

*Département des Alpes-Maritimes*  
*Commune de Menton*



**Enquête relative à la révision  
générale du PLU de la  
Commune de Menton**

**Du 07 avril 2025 au 09 mai 2025**

**CONCLUSION ET AVIS**

**Françoise HENNETEAU, commissaire-enquêteur**

# SOMMAIRE

<b>1/ RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2/ CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>	<b>4</b>
2.1. Sur la forme .....	4
2.1.1. <i>L'initiative de la procédure</i> .....	4
2.1.2. <i>Le choix de la procédure</i> .....	4
2.1.3. <i>Sur le déroulement de l'enquête</i> .....	6
2.1.4. <i>Sur le contenu du dossier l'enquête</i> .....	7
2.2. Sur le fond.....	8
2.2.1. <i>Sur le projet de révision du PLU</i> .....	8
2.2.2. <i>Sur l'avis des personnes publiques et associées</i> .....	12
2.2.3. <i>Sur l'avis de l'autorité environnementale</i> .....	15
2.2.4. <i>Sur la participation du public</i> .....	16
2.2.5. <i>Sur les réponses formulées par la Commune aux questions du Commissaire Enquêteur</i> .....	19
<b>3/ CONCLUSION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS MOTIVÉ .....</b>	<b>25</b>

# 1/ RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique est relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Menton, prescrite par délibération 118/20 du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

Depuis son approbation le 5 mars 2018, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution soit :

- Des mises à jour en 2018, 2019, 2021 et 2023
- Des modifications de droit commun le 25 juin 2019 et le 11 octobre 2022, et une modification simplifiée le 31 janvier 2019

Les évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contribuant à protéger l'environnement et le paysage communal.

Dans la droite ligne des précédentes évolutions du PLU, la procédure proposée aujourd'hui n'a pas vocation à remettre en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elles contribuent à renforcer les objectifs qui y sont fixés.

Sur la base du diagnostic territorial, la Ville a souhaité que la politique d'aménagement du territoire permette de répondre à plusieurs exigences, à savoir :

- Affiner l'analyse urbaine des quartiers en prenant en compte le niveau d'accueil des équipements publics.
- Renforcer les impératifs de protection et notamment la préservation des paysages remarquables de Menton, dont est, non seulement constitutif, les grands ensembles de jardins mais également l'habitat pavillonnaire mentonnais,
- Retranscrire sur le territoire communal de Menton les orientations d'aménagement et d'urbanisme intercommunal dans une perspective de développement harmonieux qui préserve les caractéristiques essentielles de la ville,
- La révision devra s'inscrire dans un contexte de changement climatique et de rationalisation de la ressource.

Pour cela, le PLU doit être refondu et faire l'objet d'une révision générale.

Le projet de révision générale a été arrêté par délibération 147/24 du 4 décembre 2024.

## 2/ CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 2.1. Sur la forme

#### 2.1.1. L'initiative de la procédure

L'élaboration du PLU respecte la procédure dictée par le Code de l'urbanisme.

- Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal
- Il a été élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune
- Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU lors de sa délibération 118/20 du 1<sup>er</sup> décembre 2020
- Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu puis arrêté par délibération 10/24 le 20 février 2024
- Conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme, le projet finalisé a été définitivement arrêté par délibération 147/24 du conseil municipal réuni le 4 décembre 2024

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont alors été saisies pour avis.

**Conclusion du Commissaire Enquêteur :** La Commune s'est conformée à l'article L 153.31 du code de l'urbanisme.

#### 2.1.2. Le choix de la procédure

**Une commune doit procéder à une révision générale de son PLU lorsque des changements significatifs** dans les besoins de la population, dans les exigences réglementaires ou dans les conditions socio-économiques rendent nécessaire une mise à jour complète de ses documents d'urbanisme :

1. **Un changement démographique** peut nécessiter une réévaluation des infrastructures et des services.
2. **L'évolutions réglementaires** : De nouvelles lois ou normes peuvent imposer des modifications aux documents d'urbanisme existants.
3. **Le développement économique** : L'émergence de nouveaux projets ou zones d'activités peut nécessiter une reconfiguration du plan d'urbanisme pour y intégrer des zones commerciales ou industrielles.
4. **La protection de l'environnement** : Des évolutions dans les connaissances scientifiques concernant l'environnement peuvent rendre nécessaire une révision des zones protégées ou des règles d'urbanisme.
5. **Des projets d'aménagement urbain** : La nécessité d'intégrer de nouveaux projets d'infrastructure, comme des routes, des transports en commun ou des équipements publics...

**Les orientations de la Commune définies au PADD confirment la nécessité de recourir à cette procédure :**

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton  
→ Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et

remise en bon état des continuités écologiques.

- Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire.
- Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive.
- Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée.
- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **De même, le PLU doit s'articuler avec d'autres règles d'urbanisme.**

Le PLU doit être compatible avec :

- Les articles L.101-1 à L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et la loi Littoral
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF

La Commune de Menton doit également prendre en considération :

- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD)
- La Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN)
- Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN 06)
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2023-2029
- Le Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et Indication Géographique Protégée (IGP)
- Le Schéma Régional PACA vélo routes et voies vertes
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Le Régime forestier

Enfin, le PLU doit aussi s'attacher à la prévention des risques et de protection de l'environnement : faune/flore, risques naturels, agriculture, sites archéologiques, eau et milieux aquatiques, zonage d'assainissement, ouvrage de collecte et de traitement des eaux usées, élimination des déchets, espaces naturels et urbains...

