République Française

VILLE de MENTON

(Alpes-Maritimes)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 NOVEMBRE 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n° 121/25

Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Menton

L'an deux mille vingt-cinq, 13 novembre à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 6 novembre 2025, 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 – Mme Sylviane ROYEAU – M. Nicolas AMORETTI – Mme Elodie ROBERT *(à partir de 19h57 – Aff. n° 4)* – Mme Marinella GIARDINA – Mme Joanna GENOVESE – M. Henri SCANDOLA – M. Patrice NOVELLI – M. Emmanuel RAVIER – M. Jean-Claude ALARCON – Mme Floriane CAZAL – Mme Stéphanie JACQUOT – Mme Isabelle THOUVENOT Mme Carmela CARTARRASA – M. Florent CHAMPION – Mme Rose-Mary MORENA – M. Michel FEVRIER – M. Daniel ALLAVENA – M. Serge GIACOMAZZI – Mme Sandra PAIRE M. Cédric MONTEIRO – Mme Gabrielle BINEAU – M. Jean-Christophe STORAÏ – Mme Pascale VERAN

Pouvoirs :

Mme Elodie ROBERT à Mme Sylviane ROYEAU *(jusqu'à 19h57 – Aff. n° 4)*
M. Patrick CALVI à Mme Carmela CARTARRASA
Mme Dominique ARTIERI à M. Florent CHAMPION
Mme Maria Magdalena TOMASI à Mme Joanna GENOVESE
M. Eric FORMENTO à M. Cédric MONTEIRO
Mme Julie MACARI à M. Michel FEVRIER
M. Julien TABOUE à Mme Marinella GIARDINA
M. Hervé VIALONGA à M. Patrice NOVELLI
Mme Céline VARELA à Mme Floriane CAZAL
Mme Patricia MARTELLI à Mme Gabrielle BINEAU
Mme Martine CASERIO à Mme Sandra PAIRE
M. Marcel CAMO à M. Daniel ALLAVENA

Étaient absents :

Mme Isabelle ALMONTE
M. Mathieu MESSINA
M. Dominique NICOLAÏ
M. Anthony MALVAULT

M. Florent CHAMPION a été nommé secrétaire de séance.

Date d'affichage :

Séance du 13 novembre 2025

Délibération n° 121 / 25

OBJET : Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Menton

RAPPORTEUR : Mme Joanna GENOVESE, Adjointe au Maire

Le PLU a été approuvé le 5 mars 2018.

Le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire de la commune avec pour objectifs principaux de :

- 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 et 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 Commune ;
- s'inscrire dans un contexte de changement climatique et de rationalisation de la ressource en eau.

Cette révision a dû prendre en compte les évolutions législatives, et notamment la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

Par délibération en date du 27 juin 2023, le Conseil Municipal a pris acte des 5 orientations d'aménagement retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Commune de Menton, à savoir :

- confirmer l'identité paysagère et environnementale de la Commune de Menton ;
- maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire ;
- développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive ;
- garantir une mobilité durable et raisonnée avec les thématiques relatives aux transports et déplacements ;
- fixer les objectifs de la consommation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en limitant cet étalement et en favorisant les opérations de rénovation et réhabilitation au sein du tissu urbain existant.

Par délibération du 20 février 2024, le Conseil Municipal a pris acte de l'évolution du projet et de la prise en compte des objectifs de mixité sociale dans le respect du principe de modération de la consommation de l'espace posé par la loi précitée.

La concertation avec le public, dont les modalités étaient précisées par la délibération précitée du 1er décembre 2020, a été menée conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et son bilan a été tiré par délibération en date du 4 décembre 2024.

Par délibération en date du 4 décembre 2024, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du PLU de la Commune de Menton.

La révision du PLU s'est attachée à développer et préciser 4 grands sujets, à savoir :

- la réduction des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces ;
- le renforcement des continuités écologiques locales en faveur d'une préservation de l'environnement ;
- la préservation des ressources naturelles et particulièrement de la ressource en eau ;
- l'accompagnement et l'encadrement de la production de logements sociaux dans le respect des objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 ;

Le projet de PLU ainsi arrêté a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux autres personnes publiques consultées mentionnées aux articles L. 104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Celles-ci ont disposé d'un délai de trois mois pour émettre leur avis. Leurs avis, ou l'absence d'avis dans le délai imparti (valant avis favorable tacite), ont été annexés au dossier d'enquête publique.

Le projet de révision du PLU de Menton concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) a été examiné par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites). Le projet prévoit la création de 2,9 ha d'EBC et, en parallèle, la suppression de 16,1 ha. Les suppressions concernent principalement l'entretien des lignes électriques (15,2 ha), l'adaptation des abords de bâtis existants et une parcelle de 0,3 ha destinés à une plantation de citronniers sur une propriété communale. La création de nouveaux EBC vise à protéger la biodiversité, les cours d'eau et à renforcer les trames vertes. La superficie totale des EBC diminue légèrement sur le territoire de la commune, passant de 33% à 32%. La commission a rendu un avis favorable sur ce projet.

Le Préfet des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable le 6 mars 2025, concernant deux ouvertures à l'urbanisation, suite à l'examen par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 27 février 2025.

La CDPENAF a donné son accord pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs "Haut de Careï - Site Intermarché" et "Les Ciappes". Elle a également validé la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sous réserve d'une identification claire dans le règlement ou le rapport de présentation des zones Nv (espaces dédiés à la culture de vergers) et Nj (jardin du Palais de Carnolès et celui de la chapelle de la Madone) protégées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

Enfin, le règlement concernant les extensions des constructions en zones A (Agricoles) et N (Naturelles) a été validé, à condition de respecter les recommandations émises par la CDPENAF.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu un avis le 13 mars 2025 sur la révision générale du PLU et formulé des recommandations s'agissant de la prise en compte d'enjeux majeurs tels que le risque d'inondation et de submersion marine, le changement climatique, le bruit, la qualité de l'air et les déplacements dont il a été tenu compte.

Une enquête publique a été diligentée sur le projet de révision du PLU arrêté, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (articles L. 123-1 et suivants), par arrêté de Monsieur le Maire en date du 17 mars 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 avril 2025 au 9 mai 2025 inclus.

Le Commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 6 juin 2025, assorties d'un avis favorable avec des recommandations.

Ce rapport présente cinq recommandations. Elles mettent en lumière l'importance de la collaboration avec le public, les architectes et les résidents pour concevoir des projets répondant aux attentes de chacun. Le rapport souligne également la nécessité de clarifier les objectifs et calendriers d'aménagement, et d'évaluer précisément les retombées positives des évolutions réglementaires, en particulier celles concernant les distances de construction, pour un environnement urbain harmonieux et durable. Les réponses de la commune figurent dans la note de synthèse annexée à la présente délibération.

Le projet de révision du PLU a été, le cas échéant, modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et aux autres personnes publiques consultées, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de la révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'approbation du Conseil Municipal comprend l'ensemble des pièces requises par les articles R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement, annexes, etc.).

Le Conseil Municipal est compétent pour approuver la révision du PLU, conformément à l'article L. 153-8 du Code de l'Urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, et plus particulièrement les articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants et R. 151-1 et suivants, relatifs à l'élaboration, la révision et l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'à son contenu ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique et à l'évaluation environnementale ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et ses décrets d'application ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et Résilience »), fixant notamment l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 ;

Vu la délibération n° 1/18 en date du 5 mars 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Menton ;

Vu la délibération n° 118/20 du 1er décembre 2020 portant mise en révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu les délibérations n° 52/23 du 27 juin 2023 et n° 10/24 du 20 février 2024 portant débats sur les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Commune de Menton ;

Vu l'arrêté municipal n° 14/2025 en date du 17 mars 2025 diligentant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur en date du 6 juin 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Menton, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Vu la note de synthèse du PLU annexée à la présente délibération ;

Vu les tableaux de prise en compte des remarques des Personnes Publiques Associées et les requêtes présentées lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme en date du 23 octobre 2025 ;

JE VOUS DEMANDE DE BIEN VOULOIR

- approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Menton, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- dire que la présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet des Alpes-Maritimes et de l'accomplissement des mesures de publicité prescrites par les articles L. 153-23 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, et ce, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) exécutoire sur le territoire de la Commune ;

- dire conformément aux dispositions de l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

  - affichage en Mairie pendant un mois ;
  - insertion d'une mention dans un journal diffusé dans le département des Alpes-Maritimes ;
  - publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), conformément à l'article L. 133-1 du Code de l'Urbanisme.

- dire que le dossier de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Menton (service Urbanisme) aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme et sur le site dédié de la Commune,

- dire que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Préfet,

LE CONSEIL
après en avoir délibéré,

<u>adopte à l'unanimité des suffrages exprimés</u> :
25 voix pour – 10 abstentions (Mme Martelli, Mme Caserio, M. Giacomazzi, Mme Paire, M. Monteiro, Mme Bineau, M. Formento, M. Storaï, Mme Véran, Mme Thouvenot)

Le Secrétaire de séance,
Le Conseiller Municipal,

Florent CHAMPION

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Yves JUHEL

<u>Visa de la préfecture</u> :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Note de synthèse pour le conseil municipal

1. Une révision rendue nécessaire en raison d'une évolution du cadre législatif

La révision du PLU de Menton a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1er décembre 2020 et poursuivait les objectifs suivants :

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

Toutefois, au cours de la procédure de révision du PLU, deux textes de lois sont venus appuyer ces objectifs en fixant notamment des objectifs précis en termes de consommation d'espaces et de préservation des ressources environnementales : la loi Climat et Résilience et la loi 3DS de février 2022.

- La **loi Climat et Résilience** d'août 2021 : l'objectif progressif vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à réduire massivement les émissions de gaz à effet de serre et entend développer un modèle de croissance et de développement au service de l'amélioration de la qualité de vie. Pour cela, des objectifs progressifs sont échelonnés dans le temps pour aboutir une neutralité climatique d'ici 2050. Ils consistent notamment à d*iviser par deux la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'ici 2031 entraînant la nécessité de privilégier le renouvellement urbain (« (re)faire la ville sur la ville »)*.
- La **loi 3DS** de février 2022 (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification de l'action publique locale) modifie la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi SRU en venant supprimer la date butoir de l'année 2025 dans l'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux « *pour privilégier un rattrapage glissant et différencié selon les communes du déficit de logements sociaux* ». Elle permet également la conclusion de contrats de mixité sociale entre le maire, le préfet et le président de l'EPCI dans lequel pourra être adapté le rythme du rattrapage du déficit de logements sociaux.

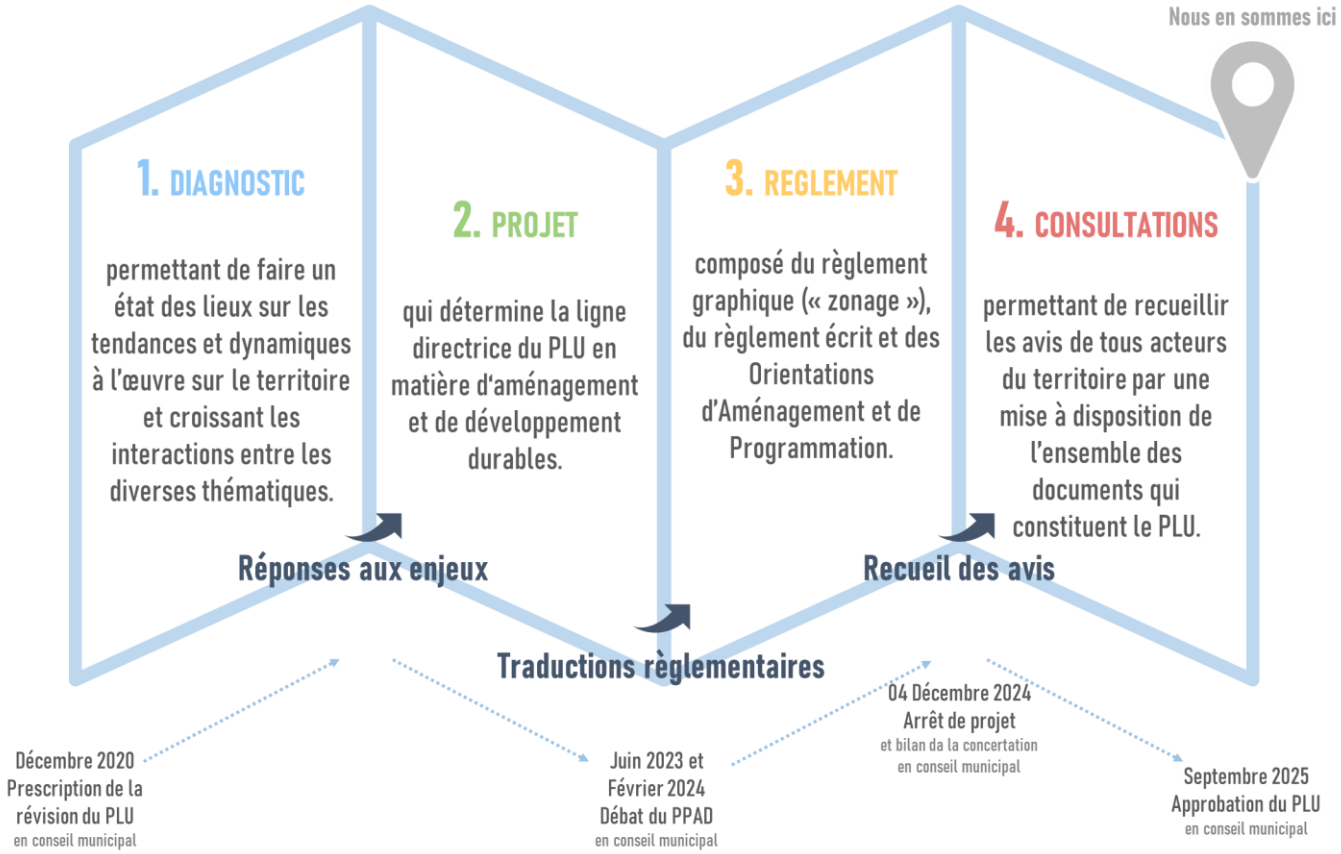
Dans l'ambition de prise en considération de l'évolution du contexte législatif, la révision du PLU s'est attachée à développer et préciser quatre grands sujets :

- La **réduction de la consommation d'Espaces** Naturels, Agricoles ou Forestiers (loi climat et résilience), dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces.
- Le renforcement des **continuités écologiques** locales en faveur d'une préservation de l'environnement.
- La **préservation des ressources naturelles** et particulièrement de la **ressource en eau**, essentielle mais fragile sur le territoire. Le PLU révisé s'attache à renforcer la prise en compte de l'état de la ressource en eau et des réseaux publics dans les projections d'aménagement du territoire. Il s'agit également d'accentuer les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales accompagnées d'une incitation à leurs réutilisations à des fins domestiques ou encore de renforcer la protection des barmes et canaux recensés sur le territoire.
- L'accompagnement et l'encadrement de la **production de Logements Sociaux** afin de permettre une mise en œuvre cohérente de la politique de l'habitat sur le territoire de Menton mais également de garantir le respect des objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000.

2. Les grandes étapes de la procédure de révision du PLU

2.1. Les étapes réalisées

Le schéma ci-dessous représente synthétiquement les grandes étapes de la révision du PLU. Chacune de ces étapes constitue la création d'une ou plusieurs pièces du dossier complet de PLU.



2.2. Le dispositif de la concertation

Pour rappel, la délibération n°118-20 précité a fixé le dispositif de la concertation publique. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU un bilan de la concertation a été réalisé et présenté au conseil municipal du 04 décembre 2024.

2.3. Les consultations officielles

Suite à la prononciation de l'arrêt de projet en conseil municipal du 04 décembre 2024, la procédure est entrée dans l'étape des consultations avec des délais réglementaires à respecter.

L'ensemble des **Personnes Publiques Associées** (PPA) a été consulté. Chacune a légalement pu disposer de 3 mois à partir de la réception du dossier pour émettre un avis sur le projet de révision du PLU. En l'absence de transmission d'un avis, et ce dans les délais impartis, celui-ci est réputé favorable :

- Agence Régionale de Santé, sans retour (avis réputé favorable) ;
- ASPONA, courrier assorti de réserves et d'un avis défavorable sur l'OAP Borrigo ;
- Centre Régional de la Propriété Forestière, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, avis favorable sous réserve ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes, avis favorable ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes, avis favorable sous réserve ;
- Comité Régional De La Conchyliculture Méditerranée, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, sans avis mais courrier assorti d'observations ;

- Département des Alpes-Maritimes, avis favorable sous réserve ;
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer, avis associé à celui de la Préfecture ;
- Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA, avis associé à celui de la Préfecture ;
- Gir Maralpin, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Institut National de l'Origine et de la Qualité, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Préfecture des Alpes-Maritimes, avis favorable avec recommandations ;
- Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, avis associé à celui de la Préfecture.
- Commune de Castellar, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Commune de Castillon, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Commune de Gorbio, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Commune de Roquebrune-Cap-Martin, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Commune de Sainte-Agnès, sans retour (avis réputé favorable) ;
- Commune de Vintimille, sans retour (avis réputé favorable).

Parallèlement à la consultation des PPA, le dossier d'arrêt de projet a été transmis pour avis à :

- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale notamment en raison de la rédaction d'une évaluation environnementale, sans avis mais courrier assorti de recommandations ;
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), dont la saisine ne portait que sur la modification des Espaces Boisés Classés, avis favorable avec recommandation ;
- La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dont la saisine portait sur la limitation de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (avis favorable sous réserve), les ouvertures à l'urbanisation (avis favorable) et la définition des zones A et N et leurs règlementations (avis favorable sous réserve).

2.4. L'enquête publique

La consultation sur le dossier arrêté de révision du PLU s'est ensuite élargie à l'ensemble de la population par le biais d'une **enquête publique** (mise à disposition du dossier de révision du PLU et des avis des PPA réceptionnés par la commune de Menton).

Celle-ci s'est déroulée du 07 avril 2025 au 09 mai 2025 en la présence de Madame HENNETEAU, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Nice par décision en date du 05 mars 2025. Quatre permanences ont été tenues en mairie de Menton, 17 rue de la République, 06500 Menton, les :

- Lundi 07 avril 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures ;
- Mercredi 16 avril 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures ;
- Mercredi 23 avril 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures ;
- Vendredi 09 mai 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures.

Sur le temps de l'enquête publique, 44 personnes ou groupes de personnes ont été reçus par le commissaire enquêteur durant les permanences, 7 lettres et 42 courriels, ont été reçus ou remis (certains font doublon). Dans son rapport, le commissaire enquêteur souligne que les requêtes ont portées sur :

- Contestation sur le projet de zonage : zones anciennement Urbaines(constructibles) désormais classées en zones Naturelles. Or, ce déclassement résulte essentiellement de l'application des dispositions de la législation (loi climat et résilience) ;
- Demande de déclassement d'une zone Naturelle, d'une zone Agricole ou d'un secteur EBC en une zone constructible ;
- Contestation sur le projet de zonage en zone Urbaine du fait des diminutions de la constructibilité (exemple : d'un secteur UC à un secteur UD). Or, ce classement a pour ambition de préserver la végétalisation et de maitriser la densification dans les secteurs les moins denses ;
- Contestation de l'application des Espaces Verts Protégés. Or, l'application des EVP se fait sur des espaces encore naturels en Ville avec pour ambition de maitriser la densification urbaine sur le littoral en maintenant des « espaces de respiration » ;

- Contestation de l'OAP du Borrigo et notamment le projet ilot des Sœurs Munet : hauteur excessive, circulation, troubles de voisinage… ;
- Demande de préservation du secteur La Tournerie ;
- Demande de prise en compte de l'environnement ;
- Demande de mise à jour de pièce du PLU ;
- Lisibilité du dossier.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis le 06 juin 2025, avec un avis favorable assorti de 5 recommandations auxquelles la commune apporte réponse ci-après :

- Recommandation 1 relative à l'OAP du BORRIGO et plus précisément au plan masse secteur « Sœurs Munet » : la commune informe que les volumétries projetées sur le site dit des « Sœurs Munet » ont fait l'objet d'une étude mise à disposition du public dans le cadre de la concertation. Cette étude fait apparaitre des volumes et des hauteurs de bâtiments variées (allant du R+3 au R+7) afin de prendre en compte les perceptions visuelles, limiter les effets d'ombrage et répondre au programme de logements attendus. En outre, le site fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique portée par l'Etablissement Public Foncier de la Région PACA. A ce titre, et dans la continuité de la procédure de DUP, un appel d'offre sera lancé afin que des groupements puissent proposer un projet répondant au programme défini.
- Recommandation 2 relative au « secteur UMa » (haut de Latournerie) : la Commune s'engage à renforcer la protection des « lacets » en procédant à leur classement en Espaces Verts Protégés (EVP). Cette mesure de protection d'un édifice patrimoniale est distincte de la protection de jardins ou portions de jardins limitrophes en Espaces Vert Protégé pour lesquels les services de l'Etat ont recommandé un classement en zone Naturelle.
- Recommandation 3 relative à un prolongement et une diversification des modes de concertation : Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, les mesures de concertation présentées par délibération du conseil municipal du 1er décembre 2020 ont été réalisées. Le conseil municipal en a tiré le bilan par délibération du 04 décembre 2024. Ainsi, la commune de Menton prend note de la recommandation dans l'optique de l'élaboration ou révision d'autres documents de planification et de projets.
- Recommandation 4 relative aux observations et réclamations formulées par les architectes lors de l'enquête publique : La commune de Menton a porté une attention particulière aux demandes de précision ou reformulation des prescriptions du règlement écrit afin d'anticiper certaines difficultés d'application. De ce fait, la majorité des demandes de modifications ont été appliquées avant approbation du PLU. Toutefois, la commune de Menton maintient un principe dans son règlement qui est le calcul de la hauteur selon la hauteur absolue de la construction.
- Recommandation 5 relatives aux demandes de modification des distances minimales d'implantation entre les constructions, la voie publique et les limites séparatives : La commune de Menton a porté une attention particulière aux demandes de modification des distances d'implantation des constructions. De ce fait, les distances entre les bâtiments ont été revues, le retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie et l'emprise publique dans les zones pavillonnaires (UC et UD) est réduit à 3 mètres minimum. Les autres règles d'implantations n'ont pas évolué.

Enfin, après reprise du dossier de PLU par des modifications potentielles émanant des différentes remarques reçues lors de la phase de consultation et des conclusions du commissaire enquêteur, le PLU sera approuvé par une délibération du conseil municipal.

Zoom spécifique sur la suite de la procédure

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale applicable sur Menton, le PLU révisé ne deviendra exécutoire qu'un mois après sa transmission au Préfet, sauf si ce dernier adresse à Monsieur le Maire des demandes de modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au PLU.

3. La constitution du dossier de PLU

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la première pièce du PLU. Il s'agit de la pièce qui explique les choix retenus dans le PLU au regard des divers enjeux que comporte le territoire. Ainsi, le rapport de présentation se décline 4 parties :

- Un diagnostic territorial qui propose une analyse complète et croisée des récentes évolutions constatées sur la commune sur une diversité de thématiques (population, habitat, économie, tourisme, agriculture, commerce, mobilités, équipements, patrimoine, réseaux, …) et mettant en avant les enjeux auxquels la commune est et sera confronté dans le cadre d'une poursuite de ces évolutions ;
- Un Etat Initial de l'Environnement qui révèle le fonctionnement et la qualité des ressources environnementales (la biodiversité, le paysage, la gestion de l'eau et des déchets, les risques naturels, le bruit, …) avant la mise en œuvre du nouveau PLU ;
- Une justification des choix opérés dans le cadre de l'application des outils règlementaires ;
- Une Evaluation Environnementale qui évalue les impacts (positifs et négatifs) de la mise en œuvre du nouveau PLU sur l'environnement en prenant comme état de référence ce qui est décrit dans l'Etat Initial de l'Environnement.

3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce centrale du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine sur la temporalité donnée au PLU, les orientations ainsi que les objectifs en termes d'aménagement du territoire. Il s'agit du document qui va exprimer la vision souhaitée du territoire à horizon 2035.

Chiffres clés du projet de PLU de Menton (entre le 01/01/2020 et le 01/01/2035) : Les perspectives de croissance démographique à l'horizon 2035 sont fixées à environ 0,75% par an, soit environ + 243 habitants par an.

Le PADD a fait l'objet de deux débats en conseil municipal en date du 27 juin 2023 et du 20 février 2024 (un deuxième débat a été rendu nécessaire après ajustement des objectifs chiffrés sur la croissance démographique, la production de logements et la consommation foncière projetée).

3.3. Le dispositif règlementaire

Le dispositif règlementaire se compose d'une palette d'outils mis en place dans le PLU afin de traduire et d'accompagner la réalisation des objectifs fixés par le PADD. Ce dispositif se décline soit dans le règlement écrit et graphique, soit dans les orientations d'aménagement et de programmation. Pour rappel, le PLU n'agit pas sur le quartier de la vieille-ville couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Le **règlement écrit** se découpe en deux sections qui se lisent en parallèle. Il s'agit des :

- Dispositions Générales qui s'appliquent à tout le territoire de Menton, quelle que soit la zone. Elles constituent un socle de règles s'appliquant à tous les projets.
- Dispositions Complémentaires qui viennent préciser les possibilités de constructions, en fonction des zones, et apporter de nouvelles règles qui s'ajoutent aux dispositions générales selon une organisation en 8 articles (hauteur, implantation, emprise au sol, taux d'espace vert, stationnement, …).

Le **règlement graphique** a deux fonctions :

- Il délimite les zones et secteurs au sein desquels s'appliquent les dispositions règlementaires exprimées dans le règlement écrit. Ces zones sont organisées autour de quatre grandes familles : les zones urbaines « U », les zones à urbaniser « AU », les zones naturelles « N » et les zones agricoles « A ».

Dans le cadre de la révision du PLU de Menton, la zone urbaine « **U** » est déclinée en 20 secteurs et sous-secteurs :

- La zone **UA** correspond aux secteurs mixtes et centraux à forte intensité urbaine. Elle se décline en trois secteurs : Le secteur **UAa** correspond au centre-ville XIXème ainsi qu'aux espaces urbains

denses, situés le long du littoral mentonnais et de Garavan. Le secteur **UAb** correspond aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Le secteur **UAb1** correspond au secteur Jeanne d'Arc dans le Careï, ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU.

