

COMMUNE DE MENTON

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal :	22 février 2013
Arrêté le :	27 mars 2017
Enquête publique :	du 2 octobre au 3 novembre 2017
Approuvé le :	5 mars 2018

Modifications	Mises à jour
Modification n°1 :	

SOMMAIRE

Préambule	2
I - Les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre d'un projet communal	3
Point n°1 : L'adaptation du secteur à plan masse Rosmarino	3
II - Les évolutions apportées au règlement du PLU	10
Point n°2 : Le lexique.....	10
Point n°3 : L'article 6 des zones urbaines	10
Point n°4 : L'article 8 des zones UA, UB, UC	13
Point n°5 : L'article 10 des zones UA, UB, UC et UM	14
Point n°6 : L'adaptation de la règle relative aux toitures des articles 11 des zones urbaines.....	16
Point n°7 : L'article 13 des zones UA, UB, UC, UT, UZ et IAU.....	17
III - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés inscrits au PLU	22
Point n°8 : La mise à jour des références cadastrales.....	22
Point n°9 : La création d'un emplacement réservé pour aménagement de voirie	23
IV - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°) et au zonage du PLU	24
Point n°10 : La mise à jour de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.....	24
Point n°11 : La suppression et la compensation de la servitude n°9.....	25
V - Les évolutions apportées au plan de zonage.....	29
Point n°12 : La retranscription du tracé du Plan de Prévention des Risques Naturels sur les plans de zonage.....	29
Point n°13 : L'inscription d'un élément de paysage au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme.....	30
VI - Annexes.....	31
Point n°14 : L'annulation de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)	31
Point n°15 : La prise en compte du porter à connaissance du risque de submersion marine	31
Point n°16 : La rectification des incohérences de la cartographie du Droit de Prémption Urbain (DPU).....	32
Point n°17 : L'intégration d'éléments remarquables.....	34
VII - Bilan des surfaces	34

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Menton a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2018.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le zonage, le règlement et les servitudes de mixité sociale, modifier la liste des emplacements réservés et la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, modifier le secteur à plan masse Rosmarino, modifier les annexes et ajouter des éléments de patrimoine à l'inventaire du patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

Prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi qu'une évaluation des incidences Natura 2000.

Toutefois, la commune de Menton a constitué une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°1. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur a décidé en date du 30 novembre 2018, que la modification n°1 du PLU de Menton n'est pas soumis à évaluation environnementale et que sa mise en œuvre n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Pour information et une meilleure compréhension du document, la note de présentation détaille chacun des points de modification suivant une numérotation qui s'articule en fonction des pièces constitutives du dossier de PLU.

Les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre d'un projet communal

Point n°1 : L'adaptation du secteur à plan masse Rosmarino

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne l'adaptation du secteur à plan masse UMB « Rosmarino » afin de mieux intégrer le projet de démolition-reconstruction de la ruine dans le site et d'assurer la réhabilitation du jardin historique.

Les règles d'implantation et de construction viendront optimiser le plan masse du secteur Rosmarino dédié à de l'hébergement hôtelier sans impacter l'environnement et permettront de mieux intégrer le projet dans le site et de restaurer des éléments patrimoniaux.

❖ Le contexte général

La propriété Rosmarino se situe à l'Est du territoire communal, sur le versant surplombant la baie de Garavan, à proximité de la frontière italienne.

Suite à différentes démolitions et abandonnée depuis de nombreuses années, cette propriété est aujourd'hui occupée par les ruines d'une ancienne villa caractéristique de l'architecture de villégiature mentonnaise. Le jardin, élément également significatif de cette période et de cette architecture, est lui aussi dévasté. Il ne subsiste aujourd'hui que le caractère d'origine de cette propriété.

Le projet envisagé sur la propriété Rosmarino fait l'objet d'un secteur à plan masse afin que les constructions et aménagements projetés s'inscrivent dans le site existant aux caractéristiques paysagères remarquables. Les constructions sont ainsi strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU. Le secteur est inscrit en zone UMB.

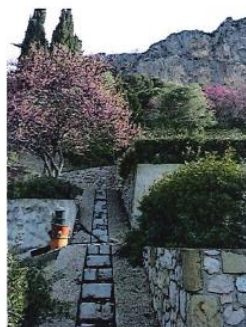
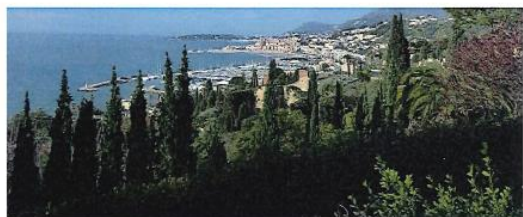
Le rapport de présentation du PLU en vigueur met en avant la volonté communale de « réhabiliter le bâtiment et le jardin » de la propriété Rosmarino. Il s'agit d'un projet privé.

Dans le cadre du PLU, il avait été présenté un projet de plan masse qui déclinait :

- la construction d'un immeuble d'habitation résidentielle de rez-de-chaussée plus 4 niveaux et deux sous-sols. L'emprise de la construction était approximativement l'emprise de la ruine actuelle et totalisait 1 300 m² habitable, soit 21 logements ;
- la création d'une résidence hôtelière sous forme de suites (8) intégrées dans la topographie du terrain totalisant 623 m² ;
- la création d'une conciergerie de 140 m² et d'une piscine ;
- la rénovation de la maison existante au Nord pour 87,50 m² ;
- la remise en état à l'identique du jardin, y compris pour les parties de constructions : cloître, belvédère, bassins, escaliers, etc.

La constructibilité totale s'élevait à environ 2 200 m².

Etat des lieux de la Propriété Rosmarino



Plan de masse de l'état existant du site

PLAN DE MASSE - 500e



❖ Les principes d'aménagements envisagés

Les études de faisabilité de ce site ont démontré une nécessité de faire évoluer ce plan masse par :

- la mise en lumière de neuf grands éléments patrimoniaux existants dans le jardin historique qui vont devenir le socle de l'aménagement général et dont va dépendre le positionnement des bâtiments. Ces éléments patrimoniaux ont été découverts lors du débroussaillage. Il s'agit notamment d'un cloître, d'un pavillon, de restanques, de colonnades, d'un jardin d'eau, de terrasses belvédère, d'un canal, d'une citerne et d'une chapelle des Cyprès.
- la démolition de la maison existante et le développement d'une architecture d'écriture contemporaine s'inscrivant mieux dans la topographie du site existant. La réhabilitation de la ruine à l'identique demandée par le PLU ne permettra pas, avec le respect des normes en vigueur, d'aboutir à un projet architectural de qualité.

Le nouveau projet adopte une attitude patrimoniale pour concevoir une transformation de ce site exceptionnel.

La maison d'origine, aujourd'hui en ruine, ne pourrait que très difficilement être restaurée à l'identique en raison des normes contemporaines de construction et sera remplacée par un immeuble en gradins installant une architecture plus adaptée à la pente et moins présente dans le site.

Le bâtiment s'ouvrira au paysage par de grandes terrasses plantées en écho aux horizontales tracées par les restanques.

La préservation des éléments de paysage découverts sur le terrain, nécessite le déplacement des bâtiments envisagés dans le projet. Ces neuf éléments seront remis en service et certains permettront de gérer l'eau pour l'arrosage par exemple.

L'espace libéré sous les logements accueillera le parking dont l'entrée au niveau du sol de la ruine existante ne percera plus le beau mur de soutènement qui encadre de son assemblage de pierre, le chemin existant.