**Conclusion du Commissaire Enquêteur :** Le déroulement de l'enquête est conforme à l'article L 153.31 du code de l'urbanisme.

### **2.1.3. Sur le déroulement de l'enquête**

1. Le 5 février 2025, le Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur pour l'enquête sur la révision générale du PLU, avec Mme Alice Kuhne Barbier comme commissaire enquêteur suppléante.
2. Les permanences ont été établies en accord avec le service urbanisme selon les horaires d'ouverture de la mairie.
3. Le dossier de révision du PLU a été reçu par e-mail le 7 février 2025, suivi de documents supplémentaires. Une rencontre avec le Maire et la Directrice de l'urbanisme a eu lieu le 17 février 2025 pour discuter des grandes lignes et de la philosophie du projet. Le 15 février, des visites des zones concernées (Borrigo et vallon du Gorbio) ont été réalisées pour évaluer l'état actuel des sites.
4. La période d'affichage de l'arrêté d'enquête publique 14/25 s'est faite du 18 mars au 12 mai 2025 à divers emplacements, confirmée par un agent assermenté le 26 avril 2025. Les documents ont été mis en ligne sur le site [www.menton.fr](http://www.menton.fr) à partir du 21 mars 2025, avec un certificat d'affichage établi le 24 mars 2025. La publicité a été faite dans deux journaux locaux (La Tribune Côte d'Azur et Nice-Matin) avant le début de l'enquête et dans les premiers jours de celle-ci. Des contrôles réguliers ont été effectués pour vérifier l'affichage. Des certificats d'affichage, datés de mars et mai 2025, confirment la bonne réalisation des obligations de publicité de l'enquête.
5. Le dossier d'enquête a été accessible au public sur support papier à l'accueil de la Mairie et dans le bureau du Commissaire Enquêteur pendant toute la durée de l'enquête. Il était également disponible en ligne sur le site de la commune à l'adresse [www.menton.fr](http://www.menton.fr).
6. Le public a pu participer physiquement à l'enquête lors de quatre permanences. Un registre, paraphé par le Commissaire Enquêteur, était disponible à l'accueil de la Mairie pour recueillir les observations. De nombreuses contributions se sont faites par courrier envoyé au Maire ou au Commissaire Enquêteur, ainsi que par courriel à une adresse dédiée.
7. L'enquête publique, décidée par l'arrêté 14/2025 du 17 mars 2025, s'est tenue du 7 avril au 9 mai 2025, soit pendant 33 jours, à la Mairie de Menton au 17, rue de la République.
8. Le Commissaire Enquêteur a reçu le public lors de quatre permanences programmées aux dates précises des 7 ; 13 ; 23 avril et 9 mai 2025. Les espaces étaient adaptés pour assurer un climat serein pour l'expression du public. L'importance du dossier dématérialisé a été soulignée, facilitant le travail du Commissaire Enquêteur. Cependant, des difficultés d'accès au dossier initialement ont été signalées, ce qui a été rapidement corrigé. Un poste informatique était à disposition pour la consultation du dossier d'enquête, et la page PLU du site de la ville était accessible durant l'enquête. Il est noté que la non-dématérialisation du registre a pu limiter le nombre d'observations recueillies.

**Conclusion du Commissaire Enquêteur :** En cela, la procédure a été conforme aux articles R 123.2 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **2.1.4. Sur le contenu du dossier l'enquête**

Le dossier d'enquête publique se compose de plusieurs pièces essentielles, divisées en deux grandes catégories : les pièces écrites et les pièces administratives.

##### **1. Pièces écrites :**

- Rapport de présentation :
  - Tome 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement
  - Tome 2 : Rapport de présentation
  - Annexe : Étude de densification
- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Règlement :
  - Palette des couleurs prescrites
  - Palette des essences végétales
- Plans de zonage :
  - Plans à différentes échelles pour les zones Est, Centre, Ouest, Nord et un plan masse pour le secteur Rosmarino
- Listes :
  - Emplacements réservés
  - Emplacements pour la mixité sociale et périmètres de mixité sociale
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Annexes :
  - Annexes sanitaires (eau potable, assainissement, déchets)
  - Servitudes d'utilité publique et leurs plans
  - PPR Mouvements de terrain et projet de PPRi
  - Secteurs d'isolement acoustique
  - Règlement local de publicité (RLP)
  - PSMV, zones de préemption pour espaces naturels sensibles, obligations de débroussaillage
  - Bois et forêts soumis à un régime forestier
  - Inventaire des éléments remarquables et droits de préemption urbain
  - Risques naturels (plans d'exposition, aléas)
  - Exposition au plomb, secteur d'information sur les sols, ZAIIPER, taxes d'aménagement

##### **2. Pièces administratives :**

- Délibération de prescription du PLU
- Débat du Conseil Municipal sur le PADD
- Délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation publique
- Avis des commissions et dérogations
- Désignation du commissaire enquêteur

- Évaluation environnementale et avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
- Avis de diverses personnes publiques associées
- Registre d'enquête

Ce dossier constitue une base complète pour l'enquête publique, permettant une évaluation rigoureuse des projets d'aménagement en tenant compte des aspects environnementaux, réglementaires et sociétaux.

