

SOMMAIRE

Préambule2

I - Le secteur à plan de masse « Hanbury »3

II - La suppression de l’emplacement réservé n°E37

III - L’évolution des surfaces de zones9

IV - La prise en compte des contraintes supra-communales9

V - Conclusion.....12

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.

Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 25 juin 2019 et d'une modification simplifiée approuvée le 17 mai 2022.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur la suppression du plan de masse du secteur Hanbury. La suppression de ce plan de masse implique de faire évoluer certaines dispositions du PLU notamment :

- La suppression du plan de masse sur le plan de zonage ;
- Le classement en zone urbaine de l'ensemble du secteur ;
- L'adaptation des règles d'urbanisme.

Ce projet de modification concerne également la suppression d'un emplacement réservé.

Cette modification a été prescrite par Arrêté Municipal n°122/22 en date du 11 octobre 2022.

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°3 en date du 7 février 2023.

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 - Le secteur à plan de masse « Hanbury »

La présente modification concerne la suppression du plan de masse du secteur « Hanbury » et l'adaptation des règles de cette zone.

Le site est identifié sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur en zone UMa.

1/ Le contexte du secteur d'étude

Le secteur se situe à l'Est du territoire mentonnais, dans le quartier de Garavan. Il se localise entre la voie ferrée au Nord et l'avenue Aristide Briand au Sud.

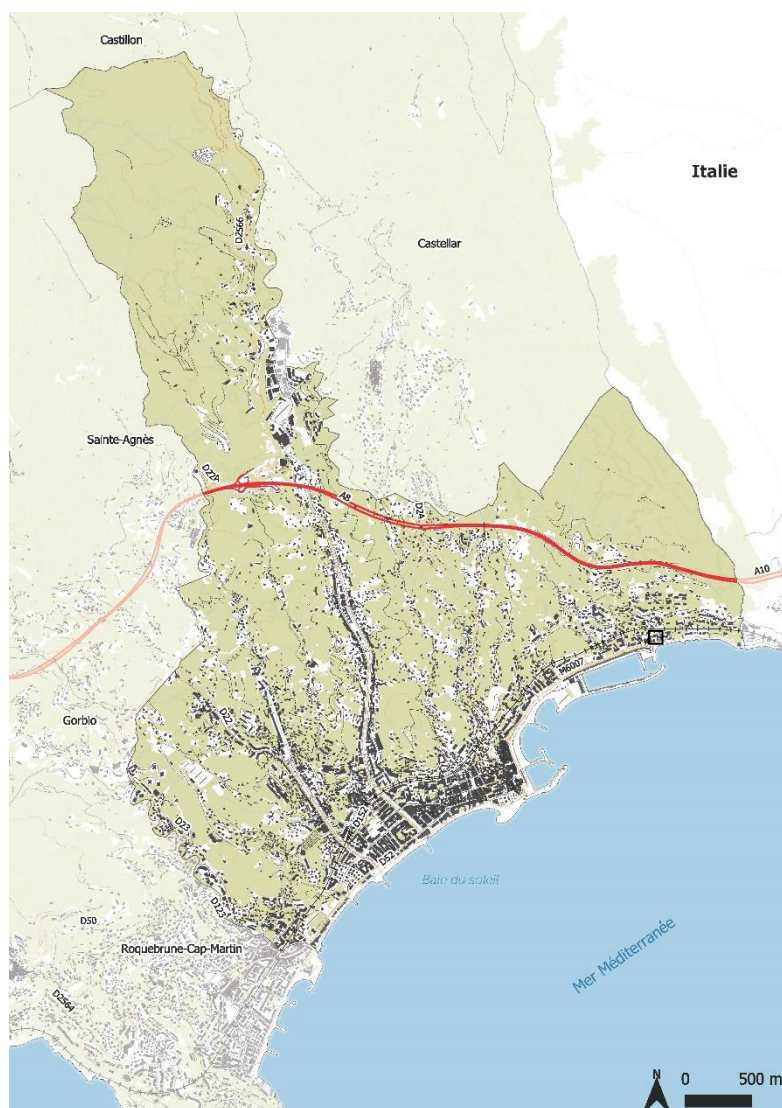
Le site Hanbury est aujourd'hui en grande partie imperméabilisé et est composé :

- d'immeubles d'habitation avec en RDC des commerces et services,
- d'une petite place desservant une résidence,
- d'un hôtel/restaurant,
- d'un café/bar.

