analyse de la population et du parc de logements de Menton ainsi que de leurs dynamiques, sur la base du recensement INSEE de 2016, révèle plusieurs aspects :

- une population en augmentation depuis 1968, malgré une légère baisse depuis 2011 (-0,3% par an),
- les plus de 65 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans (29,6% et 18,4% respectivement),
- 1.3.2. une majorité de foyers fiscaux imposables (54%),
- - un taux de pauvreté de 7%, inférieur au taux départemental (15,8%),
- un revenu disponible médian par unité de consommation¹ de 20 705 €,
- une large majorité de ménages avec famille mais une prépondérance de petits ménages d'où une demande forte pour les T2 et T3,
- un parc de logements en croissance continue depuis 1968,
- une part des résidences principales à peine supérieure à celle des résidences secondaires (47,1% contre 44,4%) et un taux de vacance moyen (8,5%), mais une augmentation des résidences secondaires de +5,9% entre 2008 et 2013,
- un parc composé majoritairement d'appartements (88,8%),
- un parc de logements relativement ancien (50% du parc est antérieur à 1970),
- une majorité de propriétaires occupants (56,8%),
- une part de logements locatifs sociaux inférieure au taux exigé par la loi,
- une commune en partie résidentielle avec 51,4% des actifs qui travaillent hors de la commune.

Un parc social insuffisant pour répondre à la demande de la population

• Comme indiqué ci-avant, Menton disposait de 9,09% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019.

Le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune au 1^{er} janvier 2019 est de 1 540 logements² et le nombre de demande de logements en attente dans cette commune au 31/12/2019 était de 1 277 (*source : demande-logement-social.gouv.fr*).

L'on peut noter la tension existante, avec 11 demandes (en 2018-2019) pour 1 attribution à l'échelle de la commune, comme précisé dans le tableau ci-après.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	100	203	5
T2	347	493	53
T3	602	381	61
T4	398	191	39
T5	64	9	4
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

*Repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux
(source : demande-logement-social.gouv.fr)*

¹ L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes : 1 UC pour le premier adulte, 0,5 UC pour les autres personnes de plus de 14 ans, et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

² Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune est en augmentation depuis 2015.

Ces logements sont répartis sur 9 organismes gestionnaires, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

Nom de l'organisme gestionnaire	Nombre de logements
Côte d'Azur Habitat	576
SA Erilia	395
SA Logis familial	382
SA Logeo Méditerranée	62
Habitat 06	16
Foncière DI	71
SA d'HLM Le Nouveau Logis d'Azur	9
ICF Habitat et logement Alpes-Maritimes	1
Société Habitat et Logement Alpes-Maritimes	1
Total	1 513

*Inventaire du parc locatif social au 1er janvier 2019 par gestionnaire
(source : demande-logement-social.gouv.fr)*

AMELIORER L'HABITAT ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE

I.3.3.1. Respecter les objectifs fixés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Menton en termes de mixité sociale

Dans les orientations générales concernant l'habitat, la commune prévoit dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme notamment *la diversification de l'offre en logements et la favorisation de la mixité sociale et spatiale* au travers de l'orientation n°3.

I.3.3.2. Réhabiliter l'habitat

La vétusté du tissu pavillonnaire est relevée dans la vallée du Careï, en partie liée à l'ancienneté de certains bâtiments.

Certaines constructions sont également à l'abandon ou présentent des désordres architecturaux (toitures en mauvais état, façades dégradées...).



*Bâtiments peu qualitatifs sur le site Jeanne d'Arc
Source : TPFi*



*Aperçu de certains désordres architecturaux
Source : TPFi*

I.4. OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE DES FONCTIONS URBAINES

Le PLU communal prévoit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable le renforcement de la fonction commerciale et de service sur le territoire mentonnais et le renforcement des activités économique au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Dans le cadre du projet, la commune souhaite favoriser le développement d'activités commerciales et de services de proximité au niveau du quartier Jeanne d'Arc, afin de conforter ce pôle de vie.

Cela est d'autant plus important que la population dans ce quartier va augmenter dans le cadre de la présente DUP.

I.5. SYNTHESE DES OBJECTIFS

La ville de Menton a vu se développer une urbanisation hétéroclite dans certains secteurs urbains, en particulier au niveau des vallons constituant des axes de développement Nord-Sud.

Par ailleurs, un enjeu de densification des espaces urbanisés apparaît au fil des ans.

Le peu de terrains disponibles cumulé avec les prix fonciers élevés fait qu'il est de plus en plus difficile de se loger sur la commune.

La **volonté de la ville de Menton** est ainsi :

- **d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie**, par l'intervention envisagée 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.

II - PRESENTATION DU SITE JEANNE D'ARC

Le site Jeanne d'Arc est localisé dans la vallée du Careï qui constitue le second axe de développement de l'urbanisation de l'agglomération mentonnaise après sa partie littorale, et plus précisément en rive droite de ce cours d'eau, lequel a été busé.

D'une superficie d'environ 5 000 m², il s'implante au cœur du quartier portant le même nom et se trouve en limite Ouest de la route de Sospel, qui constitue l'axe Nord-Sud permettant de rejoindre l'autoroute A8.

Le tissu urbain dans ce secteur est hétéroclite et des maisons individuelles côtoient des immeubles collectifs ainsi que des entrepôts. Plus précisément, la route de Sospel se trouve bordée de constructions imposantes entourées par un tissu pavillonnaire plus lâche. Sur les coteaux, des traces de l'ancienne activité agricole demeurent.

Le site objet de la présente DUP est actuellement composé de 11 constructions à usage d'habitations, dont certaines comportant des activités en rez-de-chaussée, et de friches ou jardins individuels.

Un local inoccupé de carrelage ainsi qu'un entrepôt sont présents en partie Nord, occupant le premier niveau des constructions existantes. Il est précisé que l'activité de carrelage est à l'abandon.

Des cheminements piétons (venelles piétonnes) traversent le site, de direction Est/Ouest. Face à celui-ci se trouvent un jardin d'enfants, un équipement de sport (salle dédiée à la pratique d'arts martiaux) et la chapelle Sainte Jeanne d'Arc, ainsi que des immeubles en R+7 dont l'architecture est caractéristique des années 70.

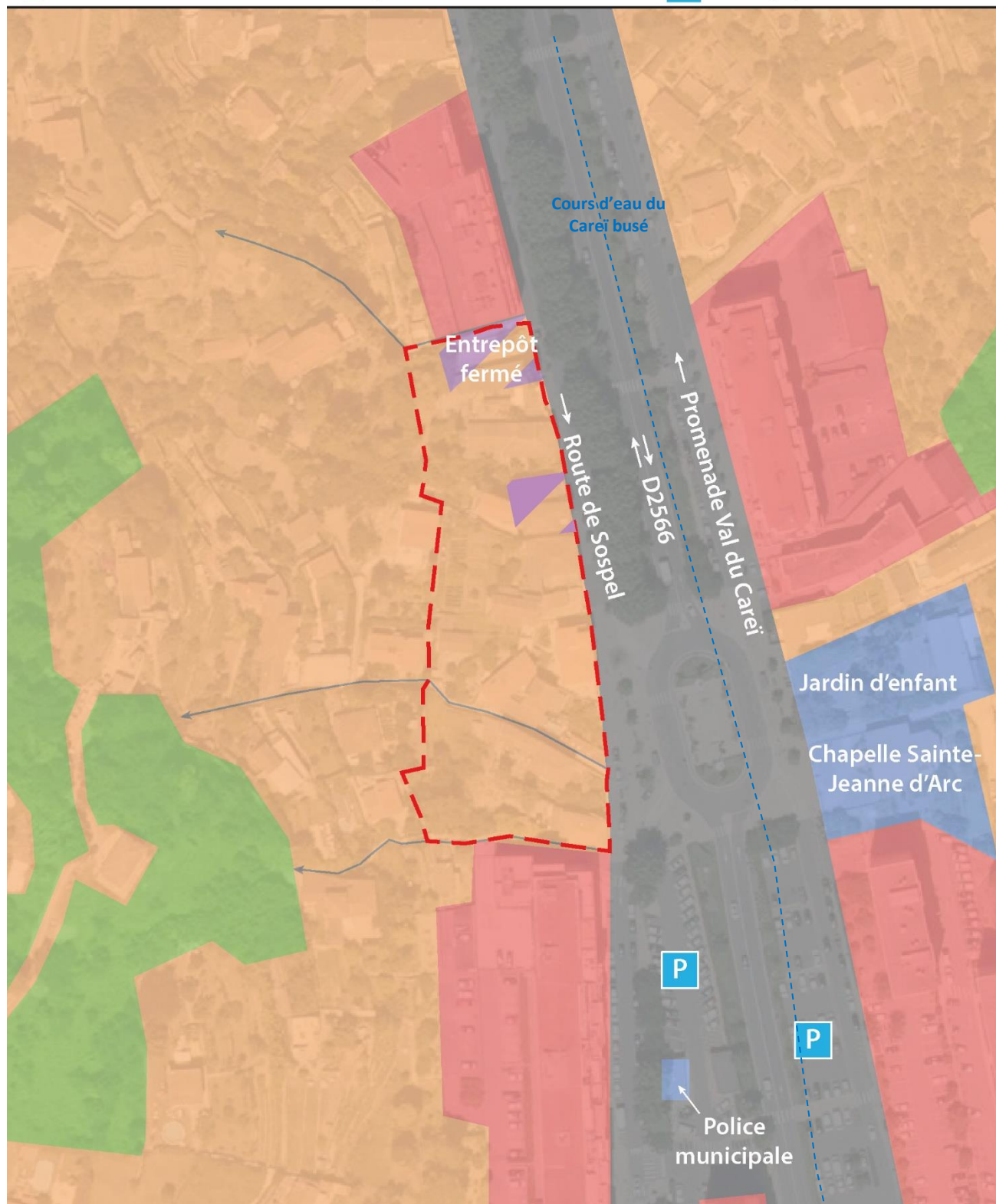
Au Sud se trouvent une annexe de la police municipale, des équipements sportifs structurants (piscine-gymnase) ainsi que les écoles maternelles et primaires « Jeanne d'Arc ».

