

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



ENQUETE PUBLIQUE

du 16 décembre 2013 au 22 janvier 2014 inclus

**REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
DU SECTEUR SAUVEGARDE DE MENTON**



DOCUMENT 2
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

SOMMAIRE

1- PREAMBULE

- 1-1 Contexte du projet de révision du PSMV**
- 1-2 Rappel de l'objet de l'enquête**

2- LES CONSIDERANTS

3- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Préambule

1-1 Le Contexte du projet de révision du PSMV

La vieille ville fait l'objet d'une délimitation en secteur sauvegardé dans laquelle la plage des Sablettes et le vieux port sont inclus

➤ **le 30 juin 2003 : approbation du premier PSMV de la vieille ville de Menton**

➤ **le 2 juillet 2008 : approbation du projet de révision du PSMV**

Cette révision a pour objectif la réalisation de grands projets d'aménagement suivants :

- Le nouveau musée Jean Cocteau, devant les halles municipales (réalisé)
- La réhabilitation de l'ancien hospice Saint Julien pour l'accueil du premier cycle « Moyen Orient, Méditerranée » de Sciences Po Paris (réalisé)

L'aménagement du Quai Bonaparte et de l'Esplanade des Sablettes avec notamment la création d'un parc de stationnement souterrain

➤ **le 14 janvier 2013 : annulation du PSMV 2008**

Le Tribunal Administratif de Nice du 14 janvier 2013 a annulé la révision du PSMV approuvé en 2008 pour vice de forme. Le jugement ne remet, toutefois pas en cause les phases intervenues préalablement à l'enquête publique, lesquelles demeurent juridiquement valables.

➤ **Par délibération du conseil municipal de la commune de Menton du 24 mai 2013**, la commune arrête le projet de révision du PSMV tenant compte des évolutions demandées par la commission nationale des secteurs sauvegardés dans son avis favorable du 15 novembre 2007.

➤ **Par arrêté préfectoral du 21 novembre 2013** il est procédé à une révision du PSMV objet de cette nouvelle enquête.

1- 2 Rappel de l'objet de l'enquête

La révision du PSMV a pour objectif de remettre en vigueur les dispositions d'urbanisme issues de la révision du plan approuvé par arrêté préfectoral du 2 Juillet 2008, et annulée par jugement du tribunal administratif en date du 14 janvier 2013.

Cette nouvelle enquête publique porte donc sur le dossier de révision du PSMV 2008 réactualisé qui intègre les modifications issues de l'avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés et qui consistent à régulariser et à poursuivre certains aménagements

Les aménagements et travaux intervenus préalablement à l'enquête publique ne sont pas remis en cause et demeurent juridiquement valables

2 – Les Considérants

Considérant que :

- Le dossier soumis à l'enquête publique, comporte bien tous les éléments exigés par la réglementation pour la révision du PSMV,
- L'arrêté n°CE-2013-93-06-02 du préfet des Alpes Maritimes en date du 8 octobre 2013 décidant de la non éligibilité de cette procédure à évaluation environnementale,
- les modifications issues de l'avis de la *Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés* afin de régulariser et poursuivre certains aménagements ont bien été prises en compte,
- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du 2013 dans de bonnes conditions.
- La communication par la voie de la presse, par le site internet de la ville a été bien réalisé, l'affichage a été effectif dans les 10 points définis dans la vieille ville
- L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et n'ont été émaillées d'aucun incident.
- Au regard des différentes visites du site effectuées m'ont permis d'apprécier :
 - la qualité certains travaux de rénovation réalisés qui montre l'intérêt du PSMV
 - l'encombrement de l'espace notamment de la place Fontana et le long du quai Bonaparte par le stationnement des véhicules justifient la réalisation de certains aménagements qui s'inscrivent dans l'intérêt général de la commune et des habitants.

3-Avis du commissaire enquêteur

✓ **Sur les modalités de l'organisation de l'enquête**

- L'organisation de l'enquête, notamment sa durée, les dates d'ouverture et de clôture, les dates et heures des permanences, ont été fixées en concertation avec le commissaire enquêteur.