Dans le rapport de présentation j'ai constaté avec que la plupart des textes étaient accompagné de cartes. J'y ai également constaté des parallèles en chiffres mais aussi en carte entre le PLU en vigueur et le projet soumis à enquête.

Beaucoup de sujets sont traités sous forme de tableaux clairs, colorés avec un thème par page.

Ce traitement du dossier permet de faciliter la lecture et la compréhension même si un dossier de PLU est souvent difficile à déchiffrer pour les non professionnels.

**Conclusion du Commissaire Enquêteur :** le dossier d'enquête est conforme à l'article R.123.8 du code de l'urbanisme.

## **2.2. Sur le fond**

### **2.2.1. Sur le projet de révision du PLU**

Le PLU est un document fondamental pour la Commune.

- D'une part en tant que véritable projet de territoire prenant en compte ses besoins et ses enjeux de développement notamment dans les domaines économiques, de l'habitat, des équipements, de la protection de son patrimoine environnemental et architectural.
- D'autre part, en tant que réponses concertées et concrètes apportées par les élus de l'équipe municipale aux attentes des administrés notamment en matière d'évolution démographique, de préservation des espaces naturels et agricoles, de logements et de services.

**Le projet de révision de la Commune de Menton est décrit très explicitement dans l'ensemble des documents composant le dossier qui a été présenté à l'enquête publique.**

**Ces documents** qui sont principalement le diagnostic, le rapport de présentation, le PADD, les OAP, les Emplacements réservés et les servitudes dont j'ai fait un résumé des plus concis et éclairés possible, **démontrent que leur contenu respecte les règles prescrites.**

**Les objectifs du PLU sont clairs :**

La commune entend se doter d'un outil stratégique qui lui permette de gérer et de contrôler l'urbanisation de son territoire, de préserver un environnement patrimonial remarquable, de protéger les activités agricoles qui sculptent le paysage autour Menton, de conforter les espaces publics et les équipements pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants.

**Le projet s'inscrit dans le respect du PADD** énoncé explicitement présenté, débattu puis arrêté en séances du conseil municipal.

Le PADD reposant sur les cinq axes suivants :

1. Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton.  
→ Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologique
2. Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire.
3. Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive.
4. Garantir une mobilité durable et raisonnée.
5. Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces axes visent à respecter les objectifs de développement durable définis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme dont l'atteinte résulte d'un équilibre délicat entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de nature en ville, la protection des sols et des ENAF, la renaturation des sols...

**Il apparaît également que les objectifs de ce projet de PLU s'inscrivent tout à fait dans l'esprit des règles supra communales** en respectant les orientations données par celles-ci, notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain, lutte contre l'artificialisation, prise en compte de la biodiversité...

Ils visent également à promouvoir le développement des activités économiques, en particulier dans les domaines agricole et touristique.

**Ce projet de PLU prend en compte les importantes contraintes** liées à la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), en particulier en application de la loi Littoral, la loi climat et résilience, le PPR... Il prend très au sérieux les risques d'inondation et de submersion du littoral.

**En ce qui concerne les OAP, j'ai tenté de traduire le plus clairement possible leurs objectifs et leurs enjeux dans mon rapport.**

**1)** Je constate que **le projet Rondelli** présente une approche intégrée et durable pour réaménager un site en zone littorale, tout en tenant compte des enjeux environnementaux, paysagers et urbains.

**Ses objectifs sont :**

- Conserver et réorganiser des usages : La volonté de maintenir les locaux sous le boulevard des Portes de France et les espaces autour des jeux **est essentielle pour préserver les activités existantes tout en améliorant l'expérience des usagers.**
- Transformer des zones de stationnement : La réduction de l'imperméabilisation par la création d'un grand parc de loisirs et sportifs **est un aspect très positif. Cela contribue à la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration de la biodiversité locale.**

- Réhabiliter un centre commercial : L'intégration du centre commercial dans le parc avec un accès via un parking public enterré est une excellente façon de maintenir l'activité économique tout en préservant l'espace public.
- Renforcer l'offre sportive : Crucial pour encourager un mode de vie actif et renforcer la communauté locale.

### **Les enjeux sont :**

- Les enjeux paysagers et environnementaux :
  - Valoriser le paysage : La mise en valeur du paysage et la préservation des vues sur la mer et les montagnes sont essentiels pour améliorer l'attrait visuel de la région.
  - Améliorer la ligne côtière : Un traitement respectueux de l'écosystème local est primordial pour maintenir l'équilibre entre le développement humain et la nature.
- Les enjeux de valorisation du site :
  - Mettre en valeur des vues panoramiques : Optimiser la perspective sur les paysages environnants peut attirer davantage de visiteurs et renforcer le caractère touristique de la zone.
  - Perpétuer les usages : Assurer une transition fluide entre les plages et le port est essentiel pour créer un environnement harmonieux.
  - Désimperméabiliser : La prise en compte de la géologie locale pour améliorer l'usage et la durabilité du parc est une démarche responsable et nécessaire dans le contexte du changement climatique.
- Les enjeux urbains :
  - Créer des aménagements valorisants : Créer un espace qui valorise l'Est mentonnais est une initiative louable, favorisant à la fois le sport et la culture.
  - Conserver une cohérence urbaine : L'amélioration de l'entrée de ville et la gestion durable des déplacements sont des priorités pour une ville moderne.
  - Créer des espaces publics partagés : Développer des lieux conviviaux et accessibles est essentiel pour renforcer le lien social dans la communauté.
  - Reconfigurer l'espace : La reconfiguration de l'espace pour le rendre plus fonctionnel et attrayant est une approche judicieuse pour favoriser les interactions entre les usagers.