Occupation du sol actuelle du secteur Jeanne d'Arc à Menton

Echelle : 1/1 500 - Source : photographie aérienne IGN - Réalisé par photo-interprétation



- Périmètre DUP
- Habitat individuel et jardins collinaires
- Voiries principales et parkings
- Habitat collectif
- Equipements
- Espaces boisés
- Activités en RDC
- Venelles piétonnes
- P Parkings publics



II.1. CARACTERISTIQUES FONCIERES ET BATIES DU SITE

PARCELLES COMPOSANT LE SITE ET ETAT DU BATI

Le site Jeanne d'Arc est composé par les parcelles suivantes

Parcelle	Type	Surface parcelle entière	Surface au sol bâtie	Niveau du bâti
II.1.1. AK 270	Habitation individuelle+ jardin attenant	562 m ²	26,5 m ²	R+1
AK 271	Habitation individuelle + jardin attenant	86 m ²	76 m ²	R+1
AK 272	Habitation individuelle + jardin attenant	253 m ²	72 m ²	R+2
AK 274	Garage + habitation individuelle	329 m ²	149 m ²	R+1
AK 275	Annexe bâtie	20 m ²	20 m ²	R
AK 283	Habitation individuelle + jardin attenant	315 m ²	104 m ²	R+1
AK 284	Deux habitations divisées en appartements et local commercial au rez-de-chaussée	428 m ²	217 m ²	R+2
AK 285	Habitation inoccupée	525 m ²	158 m ²	R+1
AK 290p	Terrain nu	265 m ² / 127 m ² (partie)	/	/
AK 326	Habitation divisée en appartements	393 m ²	120 m ²	R+2
AK 327	Terrain nu	7 m ²	/	/
AK 387	Terrain nu	380 m ²	/	/
AK 388	Terrain nu	54 m ²	/	/
AK 396	Garage + habitation individuelle	208 m ²	96 m ²	R+1
AK 397	Annexe bâtie	15 m ²	15 m ²	R
AK 398	Habitation individuelle	273 m ²	100 m ²	R+1 / R+2
AK 436p	Entrepôt et boisements	3 993 m ²	274 m ² (dans le périmètre du projet)	R
AK 513	Habitation divisée en appartements+ jardin attenant	176 m ²	83 m ²	R+1 / R+2
AK 514	Terrain nu	219 m ²	/	/

Les immeubles composant le site, de niveau R à R+2, sont des constructions relativement modestes.

Une partie de ces constructions présente des façades dans un état dégradé. Une construction se démarque des autres, il s'agit de l'habitation sise sur la parcelle AK 398 présentant une architecture typique mentonnaise ; elle sera intégrée au projet.

OCCUPATION ACTUELLE DES IMMEUBLES

Comme indiqué ci-avant, les bâtiments existants sur le site Jeanne d'Arc sont essentiellement à usage d'habitation, et pour l'un d'entre eux comporte une activité commerciale en rez-de-chaussée. Par ailleurs, sur la partie Nord, un entrepôt reste inoccupé depuis de nombreuses années.

En conclusion :

- cinq logements sont occupés, par des propriétaires occupants,
- un local commercial actuellement en activité,
- 1 entrepôt à l'abandon.

Tout le reste du tènement foncier est maîtrisé par l'EPF PACA, soit 8 parcelles entières et 3 emprises partielles.




Périmètre de la DUP

Aménagement du secteur Jeanne d'Arc à Menton



Echelle : 1/1 000 - Source : cadastre.gouv





DUP

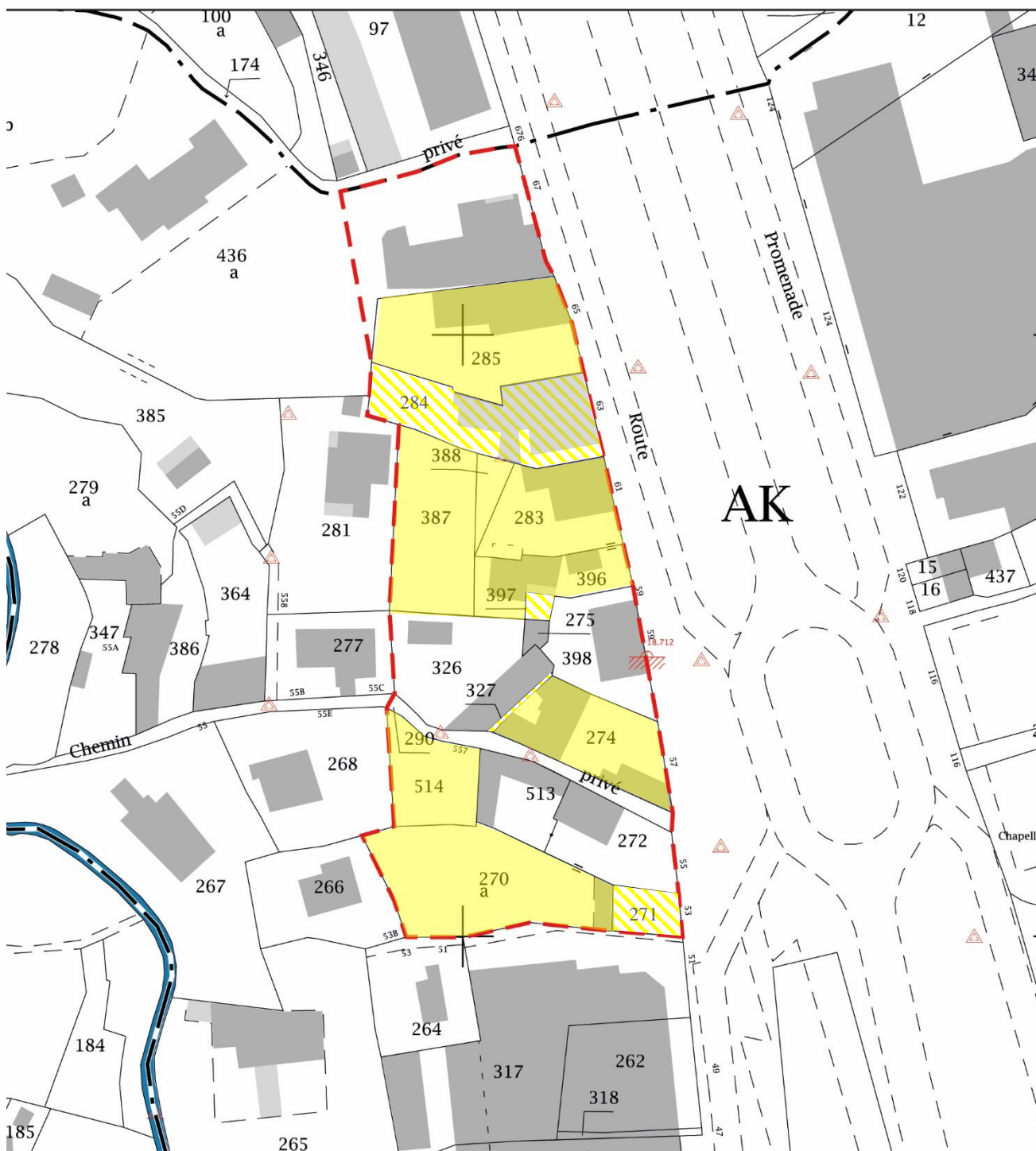
-  Périmètre DUP
-  Propriété EPF PACA
-  Lots étant propriété EPF PACA