Les immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand offrent une vue mer. En arrière-plan du site, l'environnement est très urbain avec quelques perspectives vers l'extérieur entre les bâtiments.

Le secteur est accessible depuis le littoral notamment par l'avenue Porte de France (D6007) et par l'avenue Aristide Briand.

De part et d'autre du site, l'impasse Aristide Briand et le chemin du Perroquet permettent de desservir les habitations.

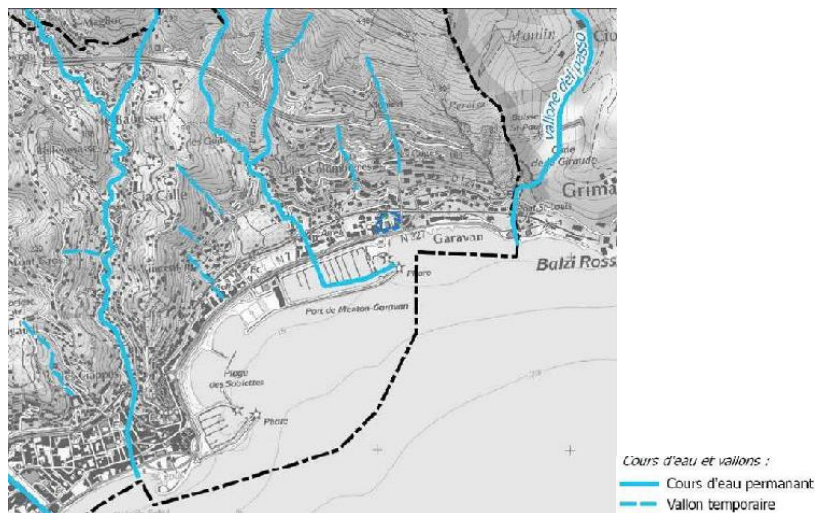


- Route départementale
- Route communale ou autre
- Voie ferrée



Le secteur Hanbury se situe en bord de mer et présente une topographie très homogène avec une déclivité quasi-nulle (environ 2 mètres entre le Nord et le Sud du secteur) et une altitude moyenne de 5 mètres environ.

Il ne se situe dans aucun bassin versant d'un cours d'eau permanent mais à proximité du vallon de Monieri situé à l'Ouest.



Zoom, hydrographie

Concernant les risques naturels, la zone UMa est située :

- En zone de sismicité 4, risque sismique moyen ;
- En zone NE (non exposé) du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPR) ;
- En zone aléa modéré du risque de retrait gonflement des argiles.

Au regard des espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux, le secteur Hanbury se localise en dehors des périmètres du réseau Natura 2000, des ZNIEFF, des sites classés et des zones humides.

En revanche comme l'intégralité de la commune, le site se situe au sein du site inscrit : le littoral de Nice à Menton.

Le quartier Hanbury est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable et est raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Il possède également un réseau de Ø 300 raccordé sous la voie littorale.

Enfin par rapport aux continuités écologiques et la trame verte et bleue annexée au PLU en vigueur, aucune zone à protéger n'est recensée.

2/ Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur classe le secteur en zone UMa.

La zone UMa correspond aux secteurs à plan de masse sur le territoire communal.

Issu du Plan d'Occupation des Sols (POS - 2003), le secteur à plan de masse de Garavan-Hanbury avait été reconduit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de poursuivre sa réalisation. Les dispositions réglementaires proposées dans le PLU en vigueur permettaient le réaménagement et la requalification de la zone, conformément au projet initialement prévu.

Aujourd'hui et depuis l'approbation du PLU, aucun projet n'a permis de faire évoluer le réaménagement de cette zone. La partie Est du site est occupé par un immeuble d'habitation récent (2010) avec en RDC des commerces et services organisé autour d'une place. Elle n'évoluera pas et aucun aménagement n'est projeté.

Pour la partie Ouest, cette zone pourra être requalifiée et répondre à l'objectif du PADD : « Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement, etc. ».

