République Française

VILLE de MENTON
(Alpes-Maritimes)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 FEVRIER 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n° 10/24

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'an deux mille vingt-trois, le 20 février 2024 à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 14 février 2024, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses séances, ***sous la Présidence de Monsieur Yves JUHEL, Maire***

Présents :

M. Yves JUHEL – M. Patrice NOVELLI – Mme Sylviane ROYEAU – M. Nicolas AMORETTI *(arrivé 19h38 - Affaire n° 1)* – Mme Marinella GIARDINA - M. Florent CHAMPION – Mme Joanna GENOVESE M. Henri SCANDOLA – M. Patrick CALVI – Mme Isabelle ALMONTE – M. Emmanuel RAVIER – Mme Dominique ARTIERI – Mme Floriane CAZAL – M. Eric FORMENTO – Mme Isabelle THOUVENOT –Mme Carmela CARTARRASA – Mme Julie MACARI – M. Dominique NICOLAÏ – M. Hervé VIALONGA – Mme Rose-Mary MORENA – M. Michel FEVRIER – M. Daniel ALLAVENA – M. Serge GIACOMAZZI – M. Marcel CAMO – Mme Sandra PAIRE – M. Cédric MONTEIRO – Mme Gabrielle BINEAU – Mme Pascale VERAN

Pouvoirs :

M. Nicolas AMORETTI à Monsieur le Maire *(jusqu'à 18h38)*
Mme Elodie ROBERT à M. Emmanuel RAVIER
M. Jean-Claude ALARCON à M. Eric FORMENTO
Mme Magdalena TOMASI à Mme Sylviane ROYEAU
Mme Stéphanie JACQUOT à Mme Isabelle THOUVENOT
Mme Ornella GALTIER à Mme Marinella GIARDINA
M. Julien TABOUE à M. Florent CHAMPION
Mme Patricia MARTELLI à M. Cédric MONTEIRO
Mme Martine CASERIO à Mme Sandra PAIRE
M. Anthony MALVAULT à Mme Pascale VERAN

Étaient absents :

M. Mathieu MESSINA
M. Jean-Christophe STORAÏ

M. Florent CHAMPION a été nommé secrétaire de séance.

Date d'affichage :

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20240220-10-DE
Date de télétransmission : 06/03/2024
Date de réception préfecture : 06/03/2024

Séance du 20 Février 2024

Délibération n° 10/24

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

RAPPORTEUR : Mme Joanna GENOVESE, Adjointe au Maire

Par délibération n°118/20 en date du 1er décembre 2020 a été prescrite la révision du PLU approuvée le 5 mars 2018.

Cette révision doit impérativement prendre en compte la loi du 21 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience » qui vise un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 prochaines années.

Le PLU comporte notamment un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. (Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Une réunion publique d'information et de concertation a eu lieu le 26 avril 2023 et le projet de PADD a été débattu en Conseil Municipal en date du 27 juin 2023.

Depuis cette date, les services de la Ville et les Elus ont travaillé en étroite collaboration avec l'Etat afin de répondre aux besoins d'évolution du projet communal au regard des objectifs de la municipalité, tout en tenant compte des contraintes législatives.

Les évolutions du PADD qui en résultent portent sur les éléments suivants :

1. Projet d'extension d'Intermarché dans le Carei : Il convient d'intégrer le projet d'extension de l'Intermarché qui présente un fort intérêt général en termes notamment d'amélioration de l'entrée de ville, de développement socio-économique et d'amélioration des mobilités.

2. Mixité sociale : Il convient de prendre en compte et d'intégrer les objectifs de mixité sociale définis dans le nouveau contrat de mixité sociale en cours d'élaboration qui vise à faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social au titre de la loi SRU.

3. Logements vacants : Il convient de prendre en compte l'étude sur les logements vacants réalisée par la commune à la demande des services de l'Etat, en réponse aux objectifs de modération de la consommation d'espace inscrits dans la loi Climat et Résilience.

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20240220-10-DE
Date de télétransmission : 06/03/2024
Date de réception préfecture : 06/03/2024

Ce document, dont le contenu intégral est annexé, constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour les 10 à 15 années à venir et l'architecture générale du futur PLU dans ses composantes classiques que sont le Plan de zonage et le Règlement d'urbanisme.

Une réunion publique a eu lieu dans le cadre de la concertation menée dans le cadre de la révision du PLU, en date du 14 février 2024 au cours de laquelle Monsieur le Maire a présenté le PADD actualisé.

