

Dossier n° E25000039/06

**COMMUNE DE GORBIO (DEPARTEMENT DES ALPES
MARITIMES)**

**Révision générale du Plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de GORBIO**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête publique du Lundi 8 décembre 2025
au Vendredi 9 janvier 2026

Commissaire enquêteur : Alain CANOLLE

Sommaire :

- 1) L'enquête publique : Page 2
- 2) Le rapport de synthèse, les questions à M le Maire, les réponses de M le Maire sur les observations reçues : Page 2
- 3) L'appréciation de la révision générale du PLU de GORBIO par le Commissaire enquêteur: Page 2
- 4) Conclusion motivée du Commissaire enquêteur : Page 7

Dossier n° E25000039/06

1) L'enquête publique :

Elle s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026. Trois permanences ont été ouvertes, les 8 décembre 2025, 15 décembre 2025 et 9 janvier 2026.

26 dépôts d'observations ont été enregistrées, qui émanent essentiellement de propriétaires fonciers avec des questions d'ordre personnel. La plupart des observations ont été déposées lors des trois permanences.

La plupart des demandes porte sur le droit à construire sur des parcelles situées en dehors du cœur du village, pour lesquelles M le Maire n'a pu donner une suite favorable.

2) Le rapport de synthèse, les questions à M le Maire, les réponses de M le Maire sur les observations reçues :

M le Maire a apporté des réponses très précises aux questions posées. La population a été bien informée de la préparation de cette révision du PLU. Le positionnement de M le Maire sur les observations reçues lors de l'enquête publique répondent tout à fait au projet de révision du PLU.

Cette enquête publique a permis aux administrés de pouvoir s'exprimer en complément des réunions publiques qui ont été organisées par la mairie et de pouvoir formuler leurs demandes personnelles sur ce projet de révision du PLU de GORBIO. J'ai pu mesurer l'attention portée par M le Maire et Madame la première adjointe sur les observations reçues et les réponses à y apporter.

La révision du PLU de GORBIO répond à un besoin urgent de redéfinir une urbanisation modérée indispensable à ce village. Un village médiéval peut perdre très vite son identité en devenant une petite agglomération urbaine puis une grosse agglomération urbaine pour finir en banlieue de grande ville...

M le Maire connaît parfaitement son village et il m'a présenté ce projet de révision générale du PLU de GORBIO comme une nécessité absolue pour le GORBIO de demain.

3) L'appréciation de la révision du PLU par le Commissaire enquêteur :

Suite à la clôture de l'enquête publique le 9 janvier 2025 j'ai pu tirer les conclusions suivantes :

31) Une application stricte des textes en vigueur actuellement : Cette application des nouveaux textes apparaît bien convenir à la commune de GORBIO qui veut sortir d'un PLU jugé trop ouvert pour garantir le cachet, les particularités et la vie d'un village du pays mentonnais où il fait bon vivre.

Si le village a pu conserver son côté historique et médiéval la partie sud du village à l'entrée de Menton a été très urbanisée.

Ces constructions d'une trentaine d'années n'ont rien à voir avec le village historique de 400 habitants de l'époque.

M le Maire m'a bien fait ressentir sa volonté de maintenir à Gorbio sa tranquillité de village et de ne pas continuer à construire d'une manière excessive et parfois déraisonnable.

Dossier n° E25000039/06

32) Le PLU révisé laisse une possibilité de construire à un rythme de 4,5 logements par an, ce qui peut paraître un chiffre bas mais en bonne proportion pour un village de 1 600 habitants.

Ce village ne doit pas être une zone « dortoir » de Menton où toute la population est axée sur cette ville, pour les soins, les écoles, les distractions...

Des échanges que j'ai eus lors des 3 permanences j'ai toujours pu apprécier les demandes modérées de chaque habitant de GORBIO.

33) C'est ainsi que cette enquête fait ressortir les résultats suivants :

Pour une population de 1 600 habitants le nombre de dossiers (26) présentés peut paraître un bon signe pour la mairie en raison de 7 ans d'élaborations, de concertation et de réunions publiques. Je peux parler d'un climat serein qui a entouré cette enquête.