Dans le PADD du PLU approuvé, le secteur est identifié en espace à enjeux et sites stratégiques pour la commune. La restructuration de cette zone rendra possible la réalisation d'un aménagement respectueux du site et s'intégrant parfaitement dans son environnement.

La suppression du plan de masse paraît ainsi justifiée et permettrait à la commune de Menton de réaliser un projet d'aménagement. En effet, la présence du plan de masse ne permet pas la réalisation d'opération. L'aménagement qui était projeté en 2003 n'est plus cohérent avec les objectifs et politiques d'aménagement poursuivis par la Municipalité.

Le secteur à plan masse repris à l'identique de l'ancien POS n'est également plus adapté à la vocation urbanistique du secteur.

Ainsi il est projeté de reclasser ce secteur en zone UAa. La zone UAa correspond aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonnais et de Garavan dont le caractère architectural doit être préservé tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles.

Ce zonage permettra de maintenir un front bâti en front de mer de manière cohérente et intégrée au tissu urbain existant. Comme pour l'ensemble des zones UA de la commune, une attention particulière sera portée sur la connexion des bâtiments avec le végétal libre ou maîtrisé environnant, ainsi qu'avec le bâti voisin.

Par ailleurs, dans cette zone UAa et dans les zones urbaines à proximité et notamment dans le secteur « Garavan – Hanbury » d'autres aménagements sont prévus ou sont en cours :

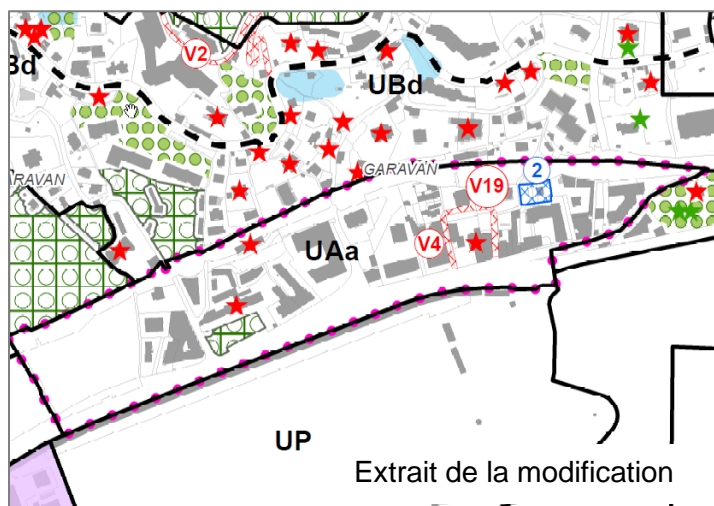
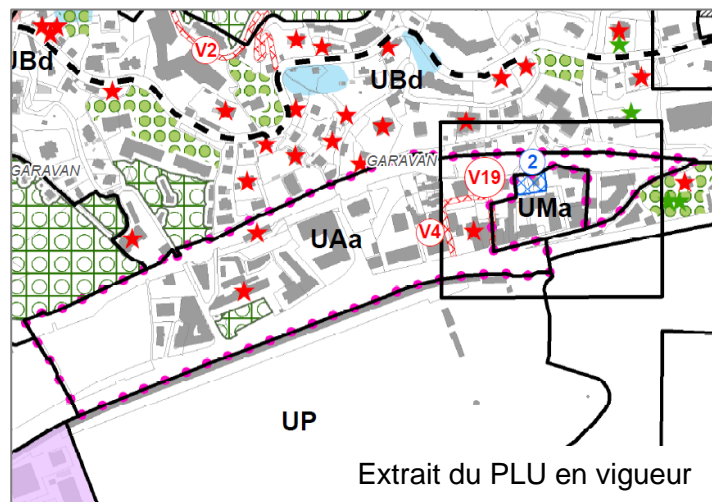
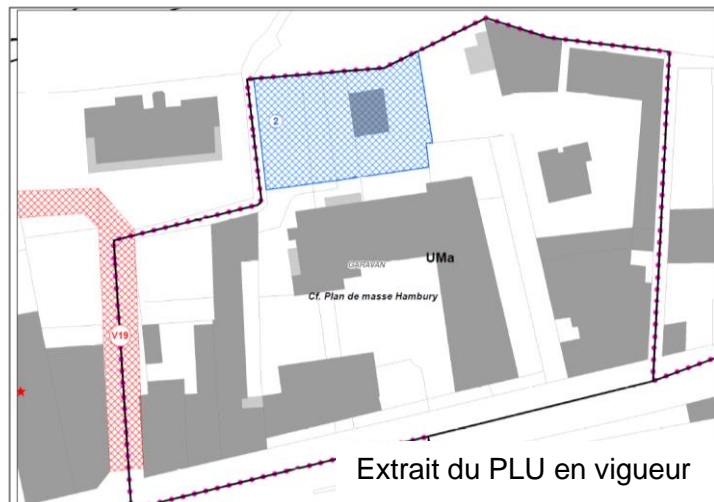
- Pour l'attractivité et le dynamisme économique : réalisation d'un hôtel haut de gamme, projection d'une zone de loisirs, réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Jean Rondelli) ;
- Pour renforcer la fonction commerciale et de service de la commune : réflexion spécifique pour mettre en valeur les activités commerciales et nautiques du Quai Laurenti.

