

COMMUNE DE MENTON

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION ET NOTICE EXPLICATIVE

Délibération du Conseil Municipal :	22.03.2013
Arrêté le :	27.03.2017
Enquête publique :	Du 02.10 au 03.11.2017
Approuvé le :	05.03.2018

Modifications	Mises à jour
Modification n°1	25.06.2019
Modification simplifiée n°2	

Table des matières

1. PREAMBULE	3
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.2. PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.3. JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE DANS LE REGLEMENT ECRIT.....	4
1.4. LE DEVELOPPEMENT DE L'ARGUMENTAIRE	4
1.5. JUSTIFICATION DU PLAN DE MASSE DE SECTEUR.....	5
2. LES ELEMENTS MODIFIES.....	6
3. CONCLUSION.....	7

1. 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 et sa première modification en date du 25 juin 2019.

1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet la rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement écrit de la zone UMb suite à la modification approuvée le 25 juin 2019.

Un courrier de la société PROMOGER a été transmis en mairie de Menton le 4 mai 2021 demandant cette rectification.

1.2. PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée 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.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée de rectification du règlement écrit de la zone UMb suite à erreur matérielle, la procédure de modification simplifiée a été retenue. Le règlement écrit sera modifié pour tenir compte de cette rectification.

La procédure se déroule de la manière suivante :

- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Délibération ou arrêté du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage en mairie. (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité

1.3. JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE DANS LE REGLEMENT ECRIT

Le PLU approuvé le 5 mars 2018 comporte la zone UMb qui concerne uniquement la propriété Ros Marino sur laquelle est implantée une villa de type belle époque dans un état de délabrement avancé. La ville a porté une attention patrimoniale de protection en imposant la réalisation d'un plan de masse de secteur. Ce plan de masse dont la justification est précisé dans le rapport de présentation visait à intégrer un projet de démolition-reconstruction à l'identique de cette villa.

Menton a lancé en 2018 la première modification de son document d'urbanisme en joignant une notice de présentation explicative qui indiquait l'ensemble des points objet d'amélioration. L'un des points de modification était la suppression de l'obligation de démolition-reconstruction à l'identique. Or, le règlement écrit a maintenu cette obligation malgré l'ensemble des arguments justificatifs démontrant l'inverse.

Ainsi, la notice comportait de la page 3 à la page 9 les arguments explicitant en toute transparence au public l'abandon du projet de 2018 au profit d'un projet de démolition-reconstruction. Cet argumentaire était accompagné :

- du projet de plan paysage qui sera celui du permis de construire,
- d'un plan de masse superposant celui approuvé en 2018 avec le projet envisagé et mettant en évidence la constructibilité en vigueur et celle à venir.
- de 3 plans de coupe montrant également le comparatif avant-après modification.

1.4. LE DEVELOPPEMENT DE L'ARGUMENTAIRE

La page 5 de la notice explicative présentée à l'enquête publique précisait que :

Commune de MENTON
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5

NOTE DE PRESENTATION

❖ **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.

Or, dans la modification du PLU approuvé le 25/06/2019, le règlement écrit précise toujours en son article en page 57 UMb - UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Ville de Menton
Plan Local d'Urbanisme

57

REGLEMENT

- Les bars, restaurants, cafés ;
- Les constructions à destination de fonction d'entrepôt liées et nécessaires à l'activité artisanale et commerciale ;

Dans le secteur UMb :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation ;

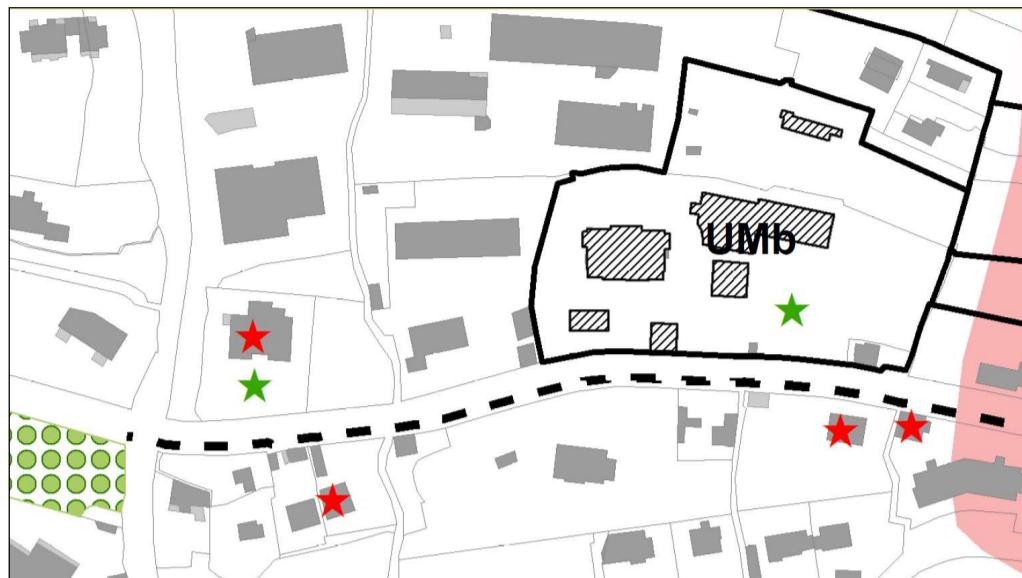
Dans le cadre des aménagements envisagés sur le secteur, le bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU devra être reconstruite à l'identique.