Le projet Rondelli apparaît comme une initiative ambitieuse et réfléchie pour transformer un espace urbain en un lieu dynamique, durable et attractif. Il propose de manière appropriée les défis contemporains liés à l'urbanisme, à l'environnement et à la vie communautaire.

**2) Le projet « Boulevard Urbain du Borrigo »** semble être une initiative bien pensée pour revitaliser une zone urbaine tout en tenant compte des enjeux environnementaux et esthétiques.

**Ses objectifs sont :**

- Transformer l'espace : La volonté de convertir un axe routier en boulevard urbain est une démarche essentielle pour améliorer la qualité de vie des résidents et des usagers. Un aménagement mixte et qualitatif peut renforcer le caractère urbain et favoriser une utilisation plus diversifiée de l'espace.
- Densifier raisonnablement : La possibilité de densifier certaines zones tout en préservant les vues et les espaces verts est un équilibre délicat, mais vital. Cela peut contribuer à une meilleure utilisation des terrains tout en maintenant un cadre de vie agréable.
- Créer une zone commerciale : La création d'une zone commerciale près des Sœurs Munet peut dynamiser l'économie locale et offrir des services aux résidents, ce qui est un point positif pour l'animation du quartier.

**Ses enjeux environnementaux et de gestion des eaux sont :**

- Prévenir les inondations : L'accent mis sur le respect des conditions d'écoulement des eaux et la préservation du PPRi est fondamental pour éviter les problèmes d'inondation. Cela montre une approche responsable face aux risques naturels.
- Préserver les espaces verts paysagers : La préservation des espaces verts et des vues sur le paysage environnant est cruciale pour maintenir la biodiversité et le bien-être des habitants. Ces éléments contribuent également à l'esthétique générale de l'aménagement.

**3) Le projet des trames verte et bleue** à Menton s'inscrit dans une démarche de développement durable visant à concilier urbanisation et préservation de la biodiversité. La couverture végétale et les corridors écologiques identifiés sont des atouts majeurs pour la biodiversité. Le diagnostic met en lumière des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, ce qui est crucial pour la faune et la flore. La trame verte, avec ses milieux boisés et ouverts, sert de lien entre le littoral et le relief, tandis que la trame bleue permet de maintenir les flux d'eau et les habitats associés.

**Ses objectifs sont :**

- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Cet objectif est fondamental car il va permettre de sécuriser et de renforcer les habitats naturels, tout en soutenant les espèces menacées.
- Créer une harmonie de l'urbanisation avec les espaces naturels : Le développement urbain devra être conçu de manière à respecter et intégrer la biodiversité.
- Créer un réseau intercommunal de continuités écologiques qui s'étendent aux communes voisines. Cette vision renforce l'impact du projet, en favorisant un réseau dynamique de biodiversité à l'échelle régionale.

## Ses propositions :

- Élaborer un plan de gestion : Essentiel pour structurer les actions à mener et assurer leur continuité dans le temps.
- Restaurer et aménager : Les mesures de restauration des vallons, des zones humides et des espaces boisés montrent une volonté de rétablir des écosystèmes fonctionnels. Cela inclut également la création de passages pour la faune, qui est un élément clé pour réduire les collisions entre animaux et infrastructures.
- Un zonage approprié : L'intégration d'outils réglementaires dans le PLU est indispensable pour garantir que les nouveaux projets respectent les exigences environnementales.
- Utiliser des végétaux locaux pour une approche durable favorise la biodiversité et l'adaptation au climat local.

Le projet des trames verte et bleue à Menton représente une initiative proactive et nécessaire pour préserver et renforcer la biodiversité dans un contexte d'urbanisation croissante. S'il est mis en œuvre de manière efficace, il contribuera à améliorer la qualité de vie des résidents tout en protégeant les richesses naturelles de la région.

**Conclusion du Commissaire Enquêteur :** Le dossier de révision du PLU est conforme aux articles L151.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cependant, le projet de réaménagement du BORRIGO a suscité des levés de boucliers chez les habitants du secteur et notamment dans le secteur des Sœurs Munet avec une pétition qui a mobilisé 145 personnes. Il conviendra donc d'en tenir compte. Nous verrons les revendications dans l'étude des avis du public.

### **2.2.2. Sur l'avis des personnes publiques et associées**

#### **L'ASPONA**

Les propositions de l'ASPONA semblent bien réfléchies et visent à équilibrer le développement urbain avec la préservation de l'environnement et des terres agricoles et contribue à renforcer la couverture arborée et à lutter contre les enjeux climatiques. Cependant, elle nécessite une mise en œuvre précise. Il pourrait être difficile de suivre cette règle et d'assurer que les arbres replantés soient adaptés à l'écosystème local.