- La zone **UB** correspond aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics. Elle se décline en quatre secteurs – **UBa**, **UBb**, **UBc** et **UBd** – ayant des densités et des hauteurs d'habitat différentes (du plus au moins dense).
- La zone **UC** correspond à une zone d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense.
- La zone **UD** correspond à une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère comprenant un secteur **UDp**.
- La zone **UE** correspond principalement à une zone dédiée spécifiquement aux équipements publics sportifs et de loisirs situés au Val d'Anaud et dans le centre-ville.
- La zone **UF** correspond à une zone à vocation d'espace de loisirs, située en front de mer, destinée maintenir les activités existantes à usage de services et commerces, ainsi qu'à accueillir des activités de loisirs et des équipements sportifs des loisirs. La zone UF fait l'objet d'une OAP sectorielle « parc littoral Rondelli ».
- La zone **UM** correspond aux secteurs faisant l'objet d'un plan de masse sur le territoire communal. Un secteur à plan masse secteur a pour caractéristique de déterminer des polygones d'emprise à l'intérieur desquels les nouvelles constructions sont autorisées à s'implanter ainsi qu'une hauteur par polygone. Il détermine ainsi des volumes maximums par entité bâtie afin que les droits à bâtir autorisés par la zone ne soient pas totalement consommés. Cet outil permet de mieux maitriser l'évolution d'un site en garantissant, outre le règlement écrit, une variation des hauteurs de constructions et des implantations cohérentes avec l'environnement du projet. Dans le cadre du PLU de Menton, 3 secteurs de projets stratégiques à la fois pour le développement de la commune mais également pour le maintien du cadre de vie, font l'objet d'un « secteur à plan masse » : le secteur **UMa**, partie Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie, le secteur **UMb** au niveau de la propriété Rosmarino et le secteur **UMc** correspondant à l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet.
- La zone **UP** correspond à la zone portuaire de Garavan.
- La zone **UPi** correspond à une zone située le long de la Promenade de la Mer où sont installés des commerces et restaurants.
- La zone **UT** dédiée aux activités touristiques. Elle comprend deux secteurs : le camping Saint-Michel (**UT1**) et la partie Ouest de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie (**UT2**).
- La zone **UZ** destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles. Elle comprend trois sous-secteurs : **UZa** correspondant à la zone artisanale aménagée dans le quartier de Saint-Roman ; **UZb** correspondant à la zone d'activités du Haut-Careï et **UZc** correspondant à la zone commerciale du Haut-Careï à l'entrée/sortie de l'autoroute.

Le PLU de Menton ne comprend pas de zone dite « à urbaniser ». Le reste du territoire est donc classé en zone Agricole (« A ») ou Naturelle (« N »).

La zone **A** correspond aux zones agricoles de la commune. Elle comprend un secteur **Ap** spécifique aux activités agricoles dans les zones protégées au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et de la Loi Littoral.

La zone **N** délimite les zones naturelles et les zones forestières dans lesquelles les activités agricoles sont autorisées. Ce sont des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- **Nc** correspondant aux cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir ;
- **Nj** correspondant aux jardins du palais de Carnolès et au parc de la chapelle de la Madone - coupure d'urbanisation au titre de la DTA ;
- **Nm** correspondant aux espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime ;
- **Np** correspondant aux espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des sites Natura 2000 ;
- **Npi** correspondant aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.
- **Nv** correspondant aux espaces dédiés à la culture de vergers – espace remarquable au titre de la DTA.

- Il localise les éléments ou secteurs qui font l'objet d'une prescription particulière soit à des fins de protection patrimoniale soit à des fins de mixités urbaines (emplacements réservés et périmètre de mixité sociale).

Dans le cadre de la révision du PLU de Menton, ont été mis en place :

- 18 emplacements réservés pour mixité sociale (liste distinguée dans le dossier de PLU) ;
- 22 emplacements réservés pour voirie (liste distinguée dans le dossier de PLU) ;
- Des périmètres de mixité sociale sur l'ensemble des zones UA, UB et UC.
- Une protection de plus de 325 édifices patrimoniaux ;
- Une protection de trois secteurs à enjeux paysagers (les Terres Chaudes, le Fossan, Sœurs Munet) ;
- Une protection de plus de 175 barmes et canaux ;
- Une protection de près de 60 arbres remarquables ;
- Une protection des boisement (en espace boisé classé) sur plus de 475 ha ;
- Une protection des parcs et jardins privés (espaces verts à protéger) sur plus de 25 ha ;
- Une protection des espaces agricoles en milieu urbain sur plus de 0,4 ha.

Les **Orientations d'Aménagements et de Programmation** (OAP) sont une composante du dispositif règlementaire du PLU. Elles visent à définir des intentions et principes d'aménagement qualitatifs, opposables aux aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP dans un principe de compatibilité. Les OAP sont de deux types, elles peuvent :

- porter sur un secteur précis ou un quartier donné (OAP dites "**sectorielles**") ;

Dans le cadre de la révision du PLU de Menton, 2 OAP sectorielles sont définies :

- sur le secteur « Rondelli », l'OAP porte une réflexion de requalification globale de l'esplanade Rondelli en un parc paysager. Elle aspire donc à végétaliser cette esplanade pour en faire un véritable lieu d'errance ombragé. Le réaménagement de l'esplanade intègre un principe de stationnement non visible depuis l'espace public et de maintien d'un supermarché. En outre, l'OAP n'exclut pas la possibilité d'intégrer un équipement sportif ou de loisirs dans ce nouveau parc paysager.
- Dans le quartier du « Borrigo », l'OAP aspire à accompagner la mutation du quartier sur le temps long, en assurant un maintien et une amélioration des composantes paysagères : traitements des façades, préservation des perspectives paysagères sur les coteaux, maintien d'une diversité des hauteurs des constructions ou encore une préservation des bâtiments de caractère patrimonial.

- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "**thématiques**").

Dans le cadre de la révision du PLU de Menton, 2 OAP thématiques sont créées, en réponse aux exigences da le loi Climat et Résilience :

- La première porte sur la préservation et la valorisation de la « Trame verte et bleue » communale. L'OAP expose donc ce qui compose la trame verte (continuité d'espaces écologiques végétalisés) ainsi que la trame bleue (continuité d'espaces écologiques en eau) et détermine des principes de maintien et renforcement des fonctions écologiques sur ces espaces.
- La seconde porte sur les « économies et la production d'énergies ». Elle préconise des principes d'aménagements et de constructions moins énergivores ainsi que des recommandations quant à l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelables afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le paysage et permettant de donner une suite aux travaux d'identification des Zones d'Accélération pour l'Implantation d'Installations de Production d'Energies Renouvelables (ZAIIPER) approuvé en conseil municipal du 20 février 2024.

Le dossier de PLU est complété par les annexes (prescriptions complémentaires s'ajoutant à celles du PLU sur des secteurs précis ou sur l'ensemble de la commune) et d'un dossier dit administratif comprenant les délibérations et une réponse aux requêtes reçues lors de la phase de consultation par les PPA et le public.

4. Les modifications apportées au dossier de PLU arrêt avant approbation

Le détail des remarques et observations reçues lors de la phase de consultation par les PPA ou le public (lors de l'enquête publique) figurent en annexe de la délibération. Les éléments ci-dessous n'expriment qu'une synthèse de la prise en compte des diverses requêtes suite au rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

4.1. Les modifications majeures

Les modifications les plus significatives apportées au projet de révision du PLU relèvent essentiellement des observations faites par les Personnes Publiques Associées. Il s'agit notamment :

- Du reclassement de secteurs en zone UD en zone naturelle pour le secteur « Corniche des Serres de la Madone » et le secteur « Routes des Cabrolles » sur demande des services de l'Etat ;
- De la modification du règlement relatif aux annexes et extension en zones A et N afin de se conformer à la doctrine départementale appliquée par la CDPENAF ;
- De la reprise et complétude de l'OAP thématiques « trame verte et trame bleue » afin de préciser la localisation des éléments écologiques et leurs spécificités, sur demande des services de l'Etat et de l'ASPONA ;
- De la création d'une OAP thématique « énergies » portant sur des recommandations en faveur d'un habitat moins énergivore et une installation harmonieuse des systèmes de production d'énergie renouvelables, sur demande des services de l'Etat ;
- De l'ajustement de la règle de hauteur en zone UB pour le projet d'agrandissement de l'EHPAD Maison Russe ;
- De l'actualisation des EVP suite aux demandes de protection de terrain ou de déclassement en vue de la réalisation d'un projet de petite ampleur ;
- Du changement des règles d'implantation des constructions, moins restrictives en zones UC et UD, afin de limiter l'artificialisation du sol, mais un recul plus restrictif entre deux constructions sur une même propriété (hors annexe) ;
- De l'ajout d'un changement de destination afin de permettre au « relais de Monti » d'être réhabilité ;
- De la reprise des taux de surface perméable minimum par zone, sur demande de l'ASPONA ;
- De la mise en cohérence entre le règlement arrêté et le règlement de la DUP Jeanne d'Arc sur le secteur UAb1 ;
- De l'ajout d'un ER pour création d'un parking relais à l'entrée de l'autoroute en lien avec le projet de création d'une nouvelle aire de stationnement de l'Intermarché du Haut-Careï et du retrait de l'ER sur le parking de la gare de Menton puisque le projet est réalisé.

4.2. Les modifications mineures

Outre la correction d'erreurs dites « matérielles », des modifications mineures ont été apportées au dossier de PLU. Elles consistent en l'actualisation des pièces du PLU en raison de compléments d'informations :

- Complétude du rapport de présentation (actualisation des données du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'environnement)
- Complétude des prescriptions graphiques relatives à la protection du patrimoine (ajout de barmes et de canaux, ajout d'arbre remarquable, …) ;
- Complétude de la liste des espèces végétales envahissantes en annexe du règlement écrit ;
- Actualisation des annexes du PLU (règlement SPANC, servitudes d'utilité publique…) ;
- Définition du lexique notamment de la notion d'attique, d'emprise au sol, de balcon, … ;
- Ajustements et apports de précision pour application des prescriptions du règlement écrit ;
- Précision sur l'aspect qualitatif des logements attendus dans les Emplacements réserver pour mixité sociale ;
- Mise à jour de l'étude de densification.

Tableau de prise en compte des avis des personnes publiques associées

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
CDNPS : avis favorable		
Au titre du L.113-1 du CU (classement et déclassement d'EBC)	Avis ne nécessitant aucun retour ni modification du dossier de PLU.	/
CDPENAF : avis favorable sous réserves		
Au titre de l'article L.112-1-1 du code rural de la pêche maritime concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'ENAF et au titre du L153-16 du CU concernant la réduction des surfaces des ENAF : - Indicer les zones Nv et Nj « p » ou ajouter une mention dans le règlement ou le rapport de présentation du PLU.	Conformément aux précisions apportées par la commune lors de la CDPENAF, le chapeau du règlement du PLU a été complété pour les zones Nv et Nj. Le rapport de présentation précise bien qu'il s'agit d'espaces protégés de la DTA notamment en pages 464, 465, 622, 623, 627 (version arrêt).	Règlement
Au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du CU concernant les ouvertures à l'urbanisation : - Avis favorable pour les deux secteurs.	Avis ne nécessitant aucun retour ni modification du dossier de PLU.	
Au titre de l'article L.151-12 du CU concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones A et N : Mettre le règlement en cohérence avec les recommandations de la CDPENAF approuvées le 12 avril 2023.	Le règlement des zones N et A a été corrigé conformément aux recommandations de la CDPENAF et à l'avis de la CDPENAF. - L'extension ~~latérale~~ des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes : o Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m².	Règlement, Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	○ Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire, ○ Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser ~~9~~ **7** mètres, ○ Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (habitation existante, extension et annexes) n'excède pas, après extension, 180m^2 de surface de plancher. - Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes : ○ Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 70m^2. ○ D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m^2 maximum (piscine comprise) ; ○ Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ; ○ De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ; ○ De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + combles ; ○ D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ; ○ De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
Services de l'Etat : avis favorable avec observations et recommandations		
I. Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ou prise en compte		
Loi Littoral et DTA : le volet justifications au titre de la loi littoral a été renforcé mais des compléments sont encore attendus. Cf. parties III/8 et IV/1/4 de l'avis.	Cf. réponses apportées pages 14 à 16.	Rapport de présentation Zonage Règlement
SRADDET : la partie mérite d'être confortée afin de démontrer que le PLU ne vient pas en contradiction avec les règles du SRADDET.	Le document précise que le PLU de Menton prend en compte les lignes directrices du SRADDET ainsi que les règles et objectifs associés et ne fixent pas de dispositions contradictoires. Le rapport de présentation rappelle pour chaque ligne directrice l'objectif principal avec les justifications par rapport au PLU et notamment le PADD et ensuite pour chaque ligne directrice les règles et objectifs pour le territoire communal.	
PLH : des éléments complémentaires de justification mériteraient d'y figurer. Cf. partie 1/rapport de présentation de l'avis.	Des compléments ont déjà été ajoutés lors de la phase pré-arrêt.	
SDAGV : supprimer la partie qui indique que le nouveau schéma impose la réalisation d'une aire d'accueil de 30 emplacements.	Cette partie a été corrigée.	Rapport de présentation Diagnostic
PPA : - Pages 126 et 351 mettre à jour la référence du PPA. - Intégrer dans le diagnostic le nouveau PPA qui a été approuvé.	Les corrections ont été apportées au document.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
II. Bilan du PLU en vigueur - Un chapitre dédié à cette analyse devrait être intégré au PLU afin de présenter de manière claire l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2018.	Le diagnostic dresse un bilan du PLU en vigueur (densités, capacités d'accueil, besoins, le développement réalisé etc). Le rapport de présentation s'appuie sur le diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage. Il expose également les motifs des changements apportés par rapport au PLU en vigueur. L'évaluation du PLU (L.153-27 du CU) doit être réalisée six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. La commune a prescrit la révision de son PLU avant ce délai. Cette évaluation n'a donc pas été réalisée.	/
III. Les différentes thématiques		
1. La consommation foncière passée et future - Apporter des informations complémentaires sur différents éléments : grille de critères, surfaces consommées depuis le 1er janvier 2021.	Le rapport est modifié afin d'intégrer la méthodologie et la grille de critères les plus récentes, telles que portées à la connaissance des services de l'État à travers diverses études et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en cours.	Diagnostic et Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
2. Le logement et la mixité sociale - L'aspect qualitatif des ER MS reste à mieux préciser et clarifier. Il convient de préciser dans le tableau des ER MS une clé de répartition par type de financement en adéquation avec les besoins de la population et avec les exigences légales de répartition par type de financement. - Il convient de rajouter dans le PLU une estimation du potentiel de production de LS dans le PMS.	La 1ère page du fichier 5b précise la répartition qualitative attendues sur le nombre de logements locatifs sociaux produits par opération. Cet aspect qualitatif reprend celle du PLH en vigueur. L'aspect qualitatif a été complété lors de la phase pré-arrêt du PLU. Pour certains ER MS, la clé de répartition correspond à des projets. Cette estimation figure bien dans le rapport de présentation : pages 633/655/656. Elle se base pour certaines capacités d'accueil sur les projets connus ou projetés. Pour les secteurs en renouvellement urbain, l'estimation du nombre de LLS qui sera produit par l'application du périmètre de mixité sociale est un exercice périlleux en raison de la méconnaissance de l'ensemble des projets pouvant se réaliser sur les 10 années à venir au sein de ces périmètres et de l'absence de maitrise foncière par la commune.	Liste des emplacements réservés
3. Les risques naturels - Bande inconstructible le long des cours d'eau, vallons ou vallats : clarifier la distance exacte prise en compte, sa représentation et sa terminologie. - Compléter le PLU en identifiant les cours d'eau, vallons, ou vallats concernés sur le plan de zonage du PLU par cette bande inconstructible et renvoyer explicitement dans la légende du plan de zonage au règlement écrit.	Le plan de zonage fait figurer les cours d'eau. Par ailleurs, dans l'OAP TVTB une cartographie page 31 identifie ces espaces. La règle du PLU a été clarifié lors de la phase pré-arrêt. La marge de 5 m s'applique par rapport à la limite cadastrale des cours d'eau représentée en bleu sur le règlement graphique. Le plan graphique ne peut être complété par de nouvelle prescription, en raison du grand nombre de prescriptions déjà présentes qui compromettent sa lisibilité. La carte présente dans l'OAP TVTB est complétée.	Diagnostic, Rapport de présentation, règlement, OAP

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Revoir certaines incohérences : Tome 2 page 433/PADD pages 7 & 9, règlement pages 12 & 29, zonage, OAP TVTB pages 29, 31, 32 et 33.	Les incohérences sont corrigées.	Diagnostic, Rapport de présentation, règlement, OAP
- Annexer le cahier de recommandations pour la prise en compte du risque inondation dans l'instruction des autorisations d'urbanisme qui sera transmis par les services de l'Etat.	Le cahier de recommandations n'a pas été transmis par les services de l'Etat avant l'approbation du PLU.	Annexes
5. *La prise en compte de la biodiversité et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)* - Compléter et améliorer l'OAP Trame verte/trame bleue.	L'OAP TVTB a été renforcée.	Rapport de présentation, OAP
8. *La loi littoral* - Mentionner dans le règlement et dans le rapport de présentation que les zones Nv et Nj sont identifiées en espace remarquable (Nv) et en coupure d'urbanisation (Nj) de la DTA.	Cf. réponses apportées pour l'avis de la CDPENAF. Le rapport de présentation mentionne déjà que ces zones sont en espaces protégés de la DTA. Comme précisé lors de la CDPENAF, une mention en tête du règlement écrit a été ajoutée.	Règlement
- Identifier le secteur UC de la route des Cabrolles page 565 du Tome 2 du rapport de présentation en secteur déjà urbanisé (SDU) comme le secteur UDp du Val des Castagnins.	Cf. réponses apportées pages 14 à 17.	Zonage, rapport de présentation, OAP et règlement
- Certaines limites de zones U voire leur classement méritent des justifications ou un reclassement au regard	Cf. réponses apportées pages 14 à 17.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants Cf. IV – Partie 4 / le document/règlement graphique de l'avis.		
9. Les énergies renouvelables - Des compléments pourraient être apportés dans le dossier.	Des objectifs relatifs aux ENR sont inscrit en page 13 du PADD. Ce dernier a été débattu avant les travaux sur les ZAIIPER faisant l'objet d'une délibération communale mais pas encore d'une validation préfectorale. Le règlement du PLU n'interdit pas le déploiement de dispositifs ENR mais l'encadre par des prescriptions générales figurant aux dispositions générales du PLU. Le dossier de PLU est complété par une OAP qui apporte des précisions sur les orientations attendues en matière de développement d'ENR sur le territoire communal.	Rapport de présentation, règlement, OAP
IV. Les différentes pièces du PLU		
1. Le rapport de présentation		
- Préciser dans le préambule en page 6, que le PLU comporte un plan de zonage et trois plans-masses et évoquer la DUP MEC Jeanne d'Arc. - Apporter des éléments sur les logements insalubres. - Le PLH couvre la période 2020-2025 et non 2019-2025.	Les pièces citées font référence au contenu d'un dossier de PLU conformément à l'article L.151-2 du CU. Le règlement comprend le règlement écrit et graphique. La DUP a été ajoutée. Des compléments ont été ajoutés mais la commune ne dispose que de très peu d'éléments sur les logements insalubres. Ces éléments ont été corrigés.	Diagnostic

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Corriger dans le chapitre 2 les informations concernant le PLH : approbation le 3 février 2020 et couvre la période 2020-2025 et non 2019-2025. L'objectif de logements intermédiaires est également à rajouter.	Ces éléments ont été corrigés.	Diagnostic
<u>Le rapport environnemental</u> - Habitats naturels et le réseau écologique/TVB : préciser les secteurs visités, les dates et les ajustements que ces visites ont entraîné par rapport aux données bibliographiques.	L'état initial de l'environnement a été complété.	
- Energie : mettre à jour cette partie notamment avec les données du SRADDET ou autres données. Celles citées sont obsolètes.	L'état initial de l'environnement a été complété.	
- Qualité du cadre de vie : les enjeux liés à la pollution sonore semblent être minorés et ne mettent pas en perspective pollution sonore et pollution atmosphérique. Le PPBE couvre la période 2019-2023 : il doit être précisé si la révision s'est imposée et si oui l'état d'avancement.	L'état initial de l'environnement a été complété. Le PPBE n'a pas fait l'objet d'une révision.	Diagnostic & état initial de l'environnement (EIE)
- Consommation d'espace : observations sur la grille de critères.	Cf. réponse apportée précédemment.	
- Carte de la consommation d'ENAF page 376 : revoir la légende.	La légende est maintenue et des éléments ont été ajoutés pour décrire « autres ».	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Risques pages 389 à 393 : au-delà de la submersion marine le changement climatique va entraîner une hausse des risques de mouvements de terrain, d'inondations et d'incendies de forêt.	L'état initial de l'environnement a été complété.	Diagnostic & état initial de l'environnement (EIE)
<u>Explication des choix retenus et évolution du PLU</u> - Mentionner en page 452 : SDAGE 2022-2027, PGRI 2022-2027 et SRADDET. - <u>Compatibilité loi littoral/DTA</u> : cette partie apporte un certain nombre d'éléments de justifications qui pourraient être davantage explicitées et cartographiées. Les zones Nv et Nj ne sont pas toujours reprises dans les rubriques concernées. - <u>Compatibilité avec le SRADDET</u> : cette partie mérite d'être substantiellement confortée afin de démontrer que le projet de PLU ne vient en contradiction d'aucune règle du SRADDET. - <u>Compatibilité avec le PLH</u> : celui-ci a été adopté le 3 février 2020 et couvre la période 2020-2025. Les justifications concernant la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le PLH devra porter sur l'ensemble des objectifs et orientations.	 Ces plans et programmes ont été mentionnés. Cf. réponses apportées précédemment. Des compléments ont été ajoutés entre le pré-arrêt et l'arrêt. Des éléments ont été ajoutés pour les zones Nv et Nj. Cf. réponses apportées précédemment. Cf. réponses apportées précédemment.	Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Compatibilité avec le PCAET : celui en cours d'élaboration contient un axe sur le développement des énergies renouvelables. Or le PLU arrêté aborde très peu la question des énergies et aucune stratégie concernant ce sujet est mise en avant.	Cf. réponses apportées précédemment.	Rapport de présentation
- Motifs de la définition des OAP : supprimer le terme « plages privées ».	Ce terme a été supprimé.	
- Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU ➢ Evolution des EBC : une cartographie identifiant les ajouts et les suppressions par rapport au PLU en vigueur aurait été pertinente.	La cartographie a été ajoutée.	
➢ Justifier en page 651 la réhabilitation de 193 logements vacants dont 77 LS.	L'objectif de réhabilitation de 50 % des logements vacants a été inscrit.	
➢ Faire figurer sur la cartographie de la page 653 les ER MS en renouvellement urbain. L'ER MS 18 est comptabilisé en ENAF sans apparaitre comme ER MS.	La cartographie a été complétée.	
➢ Revoir les couleurs et légendes des cartes sur les capacités d'accueil du PLU afin de ne pas porter à confusion.	La couleur de la cartographie n°2 a été modifiée. Pour le fait d'inscrire « dents creuses » sur la cartographie n°1 ce n'est pas juste. Il y a l'ouverture à l'urbanisation du Haut-Careï.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du PLU sur l'environnement</u> - Tableau pages 665 à 668 : ➢ Risques : la commune ne dispose que d'un seul PPR. ➢ Consommation d'ENAF : indiquer la baisse du rythme de consommation foncière projetée à l'horizon du PLU et préciser l'augmentation des zones naturelles dans le projet révisé. ➢ Equipements publics : préciser qu'un SDA est en cours d'élaboration par la CARF intégrant un volet pluvial.	Un PPRs est en cours de réalisation (phase d'enquête publique) et un PPRi en cours d'élaboration. L'évaluation environnementale a été complétée par ces éléments.	Rapport de présentation
<u>Evaluation et suivi des résultats de l'application du PLU</u> - Déterminer l'état 0 et l'objectif pour chaque indicateur et que, dès l'approbation du PLU, les indicateurs soient arrêtés. - Les objectifs ne relèvent pas le plus souvent d'un objectif et contredisent la périodicité annuelle.	L'évaluation environnementale a été complétée par ces éléments.	Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Résumé non technique et méthodologie</u> - Citer l'élaboration du PPR sismique en page 674. Le risque inondation ne concerne pas uniquement du ruissellement. - Pages 682 à 685 : prendre en compte les remarques de la partie 5 mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser…	L'évaluation environnementale a été complétée par ces éléments.	Rapport de présentation
<u>Annexe : étude de densification</u> - <u>Cartographie des logements en dents creuses :</u> un terrain sans ENAF n'apparaît pas par rapport à la cartographie figurant dans le rapport de présentation notamment au Sud de la commune. - Faire apparaitre les ER MS en renouvellement urbain sur la cartographie. - Harmoniser les termes utilisés. - Point 2.1 : parler d'enveloppe urbaine.	L'étude de densification a été corrigée.	Annexe rapport de présentation
2. *Le PADD*		
- Orientation n°2 : supprimer la partie sur l'accueil des gens du voyage au regard du nouveau schéma départemental approuvé. - Le PADD ne comporte pas d'action significative pour le développement des énergies renouvelables.	Les corrections ont été apportées. Cf. réponses apportées précédemment.	PADD, rapport de présentation

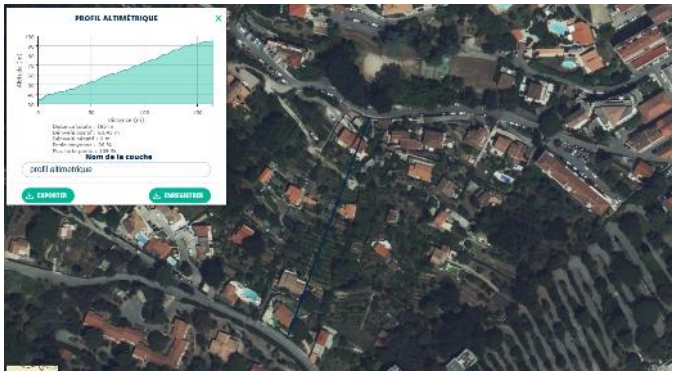
Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
3. Les OAP		
- Rondelli : ➢ L'introduction sur l'évolution de l'OAP n'a pas lieu d'être. ➢ Compléter l'OAP avec des vues de plus près. ➢ La notion de pleine terre doit être enlevée. ➢ Les locaux situés sous le boulevard ne seront pas conservés ou reclassés. ➢ Le projet de PLU et le contenu de l'OAP doivent être complétés afin de démontrer la cohérence du parti d'urbanisme aujourd'hui retenu par la commune avec ladite concession et les décisions en COPIL.	L'introduction est maintenue et permet d'expliquer l'évolution de cette OAP qui a fait l'objet d'un affichage public. Des éléments de réponses ont déjà été apportés lors de la phase pré-arrêt du PLU. Aucunes vues supplémentaires possibles. Plus on se rapproche de la digue moins on aperçoit ce qu'il se passe derrière au regard de la barrière de la digue. La notion de pleine terre est remplacée par « sols perméables ». La commune souhaite garder cette possibilité. Les concessions précisent que la Mairie peut jouir et disposer des terrains comme bon lui semble sous condition que les travaux d'endiguement soient effectués (ce qui est le cas, attesté dans les deux actes de concession).	/
- Borrigo : ➢ La légende n'est pas complète en page 18. ➢ Supprimer la mention du parking page 20.	La légende est complète. La phrase a été reformulée.	OAP