Cadastre

-  Section cadastrale
- AK** Code de section
-  Parcelle cadastrale
- 326 Numéro de parcelle

Bâti

-  Bâti dur
-  Bâti léger



IMMEUBLES RESTANT A ACQUERIR

Au préalable, il est indiqué qu'une ZAD a été instituée par arrêté préfectoral n°2017-490 du 19 mai 2017 sur le site Jeanne d'Arc.

Sur les 19 parcelles composant le site, 8 appartiennent à l'EPF (AK 283, 285, 387, 388, 396, 514, 270 et 274). L'EPF PACA est également propriétaire de lots de copropriété sis sur les parcelles AK 284, 397, 271 ainsi que la moitié indivise de la parcelle AK 327.

^{II.1.3.}
L'EPF³ assurera, pour le compte de la commune de Menton, l'entière maîtrise foncière nécessaire à l'opération retenue. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF se portera acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens restant à acquérir.

Des négociations ont été engagées par l'EPF auprès de tous les propriétaires privés identifiés au fichier immobilier hypothécaire et n'ont abouti à aucune acquisition amiable.

Aussi, l'EPF sollicite une Déclaration d'Utilité Publique afin d'assurer une maîtrise foncière complète des immeubles nécessaires au projet et non encore maîtrisés, soit :

Parcelles	Type d'acquisition
AK271	en totalité
AK272	en totalité
AK275	en totalité
AK 284	en totalité
AK290	en partie
AK326	en totalité
AK327	en totalité
AK397	en totalité
AK398	en totalité
AK436	en partie
AK513	en totalité

La problématique des servitudes

La parcelle AK290 constituée par une assiette de chemin piéton privé est grevée d'une servitude de passage au profit des parcelles situées en amont du périmètre AK 267-268-277-279-281-364-385-386 et au-delà du Canal des Moulins.

Aussi, l'EPF sollicite que dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique soient éteintes les servitudes existantes sur la partie de parcelle AK290 concernée.

Pour cela, il sera fait application de l'article L.222-2 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.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique... »

Le projet restituera la même accessibilité qu'actuellement. L'accès au reste de la propriété sise sur la parcelle AK436 sera également maintenu dans le cadre du projet.

³ Sur le site Jeanne d'Arc, l'EPF agit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en phase impulsion - réalisation, signée en novembre 2017 et janvier 2018, qui autorise notamment à l'EPF de mener à bien la procédure d'expropriation.

II.2. ENJEUX ET CONTRAINTES DU SITE

UN SITE URBAIN SOUS-DENSIFIÉ EN CONTINUITÉ D'ENSEMBLES COLLECTIFS IMPOSANTS

Le site Jeanne d'Arc s'insère dans une zone urbaine hétérogène organisée autour de la route de Sospel.

Si la hauteur moyenne des bâtiments présents dans le périmètre du projet est de niveau R à R+2, il est entouré d'immeubles collectifs de niveau R+7.



Immeubles imposants entourant ou faisant face au site

Source : TPFi

Plus précisément, le site est constitué :

- d'une dizaine de constructions à usage d'habitations, dont deux comportant des activités commerciales en rez-de-chaussée (sachant que l'une de ces activités est à l'arrêt),
- à l'arrière de certaines de ces constructions se trouvent des jardins ou terrains en friche,
- une portion de chemin privé.

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

Un site accessible et viabilisé

Le site est accessible par la route de Sospel, laquelle est encadrée par une contre-allée à l'Ouest et la promenade Val du Careï à l'Est.



Vue de la route de Sospel
Source : TPFi



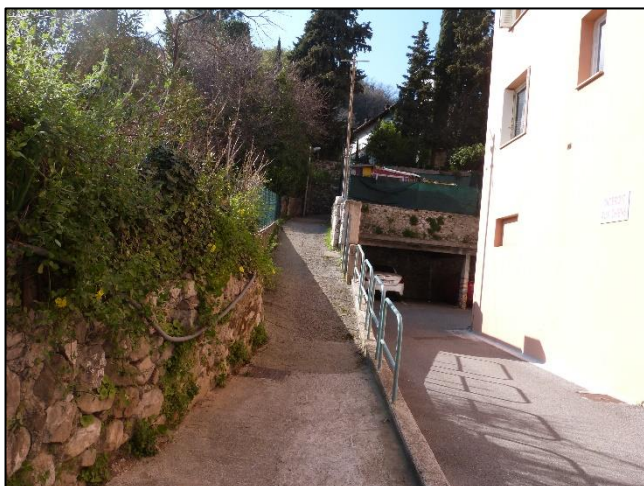
Vues de la contre-allée
Source : TPFi

La route de Sospel est à deux fois une voie de circulation, sans trottoirs, tandis que les deux autres voies précitées sont chacune dans un sens de circulation et bordées d'un trottoir unilatéral.

Il est précisé que l'accès à l'autoroute A8 se trouve à environ 1,5 km au Nord du site.

Des traversées piétonnes sont matérialisées et permettent de faire la jonction de part et d'autres de ces trois axes. Des venelles piétonnes permettant de desservir le coteau traversent ou longent le périmètre du projet.

Une bande cyclable est aménagée entre la route de Sospel et la contre-allée.



Vues des venelles
Source : TPFi



Vues des venelles et de la bande cyclable - Source : TPFi

Une bande de stationnement longitudinal est présente le long de la contre-allée et de la promenade Val du Careï. Des zones de stationnement public (zone bleue) sont également présentes au Sud de la zone d'étude, de part et d'autre de la route de Sospel.

La zone d'étude est desservie par quatre lignes de bus : n°1 (reliant Résédas à Garavan), 4 (reliant la gare routière de Menton à l'Annonciade), 15 (reliant Sospel à la gare routière de Menton) et la navette N1 du réseau Zest de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, circulant le long de la route de Sospel.

L'arrêt le plus proche se trouve au niveau du giratoire en limite Sud-Est du site du projet.

Les réseaux eau potable, eaux usées, électricité, gaz et télécommunications sont présents le long de la route de Sospel et des contre-allées, en fond de vallée. Un réseau d'eaux pluviales est présent en limite Sud-Est de la parcelle. Ces réseaux sont suffisamment dimensionnés.

II.2.2.

UN SITE DEPOURVU D'ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX

Réseau hydrographique

Il est précisé que le cours d'eau du Careï présent à l'Est du site est busé.

- Aucun risque inondation ne concerne le site du projet.

Milieu naturel

La végétation présente sur le site du projet est d'origine anthropique.

Les enjeux floristiques semblent assez réduits et aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site.

Les espèces présentes sont caractéristiques des espaces urbanisés et sont de faibles diversités.

Le site n'est concerné par aucune zone de protection biologique. Il est éloigné d'environ :

- 800 m de la ZNIEFF⁴ *Sainte-Agnès*,
- 830 m de la ZSC⁵ FR9301567 *Vallée du Careï, Collines de Castillon* (site Natura 2000).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA localise le site du projet dans un espace artificialisé, le long d'une voie principale. Il s'inscrit dans un réservoir de biodiversité en zones urbaines dont l'objectif visé est la recherche de remise en état optimale.

De plus, aucun réservoir écologique n'est identifié au PLU ou au SCOT au niveau du site du projet.

⁴ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

⁵ ZSC : Zone Spéciale de Conservation – réseau européen Natura 2000

Protection du patrimoine

Le site Jeanne d'Arc est concerné par le site inscrit au titre des sites et monuments naturels *Littoral de Nice à Menton*, par arrêté du 20 mars 1973.