Conformément à l'article L. 153-12 les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Le PADD a été présenté :

- le 26 avril 2023 à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) ;

- au public lors de réunions publiques d'information et de concertation les 26 avril 2023 et 14 février 2024 ;

Il a été débattu en Conseil Municipal le 27 juin 2023.

Le PADD attaché à la présente a été actualisé, au regard de l'évolution des objectifs de la municipalité et des observations formulées par les services de l'Etat.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal d'intervenir.

« Mme Gabrielle BINEAU : Projet d'intérêt général : peut-on savoir ce que comprend ce projet ? où va-t-il être fait ? Quels vont être les impacts pour les Mentonnais ?

Mme Joanna GENOVESE : Il s'agit du projet d'Intermarché. L'intérêt de ce projet est la création d'un grand parking qui permettra un important délestage des voitures afin de limiter la circulation en le centre-ville.

Monsieur le Maire : Il y a volonté également de modifier complètement le quai de livraison et le quai de transit des camions, de manière à éviter les entrées et les marches arrière des camions, afin que la voie soit plus sécurisée. Il y aura un circuit beaucoup plus simple qui évitera les manœuvres des camions dans une zone où se situent à la fois des écoles et le quartier Aroma.

Ce projet de parking de covoiturage se situe en entrée de ville et pour le réaliser, il nous fallait 1.350 m². Nous sommes passés devant la Commission Ad hoc qui a validé par 26 pour et 2 abstentions ce projet et les services de l'Etat ont dit qu'ils étaient favorables à cette modification.

Mme Gabrielle BINEAU : est-ce que ce parking va permettre aux habitants d'Aroma de stationner plus facilement ? Y aura-t-il d'autres choses que le parking ?

Monsieur le Maire : Ce parking est fait, à la base, pour faciliter le covoiturage, c'est-à-dire pour permettre à des gens qui vont travailler à Monaco de pouvoir favoriser le covoiturage. Le dossier n'est pas encore déposé. Nous allons voir combien de places supplémentaires nous allons pouvoir obtenir d'Intermarché puisqu'il y aura environ 30 ou 40 places supplémentaires.

Normalement, il est prévu sur le toit des cours de paddles».

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20240220-10-DE
Date de télétransmission : 06/03/2024
Date de réception préfecture : 06/03/2024

Aucune autre prise de parole n'étant demandée et constatant que les membres du Conseil Municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du PADD, Monsieur le Maire propose de clore les débats.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2121-29,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 5 mars 2018,
Vu la délibération du Conseil Municipal n°118/20 du 1er décembre 2020 portant la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n°52/23 en date du 27 juin 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme du 15 février 2024,

JE VOUS DEMANDE DE BIEN VOULOIR

- prendre acte des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) portant sur la révision du PLU de la Ville de Menton.

LE CONSEIL
après en avoir délibéré,

prend acte

Le Secrétaire de séance,
L'Adjoint au Maire

Florent CHAMPION

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Yves JUHEL

Visa de la préfecture :

Visa de la préfecture :

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20240220-10-DE
Date de télétransmission : 06/03/2024
Date de réception préfecture : 06/03/2024

République Française

VILLE de MENTON

(Alpes-Maritimes)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n° 52/23

Révision du PLU : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (présentation par le Cabinet ES-PACE)

L'an deux mille vingt-deux, le 27 Juin 2023 à 18 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 21 Juin 2023, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses séances, ***sous la Présidence de Monsieur Yves JUHEL, Maire***

Présents :

M. Yves JUHEL — M. Jean-Claude ALARCON – Mme Marinella GIARDINA – Mme Joanna GENOVESE – M. Henri SCANDOLA – M. Patrick CALVI – M. Patrice NOVELLI – Mme Isabelle ALMONTE – M. Emmanuel RAVIER – Mme Dominique ARTIERI – Mme Floriane CAZAL – Mme Maria Magdalena TOMASI – M. Eric FORMENTO – Mme Isabelle THOUVENOT – M. Nicolas AMORETTI *(à partir de 18h25)* – Mme Carmela CARTARRASA – Mme Julie MACARI Mme Ornella GALTIER – M. Dominique NICOLAÏ – M. Julien TABOUE *(jusqu'à 18h25)* – M. Hervé VIALONGA – Mme Rose-Mary MORENA – Mme Martine CASERIO – M. Daniel ALLAVENA – M. Serge GIACOMAZZI – M. Marcel CAMO – Mme Sandra PAIRE – Mme Gabrielle BINEAU – M. Jean-Christophe STORAI – M. Anthony MALVAULT – Mme Pascale VERAN