Une clarification sur le plan de masse du secteur des Sœurs Munet et LATOURNERIE paraît essentielle pour s'assurer que les décisions prises soient en accord avec les besoins et les attentes des habitants. Ça démontre la nécessité de continuer à écouter et entendre les riverains qui, d'ailleurs ont été nombreux à s'interroger et s'inquiéter de la mise en œuvre de ce programme.

La suggestion de promouvoir une politique de reconquête des terres agricoles abandonnées est pertinente, surtout dans un contexte où l'urbanisation peut empiéter sur ces espaces précieux. L'initiative d'un « Espace Test » pour de nouveaux agriculteurs pourrait également dynamiser l'agriculture locale. Cependant, la mise en œuvre peut rencontrer des obstacles, comme la disponibilité des

ressources, l'engagement des agriculteurs, ou encore les contraintes réglementaires.

Concernant les secteurs à plan de masse : Les préoccupations concernant l'accès à des données détaillées et les erreurs dans l'évaluation des surfaces sont légitimes. Une planification urbaine efficace nécessite des informations précises pour éviter des décisions mal informées. Cependant, Il est nécessaire de veiller à ce que la préservation de l'environnement ne se fasse pas au détriment des besoins en logements ou d'autres infrastructures essentielles.

Proposer un concours d'architectes peut effectivement favoriser des solutions innovantes mais peut-être coûteux en temps et en argent. Il est essentiel de s'assurer que cette démarche soit bien justifiée et qu'elle ne retarde pas des décisions nécessaires.

Dans l'ensemble, ces propositions montrent une volonté de développement durable et une attention aux besoins de la communauté, ce qui est crucial dans le cadre de toute planification urbaine.

### **LA CARF**

La création d'un parking public au Haut-Caréï peut encourager les visiteurs et soutenir le commerce local. De plus, le soutien de la CARF facilitera le projet même si le coût restera certainement conséquent pour la commune. Il faudra également être attentif aux conséquences sur l'environnement et la biodiversité locale.

Intégrer des zonages du Plan Climat-Air-Énergie dans le PLU montre une volonté d'aligner le développement urbain sur des objectifs de durabilité mais rendre le processus de planification plus complexe et donc plus long. Sans compter sur les possibles réticences de la part des citoyens concernant l'impact des projets d'énergies renouvelables sur leur cadre de vie.

Permettre le changement de destination des bâtiments situés sur le terrain communal situé 9023, chemin des Moulins à Menton pour l'accueil du public, des ateliers ou expositions en lien avec l'activité agricole future : Le soutien à l'agriculture est vital et peut renforcer l'identité et la cohésion communautaire, tout en valorisant le patrimoine local. Cela aura tout de même un coût et peut également engendrer des tensions entre les différents utilisateurs et les activités agricoles.

### **Le Conseil Départemental**

La création d'un giratoire au carrefour de la RD22 et de l'avenue de Prade pourrait améliorer la fluidité du trafic et la sécurité routière et la mise en double sens de la RD52 pourrait faciliter les déplacements et réduire les congestions. Mais quel impact sur l'environnement ? Cela ne va-t-il pas augmenter le trafic routier ?

La poursuite de l'étude des projets en lien avec la piste cyclable du littoral : contribue à promouvoir des modes de transport durables, encouragent les déplacements à vélo. Et sont un bienfait contre la pollution.

La modification des règlements pour permettre des clôtures occultantes autour des établissements publics : contribue à la sécurité des élèves et des usagers. Cependant, les clôtures peuvent créer une barrière physique et symbolique qui peut exclure certaines personnes, limitant ainsi l'accès à des services ou des espaces essentiels La clôture peut contribuer à sécuriser des espaces publics, notamment ceux utilisés par des populations vulnérables (comme les enfants dans les collèges),

en limitant l'accès non autorisé ou en empêchant des comportements indésirables. Cependant, elle peut donner l'impression que l'espace devient privé plutôt que public surtout si la clôture est haute et sans claire voie, ce qui peut nuire à la convivialité des lieux. Les espaces publics sont souvent des lieux de rencontre et d'interaction sociale

L'ouverture à l'urbanisation de la zone NP autour de l'institut Médicoéducatif pour le classement en zone Ubd pourrait permettre de développer des services et des infrastructures nécessaires mais pourrait aussi conduire à une surpopulation et à une saturation des infrastructures existantes et une opposition des riverains.

### ***L'État***

- La méthodologie de consommation foncière est bien détaillée, ce qui montre un effort pour fournir des informations claires et transparentes sur la méthode utilisée. Il ne faudrait pas que la clarification nuise à la compréhension du PLU par la surcharge d'informations.
- Le fait que l'OAP sur la trame verte/trame bleue soit jugée sommaire indique un manque de profondeur dans la planification, ce qui pourrait limiter l'efficacité des mesures de préservation de la biodiversité. D'ailleurs ce thème a été abordé à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique.
- L'État montre une volonté d'améliorer la conformité réglementaire et de mieux gérer les espaces côtiers.
- L'appel à suivre les recommandations de la CDPENAF indique une volonté d'aligner les pratiques sur les meilleures normes en matière de préservation des zones agricoles et naturelles et consolider juridiquement les décisions à venir.

### ***LA CDPNAF***

- Mieux qualifier les zones Nv et Nj comme visant à protéger un espace remarquable et une coupure d'urbanisation identifiée par la DTA des Alpes Maritimes.
- Mettre le règlement en cohérence avec les recommandations de la CDPENAF concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones A et N.