Ainsi, il est clairement indiqué dans la notice explicative que la maison existante sera démolie et remplacée par un projet d'architecture contemporaine qui de ce fait n'est pas un projet de démolition et reconstruction à l'identique.

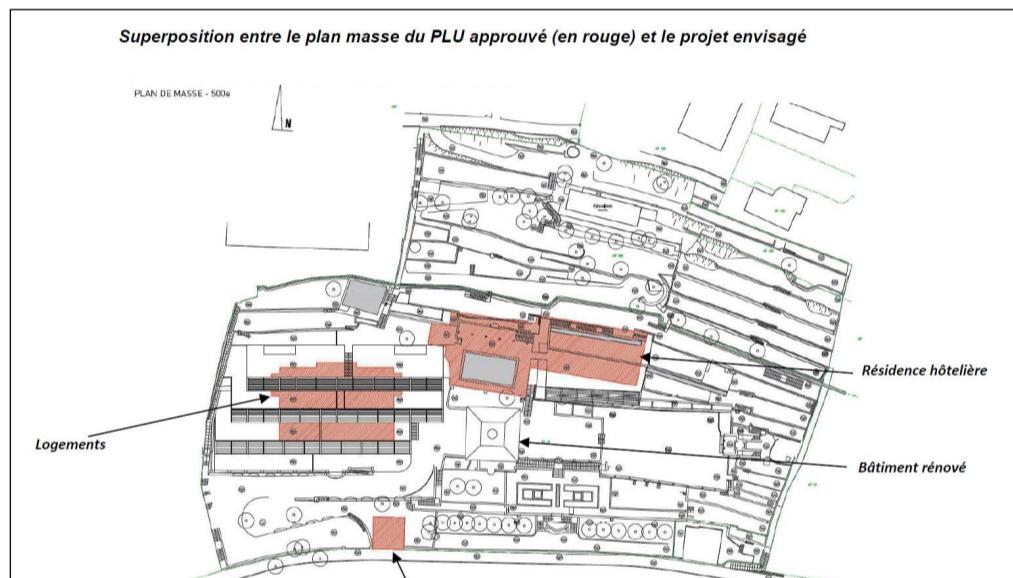
Le fait que le texte du règlement n'est pas été modifié constitue bien une erreur matérielle car il ne retranscrit pas l'évolution réglementaire prévue dans la notice.

1.5. JUSTIFICATION DU PLAN DE MASSE DE SECTEUR.

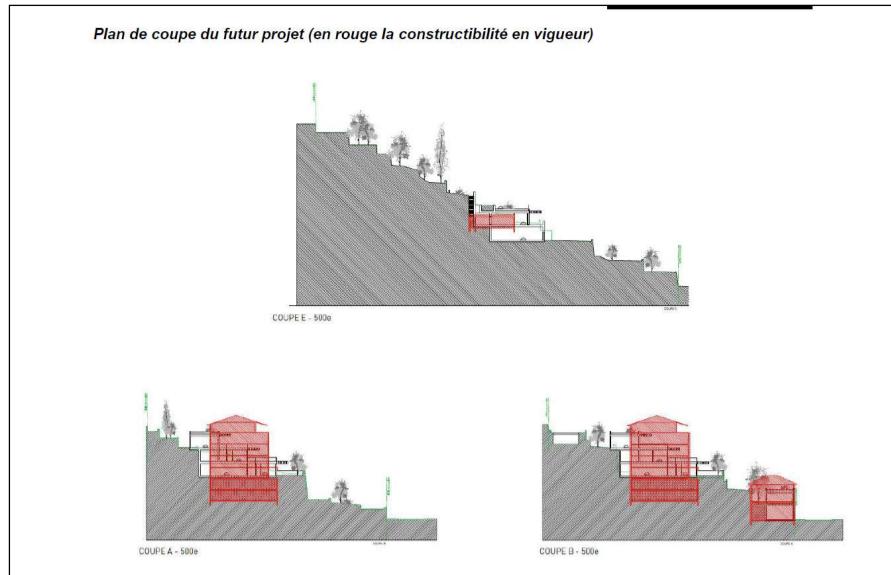
Au PLU approuvé du 5/03/2018, le plan de masse de secteur précise l'implantation de la maison existante et donc l'implantation obligatoire de la reconstruction.



La page 7 de la notice explicative présentée à l'enquête publique précise clairement la modification de l'implantation du projet de construction en superposant celle du document approuvé en 2018 (en rouge) et celle de la modification de 2019.



Les pages suivantes de la notice montrent de manière transparente les coupes sur terrain du projet validé au PLU approuvé de 2018 (en rouge) et celles à venir.



Un bilan des surfaces montre également l'évolution de la constructibilité entre les 2 projets en toute transparence du public.

Bilan des surfaces de plancher

	SdP PLU en vigueur (m ²)	SdP PLU modifié (m ²)
<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.

CONCLUSION :

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, le maintien de la rédaction de l'article UM2 du règlement écrit de la zone UMb qui précise que le bâtiment principal devra être reconstruit à l'identique résulte bien d'une erreur matérielle et doit être rectifié.

2. LES ELEMENTS MODIFIES.

Extrait du règlement écrit en vigueur.

Dans le secteur UMb :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation ;

Dans le cadre des aménagements envisagés sur le secteur, le bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU devra être reconstruite à l'identique.

Règlement écrit après la correction de l'erreur matérielle.

Dans le secteur UMb :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation ;

3. CONCLUSION.

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé