



*ENQUÊTE PUBLIQUE POUR L'INSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ANCRAGE  
SUR DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES  
NÉCESSAIRE À LA RÉALISATION DES INSTALLATIONS D'ILLUMINATIONS  
FESTIVES PLACE DES ARCADES.*

*- CONCLUSIONS MOTIVÉES - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR -*

*A - ENQUÊTE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.  
B - ENQUÊTE PARCELLAIRE -*



*DESTINATAIRE :*

*Monsieur le Maire de Valbonne.*

## SOMMAIRE.

### ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES – P.1.

#### **1- GÉNÉRALITÉS. - P.3.**

- 1.1- OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES.
- 1.2- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- 1.3- ADMINISTRATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 1.4- LE DOSSIER
- 1.5- LES PERMANENCES ET L'ACCUEIL DU PUBLIC
- 1.6- APPRÉCIATION SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### **2- BILAN GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE – P.5.**

- 2.1- CLIMAT DE L'ENQUETE
- 2.2- BILAN DE L'ENQUÊTE.

#### **3- ANALYSE BILANTIELLE – P.6.**

- 3.1- LES EXIGENCES DE L'ANALYSE BILANTIELLE.
- 3.2- ÉTAPE 1 DE L'ANALYSE BILANTIELLE : LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.
- 3.3- ÉTAPE 2 DE L'ANALYSE BILANTIELLE : NÉCESSITÉ DE RECOURIR À LA SERVITUDE D'ANCRAGE.
- 3.4- ÉTAPE 3 DE L'ANALYSE BILANTIELLE : BILAN COUTS/AVANTAGES DE LA RÉALISATION DU PROJET.
- 3.5. CONCLUSION SUR L'ANALYSE BILANTIELLE.

### CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DUP – P.7.

### CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE – P.8.

## ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES.

### 1- GÉNÉRALITÉS.

FICHE D'IDENTITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.	
<i>Objet de l'enquête publique.</i>	Institution d'une servitude d'ancrage sur des propriétés privées nécessaire à la réalisation des installations d'illuminations festives place des Arcades.
<i>Maître d'ouvrage.</i>	Monsieur le Maire de Valbonne.
<i>Autorité Organisatrice.</i>	Mairie de Valbonne.
<i>Date de désignation du CE.</i>	Décision municipale N° A 11039 en date du 9 janvier 2026.
<i>Commissaire enquêteur.</i>	Edith CAMPANA.
<i>Arrêté d'ouverture d'enquête.</i>	Numéro A 11039 en date du 9 janvier 2026
<i>Durée de l'enquête.</i>	15 jours consécutifs. Du 26/01/2026 au 09/02/2026.
<i>Publicité de l'enquête. Réalisée dans deux journaux.</i>	Petites Affiches des AM : 12/01/2026 et 26/01/2026. Nice-Matin : 12/01/2026 et 26/01/2026.
<i>Lieu de l'enquête.</i>	Mairie de Valbonne -
<i>Permanences du CE.</i>	26/01/2026 – 30/01/2026 – 03/02/2026 – 09/02/2026.
<i>Parcelles concernées par la DUP.</i>	BM 234, 230, 231, 232, 17, 164, 165, 166, 167, 360, 359, 236, 158.
<i>Date de remise du rapport.</i>	Jeudi 12/02/2026

#### 1.1- OBJET DES ENQUÊTES PUBLIQUES.

*Une enquête publique unique portant sur la Déclaration d'Utilité publique (DUP)* pour l'institution d'une servitude d'ancrage sur des propriétés privées, nécessaire à la réalisation des installations d'illuminations festives place des Arcades.

*Une enquête parcellaire conjointe* relative à l'autorisation de servitudes d'ancrages. Cette enquête précise les limites exactes du projet et détermine les propriétaires des parcelles concernées.

Ces deux enquêtes ont pour objectifs d'informer le public et de recueillir son avis sur l'utilité publique du projet, et l'octroi de servitudes d'ancrages sur des façades privées nécessaires à la réalisation du projet, définie dans le dossier parcellaire en application du code de l'expropriation.