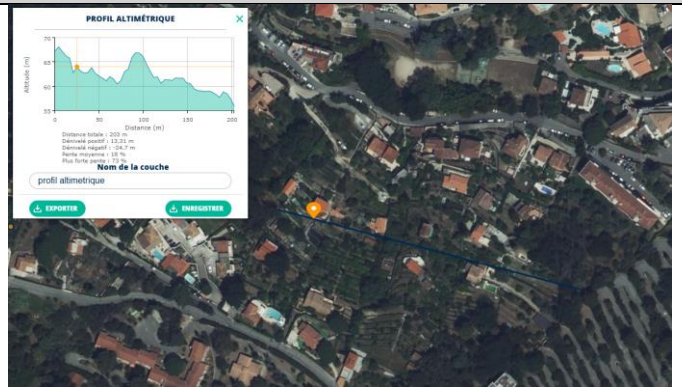
Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- TVB : ➢ Compléter et améliorer cette OAP thématique. ➢ Améliorer la lisibilité des cartes. ➢ Une présentation des corridors non fonctionnels serait intéressante notamment pour des projets de renaturation.	L'OAP TVTB a été renforcée.	OAP, Rapport de présentation
- ENR : Une OAP thématique « énergie » aurait pu être proposée ou des OAP sectorielles plus incitatives avec des dispositions en matière de performances énergétiques.	Le dossier de PLU a été complété par une OAP ENR.	Rapport de présentation, règlement, OAP
4. *Les documents/règlement graphique*		
<u>Le plan de zonage</u> - <u>Zones Nj et Nv</u> : cf. remarques au point 8. La loi littoral - <u>Certaines limites de zones U méritent des justifications ou un reclassement</u> : zones UD Corniche de la Madone, zone UC Annonciade/Careï, zone UC route des Cabrolles	Cf. réponses apportées précédemment. <u>Zone UD Corniche de la Madone n°1</u> - Après échanges avec les services de l'Etat la zone est maintenue. - Zone qui a déjà été retravaillée dans le cadre de la révision du PLU pour réduire la densité. Des éléments de paysage ont été fixé sur des grandes parcelles qui pouvaient générer un projet dense au détriment du paysage. Il y a de l'habitat individuel sur toute la zone, il s'agit d'une zone urbanisée, connectée aux réseaux public (AEP et assainissement collectif + déchets). Un classement en zone N ne peut être justifié.	Zonage, règlement, Rapport de présentation, OAP

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	- Les règles permettent de maintenir la densité actuelle, d'éviter une urbanisation diffuse et de préserver le paysage. Cette zone est par ailleurs entourée de zones denses : UBc, UMa et UT2. - Les règles sont cohérentes avec la justification présente dans le rapport de présentation. Il s'agit notamment d'un secteur situé sur les coteaux où une densité faible doit être retenue (terrains au relief marqué), souhait de développement de la commune. 	Zonage, règlement, Rapport de présentation, OAP

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	 <u>Zone UD Corniche de la Madone n°2</u> - Il s'agit de combler les dents creuses dans une zone resserrée au plus près du bâti. Il ne reste que quelques potentialités. La zone ne présente pas de rupture d'urbanisation. - La zone est située en extension de l'urbanisation du secteur dense du Borrigo (UA/UB). - Comme pour la précédente zone, les terrains sont en pente ce qui minimise les possibilités de construire. Par ailleurs, la voirie a été élargie récemment et des permis de construire accordés. La zone est desservie par les réseaux. - Après échanges avec les services de l'Etat et suite à leur demande, la zone bascule en zone naturelle. <u>Zone UC Annonciade/Careï</u> - Après échanges avec les services de l'Etat, la zone est maintenue. - Cette zone représente l'extension de l'urbanisation dense du Careï. La zone est desservie par les réseaux.	Zonage, règlement, Rapport de présentation, OAP

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	- Il n'y a pas d'enjeux paysagers ni de contraintes d'accessibilité. - La partie générant de la consommation d'ENAF est protégée par un EVP. <u>Zone UC Route des Cabrolles</u> - Cette zone est inconstructible au regard de la zone rouge du PPR mouvements de terrain. - Après échanges avec les services de l'Etat et suite à leur demande, la zone bascule en zone naturelle.	
<u>Les prescriptions inscrites au plan de zonage</u> - <u>Risques :</u> faire figurer les cours d'eau, vallons et vallats sur lesquels s'applique une marge de recul inconstructible en cohérence avec les autres pièces du PLU et renvoyer explicitement au règlement écrit. - L'intitulé dans la légende des trois périmètres de protection comme EVP au titre du L.151-19 du CU doit être modifié. - PSMV : la représentation ne correspond pas à la réalité.	Cf. réponses apportées précédemment. Il s'agit d'une erreur. La légende a été corrigée. Le périmètre est correct. Avec la superposition des couches il n'est plus très lisible. Les ouvrages (digues et brise-lame) ne sont pas représentés puisqu'ils ne font pas l'objet d'une découpe parcellaire. L'espace maritime, le vieux port, les plages et la voirie sont du domaine public donc non distingués sur le cadastre. Seuls, le port de Garavan et l'espace Rondelli avec sa digue font l'objet d'une découpe cadastrale.	OAP Zonage

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	Les brise-lames en zone NPi ne ressortent pas en raison d'une découpe cadastrale mais du dessin de la limite de zone du PLU.	
5. *Le règlement écrit*		
<u>Dispositions générales</u> - Article 3 : faire un paragraphe sur les polygones d'emprise du bâti établis comme plan masse et modifier la description de la zone Nm.	Pourquoi spécialement pour cette prescription ? Les explications figurent dans le rapport de présentation. Cette précision peut être ajoutée : « *Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions*. ». Pour le secteur Nm, un ajout a été fait : « espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime ».	Règlement
- Article 4 : préciser qu'un PPR sismique est en cours d'élaboration. Les aléas retrait-gonflement des argiles sont moyens.	Des compléments ont été ajoutés.	
- Article 4 : supprimer le paragraphe sur l'inconstructibilité du secteur inondable et annexer le cahier de recommandations à venir.	Cf. réponses apportées précédemment.	
- Article 6 : mentionner les ouvrages RTE au sein de cet article et les dispositions réglementaires du prestataire pour les zones concernées.	Des éléments ont été ajoutés dans la partie « éléments techniques liés aux réseaux ».	Règlement
- Article 10 : ajouter la sous-destination « lieux de culte ».	La sous-destination a été ajoutée.	
- Articles 15 et 16 : supprimer la deuxième phrase « dans le cas où un ERMS se superpose… ».	La phrase a été supprimée.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Article 20 : modifier le terme « terrain » et se cantonner à l'emprise au sol de l'EVP.	La modification a été prise en compte.	
Dispositions spécifiques - Chapeau et article 2 de chaque zone ; renvoyer à la prise en compte de l'intégralité des règles inscrites à l'article 4 des dispositions générales du règlement et non seulement au PPR et au PAC de submersion marine. - Article 3 : corriger et renvoyer aux articles 15 et 16. - Article 4 : les règles relatives à la hauteur des constructions doivent prendre en compte la potentielle surélévation des constructions en zone inondable pour leur mise hors d'eau. - Article 6 : l'annexe 4 à laquelle renvoie cet article ne traite pas des espèces allergènes. Une liste des essences allergènes de l'ANSES est jointe à la note technique des services de l'Etat et doit être annexée au règlement écrit. - Article 7 : rappeler en chapeau que dans les zones concernées par un risque d'inondation, le stationnement en souterrain pour des constructions à usage d'habitation est strictement réglementé. - Vérifier les contradictions lorsque sont évoqués les EICSP, exemple page 51.	Le renvoi aux dispositions générales est déjà fait. La ligne relative aux risques est supprimée. Les modifications ont été prises en compte. La liste a été annexée. La remarque a été prise en compte. La mention « ni aux EICSP » a été supprimée des dispositions générales.	Règlement

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Zone UDp : modifier les dispositions au regard des remarques de la zone N. - Zone UF : ajouter la pratique nautique vocation essentielle des concessions accordées par l'Etat.	Le règlement a été complété pour les zones UDp et UF.	Règlement, Rapport de présentation
- Zone UPi : l'utilisation des lettres « UP » pour cette zone hors périmètre portuaire peut porter à confusion.	La zone UPi est maintenue.	
- Zones agricoles : ajouter que la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les paragraphes suivants sont autorisés sous-conditions qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière…	Ce complété a été ajouté.	
- Zones naturelles : il n'est pas précisé pour les secteurs les plus sensibles (aire d'alimentation de captage) l'interdiction des installations, travaux, ou dépôts qui impacteraient la qualité de la ressource.	Menton ne dispose pas sur son territoire d'aire d'alimentation de captage. Pour tout projet de captage se faisant sur la commune de Menton ou à proximité, l'instauration d'un périmètre de protection des points de prélèvement d'eau pour l'alimentation sera obligatoire (loi sur l'eau du 3 janvier 1992). Ce périmètre s'il existe devra être intégré au PLU avec un renvoi au règlement propre de ce(s) périmètre(s).	
- Zone Nm : l'installation de structures gonflables flottantes hors périmètre portuaire n'est pas autorisée.	Ce point a été corrigé.	
- Zones Nm et NPi : toutes les installations listées ne sont pas soumises à l'article L.2124-2.	Aucune modification n'est à apporter au règlement.	Règlement, Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Zones naturelles et agricoles : se conformer aux recommandations de la CDPENAF et dans le tableau autoriser les sous-destinations exploitations agricoles et forestières ainsi que les constructions agricoles ou forestières sous-conditions.	Cf. réponses apportées précédemment.	
6. *La liste des emplacements réservés*		
- Présenter l'intérêt et la volonté communale pour l'ER V1. - ER E2 : le parking a été inauguré. - ER E3 : sa solarisation pourrait être envisagée.	Cet emplacement réservé concerne la piste de la Giraude dans son ensemble. La commune a commencé des acquisitions en partie de cette piste qui représente un enjeu dans la gestion des réseaux puisque qu'une canalisation d'eau potable a été installée en-dessous. L'ER E2 a été supprimé. La solarisation de cet emplacement réservé n'est pas exclue et sera incitée par l'OAP ENR.	Liste des emplacements réservés, Rapport de présentation, OAP
7. *La liste des emplacements réservés pour mixité sociale*		
- Modifier le titre du préambule. - Décliner le volet qualitatif des ER MS. - Inscrire que les dispositions du PLH et du CMS s'appliquent à l'ensemble des ER MS appelle à une clarification. - Vérifier que l'ER MS 11 concerne la parcelle BK131.	Le préambule est modifié. Cf. réponses apportées précédemment. Il s'agit bien de la parcelle BK131. Supprimer la référence à la parcelle 126.	Liste des ER MS, rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
8. *Les annexes*		
- SUP : Ajouter l'arrêté préfectoral de prescription du PPR sismique et ne maintenir que l'arrêté préfectoral de prescriptions du PPRi. Les cartes d'aléas doivent figurer dans l'annexe « risques ». - Liste des SUP : actualiser les fiches SUP et supprimer la fiche I3. - Annexe 13 : préciser la source de la cartographie. - Annexe 17 : préciser la source de la cartographie sur le retrait-gonflement des argiles. Les documents relatifs au PPR sismique en cours d'élaboration doivent être ajoutés ainsi que ceux relatifs au PPRi. PAC submersion marine : ajouter les courriers de transmission du PAC et celui du Préfet. - Annexe 18 à supprimer. - Annexe 20 : ajouter le projet de zonage joint à la délibération.	Les annexes ont été complétées. La source est déjà précisée. Les annexes ont été complétées. Le projet de zonage joint à la délibération figure dans le dossier arrêté, il s'agit du fichier « note méthodologique ».	Annexes Annexes

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
CARF : avis favorable avec observations		
Diagnostic : - Page 153 : le cours d'eau le plus à l'Est s'appelle le Monieri. - Faire apparaître la cartographie réglementaire des cours d'eau et par-dessous celle du réseau hydrographique. - Page 155 : qualité des eaux de surface : la CARF dispose d'études un peu plus précises. - Page 160 : évoquer la révision du PPR séisme, noter qu'un PPR incendie a été prescrit et qu'il existe un PAC submersion marine. - Page 172 : rappeler le PPR prescrit pour les incendies. - Page 184 : les zones humides ne sont pas issues d'une étude menée par la CARF mais par le SMIAGE Maralpin en collaboration avec le CEN PACA. - Page 263 : ajouter les embouchures du Fossan et du Gorbio. - Page 271 : seulement 2 traitements de couverture/embouchure de petits fleuves côtiers actuellement recensés et non 4.	L'état initial de l'environnement a été complété. L'arrêté de prescription de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt sur la commune de Menton a été abrogé par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2021. L'état initial de l'environnement a été complété. L'état initial de l'environnement a été complété.	Diagnostic & EIE Diagnostic & EIE

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>PADD :</u> - Page 8 : protection des biens et des personnes : ajouter le maintien des ouvrages hydrauliques dans un bon état de fonctionnement et la réalisation de pièges à embâcles. - Page 9 : poursuivre les trames bleues dans les ouvrages couverts afin de rétablir les connexions avec la mer.	La phrase suivante du PADD a été modifiée : *« Limiter les effets « avals » dus à l'imperméabilisation des sols par le maintien des ouvrages hydrauliques dans un bon état de fonctionnement, la réalisation de pièges à embâcles, créations de bassins ~~écréteurs~~ adaptés, … »* En page 7, l'action suivante a été ajoutée : « poursuivre les trames bleues dans les ouvrages couverts afin de rétablir les connexions avec la mer ». La cartographie en page 9 est également complétée.	PADD, rapport de présentation
<u>OAP :</u> - Borrigo : incorporer dans la réflexion des ouvertures ou des puits de lumières tant pour faciliter les accès à l'ouvrage pour son entretien et son inspection que d'améliorer le rôle de connectivité écologique qu'il pourrait jouer entre la mer et la partie amont du bassin versant du cours d'eau.	Ces éléments sont ajoutés dans l'OAP TVTB.	OAP, rapport de présentation
<u>Ouverture à l'urbanisation du Haut-Careï :</u> - Confirmer le principe de la création et l'emplacement d'un parking public.	La liste des emplacements réservés a été complété par l'ajout d'un emplacement réservé pour création de parking relais conformément au projet envisagé.	Liste des emplacements réservés, Rapport de présentation
<u>Energies renouvelables :</u> - Intégrer les zonages dans le PLU suite à la délibération n°29/2025 du Conseil Communautaire.	Pour le moment cette étude n'a pas fait l'objet d'une validation préfectorale. La commune a ajouté une OAP ENR avec le report des terrains ciblés comme zone d'accélération.	OAP, rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Terrain communal situé 9023 chemin des Moulins :</u> - Il paraît opportun de permettre la possibilité d'un changement de destination des bâtiments existants pour l'accueil du public, des ateliers ou expositions en lien avec l'activité agricole future.	L'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme interdit par principe, dans les communes littorales, le changement de destination pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, sauf conditions d'ancienneté ou d'abandon. Le changement de destination fait par ailleurs l'objet d'un avis CDPENAF pour les zones A et d'un avis CDNPS pour les zones N au moment de l'arrêt du PLU.	/
CONSEIL DEPARTEMENTAL : avis favorable avec observations		
<u>Emplacements réservés :</u> - ER V14 et V17 : modifier ces ER afin de prendre en compte les projets de création d'un giratoire au carrefour de la RD22 et de l'Avenue de Prades et de mise à double sens de la RD52 rue Henri Gréville.	Toutes les réponses et modifications ont été apportées lors de la phase pré-arrêt.	
- L'étude des projets devra être poursuivis en lien étroit avec les services routiers départementaux en particulier pour la piste cyclable du littoral qui correspond à l'itinéraire de l'Euro Vélo 8.	Ce point est déjà précisé dans le rapport de présentation du PLU.	/
- Conserver les ER V11, ex V12, V13, V15 et exV16.	Les ER V12 et V16 (phase pré-arrêt) ont été supprimés à la demande de la DDTM : les voies en encorbellement ne sont pas autorisées au regard de la loi littoral.	
<u>Règlement :</u> - <u>Dispositions générales</u> : ➢ Autoriser les clôtures occultantes d'une hauteur de 2,5 mètres ainsi que les brises-vues pour les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics.	Toutes les réponses et modifications ont été apportées lors de la phase pré-arrêt.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
➢ Article 10 : permettre une dérogation aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions au profit des équipements publics afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ce type d'équipements.	Toutes les réponses et modifications ont été apportées lors de la phase pré-arrêt.	/
<u>Zonage :</u> - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone où est située l'IME Bariquand Alphand.	Pas de suite favorable possible à donner comme précisé lors de la phase pré-arrêt. Les parcelles identifiées sont concernées par les éléments suivants de la DTA 06 : coupure à l'urbanisation et EBC (parcs et ensembles boisés les plus significatifs au sens de la loi Littoral). Elles sont également situées dans les espaces proches du rivage. Sous réserve de prescriptions plus restrictives, ne sont admis dans les coupures d'urbanisation que : - L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination, s'ils sont liés à une fonction paysagère ou à une vocation agricole ou ludique, - Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, - Les constructions, les aménagements et les installations nécessaires : - au maintien ou à la mise en culture des terres, - au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existants. - Les constructions, aménagements et installations légères nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	Par ailleurs, il s'agit d'une demande d'ouverture à l'urbanisation qui doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet en l'absence de SCoT approuvé.	/
MRAe : avis favorable avec des recommandations		
Compatibilité du PLU avec le SRADDET : - Recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SRADDET.	Le document précise que le PLU de Menton prend en compte les lignes directrices du SRADDET ainsi que les règles et objectifs associés et ne fixent pas de dispositions contradictoires. Le rapport de présentation rappelle pour chaque ligne directrice l'objectif principal avec les justifications par rapport au PLU et notamment le PADD et ensuite pour chaque ligne directrice les règles et objectifs pour le territoire communal.	/
Indicateurs de suivi : - Compléter le dispositif de suivi du PLU par un état de référence et des objectifs chiffrés afin de le rendre pleinement opérationnel et de préciser, pour chaque indicateur les mesures correctrices en cas de non-atteinte des objectifs.	L'évaluation environnementale a été complétée.	Rapport de présentation
Zones susceptibles d'être touchées de manière notable : - Reprendre l'analyse des incidences du réaménagement du secteur du front de mer sur le risque submersion marine et l'accessibilité afin de démontrer la prise en compte de l'ensemble de ces enjeux par l'intégration de mesures adaptées dans le règlement de l'OAP.	L'évaluation environnementale a été complétée et souligne que l'aménagement de l'esplanade en parc paysager s'inscrit dans une démarche de réduction des enjeux humains et matériels sur cet espace par rapport au risque de submersion marine.	Rapport de présentation
Cohérence urbanisme-transports : - Préciser l'articulation de l'urbanisation prévue avec la desserte en transports collectifs et en modes actifs de	Absence de Plan de Mobilité à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
déplacement, et d'en intégrer les modalités dans le règlement du PLU.	Le réseau de TC (Zest) est en cohérence avec le plan de zonage puisque les secteurs les plus enclin à connaitre une densification ou des opérations de renouvellement urbain sont les secteurs desservis par au moins 2 lignes de bus (la frange littorale de Carnolès à la frontière et les 3 vallées principales : le Careï, le Borrigo et le Gorbio).	/
<u>Risques naturels :</u> <u>Débordement de cours d'eau</u> : - Les cartes d'aléas du PPRi ne sont pas annexés au rapport de présentation ni au PLU. - Expliquer comment le risque inondation a été intégré dans la séquence éviter-réduire-compenser et dans le règlement du PLU. <u>Ruissellement</u> : - Expliquer comment le risque de ruissellement a été intégré dans la séquence éviter-réduire-compenser, notamment en démontrant l'adéquation entre le réseau d'eaux pluviales et l'évolution du PLU. <u>Risques feux de forêts et mouvement de terrain</u> : - Préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé.	Les cartes figurent bien annexes du dossier de PLU. Elles ne sont pas intégrées au rapport de présentation car le PPRi n'est pas encore approuvé. Des compléments ont été ajoutés. Des compléments ont été ajoutés dans l'évaluation environnementale et l'OAP TVTB a été complétée par des recommandations d'aménagements pour protéger la lisière de forêt.	Rapport de présentation, OAP
<u>Eau potable et assainissement</u> : - Justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique.	Des données ont été sollicité auprès de la CARF (qui a la compétence réseaux) relatifs à la capacité de la STEP et des travaux/projets à venir.	Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
Qualité de l'air et bruit : - Réaliser une évaluation de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique au niveau des secteurs de projet Borrigo et Rondelli.	« Borrigo » et « Rondelli » ne sont pas des secteurs de projet de densification. Des compléments ont été ajoutés.	Rapport de présentation
Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires : - Compléter le projet de PLU (PADD ou OAP) par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer.	Des éléments propres au renforcement de la trame noire figurent dans le règlement écrit. L'OAP TVB est renforcée sur ce point. Une action sur la trame noire est intégrée en page 7 du PADD.	PADD, Rapport de présentation, OAP
Chambre d'Agriculture : avis favorable avec des observations		
Diagnostic : - Ajouter une précision cartographique permettant d'identifier clairement les exploitations agricoles en page 79. - Evaluer la faisabilité des projets agricoles envisagés.	La commune ne dispose pas de toutes ces informations ainsi que la CARF. Elle se rapprochera de la Chambre d'Agriculture. Des plans et programmes sont en cours d'élaborations ou de réflexion à l'échelle de la CARF tels que le SCoT ou le Plan Alimentaire Territorial. Pour le moment la commune ne dispose pas de données ou éléments supplémentaires pouvant alimenter le diagnostic du PLU.	/
Rapport de présentation : - Partie incidences : pages 401/402 corriger les contradictions.	Ces éléments ont été corrigés.	Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Règlement :</u> - Reprendre l'avis de la CDPENAF concernant la règlementation des extensions et annexes d'habitations en zones N et A ainsi que l'ajout d'une mention dans le règlement et le rapport de rapport de présentation concernant les zones Nj et Nv.	Cf. les éléments de réponses apportés pour les avis CDPENAF et DDTM.	Règlement, rapport de présentation
<u>Zonage</u> : - Supprimer les EBC pour les parcelles qui ne bénéficient pas de la protection de la DTA.	Aucune remarque n'a été formulée par la Chambre d'Agriculture lors de la phase pré-arrêt et dans l'avis aucun secteur n'a été ciblé. A ce stade de la procédure aucun EBC ne peut être supprimé. En effet, étant soumise à la loi littoral, la commune doit recueillir l'avis de la CDNPS. Par ailleurs, un EBC présent sur des terrains agricoles est justifié par la présence de berges protégés (ripisylve). Dans une optique de protection de la trame verte et bleue, l'EBC est maintenu.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Tableau de prise en compte des avis des personnes publiques consultées

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
ASPONA		
<u>Application de la règle Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :</u> - L'ASPONA signale que le chapitre 2.1 (pages 367-381) du rapport de présentation mentionne 4,9 ha d'ici 2031 et doit être actualisé pour tenir compte du SRADDET révisé fin 2024. - L'ASPONA émet de nombreuses réserves sur les « dents creuses à urbaniser » qui constituent souvent des espaces de respiration (ou « puits de fraicheur ») dans les zones denses et devraient être maintenues pour des raisons de santé publique.	Le préfet de région a signé, le 3 juillet 2025, l'arrêté préfectoral approuvant la modification n°1 du SRADDET. Le PLU a été arrêté en Conseil Municipal le 4 décembre 2024. Par ailleurs, le diagnostic mentionne bien en page 375 l'objectif du SRADDET en cours de modification de même qu'en page 658 du rapport de présentation. Des espaces de respiration figurent au sein des zones urbaines et sont protégés par des EVP. Les dents creuses permettent de densifier les zones urbaines et répondre aux besoins en logements, équipements et au développement envisagé à l'horizon 2035 et de protéger ainsi les ENAF. Par ailleurs, la majeure partie des capacités d'accueil est réalisée en renouvellement urbain. Des espaces perméables sont exigés dans chaque zone du PLU.	/
<u>OAP Trame Verte et Bleue :</u> - Demande que l'identification des stations de nivéoles de Nice dans la zone des Granges Saint-Paul et des Cuses (p. 185) soit suivie d'un engagement de protection via un Arrêté de protection d'habitats naturels (APHN). - Les cascades, en particulier celles ayant été fortement altérées (Careï, Cabrolles) ou encore celle du Pont Saint	Ce n'est pas du ressort du PLU. L'OAP TVTB est complétée pour rappeler l'identification des stations de la nivéole de Nice dans cette zone et la protection des cascades.	OAP TVTB, rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
Louis qui abrite le plus important nombre de taxons du PNA Nivéole, devraient être identifiées et protégées en tant que telles dans le PLU et le plan de zonage.		
<u>OAP Borrigo :</u> - L'ASPONA ne peut pas valider cette OAP dans la mesure où les intentions de la commune restent floues sur cette vallée, voire contradictoires.	Dans l'OAP figure des orientations d'aménagement et le règlement graphique et écrit traduit ces orientations.	/
<u>OAP Rondelli :</u> - Sur ce projet dont la surface a été réduite et qui semble évoluer dans une bonne direction, l'ASPONA émet un avis favorable.	/	/
<u>Capacité d'accueil et mixité sociale :</u> - Un certain nombre de données chiffrées figurant dans la version arrêtée (page 382, etc.) diffèrent de celles des versions précédentes, sans explication (augmentation du nombre de logements, sans changement de hauteur ou de CES). - Demande à ce que la règle de mixité sociale s'applique à l'ensemble des zones urbaines de la commune susceptibles d'accueillir des logements - UA, UB, UC, UD, UM.	Le rapport de présentation ne doit pas présenter les modifications entre le pré-arrêt et l'arrêt du PLU. La version arrêt tient compte des modifications demandées par les PPA lors de la phase pré-arrêt. Des modifications de zonage entrainent forcément un changement au niveau des données chiffrées. Les zones UD sont des secteurs peu denses, la création de collectifs n'est pas souhaitée. De ce fait, par rapport aux règles du PMS, aucun logement social ne sera créé. Pour ce qui est des secteurs de la zone UM, il y a peu d'intérêt puisque : o Rosmarino = coup parti, projet déjà établi o Sœurs Munet = fait l'objet d'une DUP, des logements locatifs sociaux sont envisagés o Latournerie Nord = programme hôtelier et résidence pour séniors	/ /