Pouvoirs :

Mme Stéphanie JACQUOT à M. Patrick CALVI
Mme Sylviane ROYEAU à Mme Isabelle THOUVENOT
Mme Elodie ROBERT à M. Henri SCANDOLA
M. Nicolas AMORETTI à Mme Floriane CAZAL *(jusqu'à 18h25)*
M. Mathieu MESSINA à M. Jean-Claude ALARCON
M. Julien TABOUE à Mme Dominique ARTIERI *(à partir de 18h25)*
M. Florent CHAMPION à M. Patrice NOVELLI
M. Michel FEVRIER à M. Eric FORMENTO
Mme Patricia MARTELLI à Mme Martine CASERIO
M. Cédric MONTEIRO à Mme Sandra PAIRE

M. Anthony MALVAULT a été nommé secrétaire de séance.

Date d'affichage :

Séance du 27 Juin 2023

Délibération n° 52/23

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

RAPPORTEUR : Mme Joanna GENOVESE, Adjointe au Maire

Par délibération n°118/20 en date du 1er décembre 2020 a été prescrite la révision du PLU approuvée le 5 mars 2018.

Les objectifs guidant cette démarche sont les suivants :

- affiner l'analyse urbaine des quartiers en tenant compte du niveau d'accueil des équipements publics ;
- renforcer les impératifs de protection notamment la préservation des paysages remarquables de Menton (grands ensembles de jardins mais également l'habitat pavillonnaire mentonnais) ;
- retranscrire sur le territoire communal les orientations d'aménagement et d'urbanisme intercommunales, dans une perspective de développement harmonieux qui préserve les caractéristiques essentielles de la ville ;
- s'inscrire dans un contexte de changement climatique et de rationalisation de la ressource en eau.

Cette révision doit impérativement prendre en compte la loi du 21 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience » qui vise un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 prochaines années.

Le PLU comporte notamment un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. (Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 153-12 les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Les travaux d'élaboration du PLU ont comporté à ce jour deux phases qui ont fait chacune l'objet d'une concertation destinée à l'ensemble des partenaires institutionnels et au public :

1. Etablissement d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux du futur PLU révisé, à savoir améliorer la qualité de vie des mentonnais en conservant à la ville sa taille humaine ;

2. Elaboration du PADD en tenant compte des objectifs et enjeux issus du diagnostic.

Ce document, dont le contenu intégral est annexé, constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour les 10 à 15 années à venir et l'architecture générale du futur PLU dans ses composantes classiques que sont le Plan de zonage et le Règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de Menton sont définies en 5 orientations principales :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton avec 2 thématiques, l'une relative au paysage (sites caractéristiques et identitaires de Menton) et l'autre relative à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en état des continuités écologiques ;

- Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire avec les thématiques relatives à l'aménagement du territoire et l'urbanisme (le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique : valorisation du secteur Rondelli, mutation du secteur des Sœurs Munet, aménagement à vocation mixte du site « La Tournerie », requalification du vallon du Borrigo…, l'habitat (densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville, encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant dans un objectif de mixité sociale…), les réseaux d'énergie ;

- Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive avec les thématiques suivantes : équipement commercial, de services et d'artisanat, développement touristique, équipements, activités agricoles (mutation et réaménagement de plusieurs séquences de bord de mer, accompagnement de la dynamique agricole liée à l'agrumiculture…) ;

- Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée avec les thématiques relatives aux transports et déplacements (amélioration de transports en commun, des modes doux de déplacement, renforcer le maillage viaire secondaire…) et le développement des communications numériques ;

- Orientation 5 : Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le respect des objectifs de la Loi « Climat et Résilience », en limitant l'étalement urbain et en favorisant les opérations de rénovation et réhabilitation au sein du tissu urbain existant. L'étape suivante, celle de l'élaboration du plan de zonage et du règlement, sera l'occasion de traduire l'ensemble de ces objectifs et orientations.

Le PADD a été présenté :

- le 26 avril 2023 à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA).

- au public lors d'une réunion publique d'information et de concertation le 26 avril 2023.