Le périmètre du projet n'est concerné par aucun monument historique ou périmètre de protection de monument historique, ni aucune zone de présomption de prescription archéologique ni site patrimonial remarquable.

Enjeux paysagers

L'Atlas Départemental des Paysages découpe le territoire en 15 familles.

Le site Jeanne d'Arc est inclus dans la famille L, *Sous les corniches*, et plus spécifiquement dans le secteur L1, *Le littoral Mentonnais*.

Le site objet du présent dossier n'est concerné par aucun enjeu spécifique si ce n'est la « qualité du rapport route/relief » applicable le long de la route de Sospel.

D'un point de vue paysager, le rapport de présentation du PLU classe le secteur dans l'unité 3b « le Val du Careï ».

Cette entité note le regroupement d'une urbanisation récente le long du vallon. Cet espace est en effet occupé par des habitations majoritairement collectives et quelques maisons individuelles ; proches des commerces et des services. Les paysages de restanques disparaissent au profit d'une urbanisation toujours plus importante et les habitations individuelles et collectives gagnent progressivement les versants boisés.

L'habitat collectif très dense est concentré autour des commerces implantés le long des larges coulées vertes structurant le centre du vallon.

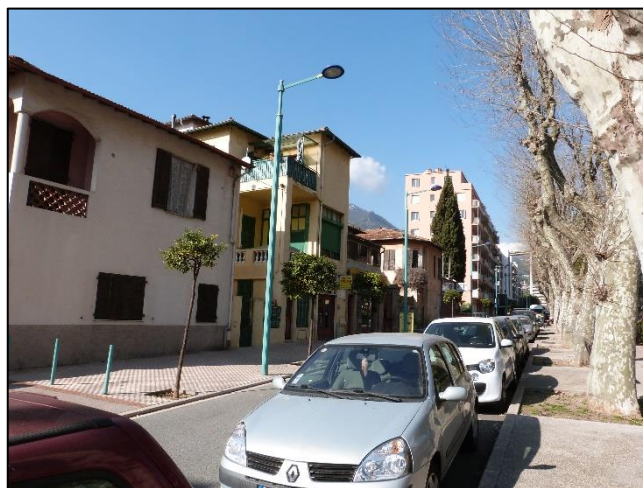
Si les constructions en R+6/7 masquent systématiquement les vues sur les coteaux, que l'on soit en vue frontale ou éloignée, les vues biaisées sur des secteurs bâtis bas permettent de relier le site avec le grand paysage lointain.

L'un des enjeux est de structurer et d'apporter une nouvelle écriture architecturale du fond de vallon.

L'opération envisagée au niveau du site Jeanne d'Arc s'inscrit dans cet enjeu. Par ailleurs, le projet prévoit de favoriser les vues depuis le boulevard sur les coteaux et de valoriser celle depuis le parvis de la chapelle qui lui fait face.



Vue du site depuis le parvis de la chapelle
Source : TPFi



Vue de la façade urbaine du site
Source : TPFi

CONCLUSION : LES ENJEUX DU SITE JEANNE D'ARC**Les spécificités du site sont :**

- une faible densité d'urbanisation par rapport à ses abords immédiats,
- des bâtiments abritant des logements, et deux activités dont un entrepôt fermé,
- des bâtiments hétérogènes, dont certains vétustes,
- une desserte routière et en transport en commun aisée par la route de Sospel et ses deux voies parallèles,
- la présence de réseaux,
- des cheminements piétons (venelles) de direction Est/Ouest,
- de faibles intérêts floristiques et faunistiques et une végétation essentiellement d'origine anthropique présente à l'arrière des constructions, au niveau des jardins/potagers.

III - LE PROJET ENVISAGE SUR LE SITE JEANNE D'ARC

III.1. L'INTERVENTION SUR LE SITE

L'opération sur le site Jeanne d'Arc est caractéristique des interventions de requalification et restructuration urbaine à petite échelle.

Elle répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements sociaux sur la commune et la communauté d'agglomération de la Riviera Française (PLH 2019-2025), marquant ainsi le volontarisme des collectivités en la matière.

Elle permet aussi de proposer une nouvelle offre en commerces et services de proximité.

Présentation du programme prévisionnel

Un projet de requalification et de restructuration urbaine à petite échelle incluant une mixité sociale et fonctionnelle

L'opération prévue consiste en la création :

- d'un programme d'environ 100 à 120 logements⁶, 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.

Un projet répondant à des objectifs sociaux et d'organisation urbaine

L'opération projetée répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements et logements sociaux ainsi qu'en locaux commerciaux et de services. Elle permet notamment aux jeunes actifs une accession à prix maîtrisé.

Elle participe également à la restructuration du quartier par le choix d'une architecture en cohérence avec les bâtiments environnants, permettant de créer une unité architecturale dans ce secteur.

Une venelle piétonne de liaison Est/Ouest sera rétablie.

Afin d'inscrire le projet dans la modernité et le respect de l'environnement, le développement durable a été pris en compte tout au long de la conception de l'opération.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont précisées en pièce 5 du présent dossier.

⁶ Le nombre de logements et la programmation seront précisés au stade du dépôt des autorisations d'urbanisme correspondantes.

III.2. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

CHOIX DU SITE JEANNE D'ARC

L'analyse foncière a été menée sur le territoire communal et plus précisément au niveau de la vallée du Careï. Un secteur sous-densifié, existant sous le POS, a été ainsi identifié dans le quartier Jeanne d'Arc, entre deux parcelles comportant un habitat collectif dense.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Menton, approuvé en mars 2018, une servitude de mixité sociale a été matérialisée sur le site Jeanne d'Arc dans le but de développer le nombre de logements sociaux dans ce secteur et de densifier ce site. Il est rappelé que ce site avait été ciblé dans le contrat de mixité sociale signé le 28 juillet 2016.

La vétusté de certains bâtiments, le manque d'homogénéité et l'ordonnancement divers, ainsi que la fermeture de locaux d'activités ont conduits la collectivité à envisager une action concertée et maîtrisée sur ce site.

DETERMINATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les enjeux de l'opération sont multiples :

- III.2.2. restructurer l'organisation urbaine tout en proposant une opération de qualité architecturale,
 - répondre à un besoin de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité sociale,
 - renforcer la mixité des fonctions (commerces et services), tout en proposant un stationnement propre à l'opération mais pouvant aussi bénéficier à l'ensemble du quartier,
 - mettre en valeur le paysage.

L'étude de capacité conduite pour le compte de la ville de Menton, avec les contributions de l'architecte et du paysagiste conseil des services de l'Etat, a abouti au schéma de principe suivant :

- plusieurs plots de logements de manière à conserver un aspect résidentiel et qualitatif du quartier et garantir les vues sur les coteaux,
- requalifier l'espace public et valoriser la vue depuis le parvis de la chapelle,
- proposer des surfaces habitables qualitatives,
- créer des places de stationnement en souterrain et aménager un parking public en 2^e sous-sol,
- conserver la villa en partie centrale du site,
- tenir compte du risque mouvement de terrain.
- maintenir les accès aux propriétés situées à l'Ouest.

III.3. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"

La loi Littoral codifiée aux articles L. 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Menton.

Elle est spécifiée dans les objectifs de la DTA des Alpes-Maritimes.

**Le projet d'aménagement du site Jeanne d'Arc, situé dans un espace urbanisé, ne constitue pas une extension d'urbanisation ni ne crée une nouvelle voie de transit.
La compatibilité du projet avec la loi Littoral est étudiée au regard de la DTA des Alpes-Maritimes.**

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 le Gouvernement a approuvé la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (Journal Officiel du 9 décembre 2003).

III.3.2.

La commune de Menton est située dans l'ensemble de la bande côtière de la DTA, et plus précisément dans la « zone littorale ».

Le site Jeanne d'Arc se trouve en dehors des espaces proches du rivage et de tout espace à enjeu.

Seule la route de Sospel est identifiée comme « voie principale ».

La DTA précise concernant cette bande côtière qu'il convient de renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique et de restructurer les quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat.

Il s'agit ainsi de favoriser l'organisation polycentrique de l'agglomération et de promouvoir la mixité des quartiers entre les activités et l'habitat tout en développant les transports collectifs afin de favoriser, en particulier, la réduction des déplacements domicile-travail.