L'emplacement réservé pour mixité sociale n°2 est maintenu et permettra de participer à l'effort de production de logements locatifs conventionnés sur le territoire mentonnais. L'ensemble de la zone est également concerné par le périmètre de mixité sociale du fait de son classement en zone UA.

Enfin, des aménagements de voirie sont également prévus en limite Ouest du site. Cet emplacement réservé est maintenu.

3/ Les modifications

a) Le plan de zonage



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

Le plan de zonage est ainsi modifié pour basculer le secteur Hanbury de zone UMa à zone UAa.

La planche 4f « Plan masse Hanbury » est supprimée.

b) Le règlement (extrait)

Toutes les références au secteur UMa sont supprimées du règlement (pièce n°3) : article 3 des dispositions générales et dispositions applicables à la zone UM (articles 2, 3, 6, 10 et 13).

Aucune disposition réglementaire n'est modifiée.

II - La suppression de l'emplacement réservé n°E3

Dans le PLU en vigueur figure un emplacement réservé n°E3 relatif à la « création d'un cinéma » sur la parcelle n° BI 173 au bénéfice de la commune.

La commune projetait dans le secteur du Borrigo la réalisation d'un cinéma dans le cadre du projet d'aménagement envisagé sur le site de l'ancien centre de vacances Roger La Tournerie.

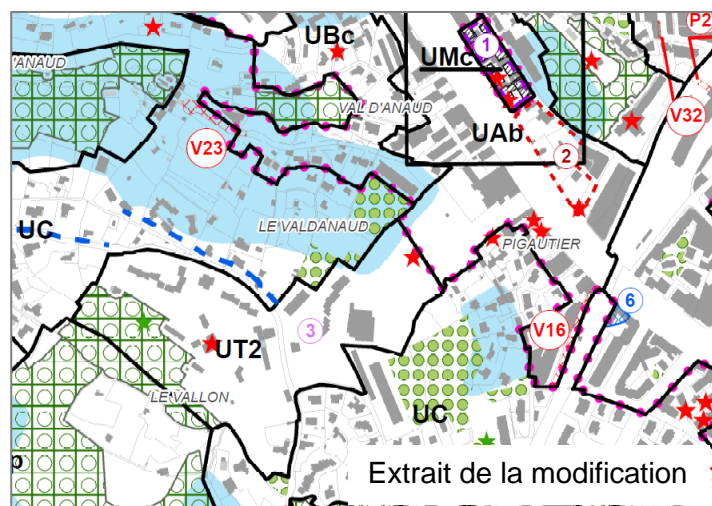
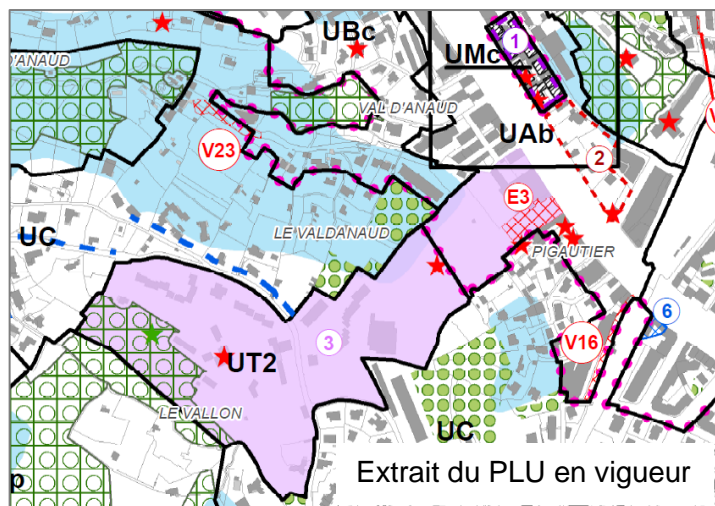
Depuis l'approbation du PLU, les intentions d'aménagement ont évolué et le projet de cinéma a été abandonné.

