



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

0 4 5 =

Le Préfet

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

Nice, le

24 MARS 2023

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 13 février 2023, reçu le 14 février 2023, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun n°3 (MDC n°3) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Menton, prescrite par arrêté municipal du 11 octobre 2022.

Ce projet de modification a pour objet :

- la suppression du secteur à plan masse « Hanbury », situé à l'Est de la commune dans le quartier de Garavan, ainsi que son reclassement en zone UAa ;
- la suppression de l'emplacement réservé (ER) n°E3 relatif à la création d'un cinéma, situé dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) n°3 de reconversion de l'ancien centre de vacances Roger Lafournerie.

Après analyse du dossier notifié, j'émet un **avis favorable** sur ce projet de MDC n°3 du PLU de Menton, accompagné de quelques observations, détaillées dans l'annexe ci-jointe et dont les principaux motifs sont repris ci-après.

Observation n°1 : Le projet de MDC3 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 la garantir la réalisation de l'ERMS.

Observation n°2 : Le projet de MDC n°3 vise à supprimer l'ER n°E3 situé au sein d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) inscrit dans le PLU lors de sa révision. Les extraits cartographiques dans la notice présente la suppression de ce PAPAG, alors qu'il est maintenu sur le plan de zonage. Cette incohérence devra être rectifiée. De même, la notice aurait pu être plus explicite concernant les réflexions en cours sur ce secteur qui amènent la commune à supprimer l'ER.

Monsieur le Maire de Menton

Mairie du Menton

B. P. 69

06 502 MENTON Cedex

En conclusion, je vous invite à prendre en compte mes observations afin d'apporter les corrections et précisions nécessaires au dossier de MDC n°3 avant son approbation.

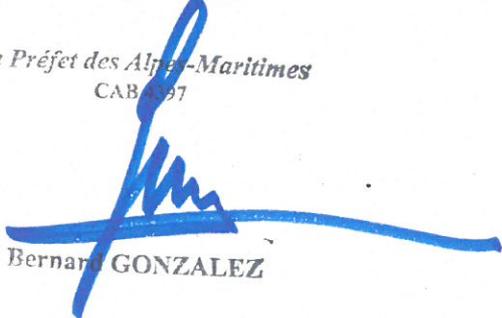
Je vous rappelle, par ailleurs, la nécessité de notifier les dossiers aux personnes publiques associées en intégrant un délai suffisant pour leur permettre de rendre un avis, avant d'organiser la phase d'enquête publique ou de mise à disposition du public selon la procédure engagée.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

et très cordiale

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 097


Bernard GONZALEZ

Annexe
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun (MDC) n°3 du PLU du Menton

1/ Secteur à plan masse « Hanbury » :

Le secteur à plan masse « Hanbury » est actuellement situé en zone UMa du PLU en vigueur, secteur à l'Est de la commune dans le quartier de Garavan.

Ce secteur est une zone à vocation mixte, intégrant un emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°2 sur une partie de la zone UMa.

Le projet de MDC3 vise à reclasser la zone UMa en zone UAa, tout en maintenant l'ERMS n°2.

Ce secteur est identifié au PLU en tant qu'espace à enjeux et sites stratégiques. Depuis l'approbation du PLU en 2018, il n'a pas fait l'objet d'un projet d'aménagement.

Les règles de la zone UAa correspondant aux espaces urbains denses situés le long du littoral mentonnais et de Garavan dont le caractère architectural doit être préservé.

Cette évolution du zonage implique sur ce secteur une évolution des règles de constructibilité à la hausse. Le potentiel de densification découlant de ce changement devraient être plus précisément explicités dans la notice de présentation.

	Secteur à plan masse – polygones d'emprise (zone UMa)	Zone UAa (MDC n°3)
Hauteurs maximums	R+4 et R+5	R+6
Emprise au sol	Environ 60 % (estimation)	70,00 %

En outre, l'ERMS n°2, d'une superficie de 843 m², exige pour toute opération, l'affectation totale (100%) de la surface de plancher à des logements sociaux.

Le reclassement de la zone UMa en zone UA implique l'applicabilité d'un périmètre de mixité sociale (règlement du PLU, article 10) selon lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher ou de 12 logements, 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Le PLU modifié ne précise pas la règle qui s'applique en priorité pour les secteurs concernés à la fois par un ERMS et un PMS. **Le PLU doit donc préciser que les règles de l'ERMS prévalent sur celles du PMS. À défaut, si la règle du PMS devait s'appliquer en priorité, il sera attendu de prévoir une compensation sur un autre secteur, eu égard aux obligations de la commune en termes de production de logements sociaux à l'échelle de son territoire.**

2/ Emplacement réservé (ER) n°E3 :

Dans le PLU en vigueur figure un emplacement réservé n°E3 relatif à la création d'un cinéma. Le projet de MDC n°3 vient supprimer cet ER.

Le dossier présenté indique un numéro de parcelle BI 173 qui semble erroné (BM 173). Il conviendrait donc de vérifier cette information et de la corriger dans la note de présentation, ainsi que dans le tableau des ER.

Enfin, cet ER est situé au sein d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG), qui est le site n°3 de reconversion de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie, défini au PLU en vigueur comme une opération de renouvellement urbain.

Ces périmètres fixent des dispositions pour une durée de 5 ans à compter de leur instauration. La ville de Menton a approuvé son PLU le 5 mars 2018, document qui est devenu exécutoire à compter du 9 avril 2018. Ce PAPAG arrive donc à échéance très prochainement.

La note de présentation est peu explicite concernant ce secteur de projet n°3, à l'intérieur duquel se trouve l'ER n°E3. En outre, elle présente la suppression du PAPAG alors qu'il est maintenu sur le plan de zonage.

La notice de présentation aurait donc 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.