M le Maire et Madame la première adjointe se sont montrés très attentifs à chaque dossier pour examiner la recevabilité de chaque situation et rester dans l'épure choisie du PLU projeté.

Je pense que la préparation de ce dossier par la mairie et son bureau d'études est la raison essentielle du déroulement serein de cette enquête publique.

Les deux tableaux suivants donnent des indications sur les surfaces modifiées du PLU et sur les résultats de l'enquête publique :

	PLU en vigueur		PLU révisé		EN + ou en -
Zones urbaines	10,7% 75,1ha	soit	5,1% 35,6HA	soit	- 39,5 ha
Zones à urbaniser	6,3ha soit 0,9%				
Zones agricoles	25,7HA 3,7%	soit	36,7ha soit 5,2%		+ 11ha
Zones naturelles	596,7ha 84,8%	soit	631,4ha 89,7%	soit	+ 34,7 ha

<u>Nombre de dossiers</u>	<u>28 reçus dont 2 reçus 2 fois = 26 dossiers traités</u>
----------------------------------	--

<u>Avis défavorables</u>	<u>15</u>	<u>57,69%</u>
<u>Avis favorable</u>	<u>1</u>	<u>3,84%</u>
<u>En attente des services de l'Etat</u>	<u>4</u>	<u>15,38%</u>
<u>Réponse à une association</u>	<u>1</u>	<u>3,84%</u>
<u>Dossier avec opposition au Projet Palladium</u>	<u>2</u>	<u>7,69%</u>
<u>Dossier de personnes venues pour s'informer</u>	<u>3</u>	<u>11,53%</u>
<u>Total</u>	<u>26</u>	<u>100%</u>

Je constate que la révision du PLU de GORBIO a fait l'objet de 26 requêtes déposées durant l'enquête. Ce chiffre m'apparaît faible au regard de l'importance de cette révision du PLU. Par

Dossier n° E25000039/06

rapport à ce village de 1 600 habitants, le nombre d'observations de 26 donne un pourcentage de 1,6 %.

La réduction de 39,5 ha de zones urbaines constructibles a été comprise par les habitants de GORBIO. Cette réduction est très importante et significative au profit des zones agricoles (+11ha) et naturelles (+34,7ha). Ce projet de révision du PLU de GORBIO apparaît être une sage décision pour la commune qui ne doit pas perdre sa raison d'être de petit village médiéval.

Je ne peux qu'être favorable à cette révision du PLU de GORBIO puisque la population a bien compris l'enjeu de GORBIO de conserver un village avec ses caractéristiques propres et fidèle à son blason dont la devise est

« D'azur au mont d'argent issant d'une mer du même mouvant de la pointe, au chef d'or chargé d'une aigle bicéphale de sable. Inmota manet (Il demeure immuable). »

34) le dossier PALLADIUM :

Je précise d'emblée que c'est un dossier qui m'a posé un questionnement certain. En effet, ce dossier m'a été transmis à deux reprises, une fois le 15 décembre 2025(à 12h le jour de ma 2^{ème} permanence, par porteur à 12h alors que je recevais un habitant de GORBIO)) et le 15 décembre 2025 par mail sur »Enquêtes publiques «.

Je constate qu'aucun représentant de la SCI n'est venu me présenter, en personne, ce dossier lors d'une de mes trois permanences de 5 heures chacune où tout le monde a pu être reçu dans des entretiens de 2h30 à 15 minutes. En effet, j'estime regrettable qu'un dossier aussi important par son objet n'est pas suscité de la part de la SCI Palladium un déplacement à la mairie de GORBIO afin de présenter au Commissaire enquêteur le contenu de ce projet. Le fait d'apporter lors de l'enquête deux dossiers identiques (l'un par porteur et l'autre par email) en évitant un entretien, apparaît à contrario de la vocation principale de l'enquête publique qui est d'informer, d'échanger et de formuler des observations. L'enquête publique, en présentiel est indispensable pour donner et recevoir des explications en complément des pièces écrites. Ces permanences lors des enquêtes publiques demeurent essentielles dans le débat public. Eviter le dialogue, lorsqu'on prétend apporter au village de GORBIO un projet de 200 à 350 logements, peut ouvrir un panel de questions.