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Densification dans les zones urbaines :</u> - Suggère de la moduler en fonction de la hauteur des constructions : par exemple, 4 m pour les constructions jusqu'à R+2 ; 6 m pour les constructions entre R+3 et R+5 ; 8 m au-delà de R+6. Cela permettra d'éviter les vis-à-vis intrusifs et l'ombre portée, tout en préservant l'objectif de densification.	Cette observation est pertinente, mais elle requiert une analyse plus approfondie pour évaluer les impacts de ces différentes règles sur le paysage, l'environnement, les projets etc. Elle sera examinée et pourra être prise en compte lors d'une future évolution du PLU.	/
<u>Toits-terrasses sur les constructions et les parkings :</u> - L'ASPONA y est opposée pour toutes les zones du PLU, ainsi qu'à l'encouragement à la construction de parkings souterrains qui ne seraient pas comptabilisés dans l'artificialisation des parcelles.	L'artificialisation et la perméabilité du sol sont deux notions différentes. La règle a été adaptée.	Règlement
<u>Végétalisation dans les zones urbaines et agricoles :</u> - Règle doit être adaptée pour toutes les zones dans les paragraphes « arbres existants à conserver ».	La règle 1 pour 1 est maintenue. La plantation d'arbre en milieu urbain n'est pas chose si aisée.	/
<u>Zones agricoles :</u> - L'orientation n°1 du PADD « préserver les espaces affectés aux activités agricoles » n'a toujours pas été modifiée en « développer … ». - La procédure des zones agricoles protégées parait la plus adaptée pour parvenir à consolider ce « chapelet de parcelles ». - Dans la perspective du plan alimentaire territorial de la CARF et pour promouvoir l'installation de nouveaux agriculteurs, il serait également judicieux de pouvoir disposer d'un « Espace Test » sur la commune.	Le PADD est l'expression des aspirations politiques. La procédure de ZAP est distincte de celle du PLU et reste envisageable dans le cadre de l'application du nouveau PLU. La détermination d'un espace « test » dans le cadre du PAT non commencé à ce jour est hors champ du PLU.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Les secteurs à plan de masse :</u> - N'ayant pas eu accès aux données détaillées (côtes et volumes des différents bâtiments) des secteurs à plan de masse Soeurs Munet et ex-Centre Latournerie, l'ASPONA émet les plus grandes réserves à ce sujet. - Mise en œuvre des lignes directrices et objectifs issus de la 1ère modification du SRADDET : L'encouragement renforcé au report modal pour la logistique mais aussi la mobilité des personnes avec l'élaboration d'un plan local ; - La systématisation du recours aux solutions fondées sur la nature pour prévenir les risques ; - La mise en conformité avec la Stratégie de façade maritime Méditerranée, via un plan local d'adaptation au risque d'érosion et de submersion en lien avec le changement climatique. Le SRADDET enjoint aussi les collectivités de maitriser l'urbanisation en zone inondable, en identifiant et en préservant les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les zones d'expansion de crues ; - L'élaboration d'une trame noire (obscurité) – la carte présentée et les mesures envisagées sont trop succinctes (page 135) ;	Le projet du secteur de Latournerie est encore à l'étude. Pour le secteur des Sœurs Munet, Par délibération du conseil municipal du 02 avril 2024, la commune de Menton a ouvert la concertation préalable au projet de renouvellement urbain du secteur dit des « Sœurs Munet ». La concertation portait sur la période du 15 avril au 15 juin 2024. Un document présentant le projet était à disposition du public sur le site internet de la commune (encore disponible à ce jour). L'urbanisation en zone inondable est encadrée par le PPRi qui sera prochainement approuvé. Tous les documents sont annexés au PLU. Par ailleurs, la commune a travaillé en lien avec les services de l'Etat pour exclure à l'urbanisation toutes les parcelles concernées par le risque inondation. Des règles notamment de reculs le long des cours d'eau ont été fixés dans le règlement. L'OAP TVTB décline des orientations et prescriptions pour protéger la trame bleue. L'OAP TVTB a été complété.	OAP, Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- La trame brune pour les sols (potentiel agronomique).		
1. Les OAP		
<u>OAP Borrigo :</u> - Signale que l'existence d'immeubles anciens et les couloirs de végétation allant des collines vers le cours d'eau, même s'il est partiellement couvert, entrainent la présence d'une faune aviaire intéressante nocturne (rapaces et pipistrelles) et diurne (hirondelles ou martinets). - Le qualificatif inapproprié de « comte » utilisé 2 fois dans les documents du PLU doit être éliminé. - L'ASPONA donne des informations sur les lacets. - Propose que les lacets soient classés en zone UD et non pas UMa, à défaut une classification en « espaces verts protégés » s'impose. - Souligne que la majoration du volume constructible pose problème.	Ce point est ajouté dans l'OAP TVTB. Ce point a été corrigé. Ces informations ont été ajoutés dans l'OAP TVTB. Les lacets sont protégés par une étoile « protection du patrimoine bâti ». La fiche patrimoine n°27 (annexe 15) précise la protection des lacets, des canaux, bassins, pompes. Un EVP a été ajouté. De manière générale, la majoration de la surface de plancher pour les opérations majoritairement sociale ne devra pas amputer le taux minimal de pleine terre attendue. La règle sera précisée en ce sens. L'Ilot des Sœurs Munet fait l'objet d'un plan masse donc la volumétrie des bâtiments doit être contenue dans les polygones déterminées. En outre, le secteur fera l'objet d'une DUP donc l'emprise au sol des construction est encadrée.	OAP, règlement, Rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>OAP Trame verte et bleue et prescriptions environnementales :</u> - La diminution des surfaces couvertes par les EBC et l'identification des nouvelles surfaces, le rapport de présentation (pages 401 à 406) n'est pas conforme à ce qui a été présenté en CDNPS et CDPENAF en mars 2025. - La carte des zones-tampons de 5 m le long des cours d'eau s'avère lacunaire (page 398).	Le secteur « des Oliviers » fait l'objet d'un projet dont la majoration n'est pas au sol mais en hauteur dans un principe de densification et de préservation de la pleine terre sur le site. L'évaluation environnementale a été complétée. Il n'y a pas de carte des zones tampons en page 398. Par ailleurs, l'OAP TVTB a été renforcée.	Rapport de présentation, OAP
2. *Les secteurs à plan de masse*		
- L'ASPONA s'interroge sur les raisons de l'exclusion d'UMa du raisonnement sur la production de logements (page 657). - Le tableau de la page 662 a été corrigé mais de nouvelles erreurs ont été introduites.	Cette partie traite du potentiel de développement permettant de répondre aux objectifs du PADD (orientation n°5) et non de l'état actuel des logements de chaque zone. Actuellement les constructions sont reconnues comme des logements touristiques. Le programme prévu à ce jour (sans projet définitif) prévoit une production de logements séniors mais qui ne répond pas aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution à l'horizon 2035 (2064 logements – PADD débattu en Conseil Municipal). Le projet a de nombreuses fois évolué lors de la phase de révision du PLU et à ce jour il n'est pas définitif et le nombre de logements prévus pour les séniors n'a pas fait l'objet d'une validation définitive. Il ne s'agit pas d'une erreur. Comme expliqué dans le rapport de présentation, il s'agit de la zone du PLU en vigueur, qui a basculé ensuite dans le cadre de la modification n°3 du PLU en zone UA. Il faut bien distinguer les zones du PLU en vigueur et celles du PLU révisé.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Si une confusion de lignes a été faite, il n'est pas acceptable de se contenter de la mention « + logements créés » pour décrire la vaste opération immobilière portant sur la réhabilitation de l'ancien Centre Latournerie. De plus, il serait incompréhensible d'exclure l'UMa du dispositif SRU de mixité sociale.	Il n'y a pas de confusion de lignes. Cf. point précédent. Il s'agit d'un projet de résidences séniors qui n'est à ce jour qu'à l'état de projet. Le plan masse fige les emprises au sol et la hauteur des constructions à venir. Concernant la mixité sociale, la résidence services séniors est concernée par la sous-destination « hébergement » qui n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du PMS (confirmé par le Conseil d'Etat). Même si les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont intégrées à la destination « habitat », le champ d'application de certaines dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à la mixité sociale sont différentes selon que la construction relève de la sous-destination « logement » ou « hébergement ».	
- L'ASPONA note que la surface UMa n'est pas cohérente avec la division de parcelle à laquelle pourrait donner lieu la construction du projet « Borrigo » (ERMS n°16 : 118 logements dont 30% de LLS) : elle s'élève à 2,9 ha et pas à 2,5 ha (p 641 à rectifier).	La surface annoncée est correcte. La commune ne comprend pas la référence faite à l'ER MS n°16 qui est située en zone UA.	/
- Alors que deux parkings « semi-enterrés » sont annoncés dans le Rapport de présentation (page 600), le problème majeur de l'accessibilité n'est pas évoqué.	L'accès au site (partie Nord de l'ancien centre Latournerie) se fait depuis la Corniche des Serres de la Madone, accès existant et historiquement emprunté pour la desserte du club de vacances.	
- L'ASPONA attire l'attention sur l'ampleur du projet qui nécessiterait la mise en place des procédures associées. Elle alerte sur le caractère extrêmement hasardeux d'un classement en « secteur à plan de masse » pour une parcelle de plusieurs hectares.	Le plan masse sur le site vise à définir une volumétrie maximale des bâtiments, indépendamment du programme qui sera mis en place. Il ne s'agit donc pas d'une règlementation « hasardeuse » puisque le dispositif mis en place assure à la commune un meilleur encadrement de l'opération. Ce plan masse déterminant des volumes n'interdit pas le	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	renouvellement des façades existantes ni même la démolition des constructions existantes en vue d'en reconstruire de nouvelles proposant une autre intégration à l'environnement par leurs couleurs, matériaux, ouvertures, ... En outre, la commune de Menton n'a pas la maîtrise foncière du site, ne lui permettant pas d'être à l'initiative de quelconque appel à projet sans accord du propriétaire.	/
<u>Secteur UMC :</u> - Une clarification serait nécessaire sur le plan de masse retenu : s'agit-il de celui datant de 2023 établi par des experts ou de celui qui sera élaboré pour prendre en compte les demandes des habitants de la vallée formulées au printemps 2024 ?	Suite à la concertation publique organisée en 2024 autour des prémices du projet proposée pour le renouvellement de l'ilot dit « des Sœurs Munet » et des requêtes faites par les habitants portant notamment sur le maintien d'un avocatier, des études complémentaires ont été réalisées afin de clarifier les impacts de modifications du projet par rapport au projet initial (sur le volet environnementale, réseaux, financier, ...). A la connaissance de ces études, révélant notamment que le maintien de l'avocatier n'assurait pas sa pérennisation au regard de la modification projetée de son environnement actuel, il a été décidé de maintenir le plan masse initial. En outre, l'ilot « des sœurs Munet » fera l'objet d'une procédure de DUP fixant un programme précis.	/
3. Les orientations du PLU et les zonages		
- Aucun projet de site de covoiturage prévu, ni de nouvelle piste cyclable à échéance de 2030-2035.	Menton n'a actuellement pas de projet concret de création d'une aire de covoiturage sur son territoire. Un projet de parking relais au Nord du Careï pourrait occuper cette double fonction (le projet reste à l'étude).	
- Aucun cheminement piétons et PMR n'existe sur la rive droite du Careï et aucune disposition dans le règlement d'urbanisme et le zonage ne paraît devoir mettre fin aux	La commune prend note de ce constat. Toutefois, l'urbanisation historique et l'étroitesse des voies publiques d'antan rendent complexes grand nombre d'élargissement de voie ou de trottoir.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
problèmes déjà signalés le long de la voie ferrée, dans la vallée du Gorbio, etc. - L'ASPONA marque toujours son désaccord avec les tableaux des pages 143-144 du Tome1 du rapport de présentation, qu'il s'agisse de l'irréaliste parking souterrain de la Place d'armes, de la piscine en bord de mer ou du ponton d'accueil des croisières sur le port. - S'étonne qu'à ce stade l'essentiel des pistes évoquées pour satisfaire les besoins en eau en dehors de l'eau potable se focalise sur le traitement et la réutilisation des eaux usées pour les agrumes, ce qui est loin de répondre aux besoins du maraichage (page 339).	Le tableau évoque un besoin de piscine municipal sans en cibler le lieu d'implantation. La création d'un ponton d'accueil des navires de grande plaisance doit faire l'objet d'études ainsi que le projet de parking souterrain de la place d'armes. Le diagnostic évoque en page 334 des recherches pour accroitre la ressource en eau. En outre, en annexe du PLU, une étude sur la disponibilité de la ressource en eau et la gestion de sa consommation est présente afin de compléter l'analyse sur la nécessaire préservation de l'eau. Le PLU révisé s'est attaché à renforcer la prise en compte de l'état de la ressource en eau des réseaux publics dans les projections d'aménagement du territoire. Cette meilleure prise en compte consiste en : o Un état des lieux de la ressource en eau potable précisé suite à des études de la CARF (dans le diagnostic du PLU) ; o La pose de conditions pour les installations d'activités fortement consommatrices d'eau à l'accord de l'autorité compétente afin de s'assurer que la consommation d'eau potable journalière à annuelle de l'activité en question soit compatible avec les disponibilités de la ressource ; o Une limitation des emprises et du volume des piscines privées dans chacune des zones du PLU ; o La définition d'essences végétales à privilégier car peu consommatrices d'eau / adaptées au climat.	/

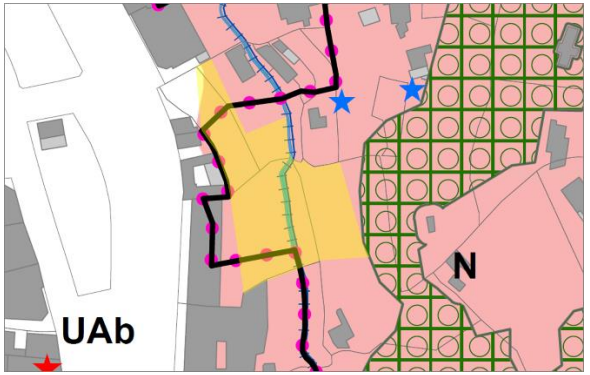
Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	○ Une accentuation des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales accompagnées d'une incitation leurs réutilisation à des fins domestiques (dans le règlement écrit) ; ○ L'intégration de dispositions concernant le traitement et vidanges des eaux industrielles et de piscine (dans le règlement écrit) ; ○ Une préservation de l'urbanisation des axes préférentiels d'écoulement (sur le zonage) ; ○ Une incitation à des aménagements perméables notamment pour la réalisation des aires de stationnement (dans le règlement écrit) ; ○ Une protection des barmes et canaux recensés sur le territoire (sur le zonage et dans le règlement écrit) ; ○ Un élargissement de la protection des abords des cours d'eau (dans le règlement écrit) ; ○ Une prise en compte des travaux d'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation en cours sur la commune (sur le zonage et dans le règlement écrit).	/
- La surveillance et l'amélioration de la qualité des eaux de baignade ne sont jamais mentionnées, alors que la situation se dégrade et que cela constitue un élément essentiel pour une station balnéaire.	Des compléments ont été ajoutés dans le diagnostic.	Diagnostic et état initial de l'environnement

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Il manque une réflexion sérieuse sur les services publics fournis à la population dans le PADD et leur adéquation aux besoins actuels et futurs, l'usage des équipements et bâtiments publics dans le cadre d'une rénovation de la ville (production énergétique, isolation, accessibilité ...).	Le diagnostic met en relief des enjeux propres au territoire de Menton concernant les différentes thématiques dont les équipements (p.142 et suivantes). L'amélioration de l'habitat (isolation, énergie, ...), la réhabilitation de l'existant, le renouvellement urbain, ... sont autant de pistes d'aménagements étudiées notamment dans le cadre de l'étude de densification (annexe du rapport de présentation).	/
- Augmenter la part des logements sociaux (40% au minimum) dans les nouveaux programmes immobiliers hors SMS.	Les règles du PMS ont été renforcées dans le cadre de la révision du PLU par rapport au PLU en vigueur.	/
- Dans un contexte de changement climatique, il est hasardeux et spéculatif de vouloir implanter des citronniers en rive gauche du Careï sur la route du Mont Gros en déclassant deux parcelles d'espace boisé classé orientées à l'Ouest appartenant à la commune.	Pour ce déclassement d'EBC, la CDNPS a émis un avis favorable.	/
- L'établissement d'une carte du potentiel agronomique constitue un prérequis, [...]. Cet inventaire pourrait aussi permettre de repérer des terrains pouvant être convertis en jardins partagés pour couvrir les nombreux quartiers de Menton qui n'en disposent pas.	Dans le cadre de la révision du PLU, il n'a pas été lancé une étude spécifique de définition de la valeur et du potentiel agronomique des sols. Ce point pourrait être étudié avec la CARF.	/
- Aucune disposition n'étant prévue dans la révision du PLU afin d'augmenter les superficies agricoles de la commune pour contribuer à la mise en place du plan alimentaire territorial.	Le règlement du PLU détermine des zones avec des prescriptions relatives aux droits à bâtir. Il ne règlemente pas l'usage du sol. Autrement dit, il n'est pas interdit de développer une plantation agricole sur un terrain en zone naturelle ou urbaine.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- L'ASPONA suggère d'augmenter le nombre de « terrains cultivés à protéger » pour y inclure des vergers privés en production. Deux vergers très productifs pourraient faire l'objet d'une telle inscription dans le PLU : le premier situé dans le Borrigo, Impasse des sources (BH131 = 1600m^2) et le second dans le Careï (parcelle AK 158, voire BD 429).	La parcelle BH131 fait l'objet d'une protection en EVP. Le zonage a été modifié pour l'inscrire en « terrain cultivé à protéger ». La parcelle AK158 est en grande partie en zone rouge du PPRi (comme la BD 429). Toutefois une petite partie du terrain est constructible (360m^2). Une protection sur plusieurs restanques serait plus opportune comme ci-dessous :  Situées en zone N, elles sont classées en EVP et non en terrain cultivé à protéger (cette protection ne s'applique qu'en zone U).	Zonage, OAP, rapport de présentation
- L'ASPONA réitère sa demande depuis l'incendie de 2015 de voir réaliser une opération de préservation-valorisation des Granges Saint-Paul, zone au parcellaire en lanières très particulier dévolue à la culture de céréales en période hivernale.	Le secteur fera l'objet d'une attention particulière dans l'OAP TVTB. Il fait aussi l'objet d'échanges avec différentes instances pour une protection autre que celle du document d'urbanisme local.	OAP, rapport de présentation
<u>Le cas particulier de la Vallée du Gorbio :</u> - L'ASPONA demande que le versant Ouest des Serres de la Madone soit couvert par l'inventaire des barmes et canaux réalisé en 2022-2023.	La commune ne possède pas d'information justifiant à ce jour la présence de barmes sur des propriétés privées.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- L'ASPONA émet des réserves sur la poursuite de la densification de cette zone avec le SMS 18 (ex-SMS 5b), compte-tenu de l'absence d'amélioration ou de projet d'amélioration des voies d'accès.	La commune prend note du constat.	
- La pertinence du projet de SMS 9 (à l'emplacement de la station essence – il n'en restera donc plus que 3 sur la commune, dont 2 dans des supermarchés) et l'annonce d'un potentiel de production de 66 logements (dont 50% de LLS) soulève des interrogations, à la fois parce qu'il se situe quasiment sur le lit du Gorbio et en raison de sa proximité avec le Palais Carnolès, monument classé.	L'emplacement réservé souligne le programme attendu sur ce site en cas de changement de l'activité. La commune veillera à l'aspect qualitatif de la construction au regard de son emplacement à proximité du Palais de Carnolès. Le secteur reste toutefois très dense avec de nombreuses constructions dont certaines sont en cours côté Roquebrune-Cap-Martin. En outre, le projet prendra en compte les prescriptions du PPRi.	/
- Il n'y a toujours pas de référence au volet mer quand est abordé le SCoT (page 123)	Le SCoT est en cours d'élaboration (lancement de la phase de diagnostic). Son contenu n'est donc pas connu. La page 123 ne reprend que les principaux objectifs poursuivis par le SCoT. Ce n'est pas du ressort du PLU de Menton.	
4. *La prise en compte de l'environnement physique*		
- La commune devrait s'engager dans une action de vigilance accrue sur la cabanisation en cours, notamment aux Granges Saint-Paul. Une piste DFCI n'est pas suffisante.	La commune prend note de la recommandation qui dépasse le champ du PLU.	/
- La carte des zones inondables issue de l'Atlas a disparu, alors qu'elle était très explicite sur la nécessité d'interdire la construction de sous-sols. Cette carte devrait être réintroduite.	La carte a été supprimée lors de la phase pré-arrêt à la demande de la DDTM. Le PPRi en cours d'élaboration est annexé au dossier de PLU. Concernant l'interdiction de construction de sous-sols en zone inondable, le règlement du PLU en fait référence.	
- L'ASPONA prend connaissance positivement des inventaires réalisés pour les zones humides et ripisylves (page 184). Elle s'interroge toutefois sur la portée d'une	Les zones humides évoquées des Cabrolles, des Castagnins et du Gorbio ne sont pas référencées à l'inventaire départemental.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
injonction de « vigilance accrue de la zone humide et ripisylves pour le Caréi », en ne mentionnant pas celles des Cabrolles et des Castagnins, ainsi que le Gorbio.	La commune prendra attache auprès de l'ASPONA pour connaitre les études et la localisation des dites « zones humides ».	
Energies renouvelables : - L'ASPONA note la prise en compte de la stratégie d'accélération au plan communal et l'élimination, suite à l'enquête publique, du camping Saint-Michel comme une zone potentielle de production.	/	/
Qualité de l'air : - L'analyse est correcte mais il aurait fallu qu'elle débouche sur une conclusion fortement attendue, à savoir l'installation d'un capteur fixe sur la zone la plus bruyante et la plus polluée de Menton selon AtmoSud : gare routière / marché du Caréi. Pourquoi la carte de la page 351 a-t-elle été changée ? celle du précédent document de juin 2024 était explicite.	L'état initial de l'environnement a été complété.	Diagnostic et état initial de l'environnement
Nuisances sonores : - La page 353 est à réactualiser substantiellement avec des indications sur la façon dont la commune va répondre aux problèmes identifiés [...]. L'absence de parking de covoiturage et même de projet de ce type est également renvoyée à la commune.	Cf. réponses apportées précédemment.	/
Evolution de la consommation des ENAF (p. 367 à 375) : - La dernière phrase de la page 375 correspond à un contresens. Elle équivaut à donner une « prime » (réduction de 50% au lieu de 54,5%) aux retardataires. Il faudrait revoir cette rédaction, dans la mesure où le SRADDET a été modifié le 22 novembre 2024.	Le Préfet de région a signé le 3 juillet 2025, l'arrêté préfectoral approuvant la modification n°1 du SRADDET soit après l'arrêt et l'enquête publique du PLU de Menton. La révision du PLU de Menton a intégré cet objectif qui n'avait pas encore fait l'objet d'une approbation (cf. diagnostic et rapport de présentation).	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Espaces Réservés :</u> - La question de la protection de la route de bord de mer à hauteur de la rue Panaït-Istratti n'est pas réglée.	Ceci va au-delà des actions du PLU.	/
Règlement d'urbanisme		
<u>Titre 1 : Dispositions générales</u> - L'ASPONA s'étonne que le « Dire complémentaire au porter-à-connaissance de 2017 » ne soit pas joint au dossier de révision du PLU. [...] De plus, le dossier de « Déclaration au titre de la loi sur l'eau visant la réhabilitation des ouvrages maritimes suite aux désordres occasionnés par la tempête Adrian » établi par le SMIAGE en juillet 2023 dresse un diagnostic assez préoccupant de l'exposition au risque et du caractère hasardeux des aménagements passés.	L'état initial de l'environnement a été complété par ces éléments. Ces éléments ne doivent pas figurer dans le règlement écrit.	Diagnostic et état initial de l'environnement
- L'ASPONA s'inquiète que la vulnérabilité du littoral communal, en particulier sur la zone du musée Cocteau-esplanade Palmero, d'une part, et sur la zone du terre-plein Rondelli-port de Garavan, d'autre part, ne soit pas évoquée dans le PLU (Rapport de présentation). Elle estime très problématique que ce risque ne soit pas pris en compte dans la présentation détaillée de l'OAP Littoral Rondelli, ni dans le règlement d'urbanisme pour la zone UF, ainsi que pour les zones UP et UPI.	Pourquoi l'évoquer dans les dispositions générales du règlement ? La zone du musée Cocteau-esplanade Palmero est intégrée au PSMV d'où l'absence d'analyse sur cet espace situé hors PLU. L'OAP Rondelli évoque bien le risque de submersion marine même si l'aspiration de l'OAP est de diminuer les enjeux humains et matériels sur cet espace.	OAP, rapport de présentation
<u>Risque inondation</u> **:**	Une restriction du nombre de niveau en sous-sol dans les secteurs inondables figure dans le règlement écrit.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- L'expérience des désordres récurrents provoqués par des chantiers récents lors du creusement des sous-sols de parking et portant atteinte à la nappe phréatique [...] devrait conduire à limiter le nombre des sous-sols à 2 niveaux et conditionner leur construction à des vérifications préalables.	Ces éléments ne doivent pas figurer dans un règlement écrit.	
<u>Zones de bruit :</u> - Mentionner les 2 « points noirs » identifiés dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) 2024-2029 du Conseil Départemental.		/
<u>Article 5 : Reconstruction d'un bâtiment et démolition</u> - L'ASPONA s'interroge sur l'absence de mention dans le PLU de l'espace gagné sur la mer entre le marché couvert et la mer, qui abrite la station d'épuration mais surtout le musée Cocteau.	Comme souligné dans la remarque, le site en question se trouve être réglementé par le PSVM et non le règlement du PLU.	
<u>Article 6 : Ouvrages techniques</u> - Les descentes d'eau de nombreux immeubles des années 1960-70 et 1980 s'effectuent actuellement par des gueulards qui dirigent les eaux pluviales sur la voie publique. Une mention ne pourrait être ajoutée pour que, lors des rénovations ou ravalements de façade, il soit mis un terme à ces dysfonctionnements.	Le règlement a été complété en ce sens.	Règlement /

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
<u>Article 13 : desserte par les voies publiques et privées</u> - L'ASPONA s'étonne que ces dispositions ne soient pas appliquées pour les chantiers récents en cours (cf. Les Hauts jardins, route de Castellar).	Le PLU en vigueur continue à s'appliquer. La révision du PLU en cours et n'est pas exécutoire.	/
<u>Article 13 bis : largeur des trottoirs</u> - L'absolue nécessité de préserver les bonnes conditions de circulation piétonne avec la préservation ou l'aménagement d'une largeur minimale des trottoirs (sans parler de l'accès PMR) n'est pas rappelée dans le règlement.	La largeur des trottoirs ne peut être fixée au regard de la diversité et l'étroitesse de certaines voies publiques. En outre, l'implantation des constructions en limite de propriété est autorisée dans certaines zones du PLU.	/
<u>Article 15 : Périmètre de mixité sociale</u> - Dans la mesure où la situation urbanistique (densité) est proche de celle de la ville de Paris, la surface minimale de déclenchement de l'exigence de mixité sociale devrait être abaissée de 800 m^2 à 500 m^2 de SDP (prescription posée dans le projet de PLU à Paris).	Les règles du PMS ont été renforcées dans le cadre de la révision du PLU.	Règlement, rapport de présentation
<u>Article 15 bis (majoration du volume constructible)</u> - Demande à ce que la règle de % de pleine terre soit respectée par l'ajout de « sans dépasser le % de surface de pleine terre correspondant à la zone concernée ».	Le règlement a été modifié en ce sens.	
<u>Article 19</u> - L'ASPONA note dans la version arrêtée du PLU révisé une erreur d'insertion du graphique illustrant la servitude de vue, qui se trouve maintenant au milieu de l'article 20.	La mise en page a été corrigée.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Pour autant, l'analyse de ce graphique qui pose le plan horizontal à hauteur de la voie est contredite par le texte qui évoque « la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder [de 0 ou 10%] le plan horizontal défini à 1m50 au-dessus de la voie ». On peut d'ailleurs se demander quelle visibilité peuvent avoir des promeneurs dont la hauteur des yeux se situent à 1,20 m en moyenne du sol si le toit des constructions s'éleve 30 cm plus haut. Ce dispositif paraît donc inapproprié et « le plan horizontal » devrait être défini soit au niveau de la voie, soit à 1m au-dessus de la voie.	Le schéma est compréhensible et est conservé. La taille moyenne d'un français est 1m75 et de 1m62 pour une française. Ceci revient à une hauteur des yeux à plus d'1m50 en moyenne et non 1m20.	Règlement
- Une phrase devrait être ajoutée « La servitude de vue s'impose également aux clôtures des propriétés qui ne peuvent être réalisées sous la forme de plaques métalliques » pour éviter les clôtures opaques.	Le règlement a été complété.	
<u>Article 20 : Eléments de patrimoine architectural et paysager à protéger</u> - 20-2 et 20-4 : L'ASPONA insiste pour que cette règle soit adoptée dans ce paragraphe et pour toutes les zones dans les paragraphes « arbres existants à conserver ».	La règle est maintenue.	/
- 23-2 : ces prescriptions sont particulièrement importantes et bienvenues mais il importe qu'elles soient respectées.	/	
- 23-4 : « Dans les zones humides repérées dans les documents graphiques du PLU » paraît difficilement	Les zones humides sont identifiées dans l'OAP TVTB.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
applicable, faute d'un zonage effectivement lisible sur la commune.		
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines **Zone UA :** - Article UA1 : L'ASPONA ne comprend pas pourquoi les équipements sportifs, salles de spectacle et d'art sont interdites en zones UAb. - Article UA2 : Interdictions et limitations (à reprendre aussi en UB2) : L'ASPONA demande la suppression de ce paragraphe « *Les changements de destination des constructions existantes […] à destination d'un équipement d'intérêt collectif et services publics*. » En effet, le choix « politique » de laisser tous les établissements hôteliers ou d'hébergement touristique situés au Nord de la voie de chemin de fer se transformer en immeubles d'habitation ou autre mérite d'être mis en exergue et non pas considéré comme une disposition technique banale. - Article UA4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (remarque valable également pour toutes les autres zones urbaines) o La distance de 4 m pour les constructions de surface parait trop faible o Le secteur UAb1 devrait y être également soumis.	Le règlement a été modifié. La commune prend note de cette proposition. Cf. réponses apportées précédemment. Le secteur UAb1 fait l'objet d'un projet et d'une DUP. Les règles sont conformes à la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU.	Règlement, rapport de présentation /