Pour que le bâtiment soit le plus bas possible, qu'il entre en correspondance avec les restanques voisines et qu'il donne l'impression d'appartenir à la topographie du lieu, son emprise se dilate de la terrasse panoramique au-dessus du cloître jusqu'à, quasiment, la limite Ouest de la parcelle. Cette assise participe du même dispositif que les murs de pierres qui s'étirent à l'horizontale sur toute la largeur du terrain.

La piscine qui s'inscrivait dans la boucle du chemin d'accès est déplacée sur la terrasse belvédère et permettra au projet de remettre cette partie du jardin dans son état d'origine.

Les suites hotellières s'intègrent dans les restanques comme dans le précédent plan de masse, mais pour l'essentiel, une restanque plus bas ce qui les rendra moins visibles que dans l'implantation précédente. Elles seront par ailleurs implantées en retrait du mur existant pour faire disparaître les vitrages et ne laisser lire qu'une ombre.

Enfin, le jardin passablement dégradé sera restauré à l'identique et gardera les traces de son histoire (belvédères, cloître, bassins, canal des Cuses...). L'insertion des nouveaux bâtiments prendra en héritage le nivellement du jardin d'origine en conservant, ainsi, toute la beauté et la précision du travail sur la pente et l'organisation des séquences de vues sur le paysage.

Ainsi, le nouveau projet réduit la construction de la partie habitation en volume et en m². La construction sera déclinée en trois niveaux d'habitation soit 800 m² et un sous-sol.

La constructibilité totale s'élève à 1 801 m² outre la rénovation de la maison au Nord pour 87 m².

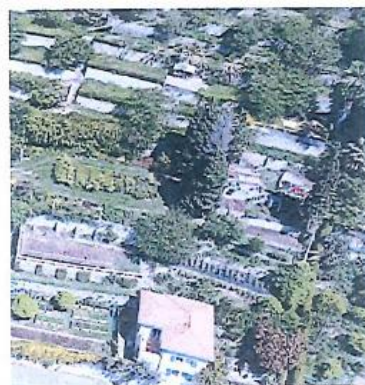
Les neufs éléments patrimoniaux



Cloître



Pavillon



Les restanques



Colonnades



Jardin d'eau



Terrasses belvédère



Canal



Citerne



La chapelle des cyprès

Plan paysager de la propriété Rosmarino

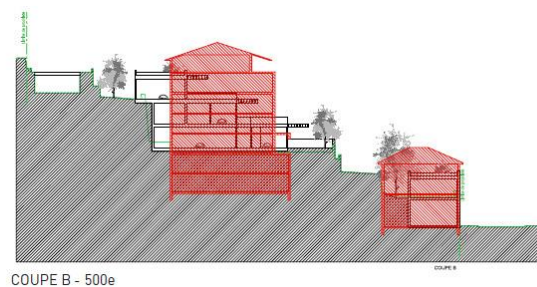
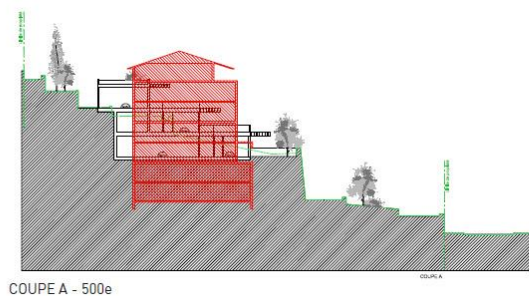
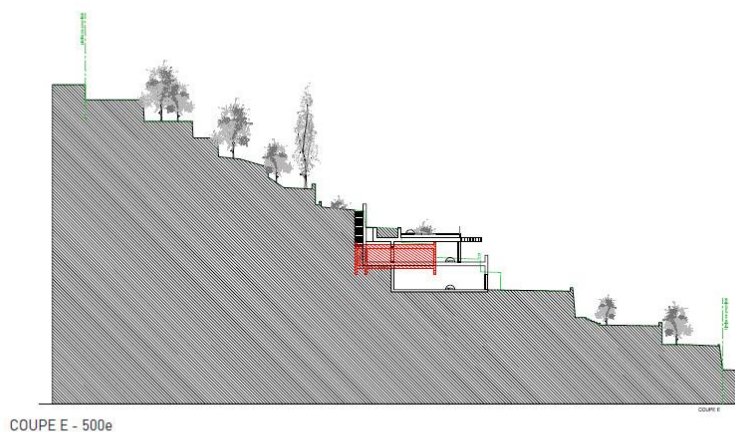


Superposition entre le plan masse du PLU approuvé (en rouge) et le projet envisagé

PLAN DE MASSE - 500e



Plan de coupe du futur projet (en rouge la constructibilité en vigueur)



Bilan des surfaces de plancher

	SdP PLU en vigueur (m²)	SdP PLU modifié (m²)
<i>Logements</i>	1 300	806
<i>Complexe hôtelier</i>	623	895
<i>Conciergerie</i>	140	100
<i>Rénovation de la maison</i>	87,5	87,5
TOTAL	2 150,5	1 801,5

Le nouveau plan de masse optimisé développera une constructibilité moindre que celle du PLU en vigueur.

Modification apportée

En conséquence, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, la présente modification du PLU modifie le plan masse figurant en zone UMb du plan de zonage du PLU en vigueur. Les hauteurs qui figurent sur les plans suivants sont en niveaux NGF.

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU). Par rapport au PLU approuvé, une nouvelle planche de zonage a été créée (4.g Plan de masse Rosmarino).



PLU approuvé



Modification n°1

II - Les évolutions apportées au règlement du PLU

Les modifications du règlement d'urbanisme concernent l'évolution de certaines dispositions réglementaires inscrites au PLU, répondant à des demandes particulières de la commune ainsi qu'à la mise en œuvre de certains projets.

Le détail du règlement figure dans la pièce n°3 annexée au présent dossier.

Point n°2 : Le lexique

La définition d'emprise au sol figurant dans le lexique est complétée. La modification permet de préciser les modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol afin de maîtriser certains projets sur le territoire et de permettre un niveau de production de logements dans les conditions adaptées à l'environnement urbain existant et respectueuses du cadre de vie des habitants.

Modification apportée

LEXIQUE

Emprise au sol :

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes et les constructions en infrastructure ainsi que les sous-sols.

L'emprise au sol maximale des constructions est calculée sur la partie de la superficie de l'unité foncière située dans la zone constructible concernée.

Point n°3 : L'article 6 des zones urbaines

La commune souhaite modifier l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. Il s'agit de préciser que cet article ne s'appliquera pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que pour les ouvrages publics et techniques.

La modification concerne toutes les zones urbaines excepté la zone UM.

Modification apportée pour la zone UA

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'alignement, soit à au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

~~Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.~~

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Modification apportée pour la zone UB

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant, soit à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.

Les garages et annexes à usage de stationnement doivent s'implanter à l'alignement existant ou à créer.
Les autres annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Toutefois, de part et d'autre de l'entrée des garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 m de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

~~Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.~~

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Modification apportée pour la zone UC

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement existant.

Les garages et annexes à usage de stationnement doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 m de l'alignement existant.

Toutefois, de part et d'autre de l'entrée des garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 m de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.

Les autres annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Modification apportée pour la zone UE

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Modification apportée pour la zone UF

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Modification apportée pour la zone UP

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Modification apportée pour la zone UPI

ARTICLE UPI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Modification apportée pour la zone UT

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement existant.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Modification apportée pour la zone UZ

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres.