Ces demandes me semblent pertinentes et n'appellent pas de commentaire supplémentaire.

### ***La CDNPS***

Donne un avis favorable aux propositions de classement et de déclassement en espaces boisés au titre de l'article L 113.1 CU.

Pas de commentaire.

## ***La Chambre d'Agriculture***

- Demander une précision cartographique pour identifier les 15 exploitations agricoles **peut alourdir le processus administratif, entraînant des délais supplémentaires et des coûts pour la mise à jour des documents mais cela permettra d'améliorer la transparence et la compréhension des enjeux agricoles. Cela facilite également une meilleure planification et prise de décision en tenant compte des spécificités locales.**
- **Mêmes remarques pour l'évaluation plus complète de la faisabilité des projets agricoles envisagés**
- **Je suis favorable à l'ajout d'une mention dans le règlement et le rapport de présentation concernant les zones Nv et Nj afin de mieux qualifier ces secteurs.**
- La modification du règlement afin de prendre en compte les recommandations relatives à la réglementation des extensions et annexes d'habitation et zones naturelles **est importante afin d'éviter les contentieux futurs.**
- **Favorable** au retrait de la classification EBC pour les parcelles qui ne bénéficient pas de la protection DTA.

### **2.2.3. Sur l'avis de l'autorité environnementale**

#### ***La MRAE***

Elle émet des recommandations :

- Analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SRADDET
- Compléter le dispositif du suivi du PLU par un état de référence et des objectifs chiffrés afin de le rendre pleinement opérationnel et de préciser, pour chaque indicateur, les mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs.
- Reprendre l'analyse des incidences du réaménagement du secteur du front de mer sur le risque de submersion marine et l'accessibilité afin de démontrer la prise en compte de l'ensemble de ces enjeux par l'intégration des mesures adaptées dans le règlement de l'OAP.
- Préciser l'articulation de l'urbanisation prévue avec la desserte en transports collectifs et en modes actifs de déplacement, et d'en intégrer les modalités dans le règlement du PLU.
- Expliquer comment le risque d'inondation a été intégré dans la séquence éviter-réduire-compenser et dans le règlement du PLU.
- Expliquer comment le risque de ruissellement a été intégré dans la séquence éviter-réduire-compenser notamment en démontrant l'adéquation entre le réseau d'eaux pluviales et l'évolution du PLU.

**Je suis globalement favorable à ces recommandations qui visent à assurer une planification urbaine plus durable et sécurisée, ce qui est essentiel dans le contexte actuel de changements climatiques. Certes elles engendreront une complexité et un coût supplémentaire, mais il me semble que la durabilité et la sécurité des projets urbains doivent primer.**

#### **2.2.4. Sur la participation du public**

Je rappelle les observations formulées par le public qui peuvent se regrouper suivants les différents thèmes indiqués ci-après sans ordre prioritaire :

- a. Contestation sur le projet de zonage, de U en N
- b. Contestation sur le projet de zonage en U avec diminutions de la constructibilité (ex UC vers UD)
- c. Contestation de l'application des EPV
- d. Demande de déclassement de N ou d'un secteur EBC en zone constructible
- e. Demande de déclassement de A en U
- f. Demande de mise à jour
- g. Contestation de l'OAP du BORRIGO et notamment le projet îlot des Sœurs Munet : hauteur excessive, circulation, troubles de voisinage...
- h. Demande de préservation du secteur LATOURNERIE
- i. Demande de prise en compte de l'environnement
- j. Lisibilité du dossier...

**Pour les contestations de classement en zone N, en zone A, en EBC, en EPV, ou de UC en UD, la Commune a indiqué que ce classement résultait essentiellement des règles supra-communales et quelquefois de l'avis des Bâtiments de France.**

- La DTA lorsque le tracé des EBC correspond à celui de la protection des espaces de la Directive Territoriale d'Aménagement. De ce fait, tout retrait de l'EBC sur le site en question doit faire l'objet de demande auprès de la CDNPS et d'une validation notamment si c'est en vue de construire.
- La loi Climat et Résilience qui se traduit par une redéfinition des limites des zones urbaines au plus près des bâtis existants excluant parfois des terrains dont l'urbanisation serait considérée comme une extension de l'urbanisation et par conséquent de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Elle imposerait la modification du zonage sur un foncier, caractérisé par une faible densité. Dans un objectif de maintien de faible densité sur ce secteur, le règlement a intégré une nouvelle zone « UD » plus protectrice de l'environnement que la zone UC.
- Le classement en EPV résulterait de la mise en œuvre de la loi climat et résilience d'août 2021, demandée par les services de l'État afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces.
- Dans certains cas, le terrain comporterait un fort enjeu paysager, constitué de restanques visibles depuis la plage des Sablottes et le vieux port. Ces enjeux paysagers ont maintes fois été soulevés par l'Architecte des Bâtiments de France dans le paysage à proximité du site patrimonial remarquable (le Vieux Menton).

Toutes les demande de déclassement en zone constructible de terrain situés en zone naturelle, agricole ou soumis à un EPV ou en EBC au PLU en vigueur, doivent faire l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation avant que le projet de révision soit arrêté en conseil Municipal.

Ces classements étant contraires aux objectifs du PADD ont peu de chance d'être acceptés.