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Article UA4 : Emprise au sol en secteur UAb : L'ASPONA ne comprend pas la phrase « les façades en superstructure d'une construction ne pourront dépasser 35 m » alors que la hauteur autorisée des bâtiments est de 22 m, soit R+ 6 étages. Il faut la supprimer.	La règle concerne la longueur horizontale de la façade et non sa hauteur. Elle est conservée.	
- Article UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, … : o Concernant les façades (page 38) des devantures et vitrines des magasins et cafés, on peut s'interroger sur les modalités de mise en œuvre d'un tel article au vu de l'anarchie esthétique qui caractérise notamment l'avenue de Verdun. Un guide devrait être élaboré à destination des aménageurs.	La proposition de prescriptions vise à encadrer les devantures commerciales pour plus d'harmonie. La commune rappelle qu'un Règlement Local de Publicité (RLP) a été approuvé et s'applique sur le territoire communal.	/
o Les toitures : L'ASPONA demande dès lors que les toitures à pans restent la règle inscrite dans les dispositions générales du règlement, des dérogations pouvant être octroyées exceptionnellement dans certaines zones UA et UB, mais pas en UC, UD ou UM, ni à l'occasion d'une extension et encore moins si celle-ci s'effectue dans une zone A ou N.	La commune prend note de cette proposition.	
- Article UA 6 : Surfaces minimales d'espaces perméables : o A minima, le « toit-terrasse » doit être supprimé de la parenthèse pour ne concerner que les toits des bâtiments en sous-sol.	La règle a été modifiée pour ne concerner que les toits en sous-sols.	Règlement

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
○ Il conviendrait aussi de corriger les paragraphes précédents. Après l'énoncé du pourcentage de l'unité foncière laissé en espaces perméables, il ne faut pas prévoir seulement à minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre », mais plutôt « a minima deux-tiers seront traités en espace vert de pleine terre ». Cette modification doit concerner la totalité des zones U (voir tableau récapitulatif synthétique infra).	Au regard de l'urbanisation historique dans les zones UA et UB, l'exigence de 2/3 de pleine terre dans les espaces libres est trop contraignante (accès, stationnement, ...).	
○ Arbres existants à conserver : prévoir 2 arbres plantés pour 1 abattu (voir supra),	Cf. réponses apportées précédemment.	
○ L'ASPONA estime que les dépassements en hauteur de 10% sont excessifs puisque sont déjà autorisés des combles.	La commune ne comprend pas à quelle prescription il est fait référence.	/
- Article UA 7 : Stationnement – aspects quantitatifs ○ Il n'est pas satisfaisant de prévoir de réduire la production de places de stationnement de 15% au motif que la zone est desservie par les transports collectifs. Selon toute vraisemblance, il pourrait être demandé une dérogation à l'application de l'article L.151- 31 du code de l'urbanisme, en plaidant la particularité de l'ancienneté du parc de logements.	L'absence de place de stationnement en centre-ville participe au report modal vers d'autres moyens de déplacement. L'urbanisation en zone UA est si dense qu'augmenter les exigences en termes de stationnement reviendrait à bloquer tout projet.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
Zone UB : - Article UB2 : Interdictions et limitations (page 43) : même demande de suppression que pour UA2. - Article UB4 : Implantations des constructions par rapport aux voies : o Il n'y a aucune raison de ne pas règlementer l'implantation par rapport aux voies publiques dans les zones UBa et UBb. Pour ce qui est des zones UBc et UBd, la mention « hors sous-sol enterré » interpelle. - Article UB4 : Implantations des constructions sur une même propriété : o L'ASPONA suggère de reprendre les mêmes dispositions que pour les zones UA et de ne pas faire d'exception en réduisant la distance entre constructions à 2 m pour les ouvrages publics et techniques. - Article UB5 : même demande que pour UA5 concernant les toits-terrasses. - Article UB6 : même demande que pour UA6.	Cf. réponses apportées précédemment. La construction du Val d'Or n'a pas empiété sur le domaine public, les constructions se sont faites au sein de la propriété privée. Les dispositions spécifiques précisent que les sous-sols peuvent être implantés à l'alignement d'où la précision de structure « hors-sol ». Cf. réponses apportées précédemment.	/
Zone UC : - Article UC1 : L'ASPONA demande que l'interdiction d'exploitations agricoles et forestières soit supprimée.	Le règlement du PLU détermine des zones avec des prescriptions relatives aux droits à bâtir. Il ne règlemente pas l'usage du sol. Autrement dit, il n'est pas interdit de développer une plantation agricole sur un	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
	terrain en zone urbaine mais, une construction agricole n'y sera pas autorisée.	
- Article UC4 : mêmes demandes que pour UA4 et UB4. L'ASPONA ne comprend pas ce qui justifierait de donner une autorisation aux équipements publics d'atteindre jusqu'à une hauteur frontale de 18 m (soit R+5), alors que toutes les autres constructions ne peuvent dépasser 7 m.	Cf. réponses apportées précédemment. Cette disposition a été supprimée.	Règlement
- Article UC5 : même demande que pour UA5 concernant les toits-terrasses	Cf. réponses apportées précédemment.	
Zone UD : - Article UD1 : même demande que pour UC1. Les exploitations agricoles et forestières ne devraient pas être interdites.	Cf. réponses apportées précédemment.	/
- Articles UD4, UD5 : mêmes demandes que pour UC4 et UC5.		
- Article UD7 : pourquoi les dispositions sur le stationnement ne s'appliquent-elles pas aux terrains supportant des bâtiments associés aux services publics ?	Le besoin en stationnement dépend de l'activité au sein de l'équipement ce qui ne permet pas de déterminer une règle de calcul fixe adaptée à tout cas de figure.	
Zone UE : - La justification de ce zonage et son contenu, en excluant le Stade de Saint-Roman, ne sont pas explicités dans le Rapport de présentation ; ils ne ressortent pas non plus de la lecture du règlement d'urbanisme.	Les justifications figurent dans le rapport de présentation, dans la partie explication des choix retenus. Les prescriptions de la zone UE visent justement à affirmer la pérennisation de ces espaces à vocation d'équipements publics.	/

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Article UE4 : hauteur des constructions L'ASPONA demande une réduction de la hauteur autorisée à R+2, et pas à 18 m qui équivaut à R+6 sur le site sportif du Val d'Anaud.	Ces espaces d'équipements peuvent comporter des constructions telles que des tribunes. Une hauteur maximale doit être déterminée. L'écriture de la règle sera réétudiée.	
- Article UE6 : outre les mêmes demandes que pour UA6 et autres, le pourcentage des surfaces perméables – 10% - est manifestement insuffisant. Il devrait être porté, s'agissant d'espaces de faible densité, à 65 ou 70%.	Le pourcentage de perméabilité a été modifié.	Règlement, rapport de présentation
- Article UE7 : La rédaction est inappropriée et devrait être revue s'agissant de sites accueillant des sportifs, du public pour des compétitions, etc.	La règle sera réétudiée.	
Zone UF : - Article UF2 : Compte-tenu de la protection N2000 Mer associée à la Stratégie de façade maritime et de la nécessaire adaptation au changement climatique, les mentions de la possibilité de construction de nouveaux pontons et d'ouvrages de protection des plages contre l'érosion devraient être supprimées.	La règle est conservée.	/
Zone UM : - pour UMb (Rosmarino), il faudrait supprimer les interdictions d'exploitation agricole.	Le règlement du PLU détermine des zones avec des prescriptions relatives aux droits à bâtir. Il ne règlemente pas l'usage du sol. Autrement dit, il n'est pas interdit de développer une plantation agricole sur un terrain en zone urbaine mais, une construction agricole n'y sera pas autorisée.	
- pour UMC, il conviendrait de supprimer l'interdiction de bureaux et locaux de services accueillant du public,	Le règlement a été modifié.	Règlement, rapport de présentation

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
d'équipements sportifs, d'établissements d'action sociale, etc. alors que la population a insisté pour que ces immeubles ne soient pas exclusivement des logements ou des commerces mais aussi des lieux de convivialité y compris d'activités de loisirs.		
- Article UM5 : mêmes demandes relatives à l'interdiction des toitures-terrasses	Cf. réponses apportées précédemment.	
- Article UM6 : mêmes remarques sur les % d'espaces perméables et de pleine terre. Il conviendrait pour UMa d'indiquer ce que deviendra l'ouvrage d'art protégé des lacets, son traitement paysager, son maintien en bon état de fonctionnement, son entretien, etc.	Cf. réponses apportées précédemment. Les lacets sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Des EVP ont été ajoutés	Règlement, zonage, rapport de présentation
- Article UM7 : inadapté pour UMa et UMc – devrait être révisé.	La règle sera réétudiée.	
Zone UP : - Article UP4 : Les toitures à pans coupés ne sont pas envisageables sur cette zone et le paragraphe devrait être éliminé. La hauteur des clôtures paraît excessive.	La règle des toitures à pans coupés a été retiré du règlement. La hauteur des clôtures a été limitée à 1,50 mètres.	Règlement
- Article UP7 : inadapté pour UP – devrait être révisé.	La règle sera réétudiée.	
Zone UPI : - Article UPI 1 : l'interdiction d'équipement sportif est surprenante.	La commune ne comprend pas la remarque.	Règlement
- Article UPI 2 : les encorbellements et les pontons ne devraient pas être autorisés.	Le règlement a été modifié en ce sens.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Article UPI 5 : les toitures à pans devraient être supprimées.	La règle a été modifiée en ce sens.	Règlement
Zone UT : - Les préconisations du rapport de présentation (tome 1 - page 306) relatives à UT1 : « Protéger l'oliveraie Saint-Michel, notamment en contenant et en encadrant le développement du camping » ne se retrouvent pas dans le Règlement.	Le PLU ne prévoit pas un développement surfacique du camping afin de préserver l'oliveraie Saint-Michel qui fait l'objet par ailleurs d'une protection en EBC.	
- Article UT1 : Les interdictions et autorisations relatives au logement et à l'hébergement ne sont pas cohérentes avec l'existant : pour UT1 (en attente de rénovation de l'auberge de jeunesse) il paraît surprenant que l'hébergement soit interdit). Concernant les équipements sportifs, le site UT2 possédant déjà 2 piscines et des courts de tennis, on ne comprend pas pourquoi ils seraient interdits. Idem pour les salles de spectacle, qui constituent un équipement-clé pour un centre de tourisme.	L'hébergement sera autorisé. Les piscines, salles de loisirs, etc. de l'ancienne résidence touristique ne constituent pas des équipements publics. Il s'agit d'équipements privés annexes à la destination principale du site. Ce type d'activités annexes est autorisé.	Règlement, rapport de présentation
- Article UT2 : L'interdiction des caravanes et camping-cars dans un camping (UT1) devrait être corrigée. Quant aux autorisations sous condition, elles devraient être également révisées selon les vocations d'UT1 et UT2.	L'interdiction est conservée puisqu'elle précise « en dehors des terrains aménagés à cet effet ». Les autres autorisations sous conditions semblent pertinentes.	
- Article UT4 (page 126) : La référence au « Comte » Cernuschi devrait être supprimée et remplacée par « frères ». La hauteur du bâtiment historique est excessive comme référence pour le reste des bâtiments qui ne dépassent pas actuellement R+1.	La référence est corrigée. La hauteur maximale limite à un rez-de-chaussée + 3 niveaux.	

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Article UT5 : mêmes observations sur les toitures-terrasses, etc. - Article UT6 : Compte-tenu de l'importance de la végétation dans les 2 unités touristiques, situées dans des couloirs de biodiversité (trame verte), la totalité des espaces perméables devrait être classée en espaces verts de pleine terre. - Article UT7 : la rédaction sur le stationnement est inadaptée.	Cf. réponses apportées précédemment. Des aménagements tels que des aires de stationnements perméables ou encore des chemins d'accès non asphaltés, sont envisageables est ne constituent pas de la pleine terre. Ce point sera réétudié si besoin.	/ /
Zone UZ : - Rien à signaler si ce n'est les mêmes remarques pour UZ6 que UA6.	Cf. réponses apportées précédemment.	/
Zone A : - Article A1 : L'interdiction d'exploitation agricole dans les zones Ap constitue une erreur à corriger. - Article A2 : Pour éviter la cabanisation et le mitage, il conviendrait de réduire les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants et plus généralement de nouvelles constructions. L'ASPONA insiste pour que le plafond de SDP après extensions soit fixé à 150 m^2 et non pas 180 m^2 (même si réduit par rapport aux 200 m^2 initiaux).	Il ne s'agit pas d'une erreur. La zone AP n'est pas vouée à l'accueil de construction telle qu'elle soit. Comme précisé dans le rapport de présentation, le sous-secteur Ap concerne les espaces agricoles ou au potentiel agricole avéré inscrit dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes. La réglementation est conforme à la doctrine de la CDPENAF.	/ /

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
Compte-tenu du changement climatique et du risque accru à venir de pénuries d'eau, les piscines devraient être explicitement interdites.		
- Article A5 : il conviendrait de supprimer le paragraphe sur les toitures terrasses	Cf. réponses apportées précédemment.	/
- Article 6 : Compte-tenu de la vocation agricole des unités foncières, 100% des espaces perméables devrait être en pleine terre.	Des chemins d'accès sont des espaces perméables et non de pleine terre. Le taux de pleine terre sera réétudié.	
Zone N :		
- Article N1 : On ne comprend pas pourquoi une exploitation agricole serait interdite en Nv, dédiée aux vergers. Par ailleurs, les exploitations agricoles et forestières devraient être autorisées sous conditions en N (agroforesterie, agropastoralisme, ...).	La Nv est concerné par un espace protégé de la DTA. La règlementation est conforme aux dispositions de la DTA et la loi littoral. Le règlement de la zone N est maintenu.	/
- Article N2 : Les piscines devraient être explicitement interdites sur l'ensemble des zones N (changement climatique + loi littoral). Les autorisations d'extension de bâtiments existants devraient être réduites à 10% et la superficie finale à 150 m^2. Les 2 paragraphes avec schéma sur les piscines devraient être supprimés. Le paragraphe relatif aux changements de destination devrait être révisé car il ne correspond pas à la plupart des zones N.	La réglementation est conforme à la doctrine de la CDPENAF.	
- Article N4 : mêmes suppressions (piscines) et interrogations (18 m) que pour A4.	La réglementation sur les piscines est maintenue et la règle de hauteur de 18 mètres pour les équipements est retirée.	Règlement

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

Remarques formulées	Réponses apportées	Pièces du PLU modifiées
- Article N5 : révision à faire et spécification de sous-zonage pour les toitures - Article N6 : la totalité des espaces perméables devrait être classée en pleine terre.	Cf. réponses apportées précédemment.	/
- L'ASPONA, insiste pour que les formulations et prescriptions des règlements d'urbanisme soient les plus harmonisées possible. Elle insiste aussi pour qu'aucune trame verte et bleue ne soit pas interrompue en limite de commune.	Cette recommandation implique les autres communes de la CARF. La commune de Menton ne peut garantir la prise en compte de cette demande.	/
- Compte-tenu de la dégradation rapide de l'habitabilité de notre région (fortes chaleurs, risques inondation, sècheresse, risques de glissement de terrain, ...), il paraît également hautement souhaitable qu'au-delà de la conformité à la règlementation nationale et de la compatibilité avec des documents et stratégies de niveau supérieur (intercommunaux, départementaux, régionaux, etc.), les dispositions « mieux-disantes » environnementales soient systématiquement recherchées. - Il est proposé d'introduire un tableau récapitulatif synthétique relatif à la végétalisation et au traitement environnemental et paysager des espaces non construits, tout en mettant en cohérence les prescriptions du règlement d'urbanisme avec les annonces faites dans le rapport de présentation et le PADD.	La commune souligne que les dispositions prises dans le cadre de la révision du PLU prennent en considération un ensemble de dispositifs, d'objectifs et de thématiques (dont l'environnement, l'économie, l'habitat, la mobilité ...) afin de trouver un équilibre dans son projet d'aménagement. Cette proposition sera étudiée.	/ /

Nota : les pages citées sont celles du dossier de PLU arrêté

ESPACE

Dossier Approbation

Prise en compte des remarques suite à l'Enquête Publique

❖ Observations de la population

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
E1	Mr et Mme UPERT	Demandent ce qui va changer sur leur terrain.	Dont acte.	-
E2	Mme KASPRZYCKI	Souhaite avoir copie du PADD, du PLH, de l'OPAH et du PAVE.	Le PLH, l'OPAH et le PAVE ne sont pas des pièces du PLU.	-
E3 L1	Mr CAPEFIGUE Parcelle BH 323	Constate que des constructions ont été réalisées sur l'emprise du canal qui passe au bas du vallon. Souhaite construire une grande villa de 3 étages mais le PLU prévoit un retrait des constructions à 10 mètres. Demande que la distance soit réduite à 3 mètres.	Dont acte. Le retrait de 10 mètres est applicable aux cours d'eau. Toutefois, dans le cas présent, il s'agit d'un canal, auquel s'applique un retrait minimal réglementaire de 2,5 mètres. Au regard du canal enterré, la commune projette une réponse favorable à la suppression de l'EVP.	Avis favorable du commissaire enquêteur et avis favorable de la commune.
E4 L2	Mme LUPANO Parcelle BM 330	Souhaite un nouveau déclassement d'une plus grande partie de la zone TC pour l'inclure en UBb afin de faire des logements sociaux.	Il n'y a pas de zone NpTC ni de TC dans le PLU. La parcelle en question est classée en zone Np avec espace boisé classé (EBC), UC et UBb. La partie située en zone Np est concernée par l'espace naturel remarquable et les espaces boisés	Avis favorable du commissaire enquêteur seulement pour le bas du terrain.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demande un changement de zone de tout ou partie du Nord du terrain pour une extension de la villa existante et permettre de nouvelles constructions.	et paysagers de la Directive Territoriale d'Aménagement. Dans ces espaces protégés notamment les espaces remarquables, la DTA n'autorise que les aménagements légers. Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Toute réduction d'un EBC doit faire l'objet d'un avis de la CDNPS. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis défavorable de la commune.
E5 L3	L'ASPONA	Demande de pouvoir télécharger les pièces du PLU individuellement. Fait remarquer que dans le dossier de PLU il manque 3 secteurs à plan de masse : Sœurs Munet, Rosmarino et Latournerie.	La page du site internet a été complétée 7 jours après le début de l'ouverture de l'enquête publique en proposant le téléchargement des pièces du PLU par gros dossiers. Durant les 7 premiers jours, la mairie a transmis le dossier du PLU par voie numérique à toute personne en faisant la demande (1 seule personne). Les secteurs à « plan masse » sont visibles sur le plan d'ensemble du zonage (planche 4a).	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Conformément au code de l'urbanisme, ces plans font état des volumétries maximales attendues des bâtiments sur des polygones d'implantation précis (hauteur/largeur/profondeur). Le secteur à plan masse n'a pas vocation à faire apparaitre les espaces de pleine terre. C'est le règlement écrit qui détermine un taux minimal de pleine terre à conserver sans en préciser la localisation exacte.	
E6 C26	Mme OLIVIER Lawtec Avocats Parcelle AV42	Conteste l'EVP et souhaite la suppression d'une partie pour le vendre à un promoteur et réaliser un immeuble.	Le terrain comporte un fort enjeu paysager. Il est constitué de restanques visibles depuis la plage des Sablettes et le vieux port. En outre, le terrain est grevé d'une servitude de vue qui contraint la constructibilité sur ce site. Les enjeux paysagers en présence ont été régulièrement soulignés par l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier en raison de la proximité du site patrimonial remarquable.	Avis favorable du commissaire enquêteur qui propose une discussion avec les services de l'Etat et l'ABF. Avis défavorable de la commune.
E7 C1	Mmes et Mr HELLUIN Parcelle BL337	Souhaitent la suppression de l'EVP.	Dans le projet de PLU, la parcelle est grevée sur une partie du terrain d'une protection d'Espace Vert Protégé (EVP). L'application de cette protection résulte de la mise en œuvre de la loi « climat et résilience » d'août 2021, demandée par les services de l'Etat afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces. La constructibilité de la parcelle s'en trouve effectivement fortement impactée. Néanmoins, après échange avec les services de l'Etat sur le cas précis de ce terrain (ciblé comme	Avis favorable à la proposition de la commune du commissaire enquêteur. Avis favorable de la commune.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			espace potentiel de densification), le retrait de l'EVP est envisageable avant l'approbation définitive du PLU. Toutefois, afin de garantir une insertion des projets dans le paysage, il n'est pas souhaité y voir une construction autre qu'une maison individuelle de type villa ou annexe ou piscine. En outre, tout projet futur sur ce terrain sera soumis à l'avis de l'ABF, dont la commune ne peut à ce jour garantir l'acceptabilité.	
E8	Mr GANELLON Parcelle BM99	Souhaite se renseigner sur le classement de sa parcelle.	La parcelle est classée en zone UD avec une partie en espace vert protégé.	-
E9 E10 L4 L5	Mr GIORGIO Parcelles BN171 à 174, 179 et 269	S'oppose au classement en zone naturelle et UD de ces parcelles. La zone N affecte les parties amont des parcelles qui sont nécessaires à l'aménagement d'un accès carrossable. Souhaite le maintien du zonage du PLU en vigueur.	Les parcelles BN171 (en partie) et 269 sont situées en zone Np et EBC car concernées par l'espace naturel remarquable et les espaces boisés et paysagers de la Directive Territoriale d'Aménagement. Comme précisé pour la requête E4, toute ouverture à l'urbanisation ou réduction d'un EBC implique une demande de dérogation et un passage devant une commission. Les parcelles BN171 (en partie) et 172 sont en zone N. Les parcelles BN173, 174 et 179 sont en zone UD. Le règlement de la zone UD est bien précisé.	Avis du commissaire enquêteur : la zone UD n'est pas du tout incompatible avec la remise en état et l'amélioration d'une bâtisse existante. Avis défavorable de la commune au regard de la demande de reclassement de ce secteur par les services de l'Etat.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection émanant de l'application de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ceci s'est traduit par une redéfinition des limites des zones urbaines au plus près des bâtis existants excluant parfois des terrains dont l'urbanisation serait à considérer comme une extension de l'urbanisation et par conséquent de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. La mise en œuvre de la loi Climat et Résilience explique donc en partie la modification du zonage sur ce secteur, caractérisé par une faible densité. C'est également dans un objectif de maintien de faible densité sur ce secteur que le règlement a intégré une nouvelle zone « UD » plus protectrice de l'environnement que la zone UC. La Préfecture, dans son avis rendu suite à l'arrêt du projet du PLU, remet en cause le classement de ce secteur en zone constructible par application de la loi littoral et en l'absence de SCoT opposable sur la commune de Menton (principe de discontinuité). Elle propose un classement en zone N.	
E11	Mr CHENIER Parcelle BN457	Souhaite connaitre le devenir de l'allée des Arbousiers car il se plaint du stationnement anarchique. Demande quelle est la distance minimale que doit respecter une construction par rapport à la limite de propriété.	L'allée des Arbousiers est située en zone UC au PLU. Le PLU ne prévoit pas d'aménagement (absence d'emplacement réservé). En zone UC, les constructions principales doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.	-