Les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

Point n°4 : L'article 8 des zones UA, UB, UC

Ce point de modification concerne la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La Municipalité souhaite ainsi apporter un complément à l'article 8 des zones UA, UB et UC afin de préciser que les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes et aux CINASPIC.

Modification apportée pour la zone UA

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UA_b, la distance séparant deux constructions doit être au moins égale à 8m.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

Modification apportée pour la zone UB

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 m.

Pour les ouvrages publics et techniques, cette distance est réduite à 2 m.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

Modification apportée pour la zone UC

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

Point n°5 : L'article 10 des zones UA, UB, UC et UM

La modification du PLU propose de supprimer les dispositions sur la hauteur maximale des constructions en sous-sols définie à l'article 10 des zones UA, UB, UC et UM. Cette règle s'avère contraindre fortement la construction d'opération de logements pouvant aller jusqu'à remettre en question certaines opérations et donc l'atteinte des objectifs de production ou la réalisation d'équipement public majeur (exemple : parking multi modal de la gare ferroviaire).

De plus en zone UC, la hauteur frontale des constructions sera diminuée à 7 m au lieu de 9 m. Cette règle vise à améliorer l'intégration paysagère des projets dans le site inscrit. Cette modification n'impactera aucunement les objectifs de création de logements inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Modification apportée pour la zone UA

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

La hauteur frontale des constructions est fixée à 22 m (R+6).

Dans le secteur UAb :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 22 m (R+6).

Cette hauteur pourra être portée à 25 m dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.

La hauteur de la construction pourra être augmentée d'1,70 m maximum nécessaire à la réalisation des ouvrages techniques.

Dans l'ensemble de la zone UA :

~~En sous-sol, il est autorisé 3 niveaux supplémentaires ; la hauteur maximale ne pouvant excéder 9 m.~~

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur bahut est obligatoire. Il ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder le mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de 2 voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Modifications apportées pour la zone UB

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions est fixée à :

- Pour le secteur UBa : 15 m (R+4),
- Pour le secteur UBb : 12 m (R+3),
- Pour le secteur UBc : 9 m (R+2) ;
- Pour le secteur UBd : 9 m (R+2).

~~En sous-sol, il est autorisé 2 niveaux supplémentaires ; la hauteur maximale ne pouvant excéder 6 m.~~

Dans les zones UBa et UBb :

Pour les équipements publics d'intérêt collectif, la hauteur est fixée à 18 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Modifications apportées pour la zone UC

La hauteur des constructions **y compris frontale** ne pourra excéder 7 m.

~~La hauteur frontale ne pourra excéder 9 m.~~

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) situées en limite de propriété ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

~~En sous-sol, il est autorisé 1 niveau supplémentaire ; la hauteur maximale ne pouvant excéder 3 m.~~

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Modification apportée pour la zone UM

ARTICLE UM 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UM :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,70 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,50 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Cette règle s'impose tant en limite du domaine public que du domaine privé.

Dans le secteur UMa :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, acrotères et garde-corps non compris, ne doit pas excéder le nombre de niveaux maximum à réaliser en superstructure défini au plan de masse.

Le rez-de-chaussée de la construction (côte NGA : 23,20 mètres) situé à l'angle de l'avenue Aristide Briand et du chemin du Perroquet pourra accueillir une mezzanine.

La rampe d'accès aux sous-sols contiguë au bâtiment et développée sur une seule façade ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs UMb et UMc :

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, acrotères et garde-corps non compris, ne doit pas excéder la hauteur définie au plan de masse.

Le nombre de niveaux des constructions à vocation résidentielle en secteur UMb est limité à deux sur sous-sol semi-enterrés.

Dans le secteur UMb :

~~En sous-sol, il est autorisé :~~

~~— Pour les constructions à vocation résidentielle : 2 niveaux supplémentaires à usage de stationnement ; la hauteur maximale ne pouvant excéder 6 m ;~~

~~Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 niveau supplémentaire ; la hauteur maximale ne pouvant excéder 4 m.~~

Point n°6 : L'adaptation de la règle relative aux toitures des articles 11 des zones urbaines

Ce point de modification concerne la réglementation des toitures qui figure à l'article 11 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UP et UT.

Dans le PLU approuvé, il est indiqué que les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux. Toutefois, cet aspect réglementaire pose un problème technique notamment lorsqu'il s'agit d'un bâtiment ayant un volume asymétrique.

Modification apportée pour la zone UA

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les toitures

Les toitures terrasses sont interdites. ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux et avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 %.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Modification apportée pour la zone UB

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux, avec une couverture en tuiles. La pente des toitures devra être de 30%.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Modification apportée pour la zone UC

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux, avec une couverture en tuiles. La pente des toitures devra être de 30%.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Modification apportée pour la zone UE

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux, avec une couverture en tuiles. La pente des toitures devra être de 30%.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Modification apportée pour la zone UF

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux, avec une couverture en tuiles. La pente des toitures devra être de 30%.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Modification apportée pour la zone UP

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux, avec une couverture en tuiles. La pente des toitures devra être de 30%.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Modification apportée pour la zone UT

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont interdites.
- ~~Les toitures seront à 2 ou 4 pans égaux, avec une couverture en tuiles. La pente des toitures devra être de 30%.~~ Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Point n°7 : L'article 13 des zones UA, UB, UC, UT, UZ et IAU

La modification du PLU propose d'ajouter des éléments de précisions au point « **arbres existants à conserver** » dans les zones UA, UB, UC, UT, UZ et IAU. La rédaction actuelle de l'article 13 précise que les arbres abattus doivent avoir un état phytosanitaire le nécessitant.

Cette règle s'avère contraindre trop fortement la constructibilité notamment lors d'opération de démolition reconstruction. Or, la ville de Menton ne dispose que d'une très faible réserve foncière et l'ensemble des futurs projets va être réalisé en renouvellement urbain.

Cette modification ne portera pas atteinte à l'environnement. Elle vise à faciliter dans les zones urbaines la densification. Les continuités écologiques identifiées par le SRCE ont été intégrées dans la trame verte et bleue communale et de nombreuses protections dans le PLU permettent de préserver le patrimoine naturel de la commune.

A ce titre, dans le cadre de la présente modification, la commune, forte de sa volonté de conserver son patrimoine naturel exceptionnel, a rajouté de nouvelles protections renforçant ainsi la trame verte du territoire mentonnais. Le détail figure dans le point n°17.

L'article 13 est ainsi complété tout en poursuivant la préservation des essences végétales.

Modification apportée pour la zone UA

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, ~~tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.~~ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La végétation arborée remarquable identifiée dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, devra être maintenue en totalité et dans son état actuel. Un arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

Modification apportée pour la zone UB

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, ~~tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.~~ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La végétation arborée remarquable identifiée dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, devra être maintenue en totalité et dans son état actuel. Un arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

Modification apportée pour la zone UC

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, ~~tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.~~ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
La végétation arborée remarquable identifiée dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, devra être maintenue en totalité et dans son état actuel.
Un arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

Modification apportée pour la zone UT

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, ~~tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de haute tige de niveau équivalent.~~ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
La végétation arborée remarquable identifiée dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, devra être maintenue en totalité et dans son état actuel.
Un arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

Modification apportée pour la zone UZ

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

3. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, ~~tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.~~ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La végétation arborée remarquable identifiée dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, devra être maintenue en totalité et dans son état actuel. Un arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent.
- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

Modification apportée pour la zone IAU

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

3. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, ~~tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent.~~ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La végétation arborée remarquable identifiée dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, devra être maintenue en totalité et dans son état actuel. Un arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si

l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre de niveau équivalent.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.
Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

III -Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés inscrits au PLU

Point n°8 : La mise à jour des références cadastrales

À la suite d'évolutions cadastrales, les références de trois parcelles, des emplacements réservés V1, V10 et V18 sont mises à jour.

