**Enquête Publique**

**Département des Alpes Maritimes**

**Commune de Menton**

**Modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme**

***Enquête publique du 15 mai 2023 au 16 juin 2023 inclus***



15 mai 2023 au 16 juin 2023 inclus

Décision du TA N° E23000010/06 du 04-04-2023/ Arrêté municipal N° 28/23 du 20-04-2023

Conclusions et avis motivé

Sur le Projet de Modification N°3 du Plan Local d’urbanisme de la Commune de Menton

**Sommaire**

Table des matières

[1 Rappel du dossier 3](#_Toc141865431)

[2 Présentation générale 4](#_Toc141865432)

[2.1 Autorité organisatrice 4](#_Toc141865433)

[La commune de Menton. La présente enquête publique est préalable à l’approbation par le Conseil Municipal de la ville de Menton de la troisième modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la ville de Menton, adopté le 5 Mars 2018. 4](#_Toc141865434)

[2.2 Cadre réglementaire 4](#_Toc141865435)

[2.3 Cadre juridique 4](#_Toc141865436)

[3 Objet de l’enquête 5](#_Toc141865437)

[3.1 La Suppression du plan de masse du secteur Hanbury 5](#_Toc141865438)

[3.2 La Suppression d’un emplacement réservé 5](#_Toc141865439)

[3.3 L’adaptation des règles d’urbanisme 5](#_Toc141865440)

[La modification de droit commun n°3 du PLU de Menton entraîne des modifications des surfaces des zones du PLU : 5](#_Toc141865441)

[4 Qualité de l’enquête 5](#_Toc141865442)

[4.1 Conditions et organisation de l’enquête 5](#_Toc141865443)

[4.2 Observations recueillies par tendance 6](#_Toc141865444)

[4.3 Le dossier d’enquête 6](#_Toc141865445)

[4.4 Relation avec l’autorité organisatrice 6](#_Toc141865446)

[5 Conclusions et avis motivés 7](#_Toc141865447)

[5.1 Sur le déroulement de l’enquête publique 7](#_Toc141865448)

[5.2 Sur les motivations et avis 8](#_Toc141865449)

[Avis 8](#_Toc141865450)

**AVIS MOTIVES ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

# Rappel du dossier

La commune de MENTON se situe dans le sud-est de la [France](https://fr.vikidia.org/wiki/France) en région [Provence-Alpes-Côte d'Azur](https://fr.vikidia.org/wiki/Provence-Alpes-C%C3%B4te_d%27Azur), la Côte d'Azur désigne une partie de la [côte](https://fr.vikidia.org/wiki/C%C3%B4te) [méditerranéenne](https://fr.vikidia.org/wiki/Mer_M%C3%A9diterran%C3%A9e), qui est délimitée par la ville de [Cassis](https://fr.vikidia.org/w/index.php?title=Cassis_(Bouches-du-Rh%C3%B4ne)&action=edit&redlink=1) à l'[ouest](https://fr.vikidia.org/wiki/Ouest) dans les [Bouches-du-Rhône](https://fr.vikidia.org/wiki/Bouches-du-Rh%C3%B4ne) et la ville de [Menton](https://fr.vikidia.org/wiki/Menton_(ville)) à l'est, dans les [Alpes-Maritimes](https://fr.vikidia.org/wiki/Alpes-Maritimes). Ses habitants sont appelés les Mentonnais et les Mentonnaises.

La commune fait partie de la Communauté d’Agglomération de la Riviera Française (CARF).

Par décision n°E23000010/06 en date du 04/04/2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Mr Claude HENNEQUIN commissaire enquêteur chargé de conduire la présente enquête publique. Par arrêté du 20 avril 2023, M. le Maire de la commune de Menton a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

Cette enquête ouverte le 15 mai 2023 pour 33 jours consécutifs, a été close le 16 juin 2023.

Le projet consiste en une modification N° 3 du PLU de Menton. La « modification » du PLU se distingue de sa « révision » par la nature relativement modérée des mesures correctives qu’elle met en œuvre. Formellement, ces mesures correctives se qualifient non par ce qu’elles sont, mais par ce qu’elles ne sont pas :

* Elles ne doivent pas porter atteinte à l’économie générale du projet de PADD
* Elles ne doivent pas réduire un espace protégé
* Elles ne doivent pas comporter de graves risques de nuisance.