*Dans ce cadre, les présentes conclusions ont pour objet de déclarer d'utilité publique la mise en œuvre du projet.*

## 1.2- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Conformément aux dispositions du code de la voirie routière, notamment les articles L. 171-2 à L. 171-11 publique, Monsieur le Maire de Valbonne m'a désignée pour conduire les enquêtes conjointes nécessaires à la réalisation du projet.

(Article 2 de l'arrêté d'ouverture d'enquête).

Le 12/01/2026, j'ai adressé à Monsieur le Maire de Valbonne une déclaration sur l'honneur attestant « *Ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement* ».

## 1.3- ADMINISTRATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'arrêté Municipal prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur la commune de Valbonne pour la période du lundi 26 janvier 2026 au lundi 9 février 2026 inclus, soit sur une durée de 15 jours consécutifs.

Le public a été informé de cette enquête selon la publicité réglementaire par voie de presse, par affichage en mairie, et sur différents lieux prévus pour la réalisation du projet.

Pendant toute la durée de l'enquête, il a pu consulter l'ensemble des pièces du dossier, soit en format numérique sur le site de la commune, soit en format papier sur le lieu de l'enquête en mairie de Valbonne.

Il a en outre pu déposer ses contributions selon différents modes :

- Sur les registres papier A (DUP), B (Parcellaire) ;
- Par courrier électronique à l'adresse mail dédiée : [servicestechniques@ville-valbonne.fr](mailto:servicestechniques@ville-valbonne.fr).
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur.

## 1.4- LE DOSSIER.

Le dossier d'enquête présente clairement le projet.

Il apparaît complet et bien détaillé, notamment au niveau de l'expertise et des éléments techniques fournis par la société REILUX.

## 1.5- LES PERMANENCES ET L'ACCUEIL DU PUBLIC.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 demi-journées de permanence en mairie de Valbonne, aux dates et heures fixées par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions.

## 1.6- APPRÉCIATION SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

À l'issue de l'enquête publique, il apparaît que :

- la publicité par affichage a été faite dans les délais comme prévu, et attestée par un certificat d'affichage dans les règles ;
- les publications légales ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique (DUP) a été mis à disposition du public en mairie de Valbonne, siège de l'enquête, durant toute la durée de celle-ci ;
- le commissaire enquêteur a assuré les 4 demi-journées de permanences programmées ;
- toutes les personnes qui le souhaitent ont pu déposer leurs contributions sur les registres papier dédiés ou par courrier adressé au commissaire enquêteur ;
- les termes de l'arrêté ont été parfaitement respectés.

*Le Commissaire enquêteur estime que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, toutes les personnes qui ont souhaité s'exprimer ont pu le faire.*

## **2- BILAN GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE.**

### 2.1- Climat de l'enquête.

Majoritairement, les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ne sont pas opposés à l'instauration de la servitude, car elle sert l'intérêt général, pour la protection des personnes et des biens.

### 2.2- Bilan de l'enquête.

On relève au total **7 contributions** se traduisant par :

- 3 avis défavorables,
- 4 avis favorables.

La modeste participation du public ne saurait être imputée à un manque d'information.

*Comme il a été démontré au rapport d'enquête, la commune est allée au-delà de ce qui était exigé par les textes pour informer le public.*

**AVIS DES PROPRIÉTAIRES OU DE LEURS REPRÉSENTANTS.**

*Mme PONS Marie-Thérèse – Parcelle BM 360.*

*Mme PONS Roxane - Parcelle BM 360.*

**Motifs des refus :**

*« Subissent déjà beaucoup de désagréments à tous les niveaux ».*

*Mme. Mr. BRONDINO Jacques – Parcelle BM 230.*

Contenu de la réponse :

1. « J'aimerais savoir si vous avez demandé l'autorisation aux Bâtiments de France ».
2. Les propriétaires conditionnent leur accord à l'obtention d'une autorisation de réaliser des travaux personnels en toiture.