Le détail de la liste des emplacements figure dans la pièce n°5a annexée au présent dossier.

Modifications apportées

N°	DESTINATION	TYPE	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE
V1	Piste de la Giraude - Élargissement à 6 m Parcelles n° A 393, A 400, AP 201, AP 63, A 227, A 228, AP 254, AP 262, AP 64, AR 6, AR 42, AR 5, AR 31, AR 47, AR 30, AR 29, AR 52, AR 4 et AR 200 AR223	Aménagement	Commune	≈ 23 087 m²
V10	Route du Mont Gros - Élargissement à 8 m Parcelles n° BC 22, BC 21, BC 20, BC 19, BC 401, BC 402, BC 386, AL 257, AL 184, AL 288, AL 172, AL 212, AL 268, AL 269, AL 325, AL 152, AL 151, AL 138, AL 124, AL 218 , AL359, AI 48 et AI 349	Aménagement	Commune	≈ 21 107 m²
V18	Chemin de la Maison Russe - Élargissement à 9 m Parcelles n° BL 314 341, BL 34, BL 44, BL 45, BL 373, BM 107, BM 106, BM 47, BM 46, BM 45	Aménagement	Commune	≈ 1 484 m²

Point n°9 : La création d'un emplacement réservé pour aménagement de voirie

Dans le cadre de la modification du PLU, la Municipalité projette d'inscrire un nouvel emplacement réservé au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de la voie Jean Soulin.

La voie Jean Soulin présente un intérêt de liaison. L'emplacement réservé concerne la parcelle n° BI 256, une superficie d'environ 68 m².

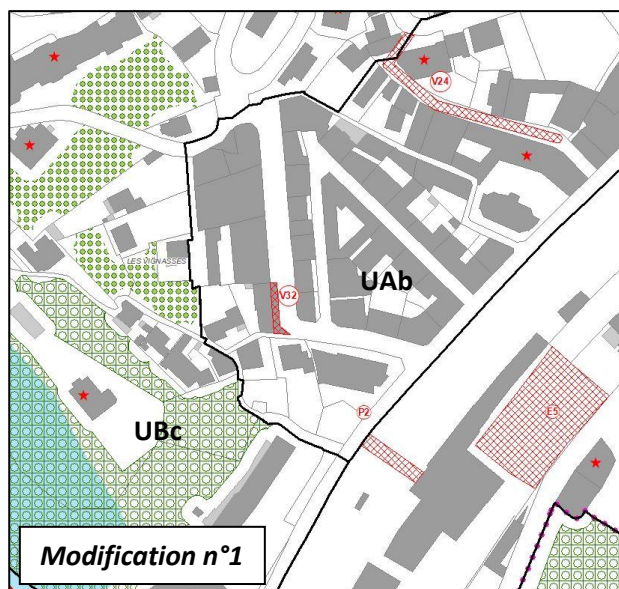
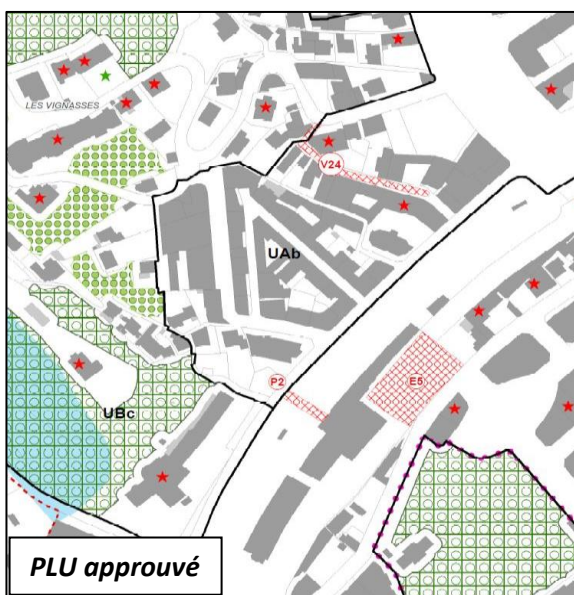
L'objectif est de permettre un alignement dans la continuité des bâtiments voisins.

En conséquence, la modification du PLU complète la liste des emplacements réservés et précise la localisation de cet emplacement réservé sur le plan de zonage.

Modifications apportées

1. Le zonage

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU).



2. La liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie

Le détail de la liste des emplacements figure dans la pièce n°5a annexée au présent dossier

N°	DESTINATION	TYPE	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE
V30	Promenade du Soleil, entre la rue Pasteur et le Bastion - Élargissement à 12 m à partir de la bordure du trottoir sud	Aménagement	Commune	≈ 5 378 m²
V31	Rue Henry Gréville - RD52 - Élargissement à 14 m (chaussée à 7 m + 2x2 m de stationnement + 2x1,5 m de trottoirs)	Aménagement	Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	≈ 9 148 m²
V32	Rue Jean Soulin - Alignement de la parcelle BI 256	Aménagement	Commune	≈ 68 m²

IV - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°) et au zonage du PLU

Point n°10 : La mise à jour de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale

La modification du PLU porte sur trois points :

Le premier point de modification porte sur la suppression de la SMS n°5 du PLU approuvé. Le programme « Les Phalènes » situé cours du Centenaire en face du collège Guillaume-Vento a été réalisé.

En conséquence, la modification du PLU :

- Supprime la SMS n°5 du plan de zonage ;
- Actualise la numérotation des emplacements réservés pour mixité sociale au regard de la suppression de la SMS.

Le second point concerne la rectification de la clé de répartition de la SMS n°12 (SMS n°13 au PLU en vigueur). En effet, il est indiqué sur la liste des emplacements réservés que 25 % des logements seront en accession libre alors qu'il est envisagé 35 %.

Le troisième point de modification apporte des précisions concernant les modalités de financement de l'Accession à la Propriété Aidée (APA) pour les servitudes de mixité sociale n°5b, 10, 11 et 12 (SMS n°6b, 11, 12 et 13 au PLU en vigueur).

Le détail de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale et des plans de zonage figurent dans les pièces 5b et 4 du présent dossier.

Modifications apportées

1. Le zonage

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU).

2. La liste des emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)

Le détail de la liste des servitudes de mixité sociale figure dans la pièce n°5b annexée au présent dossier.

Point n°11 : La suppression et la compensation de la servitude n°9

La modification du PLU porte sur trois points :

Le premier concerne la suppression de la servitude de mixité sociale n°9 (SMS n°10 au PLU en vigueur) située route de Gorbio en zone UBb dans le PLU approuvé. Celle-ci ne porte que sur une seule parcelle et ne génère qu'un nombre restreint de logements locatifs sociaux (environ 7).

Le second point porte sur la compensation de cette servitude.

Un projet programmé à court terme situé dans le quartier du Borrigo est en phase d'étude. Le nombre de logements locatifs sociaux estimés de cette opération viendra compenser la suppression de la servitude de mixité sociale n°9. Environ 28 logements sociaux pourront ainsi être réalisés.

Cette nouvelle servitude de mixité sociale portera sur les parcelles BI 212-214-470-471-472 et 473. Ces parcelles sont localisées dans le PLU approuvé, en zones UAb et UBc.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux s'élève à 35 %.