La Ville souhaite ainsi supprimer cet emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement.

Modifications apportées

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

a) Le plan de zonage



b) La liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics et d'intérêt général

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

N°	DESTINATION	TYPE	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE
E1	Création de réseaux d'eaux pluviales <i>Cf. Schéma Directeur des eaux pluviales</i>	Création	Commune	-
E2	Création de réseaux d'assainissement <i>Cf. Schéma Directeur d'Assainissement</i>	Création	Commune	-
E3	Création d'un cinéma - Parcelles n° BI 173	Création	Commune	≈ 1 862 m²
E4	Création d'une crèche - Parcelles n° BL 34, 44 et 45 - Terrain de l'Eglise orthodoxe - Rue Morillot	Création	Commune	≈ 4 252 m²
E5	Création d'un parking multimodal à proximité de la gare SNCF de Menton-Ville - Parcelles n° BK 398	Création	Commune	≈ 1 741 m²
E6	Création d'un parking de proximité - Chemin des Mulets - Parcelles n° AI 124, 126, 373 et 374	Création	Commune	≈ 1 050 m²

III -L'évolution des surfaces de zones

La modification de droit commun n°3 du PLU de Menton entraîne des modifications des surfaces des zones du PLU :

	PLU en vigueur	Modification n°3
ZONE UA <i>Dont Zone UAa</i>	126,4 hectares 67,5 hectares	127,3 hectares 68,4 hectares
ZONE UM <i>Dont Zone UMa</i>	2,4 hectares 0,9 hectare	1,5 hectares 0 hectare

IV - La prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions

de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

- **La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**
- **Les modifications du règlement, du zonage et de la liste des emplacements réservés ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.**
- **Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :**
 - **porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,**
 - **ne pas porter 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,**
- **L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.**
- **Aucune nouvelle construction et consommation d'espace n'est prévue. Il s'agit d'une restructuration des bâtis existants.**

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

- **La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme.**

Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA) ET DE LA LOI LITTORAL

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- de préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- de maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

La loi Littoral identifie le littoral comme constituant une identité géographique qui appelle à une politique spécifique d'aménagement et de protection.

- **Les dispositions prises dans le cadre de la modification de droit commun ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.**
- **Cette modification ne réduit pas une protection identifiée par la DTA et est conforme à la loi Littoral.**
- **Le secteur est identifié par la DTA comme espace à enjeux. Les espaces à enjeux peuvent être structurés ou restructurés compte-tenu de leur capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.**

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Les dispositions de la modification n°3 du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune Menton.**

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune de Menton respectent bien les risques naturels et contraintes tel que :

- Risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui 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,
- Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral du 14.02.2001 : le terrain se situe en zone non exposée,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat,
- Atlas des zones inondables : le secteur se situe en dehors d'une zone d'aléa,
- Pac de submersion marine : le secteur se situe en dehors des zones potentiellement submersibles.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF et plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes, dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, **la présente modification n°3 :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;**
- **ne réduit aucune protection ;**
- **ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;**
- **ne comporte pas de grave risque de nuisance.**

Les modifications du PLU, de par leur contenu et leur porté ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations des plans relatifs à la protection de l'environnement. D'un point de vue environnemental, il n'est porté aucune atteinte aux paysages, à l'activité agricole et aux espaces naturels et forestiers.

V - Conclusion

La modification de droit commun présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.