Suite à la délibération du Conseil Municipal n°122/22 en date du 11 octobre 2022 et à l’arrêté N° 28/23 en date du 20 avril 2023, Monsieur le Maire a prescrit cette enquête publique portant sur le projet de modification N°3 du PLU de la commune de Menton.

# Présentation générale

## Autorité organisatrice

### La commune de Menton. La présente enquête publique est préalable à l’approbation par le Conseil Municipal de la ville de Menton de la troisième modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la ville de Menton, adopté le 5 Mars 2018.

## Cadre réglementaire

* Décision n° E23000010 /06 en date du 04/04/2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice qui a désigné le C-E;
* Arrêté N° 28/23 de Monsieur le Maire de Menton en date du 20 avril 2023 qui a prescrit l'enquête publique.

## Cadre juridique

L’enquête publique s’inscrit régulièrement dans les dispositions du code de l’urbanisme relatives à la modification des PLU. La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l’Urbanisme.

Le décret du 13 octobre 2021 crée, à côté du dispositif existant d’examen au cas par cas réalisé par l’Autorité Environnementale, un second dispositif d’examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc », réalisé par la personne publique responsable (article R.104-33 à R.104-37 du Code de l’Urbanisme).

Selon l’avis conforme de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale n°CU-2023-3357 du 06-04-2023, la procédure ne requiert pas la réalisation d’une évaluation environnementale

* Articles L.123-1 à L.123-18, du Code de l'Environnement relatifs aux modalités d'exécution de l'enquête publique;
* Articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement relatifs aux enquêtes publiques concernant des projets, opérations, plans ou installations classées susceptibles d'affecter l'environnement;
* L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 relative à |'information et la participation du public à l'élaboration de décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement;
* Articles L.153-36 à L.153-44 et R.l53-8 du Code de l'Urbanisme;
* Décision n° E23000010 /06 en date du 04/04/2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice qui a désigné le C-E;
* Arrêté N° 28/23 de M. le maire de Menton en date du 20 avril 2023 qui a prescrit l'enquête publique.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l’élaboration du PLU de mars 2018.

.

# Objet de l’enquête

Les modifications envisagées portent sur :

## La Suppression du plan de masse du secteur Hanbury

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 :

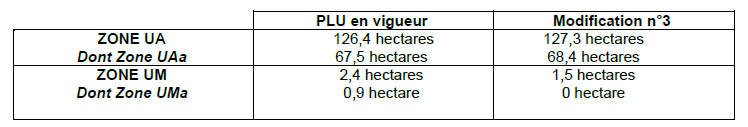
* La suppression du plan de masse sur le plan de zonage
* Le classement en zone urbaine de l’ensemble du secteur ;
* L’adaptation des règles d’urbanisme

## La Suppression d’un emplacement réservé

Ce projet de modification concerne également la suppression d’un emplacement réservé E3. 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.

## L’adaptation des règles d’urbanisme

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



# Qualité de l’enquête

## Conditions et organisation de l’enquête

Conformément à l’arrêté pris par Monsieur le Maire en date du 11 octobre 2022 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de MENTON, puis son arrêté d’ouverture et d’organisation de l’enquête publique en date du 20 avril 2023 portant sur le même objet, l’enquête s’est déroulée du lundi 15 mai 2023 au vendredi 16 juin 2023 dans la mairie de MENTON.

Le dossier d’enquête et le registre d’enquête sont restés 33 jours consécutifs à disposition du public en mairie aux jours et horaires d’ouverture de celle-ci. Le dossier était également accessible et consultable sur le site internet de la mairie « menton.fr »

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier sur place, également disponible en version numérique sur un poste informatique, et adresser ses observations par voie postale au Commissaire-enquêteur, ou les transmettre par voie électronique à l’adresse suivante : [enquetepublique@ville-menton.fr](mailto:enquetepublique@ville-menton.fr) jusqu’au vendredi 16 juin 2023 à 17 heures

Le Commissaire-enquêteur s’est tenu disponible en mairie de MENTON pour recevoir les observations du public :

* Mercredi 17 mai 2023 de 9 h 12 h et de 14 à 17 h
* Mercredi 31 mai 2023 de 9 h 12 h et de 14 à 17 h
* Vendredi 16 juin 2023 de 9 h 12 h et de 14 à 17 h

## Observations recueillies par tendance

A la clôture de l’enquête publique, ce sont 73 dépositions distinctes qui ont été recensées par le C-E et se répartissant de la manière suivante :

Défavorable ou Hors sujet 65

Favorable 0

Neutre 5

Autres 3

## Le dossier d’enquête

L'enquête publique a pour objet de porter à la connaissance du public les modifications n°3 envisagées du PLU de la commune de Menton, telles qu'elles ont été « mises en forme ›› par le bureau d'étude « *ESPACE »* et validées par la municipalité. Le dossier apportait les éléments et précisions réglementaires, techniques et à caractère environnemental nécessaires à la compréhension du projet.