- le diagnostic et l'état initial de l'environnement et le PADD ont été mis à la disposition de la population en Mairie : 6 panneaux d'exposition au format A1 synthétisaient les deux documents. L'ensemble de ces éléments étaient également consultable sur le site internet de la Ville.

A l'issue de la réunion publique, la présentation a été publiée sur le site internet de la commune.

Le PADD attaché à la présente a été actualisé suite à la réunion des PPA.

Présentation par le Cabinet ES-PACE.

Monsieur le Maire :
Remercie Catherine et tout le bureau d'études, Joanna Génovèse et félicite tout le service Urbanisme qui a participé activement à ses côtés, ainsi que les services de l'Etat puisqu'ils sont associés à toutes ces discussions.
Avant de lancer le débat, préambule :
On devrait théoriquement pour respecter la loi SRU avoir à peu près 25% de logements sociaux ; on est à peu près à 10 (9.8 ou 10) si ma mémoire est bonne. On n'atteindra jamais 25 c'est une certitude. Si on n'atteint pas ce chiffre chaque année on paie une amende ; donc je dirais on est carencé à vie n'ayons pas peur des mots. Nous avons 900 personnes qui attendent un logement social à Menton. Et tous ces chiffres l'Etat les connait bien sûr, puisque chaque année on passe devant une Commission de discipline ; toutes les villes passent chacune à leur tour. Quand je m'occupais de l'Urbanisme on avait passé des Contrats de Mixité Sociale avec l'Etat et on s'engageait sur des périodes triennales à un certain nombre d'actions, de chiffres qui étaient contrôlés chaque année. J'ai retenu ce que disait « Catherine », les mots.... « vous êtes de bons élèves ». Oui on est de bons élèves parce que depuis une 10ène d'années on reste sur la même ligne c'est-à-dire protéger l'environnement de Menton, essayer d'intégrer un certain nombre de contraintes. Il faut savoir que l'on est bloqué. En haut dans le Careï, on ne peut pas étendre notre zone d'activités commerciales. Bon maintenant c'est acté définitivement, çà veut dire qu'on ne peut pas avoir de développement commercial de ce côté ; on n'est bloqué sur le bord de mer, enfin on risque d'être bloqué sur certains points, Catherine l'a expliqué avec la loi sur la Prévention des Risques d'Inondations et puis je ne vais pas revenir sur tout le reste qu'on vous a expliqué.
Alors moi je vous le dis clairement ce soir, on est passé devant cette fameuse commission qui d'ailleurs au demeurant s'est parfaitement déroulée dans un climat tout à fait cordial. Ils ont reconnu aussi qu'on était de bons élèves. Simplement les bons élèves il faut qu'à un moment ils reçoivent leur bulletin de satisfaction ou bulletin d'honneur c'est-à-dire qu'on va continuer à travailler avec les services de l'Etat, à continuer à voir comment on peut faire des concessions, à négocier, mais c'est clair qu'à un moment il faudra être clair : Menton ne passera pas de 32.000 habitants à 40.000 ; on ne va pas construire 3 000 logements à Menton.
Donc moi je dis de façon claire ce soir, on est ouverts, on discute, on est en effet de bons élèves, mais en tout cas tant que je serais Maire on ne construira pas 3 000 logements à Menton. C'est très clair. Je le dis de façon la plus limpide. Je pense que l'Etat est conscient parce qu'il n'y a pas qu'à Menton que l'on a ces problèmes, il y a d'autres communes de la CARF, proches de nous qui ont les mêmes problèmes. On n'est pas à la Plaine du Var où l'on peut construire ce que l'on veut.
Pour l'instant on continue à ce jeu un peu du chat et de la souris. Pour l'instant on n'est toujours dans une phase de négociations amiables et j'espère qu'on y restera. Je tenais ce soir à donner ma position de façon claire. On a un environnement, on a un style de vie, on le préserve. Alors bien sûr. Puis dans un certain cas quand on veut construire c'est ce qui était expliqué, on veut construire mais on peut pas parce que l'ABF va nous dire à tel point on peut pas, à tel point on peut pas donc il faut qu'on arrive à cadrer tout ça.
Je reste optimiste.
Voilà ce que je voulais vous dire comme préambule à vos discussions. Moi j'ai fini est-ce qu'il y a des questions sur le sujet ?

Le Maire propose aux membres du Conseil Municipal d'intervenir.

