



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

8. Annexes



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

VILLE de MENTON
(Alpes-Maritimes)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n° 116/19

***Bilan de la concertation sur le projet de renouvellement urbain
du quartier dit "Jeanne d'Arc"***

L'an deux mille dix-neuf, le 26 septembre à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 20 septembre, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses séances, *sous la Présidence de Monsieur Jean-Claude GUIBAL, Maire*

Présents :

M. Jean-Claude GUIBAL – M. Nicolas AMORETTI - Mme Martine CASERIO -- M. Christian TUDES
Mme Gabrielle BINEAU - M. Yves JUHEL – Mme Patricia MARTELLI – M. Marcel CAMO - Mme
Monique MATHIEU – M. Jean-Claude ALARCON – Mme Sandrine FREIXES – Mme Nicole
ZAPPIA – Mme Sylviane ROYEAU – M. Jean-Louis NATALI – Mme Arielle DAUNAY – Mme
Isabelle ALMONTE – M. Fabrice PINET – M. Franc COMBE (à/c de 19h15) – M. Florent
CHAMPION – M. Jean-Jacques CLEMENT – Mme Danielle VASSALLO-MEDECIN – M. Claude
CALVIN – M. Patrice NOVELLI – M. Jean-Claude CHAUSSENDE – Mme Nathalie ROSTAGNI
M. Philippe BRIAND

Pouvoirs :

M. Henri SCANDOLA à M. Jean-Louis NATALI
M. Daniel ALLAVENA à Mme Sylviane ROYEAU
Mme Françoise MEFFRE à Mme Arielle DAUNAY
Mme Béatrice BIECHEL à Mme Isabelle ALMONTE
M. Daniel BORTUZZO à M. Fabrice PINET

Absents :

Mme Habiba PAILLAC
M. Franc COMBE (jusqu'à 19h15)
Mme Iris FERRARI
Mme Lydia SCHENARDI
M. Thierry GAZIELLO

M. Florent CHAMPION a été nommé secrétaire de séance.

Date d'affichage : 1 OCT, 2019

Séance du 26 septembre 2019

Délibération n° 116/19

OBJET : Bilan de la concertation sur le projet de renouvellement urbain du quartier dit « Jeanne d'Arc ».

RAPPORTEUR : Monsieur Yves JUHEL, adjoint au maire

La délibération n°25/19 du 25 mars 2019 établissait un rappel du contexte du projet de renouvellement urbain du quartier Jeanne d'Arc, des objectifs et fixait les modalités de la concertation en application des articles L300-2 et L103.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les enjeux et objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain sont :
 - La réorganisation du tissu urbain du secteur en y définissant un projet de cadre de vie et un parti d'aménagement.
 - La lutte contre l'habitat dégradé.
 - L'intégration dans ce site d'équipements de proximité, d'espaces publics, de bureaux et/ou de commerces.
 - L'accueil d'une mixité fonctionnelle via :
 - o L'intégration d'une dimension architecturale et paysagère fortement qualitative.
 - o La préservation des échappées visuelles sur les collines mentonnaises.
 - o L'amélioration des accès aux propriétés en amont de l'opération.
 - La diversification de l'offre en matière de logements, notamment pour actifs dans le but de faciliter le parcours dans le logement à toutes les étapes de la vie (logements locatifs sociaux, accession à la propriété aidée, accession libre).

Par ailleurs, la délibération précisait les modalités de la concertation avec le public, lesquelles ont été mises en œuvre. Cette concertation, dont les détails et la portée sont exprimés dans le document joint à la présente, a constitué une démarche globalement positive, permettant de sensibiliser la population à ce premier projet de renouvellement urbain mené par la Ville. Elle a aussi permis d'enrichir les réflexions de la municipalité pour la suite de la phase d'étude.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable, qui a respecté les objectifs fixés par la délibération initiale du 25 mars 2019.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L300-1 et suivants et L103-2 et suivants.
 Vu la délibération n°88/17 du 13 avril 2017 demandant la création d'une Zone d'Aménagement Différé auprès de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes sur le périmètre dit « Jeanne d'Arc ».
 Vu l'arrêté préfectoral n°2017-419 du 19 mai 2017 portant création et délimitation du périmètre de zone d'aménagement différé sur le secteur « Jeanne d'Arc » sur le territoire de la commune de Menton.
 Vu la délibération n°1/18 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme.
 Vu la délibération n°25/19 du 25 mars 2019 lançant la concertation et en définissant les modalités.

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme du 17 septembre 2019.
Vu l'avis favorable de la commission des finances du 19 septembre 2019.

JE VOUS DEMANDE DE BIEN VOULOIR

- Approuver le bilan de la concertation,
- Dire que cette délibération sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville,
- Autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents relatifs à cette concertation.