Le projet consiste en la création d'une opération mixte incluant des logements en mixité sociale, ainsi que des commerces et services sur un site actuellement sous densifié et déstructuré. Il permet ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs de l'agglomération.

Il sera mis en œuvre dans un souci d'optimisation de la ressource foncière tout en prévoyant une architecture de qualité, et en garantissant une bonne insertion dans le paysage urbain existant.

Le projet entre dans le cadre des dispositions de la DTA relatives à la bande côtière.

Le site Jeanne d'Arc, dans l'espace urbain constitué existant en fond de vallon du Careï, sera ainsi le site d'implantation d'une opération où la mixité sociale et la mixité des fonctions sera primordiale.

La philosophie du projet est ainsi inscrite dans le rapport de la DTA.

**Le projet objet du présent dossier est cohérent par rapport aux orientations et aux objectifs de la DTA.
Il permet comme le préconise la DTA en page 81 de « construire ou reconstruire la ville sur la ville » et respecte ainsi le principe de gestion économe de l'espace.
Une attention particulière a été portée lors de sa conception à son intégration paysagère et urbaine vis-à-vis de ses abords immédiats.**

Le projet ne remet en cause aucune protection édictée et permet la réalisation d'un projet entièrement compatible avec la DTA 06.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le projet de SCOT de la Communauté de la Riviera Française a été arrêté par délibération du conseil communautaire d'agglomération en charge de son élaboration en date du 12 septembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT développe 4 attentes pour un meilleur développement et pour atteindre les conditions d'équilibres du territoire :

- III.3.3. Valoriser la qualité environnementale exceptionnelle de la Riviera Française,
- Développer une économie axée sur les filières d'excellence,
 - Axer prioritairement le développement du territoire en valorisant les transports collectifs existants ou à créer,
 - Développer le logement accessible pour accueillir de jeunes actifs sur le territoire.

A travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCOT de la Communauté de la Riviera Française reprend certains objectifs du PADD, et en précise d'autres :

- Valoriser les identités paysagères, patrimoniales et environnementales de la Riviera Française,
- Développer une économie axée sur les filières d'excellence,
- Axer prioritairement le développement du territoire en valorisant les transports collectifs existants ou à créer,
- Répondre aux besoins résidentiels et d'hébergement touristique. Ainsi au sein de cet axe, l'enjeu est de garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel, de développer une politique de gestion et de suivi du logement mais aussi de rechercher un développement économe en espace.

Le seul enjeu identifié au niveau du projet est sa caractéristique de « polarité métropolitaine majeure ». L'objectif est de privilégier les « polarités » en matière de développement de l'offre de logements afin de mieux favoriser l'adéquation entre habitat, emplois et services et transports collectifs.

Le projet répond aux orientations du SCOT consistant à garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel. Il comporte également une mixité des fonctions urbaines et tient compte de son environnement immédiat afin de ne pas créer de barrière visuelle vers le paysage plus lointain. Il s'inscrit dans les objectifs retenus en faveur de la « polarité métropolitaine majeure ».

Le projet est donc compatible avec le SCOT arrêté de la Communauté de la Riviera Française.

III.3.4.

LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, adopté le 26 juin 2019, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ont été intégrés dans le SRADDET PACA.

Le SRADDET s'appuie sur trois lignes directrices :

- LD1 : renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional,
- LD2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau,
- LD3 : conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Ces lignes directrices ont permis de définir 68 objectifs, développés dans le rapport du SRADDET et faisant l'objet d'une carte de synthèse et illustrative au 1/150 000.

Le projet prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement durable, intégré à son environnement et performant en termes de consommations énergétiques.

Ce projet vise également à permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources, et participe à la mixité sociale, en cohérence avec les objectifs 59 et 61 du SRADDET :

- **Objectif 59 : permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits,**
- **Objectif 61 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population**

Le projet est donc compatible avec le SRADDET approuvé de la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) DES ALPES-MARITIMES

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2022.

L'objectif principal de ce plan est le respect des valeurs limites et des recommandations de l'OMS. Il a pour but de conserver le respect des seuils réglementaires pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air et de garantir le fait que plus aucune population ne soit exposée à des dépassements des valeurs limites en 2025.

Il se décline en 53 actions.

Dans son action 41, le PPA préconise de renforcer, en lien avec la collectivité, la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les projets, en limitant l'exposition des populations dans les zones les plus exposées.

Le projet ne se trouve pas dans les zones les plus exposées et n'expose pas de façon significative la population à la pollution de l'air.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec PPA des Alpes-Maritimes.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le projet est situé en totalité sur la commune de Menton dont le PLU a été approuvé le 5 mars 2018, modifié le 25 juin 2019, et mis à jour le 11 septembre 2019.

III.3.6.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

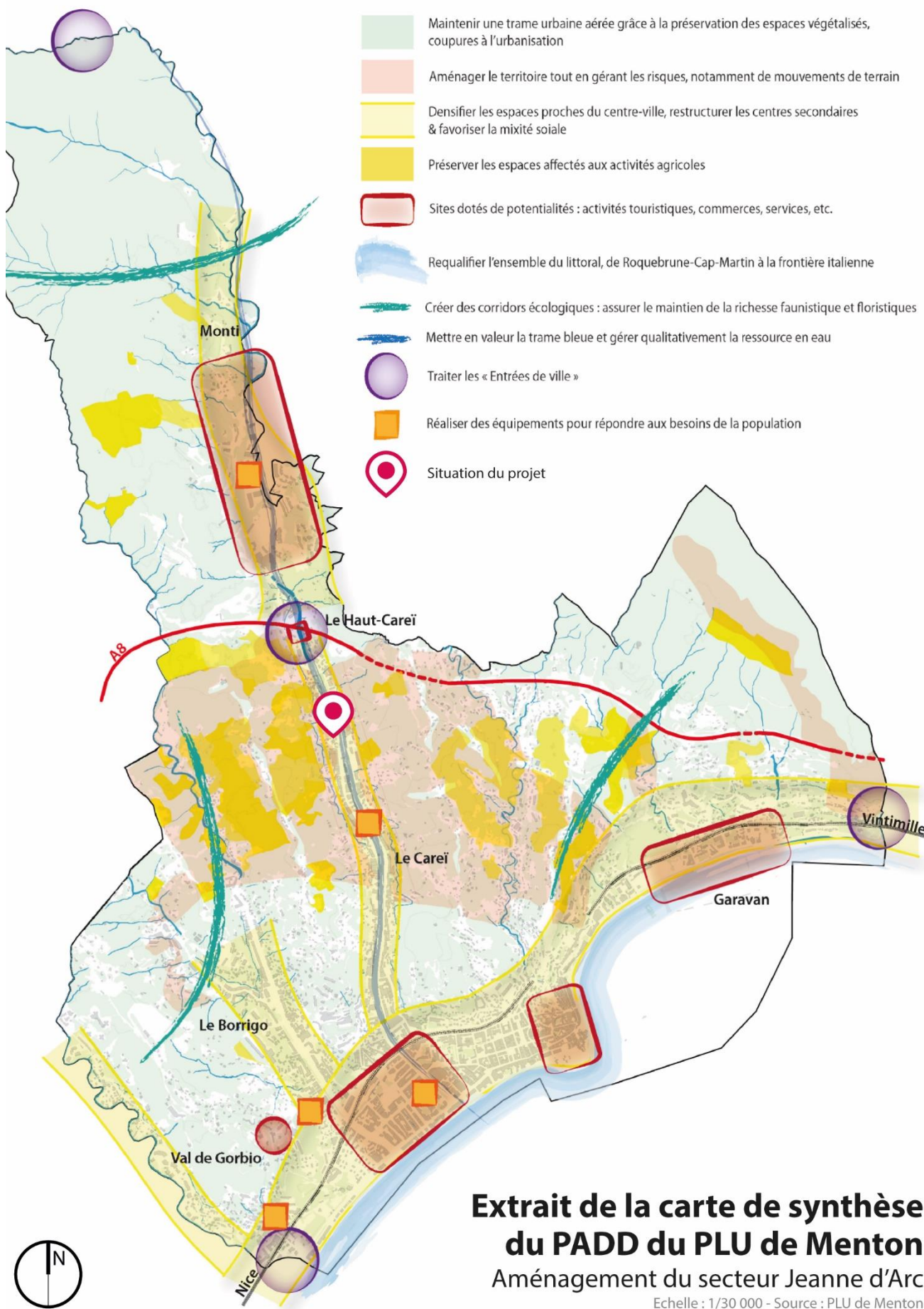
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU de Menton présente parmi ses orientations :

- Orientation 1 : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménagement durablement,
- Orientation 2 : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques,
- Orientation 3 : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun,
 - Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale,
 - Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement par le renforcement de l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publique,
- Orientation 4 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive,
 - Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune,
- Orientation 5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
 - Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine,
 - Réutiliser des unités foncières non bâties disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), pour la réalisation de logements mais également d'équipements et d'activités économiques tout en veillant à la préservation des espaces de respiration.