Le dernier point porte sur le reclassement d'une parcelle.

Au PLU approuvé, la parcelle BI 471 concernée par la nouvelle SMS n°9, est classée en partie en zone UBc. Cette zone correspond aux zones denses et extensions du centre-ville avec un coefficient d'emprise au sol de 30 % et une hauteur maximale de 9 mètres.

Une autre partie de cette parcelle est quant à elle classée en zone UAb correspondant aux zones urbanisées denses situées dans les vallons du Borrigo et du Careï. Le coefficient d'emprise au sol est de 60 % et la hauteur maximale est de 22 mètres. Cette hauteur pourra être portée à 25 mètres dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.

Afin d'optimiser l'écriture architecturale de l'opération citée ci-dessus, il est donc proposé que la parcelle BI 471 soit reclassée en totalité en zone UAb. Ce reclassement permettrait de mieux organiser et équilibrer le projet en étude et d'harmoniser les règles, les droits et obligations de cette emprise foncière.

En conséquence, la modification du PLU rectifie les plans de zonage et la liste des servitudes de mixité sociale.

Bilan des capacités d'accueil

	PLU approuvé	Modification n°1
PMS	994 logements dont 277 LLS	994 logements dont 277 LLS
SMS	1268 logements dont 552 LLS	1297 logements dont 533 LLS
LLS par réhabilitation	100 LLS	100 LLS
Aire d'accueil des gens du voyage	30 emplacements LLS	30 emplacements LLS
Total	2262 logements dont 959 LLS	2291 logements dont 970 LLS

Nota : le nombre de LLS pour les SMS, dans la modification n°1 du PLU est moins élevé que pour le PLU approuvé au regard de la SMS n°5 réalisée et donc supprimée de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale. Toutefois, le nombre de LLS prévu pour la SMS n°9 est plus élevé dans la modification du PLU que dans le PLU approuvé (anciennement SMS n°10). Le nombre de LLS pour cette SMS passe de 7 à 28, ce qui permet d'accroître la production de logements sociaux sur la commune afin de répondre aux objectifs de production fixés dans le Contrat de Mixité Sociale (227 logements sociaux à l'horizon 2020).

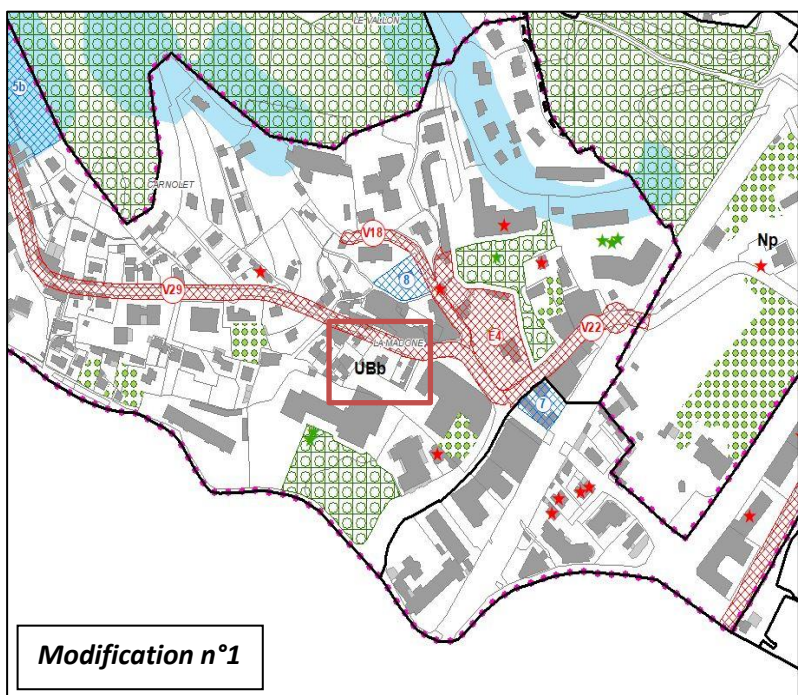
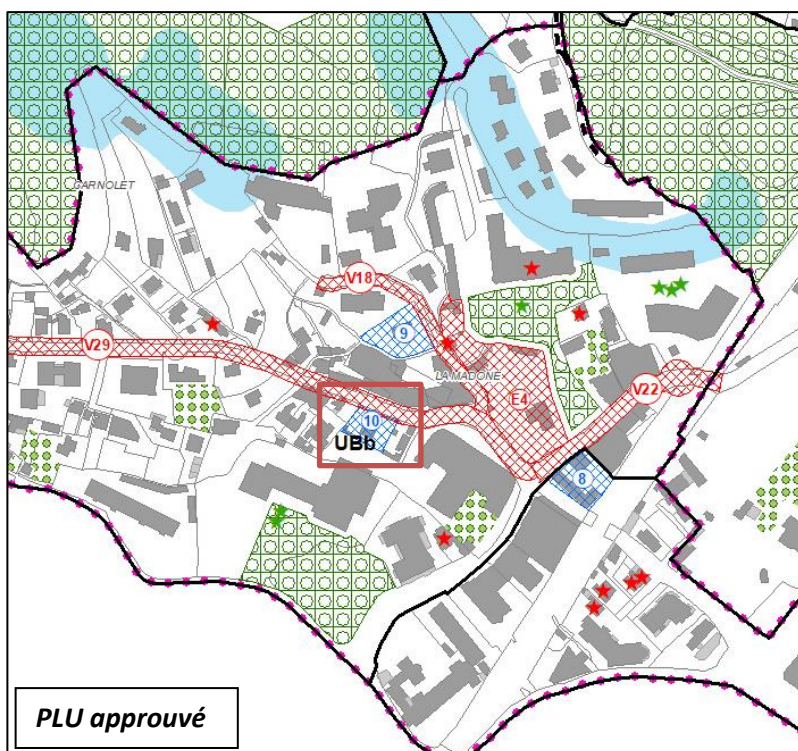
Ainsi, la présente modification, ne diminue pas le nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal et ne remet pas en question le contrat de mixité sociale. Ces choix sont issus d'objectifs opérationnels de production de logements locatifs sociaux et de l'utilisation des nouveaux outils mis en place par la loi ELAN qui viennent enrichir l'offre de logements sur la commune.