LE CONSEIL
après en avoir délibéré,

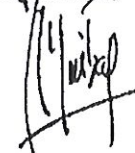
adopte à l'unanimité des suffrages exprimés

29 voix pour,

2 abstentions (MM. Briand et Calvin)

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Jean-Claude GUIBAL

Visa de la préfecture :

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20190926-116-DE
Date de télétransmission : 02/10/2019
Date de réception préfecture : 02/10/2019



VILLE DE MENTON
URBANISME

**Projet de renouvellement
urbain du quartier dit
« Jeanne d'Arc »:
BILAN DE LA CONCERTATION**

***VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
MUNICIPALE***

Renouvellement urbain du quartier Jeanne d'Arc

BILAN DE LA CONCERTATION

1/ RAPPEL DU CONTEXTE

Menton compte près de 1 423 logements sociaux au 1^{er} janvier 2017, soit 9,15 %* du parc des résidences principales. Elle n'atteint pas le seuil des 20 % imposé par la loi SRU, augmenté à 25 % par la Loi Duflot de 2013.

Le manque de logements sociaux de la commune de Menton a été constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes qui a établi un arrêté de carence au 06 août 2014, renouvelé par un nouvel arrêté de carence au 27 décembre 2017.

Le PLU, au travers notamment de son règlement et du plan de zonage, prévoit la réalisation de servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme réparties sur l'ensemble du territoire communal qui s'inscrivent au sein de foncier déjà bâti. Elles sont situées au sein d'une zone urbaine dense et dotée de fonctionnalités qui les rendent attractives pour la réalisation de logements et notamment sociaux.

Les servitudes de mixité sociale, permettent, de définir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de constructions neuves, le programme à réaliser au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés. L'objectif recherché au travers de cet outil est de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers et plus largement de la commune.

Le secteur Jeanne d'Arc est l'une de ces servitudes pour laquelle le pourcentage de logements locatifs sociaux alloués est de 35 %.

L'identification de ce secteur, lors de la phase d'étude du PLU, a permis d'établir une convention d'Intervention Foncière signée le 30 avril 2015 entre la Ville, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) et l'Etablissement public foncier PACA (EPF PACA) confirmé par la signature le 28 janvier 2018 d'une convention d'Impulsion Réalisation.

Monsieur le Préfet a pris le 19 mai 2017 un arrêté portant création et délimitation d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé n°2017- 490.

Depuis lors, la Ville de Menton s'est donné comme mot d'ordre de communiquer, comme à son habitude, de manière totalement transparente vis-à-vis à la fois du public et des propriétaires occupants du site. Ainsi, les acquisitions et les discussions sont menées de manière privilégiée à l'amiable.

La Ville 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. Détaillées ci-après.

Lors de la réunion du 25 septembre 2017, tous les propriétaires concernés ont été conviés à la présentation du projet de renouvellement urbain et ont entendu les informations concernant les acquisitions foncières à l'amiable, entreprises par l'établissement public foncier, délégataire du droit de préemption du Préfet. Ainsi, une dizaine de propriétaires ont pu avoir des réponses selon leur situation propre.

Lors de la réunion publique tenue le 3 décembre 2018 une vingtaine de participants, y compris des riverains, ont visionné la base d'étude urbaine entreprise par le bureau d'étude missionné. Une quinzaine de suggestions surtout relatives aux problématiques de commerce de proximité et au stationnement ont pu être relevées en plus de la capacité constructible du site. Ces requêtes ont été notées.

2/ LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

La Ville de Menton a lancé une étude urbaine et a ouvert la concertation sur ce projet par délibération n°25/19 du conseil municipal 25 mars 2019

Ladite délibération précise les modalités de la concertation, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, celle-ci devant se dérouler jusqu'au 31 août 2019.

C'est l'objet du présent document support.

La concertation publique a pour objectifs :

- d'informer les différents publics (administrés, professionnels, élus, acteurs économiques, associations...) du projet d'aménagement,
- d'établir le projet urbain,
- de recueillir les questions et avis sur le projet, ses caractéristiques et ses impacts,
- de favoriser la participation active du public,
- d'enrichir le dossier soumis à la concertation publique via l'élaboration du bilan de la concertation.

3/ LE DISPOSITIF INITIAL DE LA CONCERTATION

La délibération précitée a fixé le dispositif de la concertation publique, tel que :

- la parution d'avis dans la presse et son affichage en mairie annonçant l'ouverture de la concertation,
- la mise en place d'un registre de concertation à accueil de la mairie,
- tout autre moyen jugé utile (outils numériques, bulletin municipal,...) au bon déroulé de la concertation.