M. Anthony MALVAULT :
Remercie le Cabinet ES-PACE pour ses explications.
Juste une interrogation Monsieur le Maire est-ce que vous avez éventuellement chiffrer le nombre potentiel de logements sur les 10/15 prochaines années qui pourraient voir le jour sur Menton. D'un côté vous avez la loi Climat qui fait pression sur les Collectivités, de l'autre côté vous avez la loi Habitat. J'entends bien qu'on a un PLU qui va protéger et sauvegarder de nombreux espaces de la commune et çà je m'en félicite et mes confrères aussi s'en félicitent.

On a aussi cette pression des habitants qui souhaitent se loger vous l'avez aussi rappelé on a 900 demandes sur le bureau du Maire, si je peux me permettre de le dire Monsieur le Maire, mais est-ce que vous avez peut-être un chiffre à nous annoncer ce soir sur les 5 ou 10 prochaines années du nombre de logements potentiels qui pourraient voir le jour sur Menton.

Monsieur le Maire :
Alors merci Anthony j'ai pris note des questions. Je vais vous donner un chiffre ou deux, mais je laisserais ensuite Joanna GENOVESE répondre. Sur la dernière période triennale, je ne veux pas dire des bêtises, je crois qu'on a dû construire à peu près, je parle en logements sociaux parce que quand on fait des logements on peut faire que des logements sociaux sur un programme ou quand on fait un programme on doit avoir au moins 33 % de logements sociaux. Donc on n'était pas loin, alors on a eu le quartier Aroma bien sûr, à l'éco-quartier qui a amené un peu plus de 300 logements sociaux d'un coup. Il faut savoir que quand ce projet devait être mis en place en 2015 après pas mal d'hésitations, le jour où on devait valider l'ensemble du programme, Jean-Claude GUIBAL, j'étais à ses côtés en tant qu'Adjoint à l'Urbanisme, a reçu la Sous-Préfète de l'époque avec le Directeur de la DDTM qui, entre-temps a également changé, pour nous expliquer qu'il y a un tiers du projet qui ne pourrait pas se faire parce que, potentiellement, il y avait des risques qui risquaient un jour d'être soulevés donc une partie du projet don un peu plus de 100 logements n'ont pas été faits. On a dû construire environ, depuis la dernière période triennale, un peu plus de 600 logements sociaux. Je pense qu'on est à peu près dans ces chiffres-là. Le problème c'est que après l'opération Aroma qui a permis d'avoir quand même plus de 120 logements sociaux qui ont été attribués, on va dans la période des 3 ans qui viennent avoir moins de logements pour deux raisons : d'abord parce que, c'est pas un secret de polichinelle il suffit d'écouter les médias pour s'apercevoir que, que ce soit les bailleurs sociaux on l'a vu récemment quand Côte d'Azur Habitat qui est venu fêter ses 100 ans à Menton et on le voit avec les promoteurs privés, c'est de plus en plus compliqué à construire, à passer dans les budget et à avoir les autorisation. Donc on va certainement sur les 3 ans qui viennent, je donnerais la parole à Joanna, mais si dans les 3 ans qui viennent on a 200 à 250 ou 300 logements, je pense qu'on sera dans ces eaux-là. C'est-à-dire que dans les 3 ans qui viennent, en gros, puisqu'entre le moment où un permis est déposé et le moment où il se construit, il faut entre 2 et 3 ans suivant le dossier, au minimum 2 ans, donc on sera à peu près dans ces chiffres-là. Ça veut dire que dans 3 ans parce qu'il y a chaque année et chaque mois il y a de nouvelles personnes qui viennent s'inscrire pour avoir un logement social. Il faut être objectif, on n'arrivera jamais, je le dis, malheureusement, on n'arrivera jamais à contenter tous les demandeurs de logements sociaux et puis je peux vous dire que quand on a des commissions d'attribution où on pré-sélectionne les dossiers pour les remettre à la Commission officielle on a du mal à choisir. Quand il y en a qu'1 sur la topologie c'est facile, mais quand il y en a 3 et les 3 y ont droit. Ça peut être une famille j'en ai déjà parlé je ne vais pas revenir sur le dossier, des mono-parental, des gens de 75 ans ils peuvent plus se loger dans le privé, il faut faire un choix et en plus ils ne sont pas sûr d'être forcément pris à la Commission. On aura toujours entre 6 ou 700 dossiers qui ne seront jamais attribués. Voilà ce que je voulais vous dire, si Joanna veut rajouter quelque chose.