De plus, le PADD défini au niveau du site, l'enjeu de densifier les espaces proches du centre-ville, de restructurer les centres secondaires et de favoriser la mixité sociale, comme cela est visible sur la cartographie suivante.

Le projet de construction en mixité sociale et fonctionnelle le long de la vallée du Careï est donc compatible avec le PADD.

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'a été définie sur le site Jeanne d'Arc.



**Extrait de la carte de synthèse
du PADD du PLU de Menton**
Aménagement du secteur Jeanne d'Arc

Echelle : 1/30 000 - Source : PLU de Menton

III.3.6.2. Zonage et règlement

Au regard du plan de zonage du PLU de Menton, le périmètre du projet se trouve en zones **UAb** et **UBc** correspondant aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo pour le premier secteur et correspondant aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards pour le second secteur.

Un **emplacement réservé n°3 de mixité sociale** est présent sur l'intégralité du site du projet. Il concerne une surface de 9 936 m² et vise : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération devant être affectée à des logements sociaux, 30% en Accession à la Propriété Aidée (APA) et 35% en Accession libre.

De plus, le site du projet s'inscrit dans un **périmètre de mixité sociale**, défini à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, lequel permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Aucun autre emplacement réservé n'est présent dans le périmètre du projet.

Aucun espace boisé classé n'est présent dans la zone concernée par le projet.

Le projet n'est pas compatible avec le règlement du secteur UAb, et notamment :

- la règle des hauteurs,
- la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- l'emprise au sol des constructions,
- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses,
- la réglementation liée aux saillies,
- les surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre.

En revanche, aucune construction n'est envisagée dans le secteur UBc mais en limite immédiate de ce dernier, aussi le projet est compatible avec le règlement de cette zone.

Le projet est compatible avec le périmètre de mixité sociale car il prévoit la réalisation de 35% de logements sociaux et 30 % de logements en accession à la propriété aidée. .

L'emplacement réservé n°3 de mixité sociale devra être mis en compatibilité pour définir son périmètre.

Une mise en compatibilité du PLU de Menton avec le projet est donc réalisée dans le cadre du présent dossier d'enquête.

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de Menton révèle que :

- le projet respecte les orientations et dispositions du PADD,
- le projet se situe en secteurs UAb et UBc,
- les travaux ne sont pas compatibles avec le règlement du secteur UAb, mais ne remettent pas en cause le règlement UBc,
- l'emplacement réservé n°3 de mixité sociale doit être mis en compatibilité avec le projet,
- le projet est compatible avec le périmètre de mixité sociale,
- aucun Espace Boisé Classé n'est présent sur le site d'étude.

Un dossier de mise en compatibilité du PLU de Menton est joint au présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (voir pièce C).

Il convient de se reporter au chapitre III.3 de la pièce C1 du dossier de mise en compatibilité du PLU concernant le règlement en vigueur.

Extrait du plan de zonage du PLU de Menton

Aménagement du secteur Jeanne d'Arc à Menton

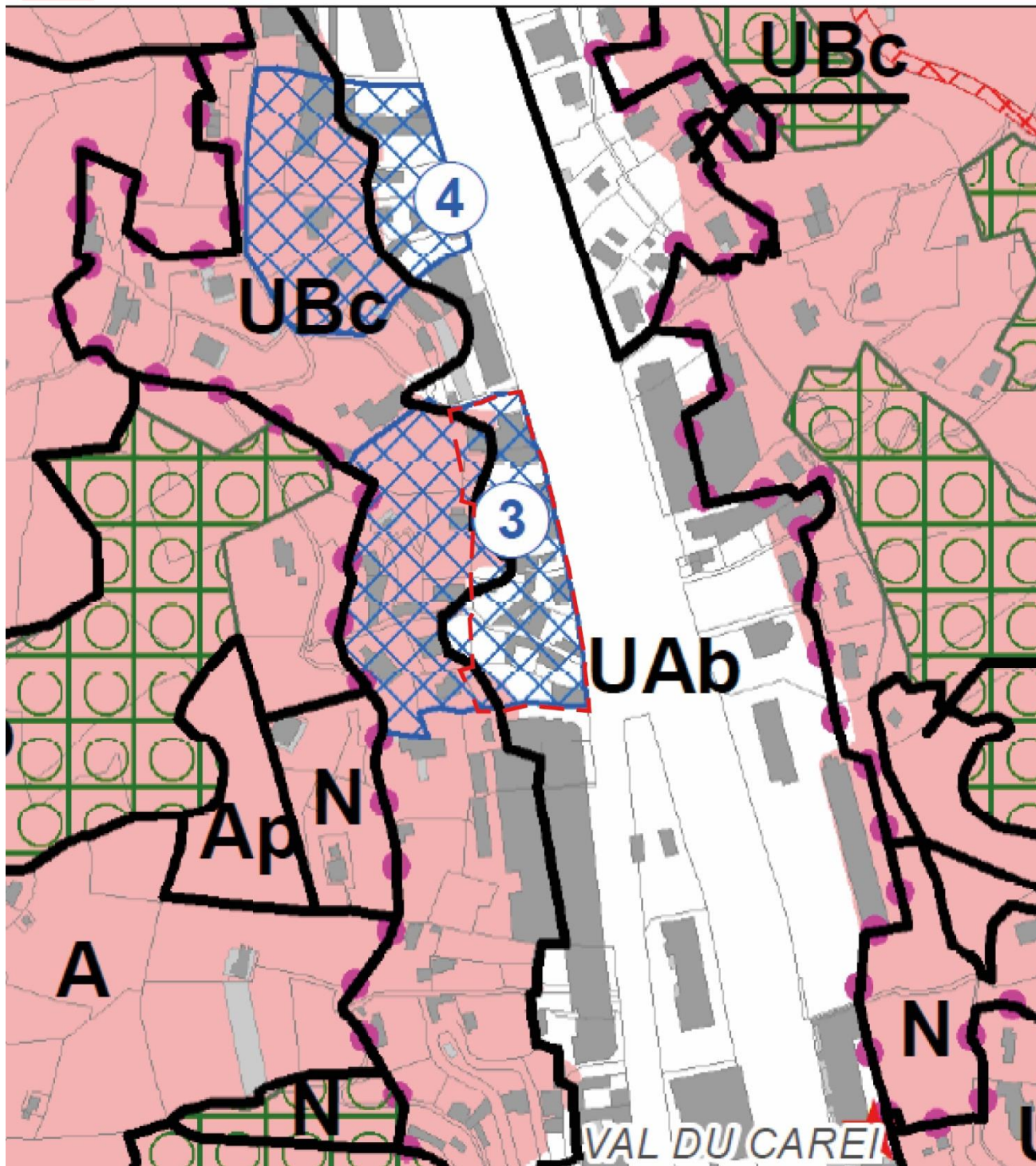
Echelle : 1/2 500 - Source : PLU de Menton



- Périmètre DUP
- Limite de zone
- Emplacement réservé mixité sociale
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Périmètre de mixité sociale

Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain

- Risque fort



III.3.6.3. Servitude d'utilité publique

Le site Jeanne d'Arc est concerné par une servitude d'utilité publique AC2 relative au site inscrit du Littoral de Nice à Menton, au titre des sites et monuments naturels (inscrit le 20 mars 1973)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH 3, Programme Local de l'Habitat, de la communauté d'agglomération de la Riviera Française a été approuvé le 3 février 2020.

Le premier axe d'intervention du PLH est de maintenir un rythme de construction neuve, de développer le parc de logements pour actifs et de diminuer la part de construction de résidences secondaires.