À ce jour, seuls les projets d'intérêt général ont un avis favorable de la CDPENAF (celui du supermarché).

Il faut par ailleurs ne pas oublier que si le droit de propriété est inscrit dans notre Constitution, la destination du sol doit être guidée par l'intérêt général. C'est un principe fondamental, qui vient atténuer la démarcation entre le fait que d'un côté du trait, le terrain est constructible et de l'autre, non.

### **Contestation de l'OAP du BORRIGO et notamment le projet îlot des Sœurs Munet : hauteur excessive, circulation, troubles de voisinage...**

Sujet délicat qui a mobilisé beaucoup de personnes lors des visites, par courrier, courriel et registre avec une pétition de 145 signatures.

Les revendications portent, pour les plus importantes sur :

- La hauteur de bâtiments du côté de la rue des sœurs Munet en partie centrale, qui assombriraient la vue
- La préservation des espaces verts
- Demande une révision du plan UMC conformément à la consultation publique de 2024
- Crainte que les résidents soient enclavés
- Contestent le sens unique de la voie rue des Sœurs Munet
- Évoquent les difficultés de circulation
- Demandent un large trottoir et des dos d'âne afin de ralentir les automobilistes
- Contestation des densités prévues

À ces revendications, la commune informe que « *dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le site dit « des sœurs Munet » dont les acquisitions de terrains sont portées par l'EPF PACA, il est nécessaire de trouver un équilibre du projet (notamment sur le volet environnemental, des réseaux, financier...), c'est pourquoi un programme a été défini. Le plan masse du projet de révision du PLU détermine des volumétries permettant de répondre aux objectifs du programme. Toutefois, ce site fera l'objet d'une procédure de DUP au cours de laquelle la volumétrie proposée pourrait se voir être modifiée* ».

Elle indique également que « *les secteurs à « plan masse » sont visibles sur le plan d'ensemble du zonage.*

*Conformément au code de l'urbanisme, ces plans font état des volumétries maximales attendues des bâtiments sur des polygones d'implantation précis. Le secteur à plan masse n'a pas vocation à faire apparaître les espaces de pleine terre.*

*C'est le règlement écrit qui détermine un taux minimal de pleine terre à conserver sans en préciser la localisation exacte* ».

Les OAP sont nées dans la loi Solidarité et Renouvellement urbain, dite loi SRU (2000), puis dans la loi Urbanisme et Habitat (2003), elles n'ont pris leur forme actuelle qu'en 2010, avec la loi Grenelle II.

Ce sont des outils de planification, qui servent à définir des intentions d'aménagement de la Commune.

Les OAP sont devenues des pièces obligatoires du PLU, au même titre que le règlement, le rapport de présentation ou le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

L'OAP permet de préparer la mise en œuvre du projet urbain défini par la Commune.

Elle est élaborée à partir du PADD et elle complète le règlement du PLU. Elle traduit les objectifs de développement du territoire, et définit les grands principes d'aménagement de certains périmètres voués à muter.

Ces outils opérationnels n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP.

Les OAP offrent davantage de souplesse que le règlement, puisqu'elles définissent de grands principes, des orientations, mais aucune règle précise.

Le permis de construire qui va suivre, doit être compatible avec l'OAP et non pas se conformer en tout point à des règles précises. Les projets doivent respecter l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation. Ils bénéficient cependant d'une certaine liberté en matière de gabarit, d'implantation ou d'aspect architectural

Pour autant, une erreur d'interprétation d'une OAP par le maître d'œuvre peut conduire à des contentieux.

Il me semble donc indispensable que la Commune revoie ce projet en considération des inquiétudes des riverains afin d'intégrer des orientations plus claires pour le projet à venir.

### **Demande de préservation du secteur LATOURNERIE**

À la demande de protection du site de LATOURNERIE, la commune a répondu « *Ancien centre Latournerie : La protection des lacets présents sur le site sera renforcée, ainsi que celle des ouvrages hydrauliques* ».

Ces lacets, identifiés dans l'inventaire des éléments paysagers en tant qu'ouvrage d'art, mais aussi pour leur symétrie visuelle avec la colline préservée de la Villa La Vierge et du Château Marly méritent en effet une protection conformément à l'article L. 123-1-5, 7 qui prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Il serait dès lors nécessaire que la Commune précise la nature des protections.

## **Demande de prise en compte de l'environnement**

L'État fait des règles, nombreuses et complexes auxquelles les collectivités doivent se soumettre. Cependant, elles sont des acteurs clés dans la mise en œuvre de politiques environnementales efficaces et adaptées aux enjeux locaux. Leur engagement peut avoir un impact significatif sur la qualité de vie des habitants et la durabilité à long terme de l'environnement.

Le dossier de révision du PLU, tel que présenté au public, même si quelques lacunes ont été soulevées par les PPA, montre un fort engagement de la Commune de Menton qui peut avoir un impact significatif sur la qualité de vie des habitants et la durabilité à long terme de l'environnement. L'intérêt des habitants pour les problèmes environnementaux doit être accueilli avec une attention toute particulière. La Commune de Menton devrait non seulement répondre efficacement aux demandes des particuliers, mais aussi renforcer leur implication quotidienne par les divers moyens dont elle dispose.