**Avis du commissaire enquêteur.**

1. Compte-tenu de l'inscription de la Place des Arcades aux monuments historiques, il a été requis par la commune un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, Monsieur Benjamin NICOLAS.

*Celui-ci a répondu favorablement au projet lors de la réunion du 19//05/2025.*

2. L'autorisation de réaliser des travaux en toiture sort du cadre de la présente enquête.

*SCI RLA – Parcelles BM 164-165-166.*

*« Suite à votre courrier concernant les points d'ancrage, nous donnons bien entendu notre accord ».*

*Mr. GUILLON Henri – Parcelle BM 158.*

*« Je vous donne mon accord pour l'installation de nouveaux points d'encrage sur ma façade Place des Arcades ».*

*SCI MALUJA – Parcelle BM 231.*

*« Accord pour l'installation d'ancrages en façades ».*

*SCI MALUJA – Parcelle BM 175.*

*« Je donne mon autorisation d'ancrage sous conditions de l'enlèvement de tout ancien ancrage et barre de fer qui servait autrefois à l'illumination de Noël ».*

**Réponse de la Commune.**

*« Comme indiqué dans le courrier envoyé aux propriétaires, les travaux, réalisés par une entreprise spécialisée, dans le respect du bâti et avec les précautions nécessaires, comprendront :*

- le retrait des anciens points de fixation existants,*
- le rebouchage et la remise en état de la façade,*
- la pose des nouveaux ancrages selon le positionnement défini sur les plans/photos annexés au dossier d'enquête publique ».*

### **3- ANALYSE BILANTIELLE.**

#### **3.1- LES EXIGENCES DE L'ANALYSE BILANTIELLE.**

Afin de déterminer le caractère d'intérêt public d'une opération, l'enquête de DUP repose sur des règles juridiques précises découlant de la jurisprudence du Conseil d'Etat du 28 Mai 1971 dit « *Ville Nouvelle Est* ».

Dans le cadre d'une DUP, il convient de mesurer si l'intérêt général l'emporte sur les expropriations nécessaires à la réalisation du projet car « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique* »

(Article 545 du Code civil).

Il convient donc d'apprécier l'utilité publique d'un projet en appliquant la théorie du bilan qui prend en compte l'intérêt de l'opération projetée, ses objectifs, mais aussi ses divers inconvénients.

*Ainsi, cette analyse bilantielle permet de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.*

L'analyse bilantielle comporte 3 étapes.

- Le caractère d'intérêt général du projet ;
- La nécessité de recourir à l'octroi d'une servitude ;
- Le bilan coûts/avantages de la réalisation du projet.

*Il convient d'évaluer si les diverses contraintes du projet, (son coût, les atteintes à la propriété privée,) ne sont pas excessives au regard de l'intérêt de l'opération.*

#### **3.2- LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.**

1- Les ancrages actuellement en place et contrôlés par l'entreprise REILUX, ne répondent plus aux normes de sécurité en vigueur.

Il est préconisé de revoir l'intégralité de l'installation, d'optimiser le « design » du plafond de rue pour un montage équilibré, de déployer des ancrages de type platine et des dispositifs de sécurité (ancrage de sécurité et fusible).

2- La Place des Arcades présente un intérêt patrimonial, et de son attractivité au plan du tourisme dépendent des retombées économiques non négligeables.

#### **3.3- LA NÉCESSITÉ DE RECOURIR À UNE SERVITUDE SUR LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES.**

Malgré un premier envoi de notifications en 2025, l'affichage d'un avis en mairie, l'impossibilité de joindre certains propriétaires et l'urgence des travaux à entreprendre, attestée par l'expertise d'une société spécialisée, ont contraint la Commune à diligenter une enquête publique.

### 3.4- LE BILAN COUTS/AVANTAGES DE LA RÉALISATION DU PROJET.

Le bilan coûts/avantages de la réalisation du projet comporte plusieurs critères qui sont traités successivement.

#### 1. L'intérêt économique du projet

Le projet assure la protection des biens et des personnes sur la Place des Arcades.