Le projet de modification de droit commun n°3 vise à supprimer, sur le secteur Garavan-Hanbury la zone UMa correspondant à un des secteurs à plan masse du PLU au profit d'une zone UAa. L’emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°2 existant sur le secteur est, par ailleurs, maintenu afin de participer aux efforts de production de la commune dans ce domaine.

Il s'avère que cet ERMS est par son intégration dans la zone UAa également situé au sein d'un périmètre de mixité sociale (PMS). Or, le PLU modifié ne précise pas que les règles de l'ERMS prévalent sur celles du PMS. Cette précision devra donc être impérativement apportée dans le règlement écrit du PLU modifié afin de garantir la réalisation de l'ERMS n°2.

## Relation avec l’autorité organisatrice

Une rencontre avec la Directrice du service de l’urbanisme en mairie, préalablement à l’ouverture d’enquête, a permis de préciser le cadre de cette enquête.

Par ailleurs, Monsieur le Maire était indisponible durant la durée de l’enquête.

# Conclusions et avis motivés

Selon l'article 3 de la loi du 11 juillet 1979, motiver un acte c'est énoncer par écrit les considérations de droit et de fait qui constituent le fondement de sa décision

Les conclusions s’appuient sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l’enquête et témoignant personnellement de la prise en compte favorable ou non du projet.

Ces conclusions et avis font suite au rapport établi par le commissaire enquêteur sur le déroulement de l’enquête et l’analyse des observations émises par le public et des réponses apportées par le Maître d’ouvrage

## Sur le déroulement de l’enquête publique

**Après avoir,**

● Vérifié la conformité de l’enquête et du projet par rapport aux textes les régissant,

● Considéré l’arrêté municipal du 11 octobre 2022 engageant la modification n°3 du plan local d’urbanisme de la commune de MENTON, l’arrêté d’ouverture et d’organisation de l’enquête publique en date du 20 avril 2023,

● Vérifié le niveau d’information à destination du public,

● Pris possession et connaissance du dossier d’enquête et vérifié sa complétude,

● Rencontré Madame la Directrice des services de l’urbanisme de la commune de MENTON,

● Assuré trois permanences, et vérifié lors de chacune d’elle l’intégralité du dossier mis à l’enquête,

● Permis au public d’obtenir toutes précisions et explications complémentaires et de s’exprimer,

● Transmis le 17 juin 2023 à Madame la Directrice des services de l’urbanisme de la commune de MENTON le Procès-Verbal de synthèse,

● Reçu le 26 juin 2023 son mémoire en réponse

**J’ai constaté,**

● Que l’enquête publique conduite en mairie de MENTON s’est déroulée dans les conditions réglementaires,

● Que l’obligation de parutions d’annonces légales et d’affichage, dans les délais prescrits par les textes réglementaires et durant toute la durée de l’enquête a été respectée,

● Que le dossier d’enquête est resté à disposition du public en permanence,

● Que l’enquête s’est déroulée sans fait notable,

Et qu’en conséquence, je suis en mesure de rendre un rapport d’enquête ainsi que mes conclusions.

## Sur les motivations et avis

### Avis

Le commissaire-enquêteur argumente son avis conformément à l'article L.123-1 du code de l'environnement selon lequel:

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l’information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ››.

**Je remarque que**

Considérant que la modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l’Urbanisme.

Considérant que 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

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

Considérant que le projet de la modification n° 3 du PLU de la commune de MENTON ne présente pas d’incidence significative sur les éléments environnementaux inventoriés sur son territoire (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides).

Considérant qu’au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°3 du plan local d’urbanisme de la commune de Menton (06) n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement et sur la santé humaine au sens de l’annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l’évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l’environnement.

Considérant que l’ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis un avis favorable.

Considérant que dans le PADD du PLU arrêté le 27 mars 2017, le secteur « Garavan-Hanbury » est identifié en espace à enjeux et sites stratégiques pour la commune. La restructuration de cette zone rendra donc possible la réalisation d’un aménagement respectueux du site en s’intégrant parfaitement dans son environnement

Considérant que le secteur à plan de masse « Garavan-Hanbury » situé en zone UMa a été repris et reconduit à l’identique de l’ancien POS de 2003 dans le Plan Local d’Urbanisme du 5 mars 2018 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.