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
E12	Mr BASSILANA	Informe qu'un propriétaire déverse sur son terrain d'énormes déblais qui dévalent dans le vallon et sur les terrains situés en contrebas.	Dont acte.	-
E13	Mme et Mr MAMMONE Parcelle BO203	Demandent le déplacement de la limite de zone entre le secteur UC et Np. Contestent la zone Np.	Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Initialement, les parcelles BO202 et BO203 ne constituée qu'une unique parcelle (BO167) sur laquelle l'habitation et les aménagements existants occupés la totalité des droits à bâtir. Se situant dans un périmètre d'abord de Monument Historique la division du terrain en vue de bâtir aurait dû faire l'objet d'un permis d'aménager (Article R*421-19 du code de l'urbanisme), ce qui n'est pas le cas. Des sanctions peuvent alors être mise en place par application de l'article L. 480-4-1 du code de l'urbanisme.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
E14 E32	Mme SALSEDO Parcelles AM134 et 135	Conteste le classement en zone non constructible.	Dans le cadre de la révision du PLU, les parcelles ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation, examinée par la CDPENAF en date du 12 septembre 2023. Cette demande a reçu un avis défavorable, confirmé par l'arrêté préfectoral n°2023.769 en date du 4 octobre 2023.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.
E15 E33 C11 C18	SCI LE PERCHOIR/Mr et Mme TREVISAN Parcelle AZ68 Maître LOMBARDI Mr RIBEO, architecte	Demandent l'extension de la zone UC autour de la villa pour 1/3 environ de la surface du terrain pour valoriser la villa.	Dans le cadre de la révision du PLU, après échanges avec les services de l'Etat, la construction existante et son accès ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation, examinée par la CDPENAF en date du 27 février 2025. Cette demande a reçu un avis favorable, confirmé par l'arrêté préfectoral n°2025.341 en date du 25 mars 2025. L'ouverture à l'urbanisation a été présenté afin de rectifier une erreur matérielle. En effet, la partie de cette parcelle n'est pas concernée par un espace protégé de la DTA. En revanche, la partie non urbanisée figure bien dans les espaces remarquables. Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).	Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative au PLU en vigueur, avait indiqué dans son rapport que la demande était de modifier l'accès et autour de la villa. Avis défavorable de la commune.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
E16 L6	PROPRIETE POGLIANO Parcelles BP163 et B0169 Maître LOMBARDI Mr RUBEO, architecte	Demandent le classement de la parcelle B0169 en zone UBc.	La parcelle est située en zone Np et est concernée par un espace protégé de la DTA : espaces boisés et paysagers. Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.
E17	Mme CASTELLANI Parcelles AL44 et AL45	Se renseigne sur les possibles changements sur sa parcelle au PLU révisé.	Le classement du terrain ne change pas, il reste en zone UC.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte.
E18	Collectif Secteur entre le Baousset et le chemin de la Colle Supérieure	Souhaitent un changement de zonage en zone constructible.	Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de ces parcelles n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission	Avis du commissaire enquêteur : dont acte.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis défavorable de la commune.
E19	Mr RUFFO Parcelle AL367	Demande pourquoi son terrain a été mis en NDTC au PLU en vigueur et qu'il n'est pas prévu de changement au PLU en révision.	Il n'y a pas de zone NDTC. La parcelle se situe en zone Np avec EBC et en zone rouge du PPR mouvements de terrain. Le terrain est concerné par un espace protégé de la DTA. Par ailleurs, la zone rouge du PPR mouvements de terrain rend inconstructible le terrain.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte.
E20	Mme SUGLIANO et Mme CIPRIANI Parcelle BI0137	Souhaitent vendre la villa située en zone UAb et faire supprimer le périmètre de protection EVP.	Le terrain est dans un périmètre de protection patrimonial afin de préserver l'îlot encore végétalisé, d'une densification trop abondante. Cet îlot est également concerné par un risque d'inondation.	Avis du commissaire enquêteur : seul ce terrain peut représenter un espace de respiration nécessaire pour le secteur.
E21	Mr REPNIK Parcelles BC220 et BC221	Satisfait que son terrain reste en zone Na et demande la règlementation pour protéger la végétation.	Il n'y a pas de zone Na au PLU. Le terrain est dans un périmètre de protection patrimonial afin de préserver l'îlot (encore végétalisé) d'une densification trop abondante.	-
E22	Mr GUILLOZIC et GUILLOU Parcelle non communiquée	Producteurs de citrons dans le Borrigo, ils contestent que la zone Np n'autorise plus de faire de l'agriculture.	Le règlement du PLU détermine les droits à bâtir. Il n'est pas du ressort du PLU de déterminer « l'usage même du sol », de ce fait, planter une culture est possible sauf si le secteur est également protégé par une autre protection tel qu'un EBC.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			En outre, le règlement précise que seuls sont autorisés en zone Np les aménagements prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme : *« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :* *[…]* *4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :* *a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;* *[…]. »*	Avis du commissaire enquêteur : la zone Np n'est pas incompatible avec la culture des Citrons. Néanmoins, il serait peut-être utile pour la meilleure compréhension des néophytes, de modifier la règle dans la zone Np. Avis de la commune : comme expliqué dans les différentes pièces du PLU, la zone Np correspond aux espaces protégés de la DTA (application de la loi Littoral) et aux espaces N2000. La réglementation correspond donc à la protection de ces espaces.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
E23	Mme JUVIN	Indique que la contre allée du Borrigo destinée aux vélos est très dangereuse. Dénonce la démolition de beaucoup de vielles villas pour faire des immeubles.	Dont acte.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
E24	Mme CAIA Parcelle BH423	Demande la suppression de la trame bleue sur le canal d'arrosage BH 262 qui impose à son projet de se tenir en retrait alors que ce canal n'existe plus.	Le retrait minimal exigé dans le cadre de la révision du PLU par rapport à un canal est de 2,50 mètres. Le retrait minimal exigé par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres. Ainsi, la future règlementation relative aux canaux ne sera pas un point problématique pour le projet envisagé.	Avis du commissaire enquêteur : il serait utile de mettre à jour les plans relatifs à ce canal et aux autres si nécessaire. Avis défavorable de la commune.
E25	Mr et Mme LANTERI Parcelles AL10 et 197	Contestent le fait que leur terrain soit en zone rouge du PPR mouvements de terrain.	Les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont élaborés par l'État dans le cadre de la réglementation en matière de prévention des risques naturels, technologiques ou autres. Ces documents, qui définissent les zones exposées à des risques et les mesures de protection à mettre en œuvre, ont valeur législative et réglementaire. Les PPR sont opposables au Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui signifie que toute opération d'urbanisme doit respecter les prescriptions et interdictions qu'ils imposent. Ainsi, les PPR prévalent sur les dispositions du PLU en ce qui concerne les zones à risque.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
E26	Mme BOYLE Parcelle AS15	Conteste que la totalité de son terrain soit mis en zone de protection.	La parcelle est située en zone rouge du PPR mouvements de terrains et est classée en zone Ap et UBd.	Avis favorable du commissaire enquêteur.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
	Mr LA ROSA Architecte	Demande de mettre en zone de protection uniquement le jardin des Antipodes, le canal d'irrigation et l'ancien chemin muletier en pierres qui traverse sa propriété.	Au regard des éléments apportés, la commune projette de répondre favorablement à la demande de précision des éléments protégés.	Avis favorable de la commune : la fiche patrimoine est complétée (annexe n°15).
E27	Mr LA ROSA Architecte	Demande la modification du règlement écrit sur les points suivants : - Le calcul de la hauteur à l'acrotère pénalise à la fois la construction elle-même ainsi que sa végétalisation. - Les rampes d'accès sont exclues de l'emprise au sol mais pas les rampes mécanisées. - Dans le lexique, les saillies sont autorisées chez le voisin.	Le lexique du règlement écrit a été précisé afin de mieux prendre en considération la problématique de hauteur des acrotères, de souligner que les rampes mécanisées non couverte ne comptent pas dans l'emprise au sol mais compte dans l'imperméabilisation du sol et que les saillies ne sont pas autorisées au-dessus d'une parcelle voisine.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport. Avis favorable de la commune.
E28	Mr LIKERMAN Parcelle AH53	A acquis le relais de Monti, restaurant maintenant fermé. Situé en secteur Np, le propriétaire souhaite faire une blanchisserie en rdc et 8 chambres au 1er étage du bâtiment existant.	Selon l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La CDNPS est amenée à émettre un avis conforme sur les demandes d'autorisation d'urbanisme présentées sur les bâtis préalablement identifiés dans les documents d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Avis défavorable du commissaire enquêteur. Avis de la commune : après échange avec les services de l'Etat, le changement de destination est inscrit au sein des pièces du PLU. Conformément à la réglementation en vigueur, le pétitionnaire

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Dans le cadre de la révision du PLU ce changement de destination n'a pas fait l'objet d'un avis de la commission car la commune n'avait pas eu connaissance de ce projet. Le projet a donc été intégré au zonage du PLU. Il représente en effet un enjeu significatif pour la commune, tant sur le plan économique que social. La réactivation de ce bâtiment par l'installation d'une nouvelle activité professionnelle contribuera à la dynamique économique locale, tout en valorisant un patrimoine bâti existant. Par ailleurs, le volet résidentiel du projet, qui prévoit l'accueil de travailleurs saisonniers, répond à un besoin clairement identifié par la commune en matière de logements temporaires, notamment en lien avec les activités touristiques du territoire. Cette double vocation du projet justifie pleinement son inscription dans le document d'urbanisme révisé.	devra saisir la CDNPS au moment du projet.
E29 C5 C6	Mme EMMANUELLIAN Mr et Mme ALUNNO-BRUSCIA Mr et Mme BAGNIS Mr et Mme LATINO Mme ROMANO	Ne veulent pas d'immeuble haut Craignent que les résidents soient enclavés Contestent les constructions à venir du côté prévu par le PLU qui assombriraient la vue Contestent le sens unique de la voie rue des Sœurs MUNET Évoquent les difficultés de circulation	La commune informe que dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le site dit des « Sœurs Munet » dont les acquisitions de terrains sont portées par l'EPF PACA, il est nécessaire de trouver un équilibre du projet (notamment sur le volet environnemental, des réseaux, financier, …), c'est pourquoi un programme a été défini. Le plan masse figurant dans le projet de révision du PLU détermine des volumétries permettant de répondre aux objectifs du programme. Toutefois,	Avis du commissaire enquêteur : le projet doit être remanié en tentant de minimiser l'impact final du projet sur la vie des habitants du secteur.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demandent un large trottoir et des dos d'âne afin de ralentir les automobilistes	ce site fera l'objet d'une procédure de DUP au cours de laquelle la volumétrie proposée pourrait se voir être modifiée.	
E30	Mr SPERANZA Parcelles AB229 et 230	Conteste le classement de la parcelle AB 229 en partie en Np.	Au regard des éléments apportés, la commune projette de répondre favorablement à la demande.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis favorable de la commune.
E31	Mme ISOARDO Parcelles AH191, AH192 et AH197	Conteste le zonage de sa parcelle.	Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les enjeux paysagers que le site comprend ont maintes fois été soulevé par l'ABF.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.
E34 L7	Mme ZUCCHETTO	Conteste le plan de masse UMc.	La commune informe que dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le site dit des « Sœurs Munet » dont les acquisitions de terrains sont portées par l'EPF PACA, il est nécessaire de trouver un équilibre du projet (notamment sur le volet environnemental, des	-

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			réseaux, financier, …), c'est pourquoi un programme a été défini. Le plan masse figurant dans le projet de révision du PLU détermine des volumétries permettant de répondre aux objectifs du programme. Toutefois, ce site fera l'objet d'une procédure de DUP au cours de laquelle la volumétrie proposée pourrait se voir être modifiée.	
E35	Mr LEYDER Parcelles 520, 215, 608 et 609	Demande un changement de zonage de N en zone UC.	Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.
E36 C29	Mr KARAZIAK Parcelles BN89,90 et 101	Conteste et demande que son terrain reste en UC comme au PLU en vigueur, ou la partie en restanques avec la villa. Accepte N pour la partie en vallon qui jouxte l'espace boisé. Indique que le fait de mettre tout le terrain en N favorisera l'embroussaillement, risque de feu, etc	Les parcelles sont classées en zone Np et N au PLU révisé. La parcelle BN101 est en partie en zone Np au regard de l'espace protégé de la DTA. Les autres parcelles sont quant à elles en zone naturelle au regard des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF. Par ailleurs, le classement d'un terrain en zone naturel dans le PLU ne suspend pas les devoirs des	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport. Avis défavorable de la commune.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			propriétaires de l'entretenir, il encadre les possibilités de construction et/ou d'artificialisation du sol. Cf.C36 car la parcelle est desservie par l'avenue Guillaume Ier.	
R1	Mr DUCLOY Parcelle AI34	Ne demande pas le déclassement de sa parcelle mais souhaite recevoir soit une subvention qui prenne en charge les taxes foncières et les droits de succession ou l'acquisition par la ville du terrain en lui donnant bail emphytéotique de 99 ans. Ces deux alternatives lui auraient été proposées par la Commune.	Les droits à bâtir dépendent du document en vigueur selon le projet d'aménagement global et d'intérêt général établit par la commune et dans le respect du cadre réglementaire et législatif. La commune souhaite corriger une erreur d'écriture car les deux alternatives de compensation ont été exposées par Monsieur DUCLOY à des agents de la municipalité et nullement l'inverse. La commune n'est aucunement contrainte à un principe de compensation des terrains ayant eu et n'ayant plus de droits à bâtir plus ou moins importants et cela n'a nullement été envisagé.	Avis du commissaire enquêteur : il n'existe pas de droits acquis en urbanisme donc pas de compensation obligatoire. Avis défavorable de la commune.
R2	Mme LORENZI ASPONA	S'oppose au projet de démantèlement de la plage Hawaï. Demande que la commune fournisse un document visualisant une stratégie complète de la gestion des traits de côte en lien avec le changement climatique. Demande la réduction de la hauteur des bâtiments du côté de la rue des Sœurs Munet en partie centrale et la préservation des espaces verts.	Le projet de digue impactant la plage d'Hawaï est de la compétence de la CARF. Il a fait l'objet d'une enquête publique. Le PLU est relativement neutre par rapport aux ouvrages de protection contre les risques de submersions marines dont la création relève parfois de demandes de l'Etat. La commune de Menton ne figure pas dans la liste des communes impactées par le recul du trait de côte du Décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demande une révision du plan UMc conformément à la consultation publique de 2024.	Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le site dit « des sœurs Munet » dont les acquisitions de terrains sont portées par l'EPF PACA, il est nécessaire de trouver un équilibre du projet (notamment sur le volet environnemental, des réseaux, financier, …), c'est pourquoi un programme a été défini. Le plan masse du projet de révision du PLU détermine des volumétries permettant de répondre aux objectifs du programme. Toutefois, ce site fera l'objet d'une procédure de DUP au cours de laquelle la volumétrie proposée pourrait se voir être modifiée.	Avis du commissaire enquêteur : le projet doit être remanié en tentant de minimiser l'impact final du projet sur la vie des habitants du secteur.
R3	Mr BODAR	S'interroge sur les points suivants : - La gestion de l'eau potable - La gestion des eaux pluviales - La gestion des eaux usées - Le risque de submersion marine - L'autonomie alimentaire et agricole du territoire - La gestion du bruit et de l'air - Le plan de mobilité - Le respect des servitudes de vues	Les sujets évoques relèvent en grande partie de la compétence de l'intercommunalité : - La CARF (compétente en matière de gestion des eaux potables) a réalisé un document de projection de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la consommation à venir sur Menton (dans le cadre du PLU), disponible dans les annexes sanitaires au dossier du PLU et conformément au Dire du Préfet. Cette note a été validée en CDPENAF. ; - La CARF (compétente en matière de gestion des eaux pluviales) lance la réalisation de son schéma directeur des eaux pluviales. Des prescriptions réglementaires ont été fixées dans le	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			cadre de la révision du PLU. Un travail réalisé en collaboration avec la CARF ; - La CARF (compétente en matière de gestion des eaux usées) assure les capacités de gestion des eaux usées avec la démographie mentonnaise ; - Le risque de submersion marine est connu notamment par la réalisation d'un porter à connaissance de l'Etat disponible en annexe du PLU (dans l'attente de la réalisation d'un PPR submersion marine) ; - La CARF lance la réalisation d'un projet alimentaire territorial (PAT) dans lequel la question de l'autonomie alimentaire n'est pas traitée à une simple échelle communale mais à l'échelle de l'intercommunalité ; - La CARF finalise son PCAET traitant des sujets de pollutions sonores et atmosphériques. - Il n'y a pas de plan de mobilité sur le territoire communal. - Des servitudes de vues figurent bien le PLU révisé et des dispositions réglementaires sont fixées dans le règlement écrit.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte
C2	Mme MAESANO Parcelles BE102, 105, 323 et 328	Demande une modification de zonage de N en UC.	Les parcelles sont actuellement en zone naturelle au PLU en vigueur.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.
C3	Mme GHIENA	Demande de réduire à 2 ou 3 mètres le retrait minimum imposé aux constructions se situant en zone UC ou UD qui est prévue à 5 m.		Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport Avis favorable de la commune.
C4	Mr GHIENA	Demande de réduire à 2 ou 3 mètres le retrait minimum imposé aux constructions se situant en zone UC ou UD qui est prévue à 5 m.		Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport Avis favorable de la commune.
C7	Mme HAMET-JOUEN	Souhaite que les lacets de l'ancien centre de vacances Latournerie ne soient pas classés en zone urbaine (UMa ou UAb) mais en zone UD. Au minimum, ils doivent être recouverts de la prescription "Espace vert protégé".		Avis du commissaire enquêteur : ces sollicitations font partie de toutes celles des riverains du quartier qu'il faudra prendre en

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Sollicite que tous les cours d'eau à l'air libre soient bordés dans les plans de zonage par un zonage EBC (deux vallées des Castagnins et des Cabrolles ; au Val d'Anaud ; le haut du Caréi, le Gorbio, et tous les cours d'eau de Garavan). Souhaite conserver, dans les parcelles proches du Borrigo, les vues qui sont signalées dans l'étude OAP Borrigo. Conteste la hauteur prévue de 7 étages situés derrière l'avenue des alliés et l'avenue Cernuschi et demande que le zonage UAb prévoit des hauteurs différentes pour les parcelles et immeubles jouxtant les voies principales (7 étages) et ceux qui sont derrière (4 étages maximum). Demande de tenir compte des immeubles existants comme dans la rue des Sœurs Munet, qui est très étroite et ne peut supporter de vis- à-vis à 4, 5 ou 6 étages. Conteste l'UMc qui est présenté qui prévoit une trop forte densité alors que les bâtiments existants ne dépassent pas 2 étages. Souhaite conserver un pourcentage d'espaces verts dans cet ilot, prévoir des	Cf. les réponses apportées aux différents avis de l'ASPONA dans le cadre de la consultation des PPA et des PPC (tableau de prise en compte des remarques) et de l'enquête publique (présent tableau).	considération afin d'élaborer un projet définitif qui rassemble les riverains tout en conservant l'objectif du PADD.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		commerces, des logements mais aussi des équipements publics ou collectifs. Demande que les toits soient en tuiles à 2 ou 4 pentes. Conteste la mini-tour de 6 étages au milieu de l'îlot. Précise que L'OAP Borrigo n'explique pas du tout quel est le projet pour la vallée. Demande dans quelle mesure la Commune compte-t-elle prendre pour rendre les plages acceptables au classement national.	Dont acte. Ce n'est pas du ressort du PLU.	
C8	Mr BONSIGNORE Parcelles BL394, 395 et 412	Souhaite une réduction de l'emprise au sol des aménagements sur le haut du domaine (plateau du site centre la Tournerie) pour diminuer la gêne et bruits sur le domaine (faunes et flores), et habitations Demande de réduire le nombre d'appartements prévus au bas du domaine Constate que le site la Tournerie / Borrigo / lacets et ouvrage hydrauliques, escaliers… est très dégradé et nécessite un entretien.	La commune étudiera la proposition au regard des autres enjeux sur le projet. Le projet fait l'objet d'un PC en cours mais attaqué (la commune ne prendra pas de position sur le site tant que la procédure de recours sera en cours). La commune envisage de répondre favorablement à la demande en protégeant le système hydraulique dans le cadre du PLU.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport.
C9	Mr BOSSE VIDAL	Relève une incohérence avec la topographie et la carte du PPR et qui serait préjudiciable au droit de propriété.	Les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont élaborés par l'État dans le cadre de la réglementation en matière de prévention des risques naturels, technologiques ou autres.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Souhaite la suppression des ERV6, V11 et V25 qui ne sont pas justifiés.	Ces documents, qui définissent les zones exposées à des risques et les mesures de protection à mettre en œuvre, ont valeur législative et réglementaire. Les PPR sont opposables au Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui signifie que toute opération d'urbanisme doit respecter les prescriptions et interdictions qu'ils imposent. Ainsi, les PPR prévalent sur les dispositions du PLU en ce qui concerne les zones à risque. Les ER au bénéfice du Département ont été demandé par ce dernier. Le Département a exprimé son avis sur ces ER lors des phases pré-arrêt et arrêt du PLU.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport. Afin de tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur l'ER V3 est modifié. Les n° de parcelles ne sont pas listés pour tous les ER car pour certains il y en a plus d'une centaine. La liste des ER est complétée afin de lister quelques parcelles.
C10	Mr REPNIK et Mme MOREL	Souhaitent que soient classés deux cyprès.		Avis favorable du commissaire enquêteur. Avis favorable de la commune.
C12	Mme FABRE	Conteste le fait que l'OAP Rondelli présentée au projet de révision de PLU ne sera pas l'opération finale puisque l'Etat a demandé des modifications et que cette OAP ne tient pas compte des souhaits exprimés lors de la consultation publique de 2024. Elle doit être complétée sur l'ensemble des points évoqués soit la mobilité, la pollution de l'air, végétalisation…	L'OAP Rondelli et celle sur la trame verte et bleue ont été renforcées. L'OAP Rondelli a été travaillé en lien avec les services de l'Etat contrairement à ce qui est indiqué dans le courrier de Mme FABRE. Les objectifs de production de logements dans le cadre du PLU en révision sont issus d'un objectif de diminution du rythme de croissance annuel par rapport à la tendance observée ces dernières	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Trame verte : il manque des mesures concrètes pour protéger les cours d'eau, sources et cascades et nécessité d'identifier les parcelles qui serviront de compensations lorsqu'il y aura des projets qui auront un impact négatif sur la biodiversité. Sollicite la création d'une trame marine relative à la gestion du littoral. Demande la suppression d'une rangée de place de stationnement pour y faire une piste cyclable sur la promenade du soleil. Conteste le chiffre relatif à la production de nouveaux logements et le nombre trop important de résidences secondaires. Demande de mieux prendre en compte la question de l'eau et de l'assainissement. Apprécie le recensement des barmes et canaux.	années mais également du besoin de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU qui incombent à la commune. Ces nouveaux logements seront en grande partie réalisés en renouvellement urbain, la trame verte ayant été renforcée dans le cadre de la révision du PLU. Concernant le nombre de résidences secondaires, le PLU ne fixe pas d'objectifs de création. Il ne fait seulement état du nombre actuel de logements (données INSEE). Le PLU a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'eau de la CARF et de l'Etat pour une meilleure prise en compte. Des dispositions réglementaires ont été ajoutées dans le cadre de la révision du PLU.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C13	Mr MAITRE Maison Russe	Demande de laisser la parcelle BM 105 en UBb au lieu de UD projeté au PLU en révision afin de pouvoir acquérir la parcelle mitoyenne de leur terrain et mettre en œuvre leur projet de rénovation et d'extension de l'EHPAD.		Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis favorable de la commune.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demande des dérogations aux articles du règlement de UBb relatifs à la hauteur et aux toitures.		
C14 C22	Mr DEPAERE (transmis par Mme TOSCHI) Escota	Demande l'inscription de l'autoroute A8 et de ses dépendances en zone UZ au lieu de Np qui ne correspond pas à la réalité du terrain et ne permettent pas la valorisation des équipements. Précise que les règlements des autres zones doivent être compatibles avec l'activité de gestion et de maintenance de l'infrastructure autoroutière en autorisant « les aménagements ouvrages et installations liées ou nécessaires à l'autoroute A8, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol ».	Les parcelles sont actuellement en zone naturelle au PLU en vigueur. Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les parcelles semblent par ailleurs en discontinuité au titre de la loi littorale.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport. Avis défavorable de la commune pour la demande de reclassement mais demande à étudier en lien avec les services de l'Etat. Avis favorable pour le règlement.
C15	Mme FABRE	Demande à connaitre la traduction des risques et des aléas de la carte du PPR.	Les lettres et nombres indiquant les zones d'aléas de mouvement de terrain correspondent à des précisions sur la nature de l'aléa. Ces éléments figurent en annexes du PLU.	-
C16	Mme FABRE	Cf. C12 et C15		
C17	Mr CUESTA	S'oppose au projet de révision du PLU car Mr est contre le projet de digue.	Dont acte. Ce n'est pas du ressort du PLU. Le projet de la digue impactant la plage d'Hawaï a fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier est suivi par l'Etat.	-