EXPOSE SUR LE SITE INTERNET COMMUNAL

A compter du 9 mai 2019, et de façon permanente depuis lors, le site internet www.menton.fr a porté à la connaissance du public la délibération portant ouverture de la concertation sur le projet de renouvellement urbain ainsi que l'entière projection des documents du diagnostic de la réunion publique du 3 décembre 2018.

Annexe 1 : Exemple de parution sur le site internet www.menton.fr

Annexe 2 : Statistiques de fréquentation du site internet de la commune.

LIAISON PAR COURRIER

La possibilité d'écrire au maire constitue la plus élémentaire forme de communication, mais il y a lieu de l'élargir aux multiples visites, demandes de renseignements et de transmission de documents, appels téléphoniques, rendez-vous avec les services communaux, déplacements sur le terrain, interrogations sur le degré d'avancement de la procédure ...

Au-delà de ces derniers éléments, non comptabilisés, la commune n'a pas reçu d'interrogation officielle ou demande de précision sur les accès, ni sur les modalités de mise en œuvre du projet. Un rappel des dates et des modalités de la concertation a été envoyé à l'ensemble des propriétaires le 1^{er} juillet 2019, des riverains et locataires des immeubles situés dans la Zone d'Aménagement Différé.

UN REGISTRE PERMANENT

Un registre destiné à l'expression permanente de la population a été mis en place au service accueil de la mairie le 30 avril 2019. Sa présence a été annoncée sur le site internet de la ville (en information permanente depuis lors).

Toutefois, seulement trois mentions y ont été apposées.

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 registre a été clos le 2 septembre 2019 à 8 heures.

2/ PRISES EN COMPTE DES REMARQUES DU PUBLIC

En synthèse des différentes phases de la concertation, le public s'est attaché à faire part de ses attentes :

- quant aux futures activités à installer sur le site :
- en matière de préservation du paysage urbain.

De son opposition à l'implantation de grandes surfaces commerciales.

3/ CONCLUSION

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant l'établissement du projet de renouvellement urbain du quartier Jeanne d'Arc. On peut considérer qu'elle s'est donc déroulée conformément au cadre fixé par la délibération n°25/19 du 25 mars 2019.

Le bilan des diverses modalités de la concertation montre que le public s'est peu mobilisé mais a privilégié tous les échanges directs ainsi que le site internet de la ville, de par sa souplesse et son exhaustivité.

La concertation a permis à la commune de faire progresser le projet car l'ensemble des expressions du public a donné lieu à un travail d'analyse.

On peut donc conclure que le public s'est estimé suffisamment informé quant au projet de renouvellement urbain et a manifesté un sentiment favorable à son égard.

Il ressort de la concertation préalable qu'aucune observation majeure remettant en cause l'essence même du projet n'a été exprimée.

Annexes

1 – Exemple de parution sur le site internet de la ville www.menton.fr.

- 2 – Statistiques de fréquentation du site internet.
- 3 – Mesures de publicité de la délibération du conseil municipal lançant la concertation.
- 4 – Parution d'un article en p3 de Menton Info n°92.
- 5 – Exemple de courrier adressé aux propriétaires du site.

ANNEXE 1

ACCUEIL > Au quotidien > Enquêtes et concertations publique > Concertation préalable sur le projet de renouvellement urbain du quartier (-)

CONCERTATION PRÉALABLE SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DIT « JEANNE D'ARC »

Un projet d'aménagement est en cours d'étude dans la vallée du Careï. Cette réflexion porte sur un secteur urbain et constructible au Plan local d'urbanisme (PLU), situé en face de la chapelle Jeanne d'Arc.

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain de quartier menée par la Ville en partenariat avec l'Établissement public foncier PACA (EPF), et dont la volonté est d'acquiescer le foncier bâti existant à l'amiable.

Cette opération sur le long terme vise à proposer un projet architectural innovant et de qualité, répondant aux spécificités de ce quartier : logements avec places de parking, commerces et parking public souterrain.

La concertation, menée en partenariat avec la population mentonnaise et un bureau d'études, est en cours. Une réunion publique s'est tenue à ce sujet le 3 décembre 2018, conduite par Jean-Claude Guibal, Maire de Menton.

Une concertation publique est ouverte jusqu'au 31 août 2019, conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'Urbanisme, permettant au public, entre autres, d'écrire au Maire et de consigner ses avis sur un registre tenu à disposition en mairie, aux heures normales d'ouverture.

Le service Urbanisme, situé au premier étage de l'Hôtel de Ville, se tient à la disposition des personnes intéressées

Service Urbanisme 04 92 10 51 06

Concertation préalable sur le projet de renouvellement urbain du quartier dit « Jeanne D'Arc »



[Deliberation-concertation-25-19-jeanne-d-arc.pdf](#)



[Presentation-reunion-publique-jeanne-darc-3-dec-2018.pdf](#)

ANNEXE 2

L'extraction porte du 9 mai 2019 au 31 août 2019

⚙ Ces données ont été filtrées avec l'expression de filtre suivante : Concertation-prealable-secteur-Jeanne-d-Arc.