Modifications apportées

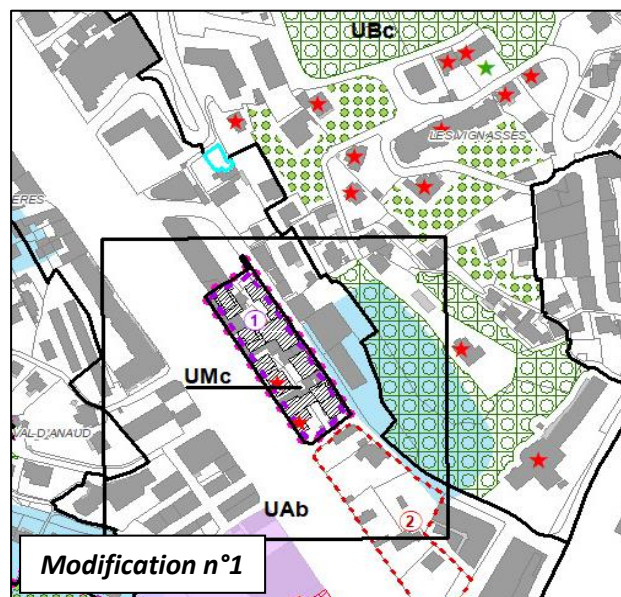
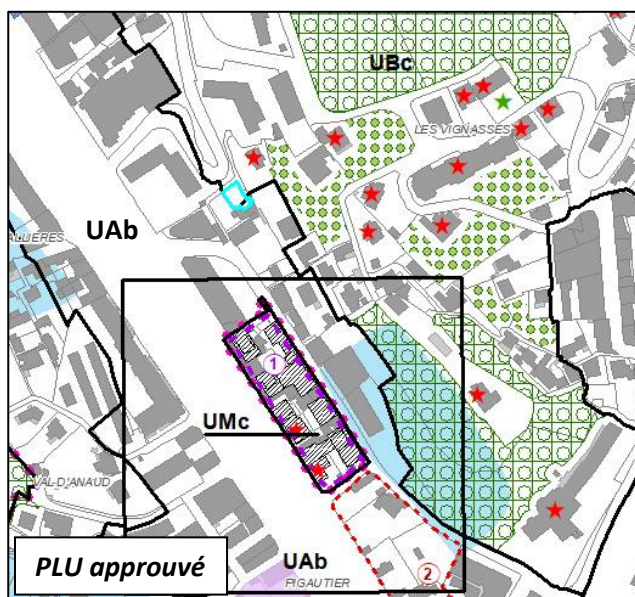
1. Le zonage

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU).

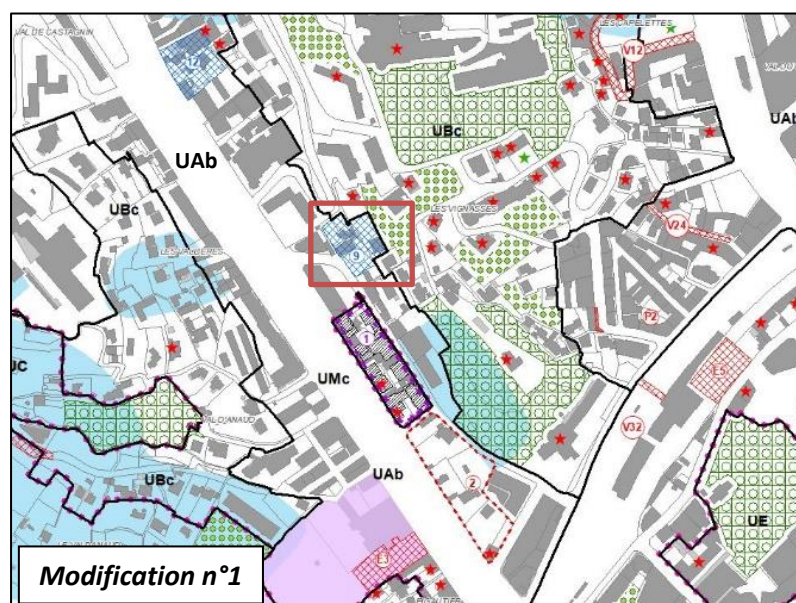
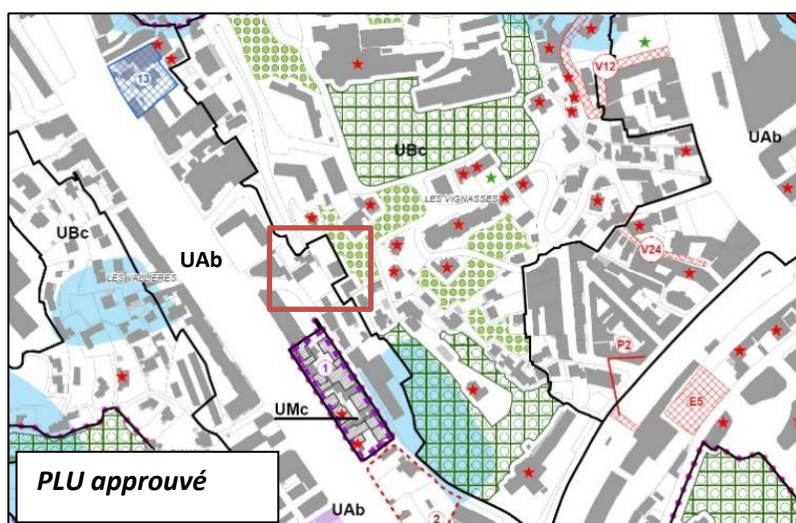
Suppression de la SMS n°10 (au PLU approuvé)



Reclassement de la parcelle BI 471 en zone UAb



Nouvelle servitude de mixité sociale n°9



2. La liste des emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)

Le détail de la liste des servitudes de mixité sociale figure dans la pièce n°5b annexée au présent dossier.

8 7	Propriétés angles voie SNCF/Avenue de Florette	Parcelles n° BL 24, 25 et 248	≈ 1 024 m²	Commune	- 40% LLS : 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 60% Accession libre
9 8	85, impasse de la Maison Russe	Parcelle n° BM 44	≈ 1 070 m²	Commune	- 50% LLS : 50% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 50% Accession libre
10 9	7-9 route de Gorbio Borrigo - 40 rue des Soeurs Munet	Parcelle n° BL 13 Parcelles n° BI 212-214-470-471-472 et 473	≈ 692 m² ≈ 2 144 m²	Commune	- 50% 35% LLS : 50% 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 50% Accession libre 10 % Accession à la Propriété Aidée (APA)
11 10	Careï - Rue Pieta Scritta	Parcelles n° BD 85, 86, 87, 88, 89, 90	≈ 2 023 m²	Commune	- 35% LLS : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 30% Accession à la Propriété Aidée (APA) dont la moitié en Prêt Social Location Accession (PSLA) - 35% Accession libre
12 11	Careï - Propriété ERDF - 99 Avenue de Sospel	Parcelles n° BD 187 + BD 369	≈ 5 500 m²	Commune	- 35% LLS : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 30% Accession à la Propriété Aidée (APA) dont la moitié en Prêt Social Location Accession (PSLA) - 35% Accession libre - Centre de télétravail
13 12	90 Avenue des Alliés (rond-point du Borrigo)	Parcelles n° BI 179, 180, 181, 185, 186, 649, 648, 647, 646	≈ 2 250 m²	Commune	- 35% LLS : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 30% Accession à la Propriété Aidée (APA) dont la moitié en Prêt Social Location Accession (PSLA) - 25% 35% Accession libre
14 13	Haut Careï - Les Résédas	Parcelle n° BT 2	≈ 2 887 m²	Commune	- 100% LLS : 100% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux

V - Les évolutions apportées au plan de zonage

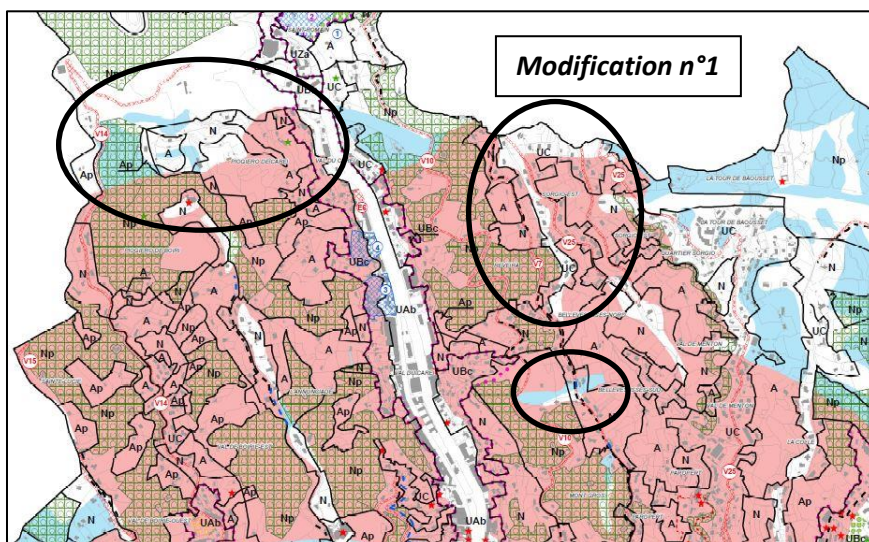
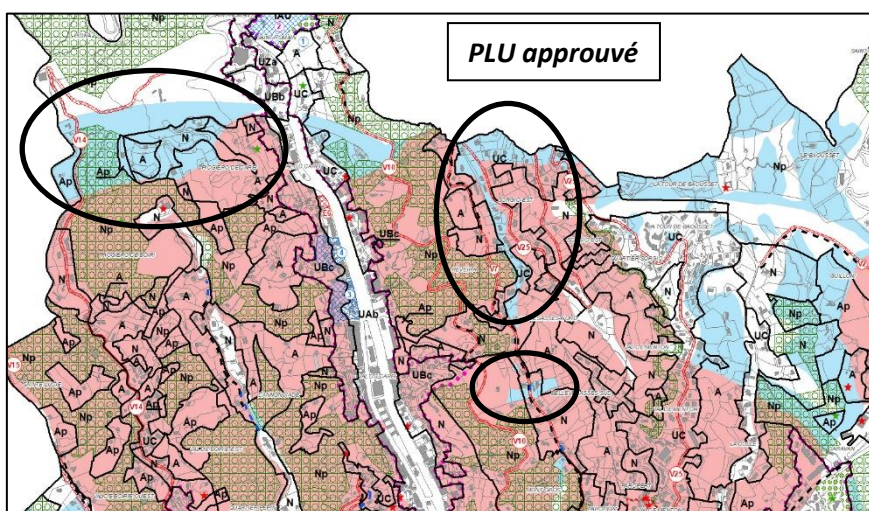
Point n°12 : La retranscription du tracé du Plan de Prévention des Risques Naturels sur les plans de zonage

Dans le PLU approuvé et notamment sur les plans de zonage, la retranscription du tracé du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) fait apparaître plusieurs erreurs :

- une zone non exposée au risque au titre de la servitude a été retranscrite en zone bleue. Il s'agit du quartier Sorgio Est ;
- une zone non exposée au risque au titre de la servitude a été retranscrite en zone bleue. Il s'agit du quartier Piogiero de Careï ;
- une zone non exposée au risque au titre de la servitude a été retranscrite en zone rouge. Il s'agit du secteur Bellevesasses Nord ;
- une zone exposée au risque modéré au titre de la servitude a été retranscrite en zone rouge. Il s'agit du secteur Bellevesasses Nord ;
- une zone exposée au risque fort au titre de la servitude a été retranscrite en zone bleue. Il s'agit du secteur Bellevesasses Nord.

Modifications apportées

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU).



Point n°13 : L'inscription d'un élément de paysage au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Menton identifie des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont cartographiés sur le plan de zonage et l'article 13 des zones du PLU ainsi que l'article 13 des dispositions générales concernées par ces éléments font références aux prescriptions définies.

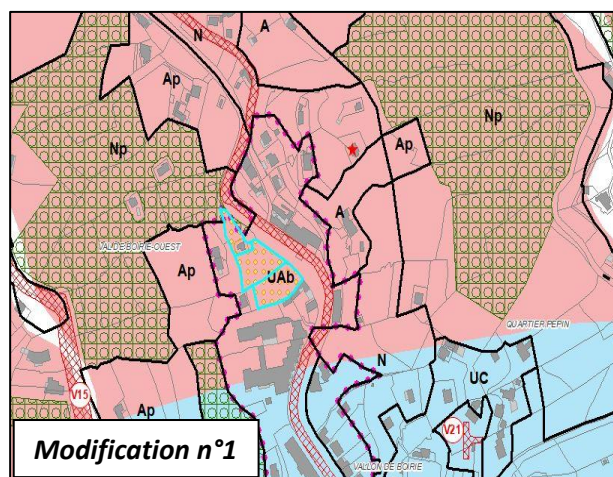
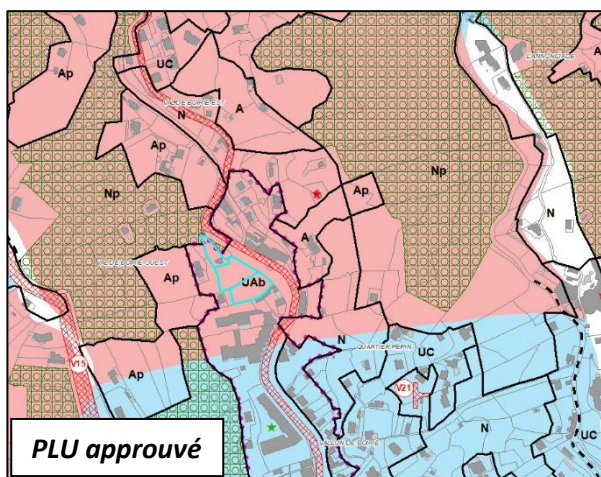
Dans l'objectif de préserver en zone urbaine les terrains cultivés, la commune propose d'inscrire une nouvelle protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme notamment sur les parcelles AC58, AC60 et AC311. Ces parcelles sont situées en zone UAb, dans le Val du Borriogo.

Par cette protection, la Ville soutient l'effort de développement de l'agrumiculture en zone urbaine et renforce la trame verte communale.

Modifications apportées

1. Le plan de zonage

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU).



2. Le règlement

L'article 13 de la zone UA est complété par cette nouvelle protection.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

7. Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

VI - Annexes

Point n°14 : L'annulation de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Le 22 mars 2018, le Tribunal Administratif de Nice a annulé la révision de 2014 du PSMV du secteur sauvegardé de Menton. Le PSMV approuvé en 2003 devient donc applicable.

Ainsi, la pièce n°11 des annexes du PLU de Menton est modifiée afin d'intégrer les données du PSMV de 2003.

Point n°15 : La prise en compte du porter à connaissance du risque de submersion marine

Des études d'aléas de submersion marine ont été réalisées dans le cadre de l'application de la Directive Inondation sur le territoire à risque important d'inondations Cannes-Nice (T.R.I.), défini par l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin n°13-416 bis du 20 décembre 2013.

Les services de l'État ont engagé des études complémentaires durant les années 2016 et 2017 pour affiner la compréhension des dynamiques de submersion et prendre en compte les spécificités locales sur les côtes rocheuses régionales de Cassis (13) à Menton (06).

En application des articles L.132-2 et R.132-1 du Code de l'Urbanisme, le 7 décembre 2017, le préfet des Alpes-Maritimes a porté officiellement aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme, le porter à connaissance concernant l'amélioration de la connaissance des niveaux marins sur le littoral maralpin, permettant ainsi la prise en compte de ces aléas dans le domaine de l'urbanisme au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La modification du PLU de Menton consiste à compléter les annexes du PLU notamment les servitudes d'utilité publique. La pièce n°8 du PLU de Menton est complétée par l'ajout du PAC de submersion marine et des éléments suivants :

- Note de présentation ;
- Cahier de recommandations ;
- Carte des Niveaux marins.