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
C19	Mme BOINET	Souhaite limiter les constructions, l'urbanisation et exiger des bâtis espacés avec toits pentus en tuiles conforme à l'usage local. Demande de conserver un maximum de zones vertes en particulier autour des cours d'eau (Borrigo, Carei, Fossan...) afin de permettre l'écoulement naturel des eaux vers la mer sans bétonner. Précise de prendre en considération la montée du niveau de la mer et laisser aux Mentonnais davantage de surface de plages publiques. Demande d'assurer un traitement efficace des eaux usées afin que l'eau de baignade ne soit plus souillée	Le PLU protège les abords des cours d'eau (la règle sera reprécisée dans l'OAP trame verte et bleue) et prévoit une réduction des zones urbaines au profit des zones naturelles ou agricoles. Le règlement fixe des règles concernant l'aspect des constructions. Elle étudiera les enjeux soulevés sur le maintien de la règle de toiture à pans en tuile. La régulation des plages privées n'est pas du ressort du PLU. Le PLU s'est attaché à traiter la question de la gestion de l'eau dans son ensemble et dans la limite des outils que permet un PLU. La qualité des eaux de baignade en 2024 s'explique par plusieurs facteurs qui varient selon le secteur (curage du Gorbio, …) et dont certains sont indépendants des travaux de la commune de Menton. Le projet de la digue impactant la plage d'Hawaï a fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier est suivi par l'Etat. Le PLU est neutre sur ce sujet Concernant les résidences secondaires, le PLU n'a pas d'outil pour contrer l'achat de résidence secondaire.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C20	Mr BERTRAND	S'oppose au PLU et demande que la commune remplisse son obligation de présenter une stratégie d'adaptation face au risque d'érosion et de submersion	La commune de Menton ne figure pas dans la liste des communes impactées par le recul du trait de côte du Décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		marine et qu'elle présente un plan d'action en faveur des cours d'eau comme couloir de biodiversité pour protéger les 20 m le long du bord de mer des torrents et fleuves côtiers le geravano le Careï le Borrigo et le Gorbio. S'oppose à la suppression de la plage de Hawaï.	Le PLU protège les abords de cours d'eau (la règle sera reprécisée dans l'OAP trame verte et bleue). Le PLU s'est attaché à traiter la question de la gestion de l'eau dans son ensemble et dans la limite des outils que permet un PLU. La qualité des eaux de baignade en 2024 s'explique par plusieurs facteurs qui varient selon le secteur (curage du Gorbio, …) et dont certains sont indépendants des travaux de la commune de Menton. Le projet de la digue impactant la plage d'Hawaï a fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier est suivi par l'Etat. Le PLU est neutre sur ce sujet.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C21	Mr BARRALIS SAFER Parcelles 118,121,122 et 136	Demande le classement en zone Ap des parcelles classées en zone Np au projet de révision du PLU afin de permettre de faire perdurer l'exploitation de l'oliveraie séculaire déjà en place et la rénovation du verger d'agrumes actuellement à l'abandon.	Cf. E22	-
C22	Mme LEGOT	Considère qu'il y a trop de plages privées et que toute possibilités de construction d'ouvrages de protection des plages devrait disparaitre. Demande la protection et la conservation les cours d'eau. Demande la Création et protection des trames vertes, bleues, noires et brunes afin de retrouver une biodiversité indispensable	La commune : - informe que la majorité des remarques font déjà l'objet d'une réponse par rapport aux requêtes précédentes ; - informe que le PLU protège les abords des cours d'eau (la règle sera reprécisée dans l'OAP trame verte et bleue) ; - informe que l'OAP trame verte et bleue intègrera des principes de désimperméabilisation des espaces dont les cours scolaires ;	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		à tous notamment en limitant la construction de nouveaux immeubles. Demande le rétablissement des toits en tuiles. Demande de tenir compte des infrastructures routières existantes avant d'ajouter de nouvelles constructions. Souhaite donc Plus de transport en commun, stations de co- voiturage, pistes cyclables et inciter la population à délaisser la voiture. Souhaite que la qualité de l'air soit d'avantage mesurée à Menton. Demande de protéger et reconquérir des zones agricoles et faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs. Demande de protéger et reconquérir des zones piétonnes avec des trottoirs plus larges, des arbres et une dés imperméabilisations. Du côté du Borrigo : Demande de classer tous les lacets en espaces verts protégés et préserver l'installation hydraulique centenaire de conserver le pourcentage d'espaces vert et harmoniser la hauteur des immeubles à la colline.	- informe que le PLU s'est attaché à traiter la question de la gestion de l'eau dans son ensemble et dans la limite des outils que permet un PLU ; - informe que le projet de la digue impactant la plage d'Hawaï a fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier est suivi par l'Etat. Le PLU est neutre sur ce sujet ; - informe que le PLU prévoit une réduction des zones urbaines au profit des zones naturelles ou agricoles ; - informe qu'une étude de réhabilitation de l'espace public dans la vallée du Borrigo est en cours avec notamment une réflexion sur le partage des circulations (voiture, bus, vélo, piéton) et le renforcement du végétal ; - informe que la régulation des plages privées est hors PLU. Cf. C12	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Vers le Gorbio : Considère que la poursuite de la densification de cette zone sans réflexion à long terme est préjudiciable. Vers Garavan : Demande de réduire le nombre de plages privées trop nombreuses.	Ce n'est pas du ressort du PLU.	
C23	Mme KIPP	Remarque que l'enquête n'est pas dématérialisée. Demande d'inscrire dans le règlement une surface minimale de pleine terre par parcelle, et refuser les revêtements imperméables dans les zones sensibles. Souhaite un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque construction ou rénovation, afin d'éviter le déversement sur la voie publique ou les terrains en aval. Souhaite que le PLU encourage une cartographie des points noirs concernant les engorgements des réseaux d'eaux pluviales et fixe des critères plus stricts d'évaluation des projets dans ces secteurs. Demande de préserver et renforcer les zones naturelles ou boisées dans les hauteurs pour freiner naturellement le ruissellement.	1.Prévention du ruissellement : - Le PPR mouvement de terrain vient limiter les constructions et encadrer les aménagements dans les zones à risques ; - Le règlement du PLU prescrit des taux minimums de surface perméable par zone ; - L'OAP Trame verte et bleue sera renforcée sur le sujet de la végétalisation en ville. 2. Surface de pleine terre : - Le règlement du PLU prescrit des taux minimums de surface de pleine terre et vise à limiter l'imperméabilisation des sols notamment autres que les emprises des constructions ; - L'OAP Trame verte et bleue sera renforcée sur le sujet de la perméabilité des aménagements (stationnement, …). 3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle : - La gestion des eaux pluviales à la parcelle est règlementée dans les dispositions générales du règlement écrit. 4. Etat des réseaux et débordements :	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Souhaite que la commune surveille plus les chantiers pour éviter les conséquences d'une imperméabilisation mal maîtrisée (création de pente en béton, suppression de haies ou remblais directs sur talus), qui aggravent les écoulements vers les voies ou les voisins. Demande une cartographie des cours d'eau. Souhaite que le PLU recommande des actions de sensibilisation des propriétaires privés, qui jouent un rôle clé dans la gestion de l'eau à la parcelle. Constate l'absence de carte des zones inondable. Demande que l'ancien Centre Latournerie-Cernuschi soit mieux protégé que ne le fait le projet de révision du PLU. Demande également la protection des Granges Saint-Paul Les Granges Saint-Paul (zone au fort potentiel agricole et patrimonial, actuellement menacée par la cabanisation). L'intérêt écologique et patrimonial de la vallée du Gorbio n'est pas suffisamment pris en compte dans les documents actuels.	- La CARF, compétente en matière de gestion des eaux, lance la réalisation de son schéma directeur des eaux usées et pluviales. Les points noirs et actions à mener seront évoqués au cas par cas dans ce document. 5. Zone naturelle et végétalisation : - Le PLU protège plusieurs boisements par une protection en « espace boisé classé ». Le défrichement y est interdit. 6. Soucis observés lors de récents chantier : - La commune ne réalise pas de suivi de chantier sur des projets privés. La règlementation sera réétudiée pour envisager un meilleur encadrement des travaux dans le cadre de l'application du code de l'urbanisme (outil du PLU). 7. La cartographie des cours d'eau : - Le recensement des cours d'eau vient des données officielles. La commune se rapprochera du service GEMAPI de la CARF pour s'assurer de sa mise à jour. 8. Communication et sensibilisation : - L'OAP trame verte et bleue sera renforcée afin de jouer également un rôle informatif et préventif auprès de chaque habitant sur les enjeux de la végétation et de l'eau sur le territoire mentonnais.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			9. Absence de carte des zones inondables : - Le PLU comprend en annexe la cartographie de l'aléa inondation réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) actuellement en cours de procédure. 10. Ancien centre Latournerie : - La protection des lacets présents sur le site sera renforcée, ainsi que celle des ouvrages hydrauliques. 11. Les Granges St Paul : - Le PLU n'interdit pas la mise en culture de ce site mais limite les possibilités de constructions notamment pour lutter contre la cabanisation (construction illégale). Cet espace est protégé au titre de la DTA. 12. La vallée de Gorbio : - Plusieurs remarques soulignent la présence d'éléments patrimoniaux dans cette vallée sans pour autant les localiser. La commune est preneuse de repérage des canaux et des barmes s'appuyant sur la connaissance de chacun afin de compléter son inventaire initié dans le cadre de la révision du PLU.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
C24	Mme LOMBARDO	Demande de renforcer les règles dans l'ensemble PLU afin de contenir les vagues de chaleurs urbaines. Constate que l'OAP thématique de la Trame Verte et bleue déploie des arguments très notables en faveur de la protection de la biodiversité mais peu lisibles sur certains sujets notamment la « restauration ».	Les remarques sont toutes liées à la notion de trame verte et de trame bleue en milieu urbain. De ce fait, ces éléments seront analysés pour venir compléter l'OAP trame verte et bleue du PLU.	-
C25	Mme MIREUX	Demande de limiter la hauteur des bâtiments à 4 étages sur l'ancienne cité des oliviers, chemin de Ste Agnès. Demande de limiter la hauteur des immeubles à l'ilot des Sœurs Munet. Demande de classer les lacets de la Tournerie en zone verte protégée. Demande de revégétaliser le Borrigo, garder la contre-allée pour les riverains en la limitant à 30 km/heure.	Les règlements graphique et écrit veillent à limiter la hauteur des constructions en « fond de terrain », chemin de Sainte-Agnès. Le règlement graphique par la mise en place d'une zone à plan masse sur l'ilot de Sœurs Munet vise à mieux encadrer les possibilités de densification du site tout en permettant d'envisager une opération de renouvellement urbain. Ce secteur doit faire l'objet d'une DUP. La protection des lacets de la Tournerie sera renforcée par une protection en espace vert protégé. Une étude de requalification de l'espace public du Borrigo est en cours au sein de la commune afin de projeter un partage des circulations et un renforcement du végétal.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C27	Mr STORAI	Demande la « suspension du zonage » sur l'OAP Rondelli car la constructibilité est trop restrictive.	Les propos et demandes ont été tenus lors du conseil municipal du 12 mai 2025 durant lequel	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demande une concertation, l'insertion de réserves foncières, la mise en compatibilité avec les nouvelles dispositions législatives permettant de lutter contre la pression spéculative sur le littoral mentonnais.	Mme GENOVESE, élue à l'urbanisme, a apporté tous les éléments de réponse. L'espace Rondelli est soumis à un risque fort de submersion marine (l'information est détaillée dans le Porter à Connaissance de l'Etat figurant dans les annexes du PLU). De ce fait, toute nouvelle construction qui viendrait exposer des personnes ou des biens à ce risque n'est nullement envisageable. C'est à l'appui de ce cadre strict, du respect de la règle de construction limitée au titre de la loi Littoral et suite à de nombreux échanges avec les services de l'Etat, que la municipalité a souhaité engager un projet de revalorisation de l'esplanade par l'aménagement d'un parc paysager créant un espace social, de respiration et de fraicheur sur le bord de mer mentonnais et qui répond à un principe de précaution des personnes et des biens face à un risque naturel (par exemple, l'implantation d'un équipement public proposée dans l'OAP de ce secteur est la plus éloignée possible de la mer). Le PLU est élaboré sur une projection d'une dizaine d'année. En cas de changement d'orientations et d'objectifs en matière d'aménagement du territoire, une révision de ce dernier est possible.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			L'OAP trame verte et bleue sera renforcée pour intégrer des préconisations en matière de végétalisation des milieux urbains.	
C28	Mr et Mme BABINI Parcelle AM404	Demande le classement de leur parcelle actuellement en zone A en zone U.	La parcelle est actuellement en zone agricole au PLU en vigueur. Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis du commissaire enquêteur dont acte. Avis défavorable de la commune.
C30	Mr D'HAUTESSERRE Architecte	Propose diverses modifications du règlement des zones UT et UM ainsi que des dispositions générales du projet de révision du PLU.	Les propositions de modification de règles seront analysées pour en comprendre les conséquences. Le stationnement pour les hébergements touristiques en zone UM et les conditions d'installation de logement en zone UT2 ont été revus. Les dispositions générales relatives à la visibilité des éléments techniques ont été allégées.	Avis du commissaire enquêteur dont acte.
C31	Mr DELAUNAY Architecte	Souhaite pouvoir inscrire le projet d'aménagement du Val des Castagnins dans le cadre d'une OAP sectorielle, compte tenu	La demande de création d'une OAP sectorielle manque de matière permettant de déterminer un projet à venir.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		des règles du PLU qui ne leur sont pas adaptées. Autoriser les bardages métalliques sur les bâtiments industriels qui sont interdits par l'article UZ5 du projet de révision du PLU. Demande si une cartographie sera actualisée dans le future PLU ou si un P.A.C. sera établi pour les parcelles AE 197,198,199;200 qui ont fait l'objets d'études préconisant le classement en zone G2, constructible sous conditions.	La demande de majoration d'emprise au sol pour les commerces n'est pas justifiée. Les demandes de modifications de l'AZI ou encore du PPR mouvement de terrain ne sont pas de la compétence du PLU. Le tracé des cours d'eau en surface sera mis à jour avec l'apport des éléments de la GEMAPI. Le tracé de l'Emplacement Réservé sera mis à jour avec l'apport des éléments du Département. La réglementation en zone UZ sera revue. Les éléments de PPR et PAC sont disponibles en annexes du PLU.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C32	Mr et Mme ORAV Maitre ADAD Avocat Parcelles AZ394, 395	Demande de passer l'intégralité en zone UC afin de pouvoir construire un parking sous la piscine.	Les bouts de parcelles situées en zone Np sont concernées par l'espace naturel remarquable de la DTA. Le tracé de la zone Np ne correspond donc pas à une réalité topographique ou parcellaire. Par ailleurs toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. La constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la	Avis du commissaire enquêteur : dont acte. Avis défavorable de la commune.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD.	
C33	Mr et Mme BABINI Mr et Mme DRANES Mr et Mme RODIDEAL Parcelles AM398, 393, 400, 402, 404 et 405	Demandent le passage en tout ou partie de leurs parcelles en zone UC au lieu de A actuellement.	Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet. Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Avis du commissaire enquêteur : voir C28. Avis défavorable de la commune.
C34	Mme CARANICOLAS Parcelle BM313	Conteste la requalification de sa parcelle en EVP et demande le maintien en UD voire le passage en UC.	Le secteur dans lequel se situe la parcelle est localisé dans la partie Ouest de la commune, au sein des espaces naturels de la Corniche de la Madone, surplombant, à l'Est la Vallée du Borrigo et à l'Ouest le Val de Gorbio. Les constructions sont desservies par l'Avenue Guillaume Ier de Provence et le Chemin de Sainte-Agnès. Cette zone ne regroupe que des constructions individuelles avec des jardins d'agréments. L'avenue Guillaume Ier de Provence est un site réellement révélateur du paysage Mentonnais. L'inscription dans la pente des nombreuses	Avis du commissaire enquêteur : favorable au maintien de la protection.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			restanques prouvent l'histoire liée à la culture sur ce territoire. Cette relation à la pente est un point important de l'histoire de la Ville car elle permet de préserver les ouvertures sur le paysage. Les espaces verts protégés ont donc été renforcés au sein de cette zone au regard des enjeux paysagers (restanques, ouvertures vers le paysage), de l'accessibilité limitée, la réduction de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience. Le rapport de présentation explique le classement des zones UD et le classement des parcelles en espace vert protégé. Le règlement fixe les dispositions réglementaires relatives aux espaces verts protégés notamment notamment dans les dispositions générales. Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais d'une protection.	Avis défavorable de la commune.
C35	Mme CARANICOLAS Parcelles BM138 et 139	Conteste la requalification de sa parcelle en EVP et demande le maintien en UD voire le passage en UC.	Cf. C34	Avis défavorable de la commune.
C36	Mr MORAND Parcelle BM133	Conteste la requalification de sa parcelle en UD, actuellement en UC. Demande que la zone UMa de la partie Est de l'ancien centre Roger Latournerie soit requalifiée en zone UD.	Cf. réponses apportées requêtes C34 & C35. Par ailleurs, la zone UD est créé pour limiter la constructibilité dans ces quartiers qui présentent des caractéristiques qui ne sont pas adaptées à une densification du tissu bâti existant :	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			- Insuffisance de la voirie ne permettant pas d'assurer la mise en sécurité des riverains, - Profil topographique des terrains impropres à une densification urbaine, - Présence d'enjeux paysagers : restanques, ouvertures sur le paysage mentonnais... Concernant le secteur Latournerie, la protection des lacets présents sur le site sera renforcée, ainsi que celle des ouvrages hydrauliques. Ce secteur fait l'objet d'un plan de masse qui limite les hauteurs et la constructibilité.	Avis défavorable de la commune.
C37	RTE	Demande de compéter le dossier du PLU notamment les servitudes, la liste des servitudes et le règlement.		Avis favorable du commissaire enquêteur. Avis favorable de la commune.
C38	Mme GRANGE Parcelle AO139	Souhaite des renseignements sur le PPR et le déclassement de la zone rouge du PPR.	Le PPR mouvement de terrain est en annexe du dossier de PLU, sa modification ne relève pas des compétences de la commune. Cf. E25	-
C39	Mr LARSON Architecte	Demande plusieurs modifications des dispositions générales, du règlement dans les zones U ; N, du lexique afin de faire coïncider la règlementation avec la réalité du terrain.	Les demandes de modifications des écritures de règles seront étudiées afin d'en saisir les potentielles conséquences. Les dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sont conformes à l'article L111.15 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions relatives aux descentes d'eaux pluviales et à la majoration des volumes	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			constructibles pour les programmes comportant du Logement Locatif Social restent inchangées. Les règles de calcul du nombre de stationnement 2 roues ont été revues. Les définitions de l'emprise au sol et de la hauteur ont été précisées.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
		Modifier le PLU pour faire correspondre aux demandes de l'ABF.	Le règlement écrit a été travaillé et présenté à plusieurs reprises à l'ABF. La commune ne peut garantir que l'Architecte des Bâtiments de France n'émettra pas de demandes ou de réserves lors de l'instruction d'un permis de construire sur un projet, même en présence d'un règlement écrit préalablement validé par ses services.	
		Constate que parfois le zonage n'est pas en adéquation voir incohérent par rapport à la réalité du site, du contexte et du cadastre.	Le zonage ne tient pas compte d'une logique parcellaire ou topographique. Le découpage de certaines zones s'explique en grande partie par la prise en compte du contexte réglementaire et législatif notamment : loi littoral (principe de discontinuité), Directive Territorial d'Aménagement qui identifie des espaces à protéger au titre de la loi littoral, les risques, les réseaux etc.	
C40	Mme TALLARIDA	Défavorable au projet de PLU tel qu'il est. Demande pourquoi il n'y a pas de cartographie de la Trame Noire présentée ?	La trame noire et les différents éléments évoqués sont présents au sein de l'OAP trame verte et bleue. Les orientations sont traduites sur le plan graphique du PLU.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demande si la commune envisagerait de restaurer les continuités écologiques en front de mer ? Et si oui, comment précisément ? Demande comment la commune pense pouvoir conserver voire restaurer les qualités écologiques de ces lisières, précisément ? Comment sont représentés les objectifs sur la carte nommée : « OAP - Quel sont les objectifs dans le cadre de la conservation de la Trame Verte et bleue, Demande la communication de la méthodologie des études relatives à un plan de gestion de la biodiversité à l'échelle de la commune et de l'agglomération de la CARF ; « actions ciblées de reboisement », ou les moyens pour « préserver les « zones humides en fonds de vallons ».	Les dispositions réglementaires figurent au sein du règlement à l'article 23 des dispositions réglementaires. Cette OAP va être renforcée afin de tenir compte des différentes remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique. Il n'y a pas de plan de gestion de la biodiversité.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C41	Mr BARUTELLO	Conteste le projet de la zone UMc car trop dimensionné, engendrant des nuisances.	Cf. E29	-
C42	Mme PETRU	Demande un plan d'action concernant le réchauffement climatique et la montée des eaux. Conteste l'accueil de beaucoup de touristes et l'augmentation prévue des habitants.	La croissance de la population projetée dans le cadre du PLU résulte essentiellement de la nécessité de production de logements locatifs sociaux sur la commune, dans le respect de la loi SRU et des objectifs du PLH de la CARF. Par ailleurs, au regard des dernières données de	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		Demande des renseignements sur la station d'épuration. Demande ce qu'il est prévu par rapport à la pollution de la mer et la protection des cours d'eau et abords. Conteste les plages privées et la réduction de la distance entre les bâtiments de 8m à 5m. Demande de prévoir une stratégie pour s'adapter au changement climatique.	l'INSEE, la commune a retenu un scénario de croissance démographique plus modéré. La question de la ressource en eau et de sa gestion fait l'objet d'une étude réalisée par la CARF (compétente) et disponible dans les annexes du dossier du PLU en enquête publique. Cette étude a permis de répondre au dire formulé par Monsieur Le Préfet. Les cours d'eau et leurs abords font l'objet d'une protection dans le cadre du règlement du PLU. La régulation des plages privées est hors PLU. La distance minimale des constructions sur un même terrain sera réétudiée au regard des avis.	Avis du commissaire enquêteur : cf. rapport
C43	Mme SANTO PILLO	S'oppose au projet sur le secteur des Sœurs Munet.	Cf. E29	-
C44	Mme MICQUIAUD Parcelle BM313	Conteste le fait que sa parcelle passe pour la quasi-totalité en espace vert protégé sans justification et passe de UC en UD. Conteste que la zone de La Tournerie ne soit pas en zone espace vert protégé et passe dans une zone avec un CES à 30 %.	Cf. C36	Avis favorable du commissaire enquêteur. Avis défavorable de la commune.
	Mme BACON	Conteste que la distance entre les bâtiments passe de 8 m à 4 m. Conteste que le PLU ne traite pas de la qualité de l'air et ne présente pas d'adaptation aux risques de submersion et	La distance minimale des constructions sur un même terrain sera réétudiée au regard des avis. La question de l'amélioration de la qualité de l'air est traitée dans le PCAET en cours de réalisation	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		d'inondation et va entrainer une trop forte densification des collines.	par les services de la CARF. Toutefois, le PLU a renforcé les espaces de nature en ville. Le PLU comprend dans ces annexes le Porter à Connaissance (PAC) sur le risque de submersion marine. Ce PAC s'accompagne d'une cartographie avec des prescriptions règlementaires. La question de l'eau (potable, usée, pluviale) est traitée dans le PLU. La protection des espaces végétalisés et maritimes est traduite dans le PLU par le zonage (zone Ap ou Np) et l'application de protections supplémentaires (EVP, EBC, …).	

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes
Service aménagement urbanisme et paysage
Pôle paysage et accessibilité

COMMISSION DÉPARTEMENTALE

DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)

SÉANCE du mercredi 26 février 2025 – 09h30 – CADAM – Bâtiment Cheiron – rdc – Salle 27A

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 26 février 2025 dans sa formation « des sites et paysages » sous la présidence de Madame Jessica Gentric, cheffe du service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), représentant Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes.

Conformément à l'ordre du jour, les dossiers suivants ont été examinés :

Formation « des sites et paysages »

09h30 : Menton
Création et suppression d'espaces boisés classés (EBC) dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), commune de Menton

10h00 : Gourdon, site classé
Demande d'autorisation spéciale de travaux en site classé, commune de Gourdon

10h30 : Caussols, site classé
PC 006 037 24 T0005, M. Jean Rolando

10h45 : Saint-Jean-Cap-Ferrat, Roquebrune-Cap-Martin et Eze
Mise en œuvre de l'instruction ministérielle du 10 avril 2017 – Abrogation de 4 sites inscrits dans les Alpes-Maritimes, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) ;

Formation « des sites et paysages »

Étaient présents ou représentés (ou encore en visioconférence *) :

1er collège

- Madame Jessica Gentric, cheffe du service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), représentant Monsieur Hugues Moutouh, préfet des Alpes-Maritimes et détenant le mandat de la sous-préfecture de Grasse ;
- Monsieur Cédric Décultot *, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) ;
- Monsieur Luc Albouy, chef du service de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et détenant le mandat de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- Monsieur Dorian Malberti, adjoint au chef de pôle « Paysage et Accessibilité » de la DDTM et détenant le mandat de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ;

2e collège

- Monsieur Arnaud Prigent, maire de Sigale et détenant le pouvoir de Monsieur Roger Roux, maire de Beaulieu-Sur-Mer ;
- Monsieur Gilbert Hugues, maire de Caussols et détenant le mandat de Monsieur François Wyszkowski, maire du Bar-sur-Loup ;

3e collège

- Madame Frédérique Lorenzi, membre du groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) et détenant le mandat de Madame Ariane Masseglia, administratrice de la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD) ;
- Monsieur Denis Perrimond, membre du conseil scientifique des Îles de Lérins et détenant le mandat de Monsieur Jean-Philippe Frère, vice-président de la Chambre départementale d'agriculture ;
- Monsieur Johan Delacroix, membre de l'association des Vieilles Maisons Françaises ;

4e collège

- Monsieur Guillaume André, Ordre des architectes de Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et détenant le mandat de Monsieur Pierre-Jean Abraini, directeur adjoint du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Alpes-Maritimes ;
- Monsieur Michel Benaïm, architecte DPLG et détenant le mandat du Parc national du Mercantour (PNM) ;
- Monsieur Jean-Pierre Clarac, paysagiste concepteur et détenant le mandat de Monsieur Giovanni Valastro, ingénieur, architecte et commissaire-enquêteur ;

Étaient excusés :

2e collège

- Madame Anne Sattonnet, vice-présidente du conseil départemental ;
- Monsieur Jérôme Viaud, vice-président du conseil départemental ;
- Madame Marie-Louise Gourdon, conseillère départementale ;
- Madame Michelle Paganin, conseillère départementale ;
- Monsieur Gerald Lombardo, conseiller départemental ;
- Monsieur Ludovic Sanchez, maire du Mas ;

Après décompte des membres présents, il apparaît que le quorum est réuni en formation « des sites et paysages ».

09h30 : Menton

Création et suppression des espaces boisés classés (EBC) dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), la commune de Menton

Représentants du dossier : Madame Yasmina Rouis, bureau d'études ES-PACE, Monsieur Vincent Maheut, service urbanisme et Monsieur Scandola, adjoint au maire de Menton

Rapporteur : DDTM – pôle aménagement et planification (PAP)

- **Le contexte**

La commune de Menton est aujourd'hui couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 5 mars 2018, et par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé en 2003 et révisé le 23 mai 2014.

Par délibération du 1er décembre 2020, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU. Le PLU révisé a été arrêté le 4 décembre 2024.

Il est rappelé que Menton, étant une commune littorale, son PLU doit, conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme (CU), classer en espaces boisés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du CU, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

C'est dans ce cadre que la CDNPS, réunie ce jour, doit se prononcer.

- **Le projet**

Les évolutions des EBC dans le projet de PLU se déclinent ainsi :

A) Les créations d'EBC

1) secteur n°1 Le Fossan : il s'agit de classer les zones de ripisylve et d'espaces de mobilité du cours d'eau en tant que réservoirs de biodiversité et permettant de prévenir le risque inondation.
Pas d'observation particulière.
Sur ce secteur, sont créés 0,67 ha d'EBC.

2) secteur n°2 L'Annonciade : demande émanant du propriétaire qui refuse un classement en EVP (terrasses de cultures et d'agrumes). Ces EBC renforcent la trame verte.
Sur ce secteur, sont créés 0,23 ha d'EBC.

3) secteur n°3 Mont Gros : proche du vallon du Careï, il s'agit simplement de compléter les nombreux EBC présents, couloirs de déplacements et zones refuge pour les espèces animales. Cet EBC est situé dans un espace remarquable identifié par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes. Ce classement paraît adapté au regard des boisements existants.
Sur ce secteur, sont créés 0,58 ha d'EBC.

4) secteur n°4 Ouest de la commune : il s'agit des versants du vallon Borrigo, du Val des Castagnins et du Gorbio, avec une occupation boisée importante. La DTA identifie des espaces remarquables et des espaces boisés paysagers sur ce secteur.
Le classement proposé semble donc assez pertinent.
Sur ce secteur, sont créés 1,42 ha d'EBC.

B) Les suppressions d'EBC :

1) Il s'agit en premier lieu de supprimer les EBC des emprises du réseau de transport d'électricité (RTE) pour permettre l'entretien des lignes électriques : 15,2 ha.
Ce déclassement n'appelle pas d'observation, car il est indispensable à l'entretien des lignes électriques.

2) Il est envisagé de supprimer des EBC pour permettre l'entretien des abords de bâtis déjà existants (zones tampons autour), sur 0,6 ha.
Ces déclassements n'appellent pas d'observations compte tenu des justifications apportées par la commune dans son dossier de présentation.
A noter que ces « détourages » de la trame EBC ne créent pas de droits à bâtir.

3) Il est également prévu de supprimer un EBC (0,3 ha) sur une propriété communale, la commune cherchant sa valorisation par une plantation de citronniers. Il n'y a pas de protections prévues par la DTA.
Ce déclassement a fait l'objet d'échanges avec l'UDAP pour identifier s'il existe un enjeu sur ce tènement foncier. Il en ressort qu'il n'est pas nécessaire de s'opposer à ce déclassement.

Synthèse des évolutions des EBC sur le territoire communal :

EBC au PLU en vigueur (2018)	EBC supprimés	EBC créés	Nouvelle superficie des EBC dans le projet de PLU
491,5 ha, soit 33 % du territoire communal	**16,1 ha dont 15,2 pour les besoins de RTE**	**2,9 ha**	**478,2 ha, soit 32 % du territoire communal**

Compte tenu des justifications apportées par la commune, les propositions de classement et de déclassement en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du CU, dans le projet de PLU de Menton reçoivent un avis favorable de la DDTM.

- **L'engagement des débats**

En ce qui concerne la suppression des EBC couvrant les emprises du réseau de transport d'électricité (RTE), Madame Frédérique Lorenzi regrette de ne pas disposer de davantage de données d'autant que les surfaces « libérées » ne sont pas négligeables.
D'autre part, cette problématique va se poser dans le prolongement des lignes électriques, notamment dans les communes de Sainte-Agnès et de Peille.

Monsieur Denis Perrimond fait observer que le défrichement de ces zones ne doit pas s'accompagner d'un traitement à base de pesticides ni entraver le passage des espèces animales. Ainsi, il importe que la terre ne soit pas mise à nu et qu'un couvert végétal subsiste, ce qui contribue d'ailleurs à diminuer de quelques degrés la température du sol, et donc de diminuer les risques d'incendie.

Monsieur Guillaume André pose la question de la compensation à la suppression des 15,2 ha pour les besoins du réseau de transport d'électricité (RTE). Monsieur Luc Albouy précise que les compensations s'envisagent lorsque les suppressions d'EBC sont demandées à l'initiative de la commune alors qu'ici, elles sont imposées par le gestionnaire du réseau électrique.

Pour ce qui concerne la suppression de la protection relative aux EBC sur une propriété communale, Madame Lorenzi fait observer que le terrain fait partie d'une zone humide identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) comme étant à protéger. D'une part, la suppression envisagée des EBC va créer une discontinuité de la trame EBC (présente au Nord et au Sud). D'autre part, il est permis de s'interroger sur la capacité des sols (humides) à accueillir une plantation de citrons. En effet, historiquement, les plantations de citrons étaient mises en place dans les endroits bien exposés et en rive droite des cours d'eau et non comme ici, en « altitude » avec une mauvaise exposition. Madame Yasmina Rouis précise qu'au PLU, la zone est classée comme naturelle, qu'il existe également une orientation d'aménagement et de protection (OAP) visant à contribuer à la protection des continuités écologiques (trames vertes et bleues) et que la suppression envisagée des EBC n'a comme seul objectif celui de permettre la plantation de citronniers. Monsieur Luc Albouy demande si le site est une ancienne zone de cultures plantées sur des restanques gagnées, au fil du temps, par la forêt, auquel cas la levée de l'EBC pourrait être envisagée. Dans le cas contraire, si le site n'a jamais été anthropisé, l'EBC doit être conservé. Selon Madame Lorenzi, il s'agirait d'une ancienne zone maraîchère. Par ailleurs, Madame Lorenzi estime que la portion non canalisée du fleuve Careï devrait faire l'objet d'une protection spécifique.