Mme Joanna GENOVESE :
Oui c'est à peu près ce que vous avez dit Monsieur le Maire. On est à peu près entre 200 et 300 logements et je rajouterais juste que l'on est en lien avec les Services de l'Etat. On travaille en étroite collaboration par rapport à çà.

M. Jean-Chritophe STORAï :
Quelle est la typologie sur ces sites 300 logements sociaux ? du PLUS, du PLAI du PLS.

Monsieur le Maire :
Alors je vais en partie répondre car je connais un petit peu le sujet et si je dis une bêtise Joanna me reprendra.

Il y a des règles à respecter. Quand on construit des logements sociaux, le bailleur pour avoir les agréments doit respecter une typologie qui va du PLAI au PLUS en effet puisque c'est pas les mêmes prix en passant par le PLS, je voudrais pas dire de bêtises, puis il y en a encore 1 autre, donc il y a des pourcentages, je ne les ai pas en tête on va vous les donner, il y a une obligation en tout cas c'est que les loyers les plus bas qui sont les PLAI doivent représenter à peu près 30 à 35 % des logements sociaux qui sont construits et par contre ceux qui sont en PLS qui sont le plus chers à la location, et bien le problème c'est que dans certains cas, on l'a vu sur certains projets, on est presque obligé de faire de la pub pour les louer. C'est un comble mais parce que le loyer se situe à peu près 10 % moins cher que le marché, ce qui est bien mais c'est quand même élevé, et que vous avez une clientèle qui à 10 euros près qui n'y a pas droit, donc il ne peut pas le faire et une clientèle qui à 10 euros près n'y a plus droit parce qu'ils sont un peu au-dessus. Donc çà c'est le problème. Voilà et les bailleurs sociaux ont une répartition qu'ils sont obligés de respecter sinon ils n'ont pas l'agrément pour faire les logements sociaux.

Mme Gabrielle BINEAU :
Merci Monsieur le Maire et bonsoir à tous. Quelques communes en France ont obtenu une dérogation de répondre aux exigences de la loi SRU parce qu'elles étaient en territoire contraint. Menton bénéficie aussi de certaines contraintes : montagnes, mer, Natura 2000, SRU et loi Climat et Résilience qui vient de s'y ajouter. Je sais que les services de l'Urbanisme avaient commencé à travailler sur ce dossier. Est-ce qu'il ne serait pas possible, du coup, de relancer cette chose pour pouvoir bénéficier de cette dérogation également.

Monsieur le Maire *:*
Merci en tout cas de l'avoir poser en Conseil Municipal. Bien évidemment je vais aussi laisser répondre à la fois Joanna et le bureau d'études. Je pense que si on peut, et on va certainement y travailler, car si on peut avoir cette dérogation, il est évident qu'on fera tout pour l'obtenir çà c'est clair, et j'espère que tous les Elus seront là pour le demander. Alors je te laisse répondre Joanna.

Mme Joanna GENOVESE *:*
Cà va être très difficile Gabrielle ce que vus demander mais je vais laisser Catherine répondre à la question.

Cabinet ES-PACE *(Catherine)* *:*
Je travaille sur d'autres communes telles que la commune par exemple de Mandelieu qui a été fortement touchée par toutes les problématiques d'inondation, de ruissellement qui en plus est concernée par le risque incendie. Aujourd'hui pour obtenir cette dérogation c'est extrêmement difficile. On a essayé de voir sur la commune de Menton s'il était possible de l'appliquer. Mais non. Non on est vraiment hors clous. Franchement les communes qui obtiennent cette dérogation c'est qu'elles ne peuvent quasiment plus s'étendre et se développer. Donc, aujourd'hui Menton on n'y arrive pas.

Monsieur le Maire *:*
On essaiera quand même mais tout en n'étant pas optimiste à priori. Martine Casério.

Mme Martine CASERIO *:*
Merci Monsieur le Maire. Nous avons bien compris que la commune serait éternellement carencée vu sa topographie. N'est-il pas possible dans ce cas puisque c'est un travail de concert avec les services de l'Etat, justement de demander à l'Etat de diminuer les contingents réservés à la préfecture pour augmenter les contingents attribués aux communes.

Monsieur le Maire *:*
Comme dirait quelqu'un qui l'a dit avant moi, c'est une très bonne question. Alors l'Etat est parfaitement conscient de ce qu'on dit, de tout ce qu'on explique ce soir, puisqu'il y a quelques années, une fois encore j'étais à l'Urbanisme, là cette fois c'était sans nous prévenir.

Il était venu faire sa propre enquête sur le terrain pour voir vraiment si on ne lui racontait pas de salades et s'il ne pouvait pas trouver des endroits où l'on pouvait construire. Quand on s'est revus on les a remerciés de nous avoir prévenu mais quand on a fait le point à l'arrivée on s'est aperçu que, eux avec nous, de toute façon à part 20 ou 30 logements à droite, à gauche, on ne pourrait pas aller plus loin. Alors j'en ai parlé à Joanna. Ce qu'on va faire, on va laisser les choses se dérouler mais y a un moment, j'inviterais la Sous-Préfète et les services de la DDTM à revenir à Menton. On aura une belle carte où il y aura du rouge, du vert, du bleu, du noir, enfin bref tout ce qui est interdit et puis on leur dira : écoutez maintenant vous êtes là. Ou peut-on construire à condition que l'ABF soit d'accord puisque voilà 2 ou 3 endroits où l'on peut construire mais il ne veut pas. Qu'est-ce qu'on peut faire ?
Concernant l'attribution, c'est encore un autre problème. C'est que la loi pour l'instant entre la commune, la communauté d'agglomération qui recède ses droits à la commune, c'est-à-dire la CARF qui recède ses dotations de logements à la commune, en général le bailleur social le fait aussi et le 1% patronal on arrive à pouvoir attribuer dans le pire des cas 45 à 50 % des logements et dans le meilleur des cas, ce qui était le cas à Aroma, parce que là on a eu la chance que dans les typologies qui étaient disponibles, les services de l'Etat avaient peu de candidats. Comme on a malgré tout de bons rapports, comme on est de bons élèves, dans leur grande bonté ils nous ont dit comme on ne peut pas trouver on vous les donne. On les a pris tout de suite d'ailleurs. Et là on est arrivé au total à un peu plus de 70 % d'attribution. En règle générale c'est entre 50 et 60 % d'attribution par la commune. Donc le reste c'est les services de l'Etat. Alors il faut savoir quand même, il faut être honnête, il faut savoir que dans les quotas de l'Etat vous avez des fonctionnaires qui peuvent être des policiers, des enseignants. Il n'y a pas que des gens qui sont DALO ou qui viennent d'ailleurs. Bref, c'est pas forcément des mentonnais, c'est de temps en temps des mentonnais, mais c'est pas toujours des mentonnais et puis là on peut pas faire grand-chose, d'autant plus que l'on a eu des réunions récemment à la CARF puisque là c'est dans le cadre des EPCI donc avec les principales villes concernées, c'est-à-dire Roquebrune et Beausoleil et maintenant l'Etat oblige à signer des conventions d'attribution dans lesquelles sont indiqué un certain nombre d'items pour à la fois je dirais être plus objectifs dans les attributions et tous ces items, il y en a une 10ène, permettent d'arriver à un certain nombre de points et quand il y a plusieurs candidats on regarde le nombre de points à l'arrivée, et dans cette Commission on doit travailler maintenant de cette façon-là. Il demande çà aux communes, il demande d'avoir un droit de regard donc on leur a dit, pas de problème, maintenant on aimerait faire la même chose sur vos attributions, la on n'a pas eu de réponse sur le service de l'Etat. Je pense que ça ne changera pas beaucoup, je pense que là il faut rester avec des rapports courtois avec l'Etat, parce que jusqu'à maintenant quand eux-mêmes ont des problèmes d'attribution, ils reportent sur la commune et Gabrielle ne me contredira pas puisqu'elle m'a succédé à l'Urbanisme. On s'est battu et maintenant c'est vraiment rentré dans les mœurs pour qu'à Menton on n'ait nos DALO, nos propres DALO mentonnais, c'est-à-dire des gens qui s'inscrivent au droit au logement parce que quand l'Etat va attribuer dans le cadre des contrats de mixité sociale, on avait obtenu du préfet que les DALO mentonnais soient prioritaires par rapport aux autres, ce qui semble une évidence. Ça a été accepté, encore fallait-il en avoir parce que quand on demande la liste, s'il n'y en a pas on met les DALO qui viennent de tel ou tel endroit. Maintenant le service des Logements travaille vraiment dessus de telles manières que les gens qui bien sûr y ont droit, on ne peut pas décréter qu'on est dalot comme çà, mais qu'on est un certain nombre de DALO mentonnais pour pouvoir répondre.
Et puis après il y a le problème qui a été évoqué par Jean-Christophe STORAÏ, la typologie de l'appartement proprement dit. En moyenne, c'est plutôt des 2/3 pièces qu'on retrouve le plus grand nombre.
Donc vous avez souvent des problèmes sur les 4/5 pièces parce qu'il n'y en a pas beaucoup et là c'est en général les familles nombreuses qui ont plus de 2 ou 3 enfants mais il y en a peu et puis il y a également un problème sur ce que j'appellerais les studios ou des petits 2 pièces quand il y a une personne seule ou un couple seul ou une mère avec un enfant.

Donc çà c'est quand le promoteur construit ses appartements et soumet à l'agrément qu'on a, à un certain moment, une discussion quand on discute le permis de construire pour lui demander qu'il force un peu plus par exemple qu'il y ait quelques 4 pièces de plus ou qu'au contraire qu'il y ait quelques 2 pièces. Ça c'est dans une discussion qui se passe en général avec le promoteur. Maintenant le promoteur il regarde aussi, malheureusement pour nous et heureusement pour lui dans certains cas, il regarde la dernière ligne du bilan pour voir si ça passe ou si ça ne passe pas. Il faut savoir que l'imposition de 33 logements sociaux, les logements sociaux ils sont achetés entre guillemets par un bailleur ou un promoteur quand c'est un promoteur privé et ce n'est pas payé 6 ou 7 000 euros du mètre carré. Quand il fait son bilan, il a tant de logements sociaux, çà lui rapporte tant, et dans certains cas c'est vrai que cela peut-être plus intéressant pour eux d'en avoir moins. Si on fait des petites surfaces ou des moyennes puisqu'il a un nombre à faire, c'est plus facile d'en faire 30 en mettant des 2 pièces ou des 3 pièces que de mettre surtout des 4 pièces. Donc voilà tout ça c'est un jeu entre tout le monde mais il faut que l'on garde de bons rapports, ce qui est le cas, parce que quand on peut avoir des attributions en plus ça profite aux mentonnais, puis aller à un conflit avec l'Etat ça sert à rien parce que de toute façon l'Etat dans certains cas c'est quand même lui qui a le dernier mot. Ce qu'il faut c'est arriver à lui faire comprendre nos problématiques. C'est ce qu'on essaie depuis des années et des années. Ce n'est pas nouveau çà date depuis longtemps, c'est ce que le bureau d'études quand il travaille sur les dossiers avec notre correspondante à la DDTM qui, il faut être franc, est quand même ouverte. Elle comprend les problèmes. Voilà où l'on en est ; voilà ce que je peux répondre sur le sujet.

M. Jean-Christophe STORAÏ :
Au niveau de la CARF a-t-on un Office Foncier Solidaire pour faire du bail réel solidaire qui sont des produits qui arrivent en déduction de l'article 55 de la loi SRU et qui permettent de matcher les populations, d'ailleurs peut être que M. Marcel CAMO ici présent pour Côte d'Azur Habitat pourrait nous répondre.

Monsieur le Maire :
Je réponds non à priori.

M. Dominique NICOLAI :
A ma connaissance non.

Mme Gabrielle BINEAU :
Je confirme c'est non mais je crois qu'il y a un projet à l'Hôtel des Pins qui répond à ce projet de BRS justement. Je ne sais pas si c'est toujours en cours.

Mme Joanna GENOVESE :
Oui tout à fait il y a un Bail Réel Solidaire qui sera à l'Hôtel des Pins. Tout à fait c'est en cours.

Monsieur le Maire :
Le Président de la CARF soutiendra le projet je vous le dis tout de suite.

M. Jean-Christophe STORAÏ :
Je vous en félicite Monsieur le Maire, nous aussi.

Aucune autre prise de parole n'étant demandée et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur les orientations générales du PADD, Monsieur le Maire propose de clore les débats.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2121-29,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 5 mars 2018,
Vu la délibération du conseil municipal n°118/20 du 1er décembre 2020 portant la mise en révision de son Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme en date du 2 Juin 2023,

JE VOUS DEMANDE DE BIEN VOULOIR

- prendre acte des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) portant sur la révision du PLU de la Ville de Menton.

LE CONSEIL
après en avoir délibéré,

prend acte

Le Secrétaire de séance,
Le Conseiller Municipal,

Anthony MALVAULT

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Yves JUHEL

Visa de la préfecture :

Accusé de réception en préfecture
006-210600839-20230627-52-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023