Je précise que les études sur le nouveau PLU sont ouvertes depuis 7 ans et le dépôt du permis d'aménagement de la SCI Palladium date de 6 ans.

Dans les deux dossiers présentés par la SCI Palladium, il n'y a aucune pièce relative au projet d'aménagement si ce n'est un mémoire de la SCI qui m'est adressé, mise à part quelques documents tirés du dossier de révision du PLU présenté par la commune. A l'étude de ces deux documents, il ressort qu'aucun élément du projet n'apparaît. M le Maire me dit que ce projet consisterait en la construction de 200 à 350 logements et un habitant de GORBIO dans ses observations dans le cadre de l'enquête publique évoque même 600 logements.

Dossier n° E25000039/06

Aucune personne rencontrée dans le cadre de mes trois permanences ni dans les réflexions des habitants formulées sur le site « enquêtes publiques » n'a donné un quelconque avis positif sur un projet urbain sur le domaine Palladium qui ne peut être inconnu des habitants de GORBIO. Deux habitants du village sont venus lors des permanences confirmer leur opposition à ce projet.

Des questions se posent, en effet :

- La SCI Palladium serait elle le maître d'ouvrage de ce projet ?
- Ce domaine pourrait-il être en vente ?

Devant ce faisceau d'éléments, il est difficile de connaître l'état d'avancement de ce dossier et son contenu (Pavillons, immeubles collectifs, galerie marchande, espaces extérieurs de vie...). Un projet détaillé existe-t-il vraiment ? Force est de constater que la question se pose alors que l'avenir de GORBIO est concerné.

En effet, on n'aborde pas de la même manière un projet d'un lotissement de 4 lots et un quartier de 350 logements pouvant représenter une population de 1 400 personnes (4 personnes par logement) alors que le village compte actuellement 1 600 habitants. Un lotisseur ne peut pas mener à bien un projet sans l'aval et la participation de la commune qui doublerait dans le temps son nombre d'habitants, pour devenir une commune de 3 000 habitants avec ses obligations, ses besoins, ses contraintes et ses responsabilités civiles, financières, sociales, capacité d'accueil scolaire, sécuritaires, sanitaires, et d'équipements. La question de la domanialité communale des voies d'accès et des rues intérieures à ce nouveau et hypothétique quartier est également posée. La commune n'a certainement pas le budget nécessaire pour assumer les conséquences immédiates de cette situation. La solution d'un domaine privé de 200, 350, 600 logements est elle possible ? La liaison entre GORBIO et Menton pourra-t-elle supporter ce nouveau flux de circulation ? Toutes ces questions se posent.

Les dernières discussions entre la mairie et les services de l'Etat font ressortir l'incohérence de ce projet avec le développement de GORBIO.

Enfin, la commune de GORBIO pourrait faire jouer son droit de préemption sur ce domaine comme l'a pu faire, dans les années 2021-2024 la commune de Tourrette sur Siagne et la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) pour le Domaine du Caire ancien pavillon de chasse et son domaine du Général Massena, ceci avec l'aide du conseil départemental, de la région PACA et de la SAFER notamment.

Devant un tel dossier et en prenant en compte la décision du Tribunal administratif de Nice du 6 février 2025, je considère que :

- 1) La décision susvisée a donné des droits à la SCI Palladium.
- 2) La révision actuelle du PLU de la commune de GORBIO est fondamentalement en opposition formelle au projet d'urbanisation du domaine du Palladium.
-

- **Dossier n° E25000039/06**

- 3) La réalisation d'un quartier de 200 à 350 logements au bas du village historique serait en opposition avec les textes régissant le fondement même du dossier de révision du PLU de GORBIO.