Le second axe d'intervention du PLH est de composer avec un territoire contraint règlementairement limitant fortement les capacités d'urbanisation futures.

Sur la période 2019-2025, le PLH 3 indique un objectif de production sur la commune de Menton d'environ 1180 logements dont 550 sociaux sur les six années, soit 92 LLS par an.

Le projet tel qu'il est défini sur le site Jeanne d'Arc, participe à la réalisation de cet objectif de création de 197 logements par an, dont 92 logements locatifs sociaux par an. Il respecte également les préconisations du PLH concernant la répartition en PLAI (30%), PLUS (50%) et PLS (20%).

Le projet est compatible avec le Programme Local de l'Habitat 3 de la CARF.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)

III.3.8.

Le territoire de la commune de Menton dispose d'un PPR approuvé le 14 février 2001 et relatif aux risques de mouvements de terrain et de séisme.

Le site Jeanne d'Arc est concerné à ses deux extrémités Nord-Ouest et Sud-Ouest par la zone rouge (R) inconstructible, de ce PPR. Le reste du site du projet se localise en zone non exposée (cf. plan en page suivante).

L'aménagement du site Jeanne d'Arc dans le cadre d'un programme de logements en mixité sociale et fonctionnelle tient compte de ce risque et aucune construction n'est envisagée dans cette zone rouge. Dans cette dernière, sont autorisés les infrastructures publiques de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ainsi que les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.

Dans le cadre de l'élaboration du PPR inondation, il est précisé au vu des cartes d'aléa que le secteur Jeanne d'Arc ne sera pas impacté par la crue centennale. En revanche, aucun exhaussement ne portera sur les voiries dans le cadre du projet afin ne pas modifier les écoulements de ce secteur.

Le projet est très ponctuellement concerné par le PPR Mouvements de terrain et de séisme approuvé le 14/02/2001 sur la commune de Menton.

La conception du projet a respecté la limite de la zone inconstructible dans sa définition et le projet est ainsi compatible avec le PPR Mouvements de terrain et de séisme qui s'impose à lui.

Le site du projet n'est pas concerné par la crue centennale. Toutefois, les préconisations au niveau de l'altimétrie des voiries du projet seront respectées.


Extrait du PPR Mouvements de Terrain de Menton


Aménagement du secteur Jeanne d'Arc à Menton

Echelle : 1/1 500 - Source : PPR Mouvements de Terrain de Menton



 Périmètre DUP


 ZONE ROUGE: zone inconstructible.

 ZONE BLEUE: zone soumise à des mesures de prévention

G : glissement.

C : coulée.

R : ravinement.

 zone non exposée.

L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE EST SOUMIS A UN RISQUE SISMIQUE



PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021 a été arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de Bassin. Il traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.

Ce document se structure, au sein de son volume 1, autour de **5 grands objectifs**⁹ :

- 1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement du territoire et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- III.3.9. - 2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
- 3. Améliorer la résilience des territoires exposés,
- 4. Organiser les acteurs et les compétences afin de mieux prévenir les risques d'inondation,
- 5. Développer et partager la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le maître d'ouvrage a pris en compte les risques dans l'aménagement du projet (GO1).

Le projet ne porte pas atteinte au fonctionnement naturel des milieux aquatiques (GO2).

Le principe de non aggravation des risques inondation a prévalu dans toutes les études réalisées et le projet n'est pas de nature à augmenter les risques de crues dans la zone d'étude (GO3).

Les GO4 et GO5 dépassent le cadre du projet.

Le projet prend en compte les grands objectifs du PGRI, avec lesquels il est compatible.

Aucun territoire à risque importants d'inondation (TRI) n'est défini sur la Commune de Menton.

⁹ Les objectifs 2 et 4 se recourent avec le SDAGE 2016-2021

IV - BILAN DES IMPACTS DU PROJET

IV.1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET : LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION

La requalification et la restructuration de ce secteur sont nécessaires et prévues au PLU.

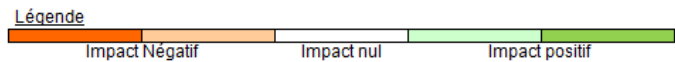
L'aménagement du site Jeanne d'Arc pour y créer des logements en mixité sociale et des commerces et services apportera les bénéfices suivants :

- la participation à la restructuration d'un espace peu dense, et l'amélioration de la qualité urbaine, L'architecture du projet en différents plots permet d'améliorer le caractère urbain et paysager du quartier. De plus, la prise en compte des objectifs de développement durable dès sa conception donne une image qualitative à cette opération qui permet une densification de l'habitat tout en maintenant des respirations entre les bâtiments et ouverture sur l'espace public à l'Est.
- la réponse à un besoin en logements, et aux objectifs règlementaires en termes de logements sociaux, Le projet permet la réalisation d'environ 100 à 120 logements répondant aux normes de confort et de sécurité actuelles dont 35 % de locatifs sociaux et 30 % en accession à la propriété aidée.
- la création d'une nouvelle offre en locaux commerciaux et de services, Le projet permet la création de surfaces destinées à des activités commerciales mais également l'aménagement d'une « maison patrimoniale » regroupant des services et ou du commerce.
- la prise en compte forte du développement durable et du critère de performance énergétique, L'opération sur le site Jeanne d'Arc à Menton déploie un grand nombre d'exigences environnementales et respectera la réglementation thermique en vigueur pour l'ensemble des bâtiments projetés.
- la création d'espaces verts,
- l'amélioration de l'accessibilité de la venelle piétonne existante et l'aménagement de places de stationnement privées et publiques.

Le projet présente un caractère d'intérêt général et d'utilité publique au travers de ses réponses à :

- la participation à la restructuration urbaine de ce quartier,
- la demande en logements sur la commune de Menton,
- la demande en commerces et services de proximité par la création de locaux en rez-de-chaussée des bâtiments et l'aménagement d'une maison patrimoniale intégrant des commerces et/ou des services,
- toutes les obligations règlementaires en vigueur en termes de production de logements sociaux, à l'échelle de la commune comme de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

IV.2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT



Le tableau en page suivante regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu.

Milieu physique		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	-	Impact modéré. Terrassements en pied de coteau nécessaires.
Hydrologie	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et renvoyées vers le réseau pluvial existant.
Ambiance sonore	-	L'augmentation du nombre d'habitants sur le site entraînera une augmentation des déplacements en véhicules particuliers sur la route de Sospel, pouvant être à l'origine d'une hausse des niveaux sonores en bordure de voie. Toutefois, la route de Sospel est déjà considérée comme source de bruit par la carte de bruit stratégique du réseau départemental. L'incidence du projet sera donc faible compte tenu de l'importance du trafic actuel.
Milieu biologique		
Natura 2000	0	Absence d'impact significatif. Le site du projet est éloigné d'environ 830 m de la ZSC FR9301567 <i>Vallée du Careï, Collines de Castillon</i> , et sans continuité d'habitats avec cet espace.
Faune/Flore	0	La faune et la flore présentes sont liées aux milieux anthropiques. Le projet nécessite quelques abattages d'arbres pour son implantation. Ceux-ci seront limités au strict minimum et seront accompagnés de replantation dans le cadre des aménagements paysagers. L'éclairage du site sera limité au maximum et le choix des dispositifs se portera sur des éclairages basses températures avec réflecteurs orientés vers le sol.
Corridor écologique	0	Le site ne joue pas de rôle direct dans les continuités écologiques mais participe au maintien de la nature en ville et à la préservation de la biodiversité ordinaire.

<u>Milieu humain</u>		
Population	++	Création d'une centaine de logements dont 35% de logements sociaux, lequel sont actuellement déficitaires sur le territoire de la commune de Menton et la communauté d'agglomération de la Riviera Française.
Voirie et trafic	-	Impact faible sur les voiries existantes, comme la route de Sospel, notamment aux heures de départ et retour du travail. Les liaisons vers le coteau seront facilitées et améliorées.
Stationnement	+	Création des places de stationnement nécessaires au projet et aménagement d'un parking public en sous-sol.
Bâti	++	Création de bâtiments neufs répondant à la réglementation thermique en vigueur. Suppression d'une dizaine de bâtiments, dont certains vétustes. Préservation d'une construction en partie centrale du site.
Réseaux	0	Impact négligeable. Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.
Activité commerciale et services	++	Renforcement de l'offre en commerces et services, et la création d'emplois liés. De plus, le projet entraîne l'apport de la population nouvelle qui permettra une augmentation de clientèle pour les commerces proches.
Santé humaine	+	Amélioration des conditions d'habitation des familles des Alpes-Maritimes.
Paysage et occupation du sol	+	Les bâtiments créés bénéficieront d'une bonne insertion dans le site, en respectant un cahier de prescriptions architecturales et paysagères précis afin d'assurer une homogénéité de la forme urbaine du secteur. La préservation des vues sur le paysage proche est prise en compte avec des hauteurs limitées en bordure de voie, des percées visuelles et un souci de proposer une 5 ^e façade de qualité. Le projet intègre aussi la réalisation d'espaces verts.
Patrimoine	+	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée et le projet permet la conservation d'une villa en partie centrale du périmètre.