Le projet permet la sécurisation du ciel de rue.

Le projet favorisera l'attractivité économique et le développement du tourisme

Le coût du projet est estimé.

Le financement est identifié.

#### 2. L'acceptabilité sociale du projet.

Les impacts du projet sur les propriétés privées sont anecdotiques et justifiés.

#### 3. Qualité et cadre de vie.

Les nuisances générées par les travaux peuvent être qualifiées de mineures pour les habitants, et sont globalement supportables.

### 3.5- CONCLUSION SUR L'ANALYSE BILANTIELLE ET LA DUP.

*Au vu de la grille d'évaluation de l'analyse bilantielle sur le caractère d'utilité publique ou non du projet, le commissaire enquêteur considère que le bilan du projet met en évidence que les avantages qu'il présente l'emportent sur les inconvénients.*

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DUP.**

*Les risques évalués par l'étude technique concernant les personnes et les biens semblent suffisants pour aboutir à une DUP.*

Le commissaire enquêteur constate que :

1. L'enquête publique conduite du 26 janvier au 9 février 2026 pour « *L'institution d'une servitude d'ancrage sur des propriétés privées nécessaire à la réalisation des installations d'illuminations festives Place des Arcades* » s'est déroulée dans de bonnes conditions et que toutes les personnes qui ont souhaité faire des observations ont eu la possibilité de s'exprimer.
2. Les modalités légales et réglementaires pour la conduite de l'enquête ont bien été respectées notamment en matière de préparation, de contenu, et de mise à disposition des dossiers d'enquête auprès du public.
3. L'ensemble des prescriptions réglementaires nécessaires à l'information du public a été respecté, un certificat d'affichage attestée par la Commune est joint en annexe au rapport d'enquête.
4. Les permanences assurées par le commissaire enquêteur ont permis aux personnes qui le souhaitaient d'obtenir des renseignements sur le projet.

Le commissaire enquêteur estime que le projet soumis à l'enquête publique répond à la nécessité absolue de remettre en état le ciel de rue avec, par les travaux proposés, la préoccupation d'assurer dans la mesure du possible la sécurité des biens et des personnes sur la Place des Arcades, et de n'utiliser, pour la servitude, que les surfaces strictement nécessaires à la réalisation et à l'entretien des travaux projetés.

***En conséquence, le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet.***

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR  
L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.**

En application de l'article R.11-21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation du projet, et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête DUP, du 26 janvier 2026 au 9 février 2026, inclus soit sur une durée de 15 jours consécutifs.

*Pour la réalisation du projet, une autorisation relative à l'établissement d'une servitude d'ancrage sur ces propriétés privées est donc nécessaire.*

En amont de la présente enquête, de nouvelles notifications ont été adressées aux propriétaires ou à leurs représentants en 2026.

*Le commissaire enquêteur a constaté que :*

1. Aucun des ancrages envisagés n'était situé en dehors des emprises nécessaires à la réalisation des travaux prévus.
2. Chaque propriétaire ou copropriétaire identifié au cadastre et concerné par les emprises du projet a bien fait l'objet d'une notification, tel que prévu à l'article R11-22 du code de l'expropriation.
3. 12 propriétaires ou copropriétaires ont bien reçu les notifications par LAR ;  
7 d'entre eux n'ont pas retiré le courrier.
4. Malgré la réitération des envois en RAR, seuls 7 avis ont été enregistrés concernant l'enquête parcellaire.
  - 4 ont donné leur accord pour la réalisation des travaux ;
  - 3 ont refusé d'accorder l'autorisation d'ancrage.

*En conclusion, le commissaire enquêteur émet, pour l'enquête parcellaire nécessaire à la réalisation des travaux prévus par le projet d'installation de nouveaux points d'ancrage en façade pour les illuminations de Noël,*  
**UN AVIS FAVORABLE.**

**Fait à Vallauris, le 12 février 2026.**

**Edith CAMPANA.  
Commissaire enquêteur.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Campagna', is written over a horizontal line.