- 4) L'ouverture d'un nouveau quartier de la taille du vieux village fragiliserait la commune. Combien d'exemples sont là pour nous démontrer que le charme des « nouveaux villages français » construits dans les années 1970 s'avèrent au fil du temps des leurres incompatibles avec une population vieillissante et avec des municipalités qui ne sont pas arrivées à intégrer ces quartiers dans la vie du cœur du village délaissé par les services partis s'installer dans les « quartiers neufs ». Les responsables de ces erreurs urbaines ne sont plus aux affaires et les dépliant publicitaires de l'époque vantant « un nouveau quartier pour une vie familiale simplifiée » ont piètre allure par rapport aux résultats. La question se pose alors : « Mais qui a pu autoriser la création d'un tel lotissement ? » Là est la question !

- 5) La mairie de GORBIO, son maire et son conseil municipal ont raison de défendre la pérennité du village médiéval vis-à-vis de projets qui seraient déraisonnables pour son avenir. Ces villages du pays mentonnais sont la renommée de la Riviera Française et ils doivent le rester. GORBIO doit être préservé, mis en valeur avec un développement encadré par la législation actuelle. Elle ne peut se voir imposer un tel accroissement de population. Le vieux village doit rester le pilier central de son territoire, il ne doit pas être un satellite historique d'une cité nouvelle aux portes de Menton. Le charme et la pérennité de GORBIO sont à protéger. Il faut que le cœur du village reste dans le GORBIO historique et ne soit pas recréé dans un nouveau quartier.

- 6) Par contre, si un projet compatible avec les principes fondamentaux qui régissent le projet de révision du PLU de GORBIO était proposé, la commune de GORBIO et dans son intérêt pourrait, ouvrir dans le futur, son PLU révisé à la discussion avec un maître d'ouvrage, dûment autorisé et porteur d'un projet complet, réfléchi et strictement compatible avec le PLU révisé. Mais cette hypothèse ne semble pas d'actualité. La commune de GORBIO doit rester maître de son territoire et ne pas dépendre d'un projet aux résultats non connus, aléatoires et incertains. La commune de GORBIO ne doit pas se voir imposer un nouveau quartier dont elle ne pourrait pas maîtriser les conséquences sociales, financières, sécuritaires, sanitaires et administratives.

-

Sur ce dossier « Palladium », et en considérant les réserves susvisées les plus fermes, dans le contexte d'un permis d'aménager, je ne suis en aucun cas favorable à l'édification d'un quartier urbain de 200 à 600 logements ainsi que j'ai pu le comprendre, au cours de la présente enquête publique.

Il est absolument nécessaire d'éviter à la commune de GORBIO de se voir imposer un projet qu'elle refuse. Il est impensable que cette commune soit obligée de gérer une situation de

Dossier n° E25000039/06

création d'un nouveau quartier de 350 logements qui est à l'opposé de ce qu'elle souhaite c'est-à-dire de conserver et d'améliorer le village médiéval et son domaine municipal.

3) Conclusion motivée du Commissaire enquêteur :

Ainsi,

- après analyse, réflexion, examen des différentes perspectives d'avenir pour le village de GORBIO, après avoir étudié le dossier remis durant l'enquête publique relatif au Domaine Palladium et les avis émis aux demandes des habitants de GORBIO.
- afin d'éviter un avenir urbain incertain et problématique de GORBIO.
- considérant ce dossier de révision du PLU de GORBIO excellemment préparé par la commune qui a été tenue d'intégrer les principes issus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, notamment ceux relatifs à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF et une enquête publique menée dans un esprit ouvert et constructif.
- Considérant que la révision générale du PLU de la Commune de GORBIO est une nécessité absolue pour conserver à ce village son caractère historique de la Riviera française.

j'émet un avis personnel **FAVORABLE** à la révision du PLU du village de GORBIO.

Fait à NICE, le lundi 9 février 2025

Signé Alain Canolle

Commissaire enquêteur