Considérant que 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…….».

Considérant que le secteur à plan de masse « Garavan-Hanbury » de l’ancien POS n’est plus adapté à la vocation urbanistique du secteur.

Considérant que le secteur à plan de masse « Garavan-Hanbury » ne permet pas la réalisation d’opération, en effet l’aménagement qui était projeté en 2003 n’est plus cohérent avec les objectifs et politiques d’aménagement poursuivis par la Municipalité.

Considérant qu’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.

Considérant que 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.

Considérant que la commune projetait dans le secteur du Borrigo d’aménager un cinéma à l’emplacement réservé E3. Depuis l’approbation du PLU, les intentions d’aménagement ont évolué et le projet de cinéma a été abandonné sur le site de l’ancien centre de vacances Roger La Tournerie

**Cependant**

Considérant que s’agissant d’une modification réglementaire, à portée urbanistique, entrainant un impact important sur le cadre et les conditions de vie des riverains et de la population du secteur qui voit les conditions de sa morphologie muter brutalement, le projet de modification N° 3 tel qu’il est présenté aujourd’hui, n’emporte pas l’adhésion des habitants

Considérant que l’Association ASPONA s’est prononcée défavorablement, à l’ensemble des modifications envisagées. La ville de Menton a répondu à l’association en apportant les argumentaires nécessaires.

Considérant que cette réaction négative concerne, les hauteurs des bâtiments à venir jugées trop importantes, la densification jugée excessive en entraînant un déficit prévisible d’espaces verts contigus et accessibles au public

Considérant que le manque d’acceptabilité, voire de faisabilité sociale de ce projet, ne milite pas pour son acceptation en l’état, d’autant plus dès lors qu’il y a cumul des facteurs de rejet.

Considérant la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse qui indique:

* *« Le règlement précisera que les règles de l’ERMS prévalent sur celles du PMS »*
* *« Concernant les réflexions en cours sur ce secteur, la commune ne souhaite plus réaliser de cinéma et a donc décidé de lever l'emplacement réservé. Des réflexions sont en cours quant au devenir de l'ensemble de la zone UT. »*

L’analyse de ces observations, confrontées aux autres éléments d’appréciation dont il dispose, contribue à l’expression de l’avis du commissaire enquêteur,

**En conclusion*:***

Il apparait que le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de MENTON ne conduit pas à ouvrir de nouvelles zones à l’urbanisation, et que les évolutions vont davantage dans le sens de mises à jour, d’ajustements réglementaires.

Les modifications sont compatibles avec les orientations et objectifs du PADD et du SCOT, elles ne sont pas susceptibles d’affecter de manière significative les éléments environnementaux inventoriés sur le territoire communal.

La suppression du plan de masse du secteur Garavan-Hanbury permettra 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 de développement poursuivis par la Municipalité.

Le recours à une procédure de modification est donc justifié.

Ainsi, pour donner suite à l’ensemble de ces constats et pour ces motifs, j’émets un :

**AVIS FAVORABLE**

**Au projet de modification n° 3 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de MENTON, tel que présenté à l’enquête publique sous réserve de la prise en compte des différentes observations faites par les Services de Monsieur le Préfet du département des Alpes Maritimes.**

**Cet avis est assorti de deux recommandations**

**Recommandation 1 (secteur Garavan-Hanbury)**

La recommandation 1 concerne la modification de la zone UMa qui passerait dans le projet de modification en zone UAa avec les conséquences directement liées à cette modification

1. Emprise au Sol des Constructions
2. Hauteur des constructions
3. Espaces Libres et Plantations

La suppression du secteur de masse Hanbury impliquant des modifications réglementaires, à forte portée urbanistique, entrainent un impact important sur le cadre et les conditions de vie des riverains. Les conséquences de cette modification, nécessiteront d’être corrigées par des mesures permettant d'apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes, du projet sur l'environnement Elles devront permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale du secteur Hanbury.

**Recommandation 2 (suppression de l’E3)**

La suppression de l’E3 doit permettre la réalisation d’un projet d’aménagement. Le projet d’aménagement devra associer activement la population.



**Fait à Nice 1er août 2023**

**Claude HENNEQUIN Commissaire enquêteur**