Chemin de la page, niveau 1	Pages vues	Vues uniques	Ten pag
	68 % du total: 0,01 % (478 439)	60 % du total: 0,02 % (381 942)	
1. /Concertation-prealable-secteur-Jeanne-d-Arc.html	64 (94,12 %)	56 (93,33 %)	

ANNEXE 4

DU 9 JUIN AU 28 JUIN 2019 | Menton | 92

ACTION MUNICIPALE

Espace Menton Ma Ville : le guichet en ligne de la Ville

Après la création de l'Espace Famille, la commune élargit ses services par voie électronique à l'ensemble de la population mentonnaise. Rendez-vous sur www.menton.fr/maville dès le 17 juin.

la mairie ferme son accueil. Au contraire ! Les agents municipaux, certes formés aux nouvelles orientations que demande l'espace Menton Ma Ville, demeureront bel et bien à la disposition du public, d'autant que certaines démarches peuvent se faire par courrier électronique (demande) puis postal (réponse), d'autres devront s'achever auprès du service concerné.

Infos pratiques
La meilleure façon de comprendre le fonctionnement de ce nouvel outil numérique sera bien sûr la pratique ! Mais en attendant son lancement, voici ce qu'il faut en retenir : les démarches en ligne pourront se faire simplement en se connectant sur le site

Démarches en ligne
AVEC COMPTE :
• Petite enfance : rendez-vous devenez parents, préscriptions, mise à jour de dossier, résiliation de contrat, erreur de pointage et réservation accueil occasionnel
• Éducation-jeunesse : toutes les démarches actuellement en ligne sur l'Espace Famille, inscriptions aux activités Jeunesse et mise à jour de dossier
• Carte Menton Ma Ville : carte de stationnement
• Logement : logement social (sans formulaire Cerfa) et accession à la propriété aidée
• Voirie : autorisation de stationnement sur la voie publique pour travaux, démantèlement, manifestations diverses
EMail : droits.de.candidature@menton.fr, coordination@menton.fr et emerci@menton.fr

Secteur Jeanne d'Arc
Un projet d'aménagement est en cours d'étude dans la vallée du Carel. Cette réflexion porte sur un secteur urbain et constructible au Plan local d'urbanisme (PLU), situé en face de la chapelle Jeanne d'Arc.
Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain de quartier, menée par la Ville en partenariat avec l'Établissement public foncier PACA, et dont la vocation est d'acquiescer le foncier bâti existant à l'amiable. Cette opération sur le long terme vise à proposer un projet architectural innovant et de qualité, répondant aux spécificités de ce quartier : logements avec places de parking, commerces et parking public souterrain.
À ce sujet, une réunion publique s'est déroulée le 3 décembre 2018, conduite par Jean-Claude Guibal, Maire de Menton.
Aujourd'hui, et jusqu'au 31 août 2019, une concertation publique, menée en partenariat avec la population mentonnaise, est en cours. Conformément aux dispositions de l'article L103 2 du code de l'urbanisme, cette concertation permet au public d'écrire au Maire mais également de consigner ses avis sur un registre tenu à disposition en mairie.
Le service Urbanisme, situé à l'Hôtel de Ville, se tient à la disposition des personnes intéressées.

Faciliter les démarches administratives des Mentonnais, et ce, qu'ils soient domiciliés sur la commune ou qu'ils soient acteurs professionnels. Tel est l'objectif de la Ville avec l'ouverture de l'espace Menton Ma Ville, à compter du **lundi 17 juin**.

ANNEXE 5


VILLE DE MENTON
URBANISME
Tél : 04.92.10.51.54
N/Réf. : AR/NB/SA
Affaire suivie par : Mme ALBIN

Menton, le 01 JUIL. 2019

Monsieur,

Je vous informe qu'une entreprise privée missionnée «EODD» interviendra du 15 au 18 juillet 2019. Ces sondages géologique et géotechnique seront entrepris durant les heures légales de travaux, dans l'emprise des propriétés acquises par l'E.P.F. et gérées par la Ville.

Je vous rappelle, que l'étude urbaine évoquée en septembre 2017, puis en décembre 2018 recevra jusqu'à la fin de l'été, vos remarques et propositions dans le cadre de notre concertation publique, soit sur le registre papier disposé à l'accueil de l'hôtel de Ville, soit par message électronique. Comme vous l'avez constaté, les acquisitions à l'amiable se poursuivent par l'intermédiaire de l'E.P.F qui reste votre interlocuteur.

Recevez, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Pour le Maire
L'Adjoint à l'Urbanisme

Yves JUBIN
