

**Modification n°3\_PLU Menton - Prise en compte des avis PPA**

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires
INAO	Aucune remarque à formuler	
Région PACA	Aucun avis	
Département	Avis favorable	
Chambre d'agriculture	Aucune remarque à formuler	
MRAe	Projet non soumis à évaluation environnementale	
DDTM	<b>Avis favorable : deux observations</b>	
	<p><u>Hanbury</u> Le potentiel de densification découlant de ce changement devraient être plus précisément explicités dans la notice de présentation.</p> <p>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 du PLU modifié afin de garantir la réalisation de l'ERMS.</p> <p><u>Emplacement réservé n°E3</u> Le dossier présenté indique un numéro de parcelle BI 173 qui semble erroné. Il conviendrait donc de vérifier cette information et de la corriger dans la note de présentation ainsi que dans le tableau des emplacements réservés.</p> <p>La notice de présentation aurait pu être plus explicite concernant les réflexions en cours sur ce secteur qui ont amené la commune à supprimer cet ER et devra être clarifiée sur la représentation graphique du PAPAG.</p>	<p><u>Hanbury</u> La note de présentation précise que le nouveau 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.</p> <p>Le potentiel de densification de toute cette zone, découlant de ce changement, dépendra des projets qui seront susceptibles de se développer. Des formes urbaines moins denses ou plus denses pourront ainsi se développer dans cette enveloppe urbaine déjà bâtie.</p> <p>Le renouvellement urbain peut se réaliser par la démolition des bâtiments existants et remplacement par de nouvelles constructions ou par la transformation de l'existant (agrandissement, surélévation etc).</p> <p>La partie "centrale" a déjà fait l'objet d'une construction récente et n'est pas susceptible de muter prochainement.</p> <p>La note de présentation est ainsi complétée par un argumentaire.</p> <p>L'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU est complété.</p> <p><u>Emplacement réservé n°E3</u> La référence cadastrale est modifiée dans la note de présentation. En revanche la liste des emplacements réservés n'a pas besoin d'être modifiée puisque cet emplacement réservé est supprimé.</p> <p>Dans la note de présentation, le rose/violet du PAPAG n'apparaît pas dans l'extrait du zonage mais le numéro s'y afférent est visible (3). Il s'agit d'une erreur d'affichage. A la saisine des personnes publiques associées l'ensemble des PAPAG n'était pas encore caduc. Pour l'approbation, sur les plans de zonage, ne figureront pas les périmètres des PAPAG. Le règlement sera également mis à jour afin de supprimer toutes les mentions.</p> <p>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. Si un projet est envisagé, celui-ci respectera les objectifs annoncés dans le PADD du PLU en vigueur.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, une réflexion est initiée en vue du réaménagement du site : logements, réhabilitation, services, équipements, parkings, hébergement touristique.</p>
ASPONA	<b>Plusieurs observations</b>	
	<p>Le projet de modification est lacunaire en ce qu'il reste silencieux sur le devenir de 3 des 4 PAPAG encore intouchés. Pour la clarté de l'information du public, il conviendrait d'acter l'obsolescence de ces PAPAG et surtout de veiller à leur suppression des plans de zonage du PLU.</p> <p>L'ASPONA émet de nombreuses réserves, d'une part, en l'absence de prise en compte de ses demandes réitérées depuis 2019 et d'autre part concernant le décrochage de la partie basse du Domaine qui reste liée au devenir de l'unité touristique 2 telle que définie dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rectification de la fiche n°27 établissant la protection des lacets du domaine Cernuschi-Latournerie.</li> <li>- le respect des règles de co-visibilité par les futures constructions.</li> <li>- étude hydro-morphologique préalable.</li> <li>- l'inscription sur l'inventaire des arbres remarquables et la protection du hêtre pourpre et du tilleul, plantés au début du XXème siècle et situés entre le 1er et le 3ème lacets sur la parcelle.</li> </ul> <p>L'ASPONA refuse de se prononcer sur la levée de l'espace réservé sur une portion de la parcelle BI 173 : le rapport de présentation de la modification n°3 ne précise pas le devenir du Centre Latournerie dans son ensemble.</p> <p>Rapelle que la parcelle BI173 est soumise aux dispositions applicables à la zone UT - secteur UT2.</p> <p>Il serait judicieux de nommer l'ancien centre de vacances Latournerie "Domaine Latournerie-Cernuschi".</p>	<p>L'objet de la présente modification ne concerne pas le devenir des secteurs anciennement classés en PAPAG.</p> <p>CF. réponse apportée à la DDTM ci-dessus.</p> <p>Par ailleurs, l'architecte des Bâtiments de France examine avec une extrême attention les projets de construction sur le territoire mentonnais en promouvant une architecture et une urbanisation de qualité, tenant compte du contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement.</p> <p>En conséquence, tout projet devra nécessairement obtenir un avis favorable de sa part.</p> <p>L'évolution du front de mer de Garavan s'inscrit dès lors dans le cadre d'une réflexion au cœur des enjeux patrimoniaux, urbanistiques, touristiques et paysagers, au terme de laquelle un parti pris architectural contemporain prend son sens.</p> <p>Les remarques formulées seront analysées dans le cadre de la révision du PLU. En effet, la présente modification n°3 ne concerne pas le projet du domaine Latournerie. Il ne s'agit juste que de supprimer l'emplacement réservé n°3, la commune ne souhaitant pas réaliser de cinéma à cet endroit. Les règles en vigueur sont donc applicables. La vocation des zones reste inchangée et compatible avec les objectifs déclinés dans le PADD.</p> <p>Tout projet de construction sur l'avenue Cernuschi sera instruit dans le strict respect des règles d'urbanisme applicables.</p> <p>Par ailleurs, par arrêté municipal n°121/22 du 11 octobre 2022, la commune de Menton a abrogé le lancement de la modification n°2 qui concernait en partie le projet Latournerie.</p> <p>La parcelle BM173 n'est pas totalement classée en zone UT. Une partie de la parcelle est classée en zone UA. La présente modification ne modifie pas le zonage. Il n'est envisagé que la suppression de l'emplacement réservé relatif au projet de cinéma. Le devenir du site fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de la procédure de révision du PLU, sa vocation touristique et hôtelière sera maintenue.</p> <p>CF. réponse apportée à la DDTM ci-dessus.</p> <p>La commune prend note de cette proposition de renommer le site, qui fera l'objet d'une réflexion au sein des services, en lien avec le propriétaire du terrain.</p>