Le projet respecte le paysage et l'environnement du site.

En conclusion, il apparaît que l'opération programmée offre de multiples impacts positifs et notamment créera une nouvelle offre de logements neufs et accessibles dans un secteur restructuré, ainsi que de nouvelles surfaces destinées à des commerces et services de proximité.

IV.3. LES INCONVENIENTS ET MESURES COMPENSATRICES

L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS

IV.3.1.1. Synthèse des besoins du site

Le site est composé de 19 parcelles cadastrées section AK n°270, 271, 272, 274, 275, 283, 284, 285, 290p, 326, 327, 387, 388, 396, 397, 398, 436p, 513 et 514.

Ces parcelles sont actuellement occupées par :

- IV.3.1. des bâtiments à usage d'habitations, comprenant cinq logements,
 - de construction comportant des activités commerciales en rez-de-chaussée,
 - des terrains nus (jardins, friches).

Le projet impliquera le départ de 5 occupants, et l'éviction d'un local d'activités.

IV.3.1.2. Principes prévus pour le relogement des familles

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 et L. 423-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Propriétaire occupant d'habitation

- Conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'Expropriation, le propriétaire occupant bénéficiera, si ses ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements conventionnés et s'il en fait la demande, d'un droit de priorité :
 - soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance,
 - soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondant.

IV.3.1.3. Principes prévus pour le relogement des activités

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 et L. 423-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Activités

La privation temporaire ou définitive de jouissance d'un commerçant, d'un artisan ou d'un industriel en raison des travaux réalisés dans un local au sein duquel il exploite son activité est matériellement ou pécuniairement compensée.

Les dispositions des articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'Urbanisme, issus de l'article 17 de la loi n°85-729 en date du 18 juillet 1985 et commentées par la circulaire n°87-60 du 7 juillet 1987, instituent en effet à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement (telle qu'une procédure de restauration immobilière) ou qui bénéficie d'une expropriation, un régime spécifique et renforcé de protection.

Plusieurs situations sont succinctement envisagées :

- l'éviction définitive (article L. 314-2),
- l'éviction provisoire (article L. 314-3),
- le maintien dans les lieux en l'absence d'éviction (article L. 314-4),
- une protection particulière des commerçants, artisans et industriels (articles L. 314-2 alinéa 2, L. 314-5, L. 314-6 et L. 314-8).

L'article L. 314-3 du Code de l'Urbanisme considère qu'au-delà de trois ans, toute éviction doit être considérée comme définitive.

Cas des travaux nécessitant l'éviction définitive des commerçants, artisans et industriels

Dans cette hypothèse, il doit être fait application des dispositions des articles L. 314-2 et L. 314-5 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L. 322-12, L. 423-2, L. 423-3 et R. 322-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, lesquels prévoient notamment le versement d'une indemnité d'éviction.

Concrètement, deux solutions sont possibles :

- le relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel dans un local équivalent situé dans l'agglomération et le versement d'une indemnité couvrant le préjudice partiel subi (indemnité de déménagement, indemnité compensatrice de privation de jouissance),
- le non-relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel et le versement d'une indemnité d'éviction totale qui doit lui permettre de se rétablir dans les mêmes conditions.

L'article L. 314-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie d'un droit de priorité pour l'attribution de locaux de mêmes natures compris dans l'opération lorsque leur activité est compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas où le commerçant, l'artisan ou l'industriel a exercé son droit de priorité, aucune indemnité d'éviction ne devra lui être versée.

Enfin, l'article L. 314-6 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à la demande du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel, l'indemnisation afférente à l'activité qu'il exerce dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et par dérogation aux dispositions des articles L. 322-2 et L. 331-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération.

Dans le cas du projet, une activité commerciale est concernée. Dans la mesure où n'est pas possible de reloger cette activité dans la future opération, une éviction commerciale totale sera envisagée.

LES NUISANCES TEMPORAIRES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX

La réalisation des travaux lourds dans un site urbain ne peut se concevoir sans nuisances pour les riverains et les usagers.

Toutes les mesures seront néanmoins prises, tant au niveau de la programmation que de la réalisation pour minimiser les conséquences négatives des travaux envisagés.

Le maître d'ouvrage intégrera à son marché de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes.

Ces préconisations concerneront :

- le confort des riverains
Chaque fois que cela est techniquement possible, l'utilisation des procédés de réalisation peu bruyants et permettant la réduction des émissions de poussières sera systématiquement privilégiée.
- les accès et la circulation
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.
Les circuits d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers seront définis avant toute intervention pour limiter au maximum l'impact sur le chantier.
- la sécurité
Il sera rappelé aux entreprises la nécessité de clôturer le site du chantier afin d'interdire toutes pénétrations ou passages piétons extérieurs.
Une signalisation adaptée sera mise en place tant pour les chantiers et leur accès que pour les cheminements provisoires qui pourront être créés.
- la propreté
Les entreprises devront prendre toutes les précautions pour limiter les chutes de matériaux ou dépôt de boues sur les voies publiques empruntées par leur matériel.
Elles effectueront en permanence les nettoyages et brossages nécessaires des sorties de chantier ou d'aires de stockage.
Les modalités de ramassage des ordures ménagères seront, le cas échéant, adaptées pour assurer la continuité du service pendant la durée des travaux.
- la santé humaine
Les bâtiments existants seront si nécessaire désamiantés avant d'être détruits.
Les déchets et les déblais de chantier seront triés et évacués vers les décharges appropriées.
- le patrimoine naturel
Les entreprises devront prendre toutes les dispositions nécessaires pour éradiquer le cas échéant sur le site les espèces exotiques envahissantes en utilisant des protocoles spécifiques pour leur suppression.

IV.4. CONCLUSION

L'occupation actuelle du site laisse apparaître un espace composé de bâtiments disparates, de jardins attenants et de friches, dans un secteur urbain le long de la vallée du Careï, sur la commune de Menton. Par ailleurs, certaines constructions sont dans un état dégradé, et une activité commerciale est à l'abandon, ce qui nuit à l'image du quartier.

Le projet permet de répondre aux besoins en matière de restructuration et de requalification de ce secteur. Il permet également de densifier l'occupation du sol et de participer à la dynamique urbaine du quartier Jeanne d'Arc, autant par la qualité architecturale du projet, le nombre de logements créés, les surfaces dédiées aux activités commerciales et de services qui seront implantées ainsi que par le nombre de places de stationnement. Sur ce dernier point, il est précisé qu'un parking public souterrain d'environ 82 places sera réalisé sur le site du projet.

Les avantages que représente le projet d'aménagement du site Jeanne d'Arc pour le territoire en matière de logements, d'activités, de qualité de vie sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Il est par ailleurs précisé que le foncier est en grande partie maîtrisé par l'EPF PACA, ce qui est un atout considérable.

La réalisation de ce projet urbain dans ce quartier s'inscrit à la suite de celui en cours à proximité sur le site dit « 75 Sospel », dont le foncier est également maîtrisé par l'EPF PACA et sur lequel l'opérateur social doit réaliser une opération comprenant la construction d'environ 41 logements et d'un local d'activité, réalisés en une seule phase opérationnelle avec la typologie suivante :

- 21 logements locatifs sociaux, dont 15 PLUS et 6 PLAI,
- 20 logements en accession sociale.

Eu égard aux avantages précités que représente l'opération d'aménagement sur le site Jeanne d'Arc et afin de mener à bien celle-ci dans des délais raisonnables (les négociations amiables engagées n'ayant pu toutes aboutir), il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique et de recourir à la procédure d'expropriation des immeubles.