Monsieur Perrimond fait remarquer que cette zone humide (la seule zone humide présente sur le territoire communal) abrite deux espèces extrêmement rares, à savoir la salamandre (spéléomante cavernicole) et la rainette (méridionalis). Des sous-espèces spécifiques à ce lieu s'y sont développées. Si la zone humide était mise à mal, les chances de survie de ces variétés seraient compromises. Aussi, pour éviter la disparition de ces amphibiens, Monsieur Perrimond suggère d'amender le projet par la construction de bassins ou de mares.

Madame Jessica Gentric recentre les débats sur la question des créations et suppression d'EBC et précise que chaque personne publique associée à l'élaboration du PLU pourra faire part de ses observations sur l'ensemble des sujets (et notamment les zones humides) du PLU lors de l'enquête publique à venir.

En l'absence de questions supplémentaires, Madame Jessica Gentric, présidente de la séance, invite les membres de la commission à se prononcer, après que les représentants du dossier et de la commune se sont retirés.

Avis de la commission

Lors des délibérations, un membre de la commission souligne l'intérêt de la culture de citrons au sens où cela contribue à la recomposition d'un paysage, anciennement anthropisé en l'espèce.
Un deuxième membre de la commission préconise de conserver la protection relative aux EBC sur le terrain communal afin de préserver les continuités écologiques. Ce même membre émet des doutes sur la compatibilité du terrain communal – eu égard à son exposition – avec la culture du citron.

A la majorité des voix (cinq abstentions), les membres émettent un avis favorable au projet assorti de la recommandation suivante :

– la commune se rapprochera d'un agronome aux fins de savoir si le terrain envisagé se prête réellement à la culture de citrons.

La cheffe du service
Aménagement, Urbanisme
et Paysage

Jessica GENTRIC



PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le 25 MARS 2025

Arrêté préfectoral n° 2025-341
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Menton

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-1036 portant ouverture à l'urbanisation du secteur du Haut Careï du 27 novembre 2023 ;

Vu le courrier du 7 janvier 2025 sollicitant monsieur le Préfet sur deux demandes d'ouverture à l'urbanisation ;

Vu les avis favorables de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 27 février 2025 ;

Vu les avis réputés favorables de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;

Considérant que, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Menton, prescrite par délibération du conseil municipal du 1er décembre 2020, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles cadastrées AE 001 et AE 200 de 1513 m² de la zone Np en zone UZc dans le secteur du Haut Careï ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Haut Careï a déjà fait l'objet d'un accord par arrêté préfectoral ;

Considérant que l'arrêté préfectoral susvisé portait sur une ouverture à l'urbanisation, dans sa partie littérale, de 1 360 m² sur la parcelle AE 001 et, dans sa partie graphique, sur les parcelles AE 001 et AE 200.

Considérant que l'arrêté préfectoral susvisé contenait une erreur matérielle dans sa partie littérale ;

Considérant que, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Menton, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle cadastrée AZ 068 de 1 332 m² de la zone Np en zone UC dans le secteur des Ciappes ;

Considérant que le territoire de la commune de Menton n'est pas couvert par un SCoT approuvé ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les demandes d'ouverture à l'urbanisation présentées ont fait l'objet d'une analyse par les services de l'État afin de vérifier que l'urbanisation envisagée est conforme aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que ces demandes d'ouverture à l'urbanisation ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF ;

Considérant que ces demandes n'ont pas fait l'objet d'un avis de l'assemblée délibérante de la CARF dans le délai de deux mois, les avis sont donc réputés favorables ;

Considérant que ces demandes figurent dans l'annexe du présent arrêté ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : La demande de dérogation pour permettre les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Menton fait l'objet de la décision suivante :

1 – Secteur du Haut Careï - Reclassement d'une partie des parcelles cadastrées AE001 et AE200 de 1513 m² de la zone Np en zone UZc du règlement graphique du PLU -
Vocations : activités commerciales, équipement public et équipements sportifs : accordée

2 – Secteur des Ciappes - Reclassement d'une partie de la parcelle cadastrée AZ068 de 1332 m² de la zone Np en zone UC du règlement graphique du PLU -
Vocations : Maison et son accès existants : accordée

Ces secteurs sont représentés en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Menton.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État des Alpes-Maritimes.

Article 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication :
– soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes,
– soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice (18, avenue de Fleurs – CS 61035, 06 050 Nice Cedex 1).

Le tribunal administratif de Nice pourra également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 4 : Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Menton et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au maire de Menton,
- au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB/4861



Hugues MOUTOUH

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté préfectoral n° 2025.341

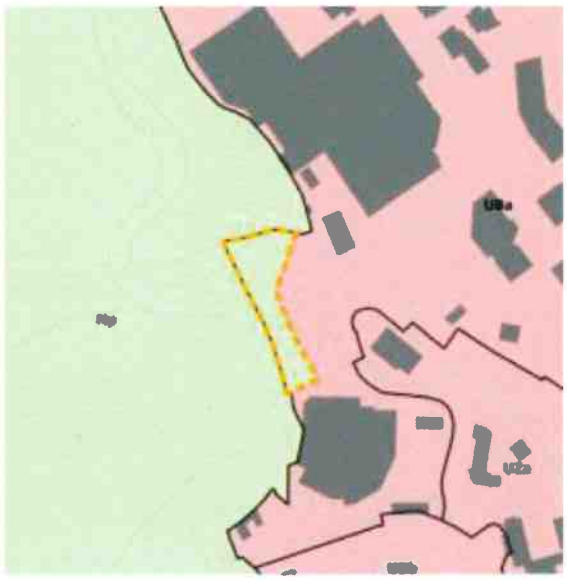
Annexe unique (article 1) :
Identification des demandes d'ouverture à l'urbanisation présentées

Légende :

Zones A du PLU en vigueur | Zones U du PLU en vigueur | Zones N du PLU en vigueur | Zones du PLU révisé

Sources cartographiques : dossier de demandes d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Menton à l'appui de sa demande formulée par courrier en date du 07/01/2025.

1 – Secteur du Haut Careï - Reclassement d'une partie des parcelles cadastrées AE001 et AE200 de 1513 m² de la zone Np en zone UZc du règlement graphique du PLU -
Vocations : activités commerciales, équipement public et équipements sportifs : accordée





2 – Secteur des Ciappes - Reclassement d'une partie de la parcelle cadastrée AZ068 de 1332 m² de la zone Np en zone UC du règlement graphique du PLU - Vocations : Maison et son accès existants : <u>accordée</u>





******

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Nice, le 06 MARS 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
17 Rue de la République
065 MENTON

Objet : Avis CDPENAF – Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Menton

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 27 février 2025 en votre présence.

La CDPENAF s'est prononcée :

- au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles et au titre de l'article L.153-16 concernant la réduction des surfaces des espaces naturels agricoles et forestiers : Avis favorable sous réserve que les zones Nv et Nj soient indicées p ou qu'une mention soit précisée dans le règlement et le rapport de présentation afin de bien qualifier ces zones comme visant à protéger un espace remarquable et une coupure d'urbanisation identifiés par la Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

- au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme concernant les ouvertures à l'urbanisation suivantes :
- Secteur Haut de Careï – Site Intermarché : **Avis favorable**
- Secteur Les Ciappes : **Avis favorable**

- au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones A et N : Avis favorable sous réserve de mettre le règlement en cohérence avec les recommandations de la CDPENAF approuvées le 12 avril 2023, soit de la manière suivante, comme la commune s'y est engagée en séance :

- L'extension des constructions d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
  - Que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40 m², avec suppression de la mention « latérale »
  - Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Secrétariat de la CDPENAF
Mail : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 65

- Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 7 mètres,
- Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que la construction à usage d'habitation n'excède pas, après extension, 120m² de surface de plancher.

- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
  - Que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 70m²,
  - D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m² maximum (piscine comprise) ;
  - Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
  - De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage ou à l'attique ;
  - De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + combles ;
  - D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4898

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

183 - 4

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service urbanisme aménagement et paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le 28 NOV. 2023

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Menton
17 rue de la République
06500 MENTON

LRAR 2C167005 85228

Objet : Révision générale du plan local d'urbanisme de Menton – Demande d'ouverture à l'urbanisation – Transmission de la décision préfectorale

P.J. : arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du PLU de Menton.

Par courrier en date du 9 août 2023, en application des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme (CU), vous m'avez sollicité afin d'obtenir une dérogation concernant une ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la révision de votre PLU.

Conformément aux dispositions des articles précités, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été amenée à se prononcer sur cette demande présentée lors de la séance du 14 novembre 2023 et dont l'avis favorable vous a été communiqué.

L'assemblée délibérante de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) ne s'est pas prononcée ; son avis est donc tacitement favorable, en l'absence de réponse dans le délai de deux mois à compter de sa saisine.

Aussi, et conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du CU, je vous adresse une copie de l'arrêté préfectoral, qui précise la décision que j'ai prise sur cette demande de dérogation.

Cet arrêté devra être joint au dossier d'enquête publique, et votre projet de PLU arrêté devra être conforme à cette décision.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4831

Hugues MOUTOUH

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour – 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Nathalie Carotenuto
Mail : nathalie.carotenuto@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 20

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le 27 NOV. 2023

Arrêté préfectoral n°2023-1036
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Menton

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

Vu le courrier du 9 août 2023, reçu par voie électronique le même jour, sollicitant monsieur le Préfet sur une demande d'ouverture à l'urbanisation ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 14 novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable tacite de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (ScoT) ;

Considérant que dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Menton, prescrite par délibération du conseil municipal du 1er décembre 2020, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle cadastrée AE 01 de 1360 m^2 de la zone Np en zone Uba1 dans le secteur du Haut Careï ;

Considérant que le territoire de la commune de Menton n'est pas couvert par un ScoT approuvé ;

Considérant qu'il convient dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la demande d'ouverture à l'urbanisation présentée a fait l'objet d'une analyse par les services de l'État afin de vérifier que l'urbanisation envisagée est conforme aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que cette demande d'ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF ;

Considérant que cette demande n'a pas fait l'objet d'un avis de l'assemblée délibérante de la CARF dans les délais, l'avis est donc considéré tacitement favorable ;

Considérant que cette demande figure dans l'annexe du présent arrêté ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : La demande de dérogation pour permettre l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Menton, fait l'objet de la décision suivante :
Secteur Hauts de Careï - Reclassement d'une partie de la parcelle cadastrée AE 001 de 1360 m² de la zone Np en zone UBa1 du règlement graphique du PLU – Vocations : activités commerciales, équipement public et équipements sportifs : demande accordée

Ce secteur est représenté en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Menton.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État des Alpes-Maritimes.

Article 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication :
– soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes,
– soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice (18, avenue de Fleurs – CS 61035, 06 050 Nice Cedex 1).

Le tribunal administratif de Nice pourra également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 4 : Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Menton et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressé, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera transmise :
- au maire de Menton,
- au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4831

Hugues MOUTOUH

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté préfectoral n°2023.1036

Annexe unique (article 1) :
Identification de demande d'ouverture à l'urbanisation présentée

1 – Secteur Hauts de Careï - Reclassement d'une partie de la parcelle cadastrée AE001 de 1360 m² de la zone Np en zone UBa1 du règlement graphique du PLU - Vocations : activités commerciales, équipement public et équipements sportifs : demande autorisée





Légende :

Zones A du PLU en vigueur | Zones U du PLU en vigueur | Zones N du PLU en vigueur | Zones du PLU révisé

Sources cartographiques : dossier de demande d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Menton à l'appui de sa demande formulée par courrier en date du 09/08/2023.

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le 4 octobre 2023

Arrêté préfectoral n°2023.769
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Menton

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

Vu le courrier du 29 juin 2023, reçu par voie électronique le même jour, sollicitant monsieur le Préfet sur deux demandes d'ouverture à l'urbanisation ;

Vu les avis défavorables de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12 septembre 2023 ;

Vu l'avis favorable tacite de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (ScoT) ;

Considérant que dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Menton, prescrite par délibération du conseil municipal du 1er décembre 2020, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes ;

1 – secteur La Tour de Baousset, 0,9 ha de zone N reclassée en zone UC ;
2 – secteur La Colle, 0,1 ha de zone N reclassée en zone UC.

Considérant que le territoire de la commune de Menton n'est pas couvert par lun ScoT approuvé ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les deux demandes d'ouvertures à l'urbanisation présentées ont fait l'objet d'une analyse spécifique par les services de l'État afin de vérifier que l'urbanisation envisagée est conforme aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation

excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que chacune des demandes d'ouvertures à l'urbanisation a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF ;

Considérant que ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'un avis de l'assemblée délibérante de la CARF dans les délais, l'avis est donc considéré tacitement favorable ;

Considérant que chacune des demandes figurent dans l'annexe du présent arrêté ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : Les demandes de dérogation, pour permettre les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Menton, font l'objet des décisions suivantes :

1 – Secteur La Tour de Baousset : demande de reclassement de **0,9 ha de zone agricole et naturelle en zone urbaine indicée UC – Vocation habitat individuel - Parcelles AM 0135/134/173/345/366 : demande refusée** pour les motifs suivants :

La demande concerne un secteur boisé situé en zone naturelle et agricole du PLU en vigueur, en vue de la réalisation de trois logements. La route qui longe les parcelles, objet de la demande, constitue une rupture physique, entre ces dernières et l'urbanisation existante en zone urbaine de l'autre côté de l'axe routier. La commune étant soumise à la loi littoral, l'urbanisation ne peut se faire en discontinuité. Cette ouverture à l'urbanisation ne serait ainsi pas conforme aux dispositions de la loi littoral.
En outre, cette ouverture à l'urbanisation participe à l'étalement urbain et nuit notamment à la protection des espaces naturels et agricoles. Elle n'est pas compatible avec l'orientation n°5 du PADD « Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».
Compte tenu des caractéristiques des parcelles et de leur faible potentiel, l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces ne respecte pas les critères définis à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, notamment elle nuit à la préservation des espaces et participerait à une utilisation non économe de l'espace en faveur de la poursuite d'une urbanisation diffuse.

2 – Secteur La Colle : : demande de reclassement de 0,1 ha de zone naturelle en zone urbaine indicée UC – Vocation habitat individuel – Parcelle A0 0232 : demande refusée pour les motifs suivants :

La demande concerne un secteur à l'état naturel, à l'arrière de 3 villas situées dans une urbanisation diffuse, sans accès direct, en vue de la réalisation d'un seul logement. Le terrain paraît par ailleurs fortement pentu.

La zone UC concernée dispose de parcelles libres de toute occupation, pouvant accueillir des constructions et ainsi répondre au besoin identifié d'un seul logement pour cette demande d'ouverture à l'urbanisation.
Cette ouverture à l'urbanisation participe à l'étalement urbain et nuit notamment à la protection des espaces naturels. Elle n'est pas compatible avec l'orientation n°5 du PADD « Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».
Compte tenu des caractéristiques de cette parcelle et de son faible potentiel, l'ouverture à l'urbanisation de cet espace ne respecte pas les critères définis à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, notamment elle nuit à la préservation des espaces et participerait à une utilisation non économe de l'espace en faveur de la poursuite d'une urbanisation diffuse.

Ces deux secteurs sont représentés en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Menton.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État des Alpes-Maritimes.

Article 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication :
– soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes,
– soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice (18, avenue de Fleurs – CS 61035, 06 050 Nice Cedex 1).

Le tribunal administratif de Nice pourra également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr

Article 4 : Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Menton et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressé, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera transmise :
- au maire de Menton,
- au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.



Philippe LOOS

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté préfectoral n°2023.769

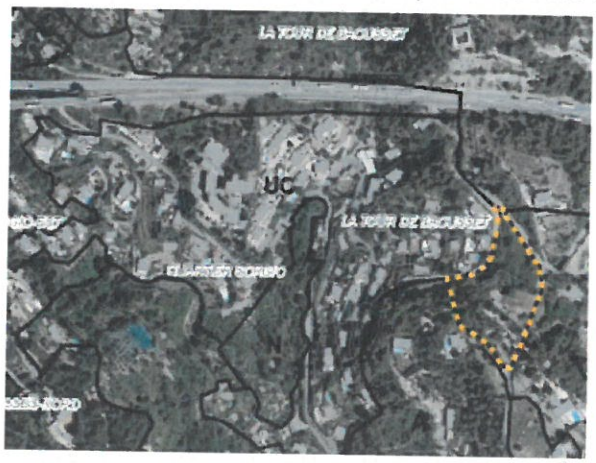
Annexe unique (article 1) :
Identification des demandes d'ouvertures à l'urbanisation présentées

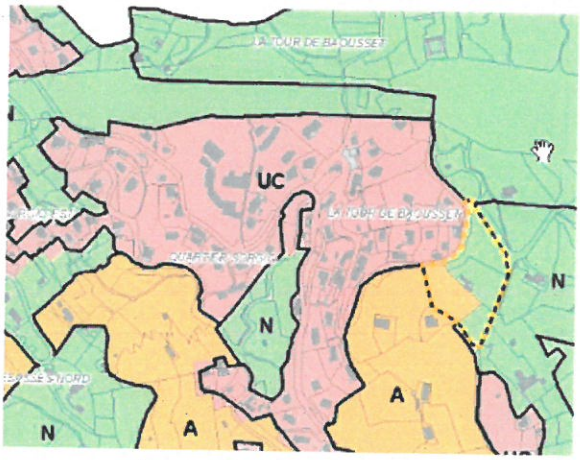
Légende : les demandes d'ouvertures à l'urbanisation sont représentées, comme ci-dessous :

Zones A du PLU en vigueur — Zones U du PLU en vigueur — Zones N du PLU en vigueur — Zones du PLU révisé

Sources cartographiques : dossier de demande d'ouverture à l'urbanisation, fourni par la commune de Menton à l'appui de sa demande-formulée par courrier en date du 29/06/2023.

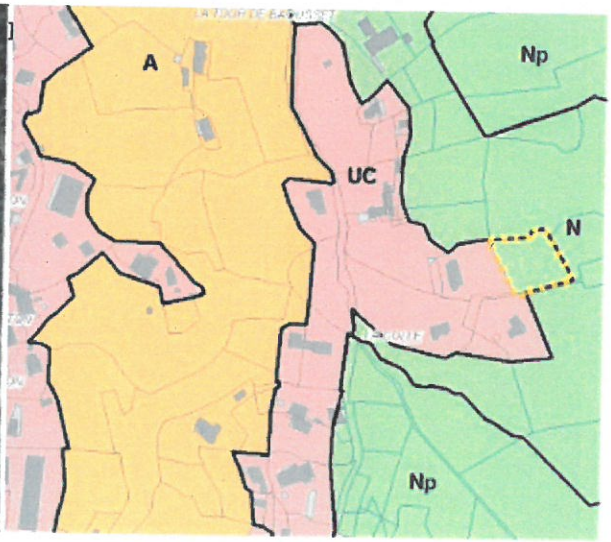
1 – Secteur La Tour de Baousset 0,9 ha de zone A et N reclassée en zone UC – Vocation habitat individuel - Parcelles AM 0135/134/173/345/366 : demande refusée





2 – Secteur La Colle : : demande de reclassement de 0,1 ha de zone naturelle en zone urbaine indicée UC – Vocation habitat individuel – Parcelle A0 0232 : demande refusée





PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service urbanisme aménagement et paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le 04 OCT. 2023

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Menton
17 rue de la République
06500 MENTON

146.

LRAR n° 2C177013070 62

Objet : Révision générale du plan local d'urbanisme de Menton – Demandes d'ouvertures à l'urbanisation – Transmission de la décision préfectorale

P.J. : arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du PLU de Menton.

Par courrier en date du 29 juin 2023, en application des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme (CU), vous m'avez sollicité afin d'obtenir une dérogation concernant deux ouvertures à l'urbanisation envisagées, dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Menton.

Dans le cadre de la procédure mise en œuvre pour déroger au principe d'urbanisation limitée, la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a été amenée à se prononcer sur l'ensemble de ces demandes présentées lors de la séance du 12 septembre 2023 et dont l'avis vous a été communiqué.

L'assemblée délibérante de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) ne s'est pas prononcée ; son avis est donc tacitement favorable, en l'absence de réponse dans le délai de deux mois à compter de sa saisine.

Aussi, et conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du CU, je vous adresse une copie de l'arrêté préfectoral, qui précise les décisions que j'ai prises sur ces demandes de dérogation.

Cet arrêté devra être joint au dossier d'enquête publique et votre projet de PLU arrêté conforme à ces décisions.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522

Philippe LOOS

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour – 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Laurent COLLIN
Mail : laurent.collin@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 73 33

COMMUNAUTE DE LA
RIVIERA FRANÇAISE

Séance du Conseil du 25 Septembre 2023

Extrait du registre des délibérations

Délibération n° 206 /2023

Avis sur une demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Menton

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-cinq septembre à dix-sept heures trente, le Conseil Communautaire d'Agglomération de la Riviera Française, dûment convoqué le dix-neuf septembre deux mille vingt-trois s'est assemblé dans la salle Grande Bretagne du Palais de l'Europe, 8 avenue Boyer à MENTON (06500), sous la présidence de M. Yves JUHEL, Président.

M. Florent CHAMPION a été nommé Secrétaire de Séance et procède à l'appel.

Etaient présents, pour les différentes communes :

BEAUSOLEIL : M. Gérard SPINELLI, Mme Cindy GENOVESE excusée donne pouvoir à M. Gérard SPINELLI, M. Alain DUCRUET excusé, Mme Eléonore PATERNOTTE, excusée, M. Nicolas SPINELLI excusé, Mme Danielle LISBONA, excusée, M. Edouard-Jean CURTET excusé, M. Stéphane MANFREDI (arrive à 18h23 avant le vote de l'affaire n°15)

BREIL-sur-ROYA : M. Sébastien OLHARAN

LA BRIGUE : M. Daniel ALBERTI

CASTELLAR : Mme Anne-Marie ARSENTO-CURTI, quitte la séance à 19h33 (avant le vote de l'affaire n°56)

CASTILLON : M. Olivier CHANTREAU

FONTAN : M. Philippe OUDOT, excusé donne pouvoir à M. Daniel ALBERTI

GORBIO : M. Paul COUFFET

MENTON : M. Yves JUHEL, Mme Stéphanie JACQUOT, Mme Marinella GIARDINA, Mme Elodie ROBERT excusée, M. Dominique NICOLAÏ excusé, M. Mathieu MESSINA excusé donne pouvoir à Mme Stéphanie JACQUOT qui le refuse, M. Patrice NOVELLI excusé, Mme Sylviane ROYEAU, excusée donne pouvoir à M. Jean-Claude ALARCON, M. Jean-Claude ALARCON, Mme Isabelle ALMONTE excusée donne pouvoir à M. Florent CHAMPION, M. Nicolas AMORETTI excusé donne pouvoir à M. Yves JUHEL Mme Joanna GENOVESE, excusée donne pouvoir à M. Dominique NICOLAÏ, M. Florent CHAMPION, M. Anthony MALVAULT excusé donne pouvoir à M. Stéphane MANFREDI, Mme Sandra PAIRE, M. Cédric MONTEIRO, Mme Martine CASERIO excusée donne pouvoir à Mme Sandra PAIRE, M. Daniel ALLAVENA, excusé.

MOULINET : M. Guy BONVALLET

ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN : M. Patrick CESARI, Mme Solange BERNARD, M. Jean-Louis DEDIEU, Mme Patricia LORENZI, M. Christophe GLASSER, excusé donne pouvoir à Mme Solange BERNARD, Mme Véronique BATONNIER, M. Ghislain POULAIN, M. Guillaume CONTESSE

SAINTE AGNES : M. Albert FILIPPI

SAORGE : Mme Brigitte BRESC

SOSPEL : M. Jean-Mario LORENZI, Mme Martine FERRERO, excusée donne pouvoir à M. Jean-Mario LORENZI

TENDE : M. Jean-Pierre VASSALLO

LA TURBIE : M. Jean-Jacques RAFFAELE, Mme Brigitte ALBERTINI

Date d'affichage : 16 OCT 2023

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20230925-2023-206-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023

Séance du 25 septembre 2023

Délibération n° 206/2023

OBJET : Avis sur une demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Menton

RAPPORTEUR : M. Patrick CESARI, Vice-Président

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Menton, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française est sollicité par les services de l'Etat pour donner son avis sur une demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle.

Il s'agit d'une demande liée au projet d'extension de l'établissement « Intermarché » dans le haut Careï qui consiste en la création d'une zone commerciale, d'une base logistique, d'équipements sportifs et d'un parking, dont une partie, pour une superficie de 1 360 m², se trouve sur une zone naturelle du règlement d'urbanisme tel qu'indiqué dans le dossier joint à la présente délibération.

En limitant les aménagements et les constructions à la seule zone urbaine, il n'était pas possible de réaliser le projet. Par ailleurs, il est précisé qu'il n'existe pas de foncier disponible à proximité.

L'emprise concernée se situe dans une zone déjà urbanisée, en dehors des espaces proches du rivage et des espaces remarquables de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Etat. Il présente un très faible intérêt paysager et n'impacte pas les trames verte et bleue.

Aussi, une réflexion a été menée entre la commune et le porteur du projet afin de permettre la réalisation de divers aménagements présentant un intérêt général fort pour le territoire.

D'une part, il est prévu de créer un parking relais, avec à terme la mise en place de navettes permettant la desserte du centre-ville. Des places pourraient être réservées pour la pratique du covoiturage. L'objectif est de fluidifier la circulation en entrée de ville et dans la vallée du Careï. Ce parking pourrait également permettre le stationnement résidentiel de nuit et lors d'événements majeurs tels que la fête du citron. Il serait souhaitable que le nombre de places publiques puissent répondre à ses différents objectifs.

Par ailleurs, la sécurité des accès et la circulation aux abords de l'établissement seront améliorées grâce à la création d'une entrée à la sortie de l'autoroute, au niveau de l'intersection de la route de Sospel et de la route départementale n° 22A. Cela permettra également aux semi-remorques de réaliser les manœuvres et le déchargement hors voiries.

Enfin, le projet prévoit la création d'équipements sportifs destinés aux habitants de la CARF.

L'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services pourra être atteint notamment du fait de la création d'emplois (entre 120 à 150 emplois directs), dans un quartier qui accueille depuis peu plus de 300 logements neufs et une crèche.

Il est à noter que le porteur de l'opération a fait réaliser une étude géotechnique préalable (G2-Pro) ayant pour objet la qualification de l'aléa mouvement de terrains et une étude hydraulique. Ainsi, le pôle risque des services de l'Etat a pu conclure à la faisabilité sous réserve de l'adaptation du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations et du respect des préconisations des études.

Accusé de réception en préfecture
006-246060591202309 25-20230925-206-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023

Vu les dispositions des articles L. 142-4 et L. 142-5 et R. 142-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis du bureau communautaire du 18 septembre 2023,

Je vous demande de bien vouloir,

DONNER un avis favorable à la demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle de 1 360 m² dans le cadre du projet d'extension de l'établissement « Intermarché » dans le haut Careï.

Le Conseil Communautaire
après en avoir délibéré,

Adopte à l'unanimité

Le secrétaire de séance

Florent CHAMPION

Pour extrait conforme,
Le Président,

Communauté d'Agglomération de la RIVIERA FRANÇAISE

Yves JUHEL

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20230925-2023-206-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023