- Le commissaire enquêteur a reçu les informations utiles pour mener à bien l'enquête. Il a obtenu du responsable du projet, des collectivités, et de la SDAP qu'il a contactés, les informations et précisions complémentaires souhaitées.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique et les procédures ont été respectées conformément à la réglementation.

✓ **Sur le projet de révision du PSMV**

Les orientations du PSVM, élaborées par l'ensemble des membres des commissions Locale et national du secteur sauvegardé avec la participation de la commune, pour l'entretien et la mise en valeur de l'architecture et de l'urbanisme me paraissent fondées et convenir pour remplir l'objectif général rappelé ci-après :

- restaurer et mettre en valeur le patrimoine privé et public, ainsi que les espaces libres, fortement déqualifiés au fil des siècles.

- maintenir et renforcer l'activité commerciale.

- organiser l'accueil touristique en lui donnant une dimension culturelle valorisant le centre historique.

✓ **Sur le dossier**

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les principales pièces définies par le code de l'urbanisme.

L'étude a été réalisée par quartiers, méthodologie qui présente l'avantage de travailler sur des entités homogènes et paysager. Les fiches d'enquête aussi bien sur la parcelle que sur le bâti en donnent l'analyse et le détail en mettant en exergue les points caractéristiques architecturaux (cohérence du volume, les niveaux, les façades, les portes anciennes,...)

Le document de présentation bien illustré dans l'ensemble aurait pu être en perspective l'aménagement de la partie Est du secteur sauvegardé pour montrer au public l'évolution du front de mer depuis 1958 jusqu'à l'étape prévue d'élargissement du Quai Bonaparte.

Des améliorations sont à apporter au niveau de la rédaction de certains articles du règlement pour une compréhension plus aisée du public et la mise à jour du plan du PSMV à savoir :

- Des modifications ont été mises en exergue dans le rapport en réponses apportées aux observations des intervenants notamment la clarification de l'article 11-13-2-2 pour la préservation de l'identité et harmonie générale de sa silhouette
- Nécessité de compléter la note de présentation en précisant la mise en compatibilité du PSMV avec la DTA
- Suppression de la règle graphique concernant la parcelle n° 475, représentée en annexe 5, faisant l'objet d'un règlement spécifique mais sans destination d'usage ou d'aménagement.
- Une mise à jour du plan polychrome est nécessaire en précisant l'échelle au 1/500, en complétant la légende pour le repérage des murs de soutènements (anciens remparts du château)

✓ **Sur l'économie générale du projet**

Les modifications demandées sont minimales et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ; les futurs aménagements notamment la requalification de la place, l'aménagement du Quai Bonaparte et de l'Esplanade des Sablettes avec la création d'un parc de stationnement souterrain était déjà prévus dans le PSMV de 2008.

✓ **Sur l'impact économique, social et environnemental**

La révision du PSMV va redonner la possibilité, au plan réglementaire, de poursuivre les projets d'envergure et utiles au développement pour la commune notamment touristique avec un impact sur l'emploi local.

Les options concernant l'urbanisme, visent notamment à requalifier l'espace aérien en libérant des voitures au profit des piétons, favorisera l'organisation de manifestations sociales et culturelles ; l'élargissement du Quai Bonaparte permettra un nouvel aménagement des terrasses de café et de restaurants, ... contribuant à améliorer la qualité de vie en offrant un environnement plus apaisé ,moins bruyant et moins pollué par la réduction du bilan carbone (voir planche 2 du rapport)

Le PSMV est un outil privilégié qui permet de redynamiser le centre historique de Menton, d'y introduire une vie urbaine digne de son cadre architectural et de son histoire sans oublier le développement des activités balnéaires caractérisées par la baie du Soleil avec sa promenade et la baie Garavan avec le vieux port et le port Garavan, baies bordées par des restaurants et des cafés, des plages.

Le commissaire enquêteur est convaincu le projet du PSMV répond aux 3 piliers du développement durable : Economique, Social et Environnement.