Les dispositions générales du règlement du PLU (pièce n°3) sont également complétées pour intégrer ces nouveaux éléments.

Modification apportée

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

▪ Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sol (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Menton est situé dans une zone de sismicité n°4 (moyen).

L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011).

▪ Zones de risques

Risques incendies :

La commune de Menton fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt prescrit le 16 juillet 1996 et non approuvé à ce jour.

Risques mouvements de terrain :

La commune de Menton fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral le 14 février 2001 ainsi que d'un porter à connaissance des risques de mouvements de terrain portant modification du PPR, approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes le 15 septembre 2014.

Par courrier du 23 juin 2016, le Préfet des Alpes-Maritimes a transmis à la commune une carte des aléas mouvements de terrain identifiés dans la partie Nord de la commune, produite par le CEREMA et valant porter à connaissance. Cette nouvelle connaissance du risque est prise en compte dans le PLU. La carte d'aléas figure en annexes au présent dossier de PLU.

Risques de submersion marine :

La commune de Menton fait l'objet d'un porter à connaissance submersion marine approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes le 7 décembre 2017.

Cette nouvelle connaissance du risque est prise en compte dans le PLU. Le cahier des recommandations ainsi que la carte des niveaux marins figurent en annexes du présent dossier de PLU.

▪ Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés du 12 février 1999 (Voie ferrée – Ligne SNCF Marseille-Vintimille et Autoroute A8), du 27 décembre 1999 (Voies urbaines – RN7) et du 16 août 2016 (infrastructures de transports terrestres – voies routières) figurant en annexe du présent dossier de PLU, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

▪ Evacuation des eaux pluviales en façade

En aucune façon, les balcons et loggias ne pourront être équipés de gueulard dirigeant les eaux pluviales directement sur la voie publique.

Point n°16 : La rectification des incohérences de la cartographie du Droit de Prémption Urbain (DPU)

L'annexe n°17 du Plan Local d'Urbanisme de Menton concerne le périmètre de droit de préemption urbain. Ce droit est applicable à l'ensemble des zones urbaines du PLU excepté les zones UE et les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) conformément à la délibération du 5 mars 2018.

Certaines zones urbaines n'apparaissent pas dans le périmètre de droit de préemption urbain.

Ainsi, la présente modification consiste à modifier cette annexe afin d'intégrer les zones urbaines manquantes dans le périmètre de DPU. Il s'agit notamment des zones :

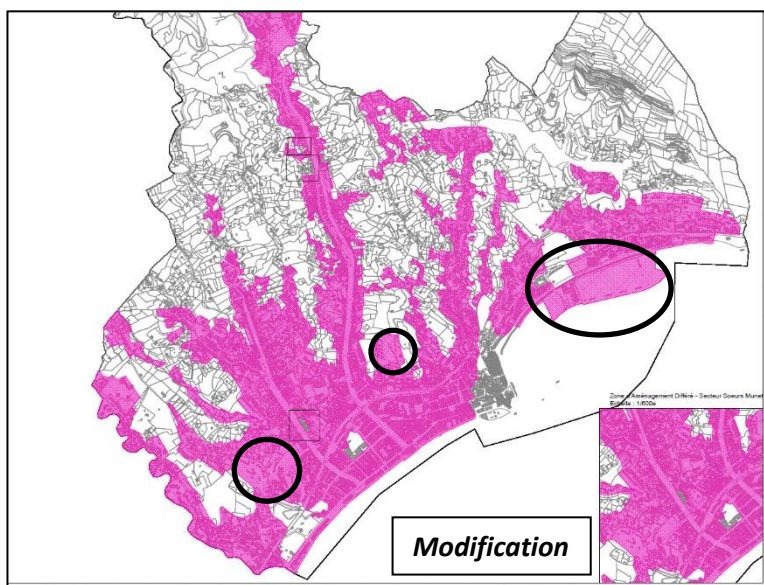
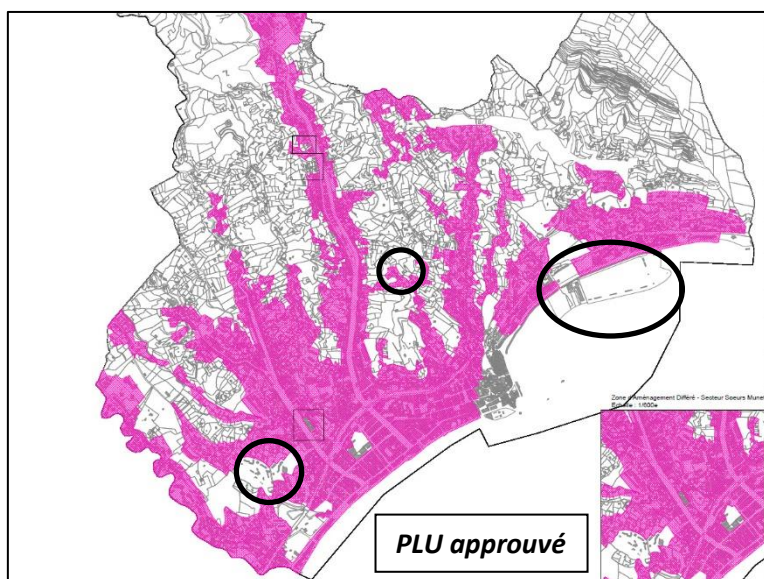
- UF ;
- UP ;

- UPI ;
- UT1 ;
- UT2.

Le plan général du périmètre de droit de préemption urbain figure dans le présent dossier (pièce n°17 du PLU).

Modifications apportées

Les plans de zonage figurent dans le présent dossier (pièce n°4 du PLU).



Point n°17 : L'intégration d'éléments remarquables

L'annexe n°15 du Plan Local d'Urbanisme de Menton concerne l'inventaire des éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification consiste à modifier cette annexe afin d'intégrer de nouveaux éléments remarquables à protéger et de compléter certaines fiches existantes.

Le plan général des éléments remarquables ainsi que l'inventaire figurent dans le présent dossier (pièce n°15 du PLU).

Le plan de zonage est également annexé au présent dossier de modification (pièce n°4).

Modifications apportées

1. L'annexe n°15 du PLU : inventaire et plan

La municipalité souhaite protéger une villa située avenue du Général de Gaulle.

Celle-ci est intégrée à l'inventaire du patrimoine, avec une protection de type 1 « dispositions relatives aux bâtiments à protéger dans leur ensemble ».

Huit fiches sont créées avec une protection de type 2 « dispositions relatives aux éléments architecturaux et paysagers ponctuels à préserver ».

Enfin, neuf fiches sont complétées, notamment les fiches portant les numéros suivants dans l'annexe figurant au PLU en vigueur : 118 ; 123 ; 124 ; 127 ; 131 ; 227 ; 229 ; 283 ; 299.

La numérotation des éléments de patrimoine est modifiée entre les numéros 29 à 147 et les numéros 328 à 354 afin :

- d'intégrer les nouvelles fiches du patrimoine,
- de rectifier une erreur matérielle : les numéros 148 et 327 étaient manquants dans la liste.

2. Le zonage

Le plan de zonage est complété par les nouveaux éléments de patrimoine. Ils sont identifiés par une étoile rouge.

VII - Bilan des surfaces

La modification n°1 du PLU de Menton entraîne une légère modification des surfaces des zones et plus particulièrement :

- L'agrandissement de la zone UAb ;
- La réduction de la zone UBc.

	PLU en vigueur	Modification n°1
UAb	27,83 ha	27,84 ha
UBc	15,72 ha	15,71 ha