✓ **Sur les observations formulées:**

Le public n'a montré qu'une très faible opposition sur la révision proprement dite du PSMV.

Il est à noter par ailleurs que le bilan de la concertation avait révélé une bonne acceptation par le public du PSMV 2008.

Certains intervenants ont marqué plus une opposition pour la construction du parking souterrain des Sablottes, hors objet de l'enquête, et ont été déçus de ne pas trouver d'éléments d'information dans le dossier d'où une nécessité de communication de la part de la collectivité.

Les riverains et commerçants concernés par les travaux générés par cet aménagement ne se sont pas exprimés, pouvant s'expliquer par la communication faite en amont par les représentants de la CARF. 6 conventions de mise à disposition de routes situées Quai Gordon Bennett ont été renouvelées avec une clause de suspension de 1 an mini pour raison des travaux du parking souterrain

Parmi les réponses aux observations faites dans le rapport il y a des ajustements à faire au niveau de la réglementation pour satisfaire les demandes dignes d'intérêt qui sont à examiner attentivement par la commission locale.

L'examen des modifications demandées par la CARF pour permettre la réalisation du projet e rappelle les motifs m'ont conduit à émettre un avis favorable qui doit se traduire par une modification du règlement.

En effet, la réduction du parc de stationnement souterrain à trois niveaux au lieu des quatre initialement prévus tout en maintenant sa capacité de 430 places me paraît

acceptable car cette option va dans le sens d'une réduction des coûts et permet d'envisager le projet dans de meilleures conditions techniques. L'exclusion du rechargement de terre de 1,5m permet de réaliser le parking sans poteau en offrant un meilleur confort aux usagers par une circulation facilitée.

L'accès au parc de stationnement envisagé par la place Fontana permet d'éviter une pente trop forte et de supprimer le stationnement de surface au bénéfice d'une requalification du site en conservant les arbres existants en particulier les platanes.

Par ailleurs **ces modifications ne modifient pas fondamentalement l'économie générale du PSMV de la Ville de Menton** puisqu'elle permet d'améliorer un projet déjà validé lors de la révision de juillet 2008.

4- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, pour les motifs ci-dessus et rappelés ci-après :

Compte tenu des considérants, de ses avis portés sur le projet de révision du PSMV, sur le dossier, sur l'économie générale du projet, sur l'impact économique, social et environnemental, de ses avis personnels formulées au niveau des observations du public, des réponses formulées par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire au PV de synthèse, **le commissaire enquêteur émet pour la révision du PSMV de la commune de Menton un :**

AVIS FAVORABLE

Avec les recommandations suivantes :

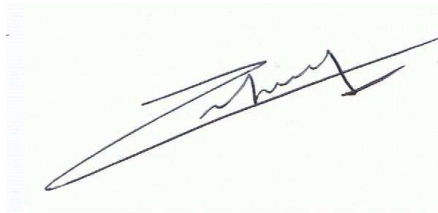
- de prévoir une communication adaptée pour l'information du public sur le PSMV et les projets d'aménagements futurs dont le parking souterrain des Sablettes.
- de poursuivre la concertation avec les riverains en les informant régulièrement de l'avancée des projets et de leurs mises en œuvre
- d'adopter une palette de couleurs pour les façades
- de mener une réflexion sur les tuiles des toitures en fonction du type et style architectural.

- *Organiser une bonne coordination des futurs travaux du parking assurés par la CARF et de la requalification de l'espace assurée par la commune en prenant soin de positionner les émergences et ascenseurs aux bons endroits.*
- *Situer les accès destinés aux piétons de façon à être complètement intégrés et peu visibles.*
- De préserver la végétation et en particulier les platanes de la place Fontana ;
- mettre en œuvre un Système de Management Qualité pour garantir la sécurité des personnes et des biens tout en assurant des travaux de qualité

Fait à Antibes, le 18 février 2014

Le Commissaire Enquêteur

Léonard LOMBARDO

A handwritten signature in black ink on a light green background. The signature is stylized and appears to read 'Léonard Lombardo'.