### **2.2.5. Sur les réponses formulées par la Commune aux questions du Commissaire Enquêteur**

**À la question :** Dans quelle mesure allez-vous tenir compte de l'avis défavorable de l'ASPOA sur l'OAP du BORRIGO ?

**La Commune répond que :** Dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Borrigo, l'accent est mis sur la préservation des paysages et des perspectives, sans se concentrer sur les nouvelles constructions selon PLU. Elle établit des invariants clairs concernant les évolutions du quartier, en précisant ce qui est souhaité ou non, en complément des règlements du PLU. Par ailleurs, la commune envisage d'intégrer certaines observations directement dans l'OAP relative à la trame verte et bleue.

Afin d'éviter les malentendus puis les contentieux à venir avec les riverains, il serait utile de préciser certains objectifs qui prendront en compte les observations des riverains sans pour autant contrarier les objectifs de cet aménagement.

**À la question :** Quels sont les critères spécifiques aux terrains qui vous ont conduit à en classer certains ou parties en secteur Agricole ?

**La Commune répond que :** Le Rapport de Présentation justifie chaque zone agricole, ayant été évaluée par la CDPENAF lors de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Un travail de terrain a permis de recenser les parcelles cultivées, notamment celles favorables à la culture du citron, qui sont classées en zones agricoles (A) ou agricoles protégées (Ap). Dans les secteurs du Fossan, des Ciappes et de la Colle/Baousset, des terres anciennes ont été classées en zone A pour préserver leur caractère agricole et valoriser ce patrimoine.

La zone A inclut des espaces en activité et ceux avec un potentiel agronomique, tout en jouant un rôle crucial comme interface pour la protection contre les incendies entre les zones construites et boisées. La délimitation des zones agricoles s'appuie sur l'occupation du sol.

Le règlement du PLU précise les droits de construction et d'aménagement, mais ne

détermine pas l'usage du sol. Ainsi, il est possible de cultiver sur des terrains classés en dehors des zones agricoles, à condition qu'ils ne soient pas soumis à d'autres protections comme des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des Espaces Verts Protégés (EVP).

La réponse de la Commune me paraît satisfaisante et permettra aux personnes concernées de mieux comprendre le pourquoi du classement de leur parcelle, qu'elles contestent.

**À la question :** Quels sont les critères spécifiques aux bâtiments qui vous ont conduit à en classer certains en secteur Agricole ?

**La Commune répond que :** La zone agricole vise à protéger les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique, avec une urbanisation strictement régulée selon les recommandations de la CDPENAF et les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment la loi Littoral. La délimitation des zones dans le PLU s'est basée sur l'environnement et le contexte réglementaire plutôt que sur l'usage des bâtiments existants. Ainsi, un bâtiment agricole situé dans une zone urbaine mixte, incluant des commerces, est classé en zone Urbaine plutôt qu'en zone Agricole.

Même remarque que pour la question précédente.

**À la question :** Quels sont les critères spécifiques aux terrains qui vous ont conduit à en classer certains ou parties en secteur naturel ?

**La Commune répond que :** La zone N comprend les grandes entités naturelles de la commune, reconnues pour leur sensibilité biologique, écologique et paysagère. Elle inclut : Les espaces naturels protégés (réseau Natura 2000, DTA) ; Le domaine maritime ; Les cimetières ; Des espaces artificialisés isolés ou bordant des zones urbaines, qui ne seront pas urbanisés ou densifiés pour préserver l'artificialisation des sols, gérer les réseaux primaires, faciliter l'intervention des services de secours, protéger contre des risques naturels, et préserver les espaces de la trame verte et bleue. Les zones N actuelles sont maintenues et renforcées dans le projet de révision du PLU.

La réponse de la Commune, très juridique et technique, ne me semble pas forcément emporter l'adhésion des particuliers touchés par ce classement.

**À la question :** Quels sont les critères spécifiques aux terrains qui vous ont conduit à en classer certains ou parties en EPV ?

**La Commune répond que :** Plusieurs critères ont été pris en compte pour la classification des espaces verts protégés (EVP), notamment la présence de risques naturels, les protections réglementaires, la préservation de la trame verte urbaine, les enjeux paysagers et patrimoniaux, ainsi que la limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols.

Les espaces boisés remarquables sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC), et les EVP, inscrits au PLU, participent à la protection et à la mise en valeur du paysage. Selon le règlement, ces espaces doivent être conservés, maintenus ou restaurés, sauf en cas de projet d'intérêt général, qui nécessite une demande de permis de démolir.

Les activités autorisées dans ces espaces incluent :

- Des installations légères pour valoriser les parcs, avec une emprise au sol limitée à 10%
- Des aménagements paysagers ponctuels, à condition de préserver le sol.
- Des installations publiques nécessaires, sans nuire à l'écosystème ; Une légère imperméabilisation pour des liaisons piétonnes, représentant moins de 5% de la surface ; La préservation de la végétation arborée remarquable, avec des strictes conditions pour l'abattage d'arbres ; Ces espaces renforcent la nature en milieu urbain. La réglementation a été renforcée lors de la révision du PLU, avec 26,1 hectares d'espaces verts protégés à Menton, principalement en milieu urbain, contribuant à la qualité de vie et à la trame verte de la commune.

La réponse de la Commune me paraît juridiquement satisfaisante mais, selon moi, ne répondra pas au particulier touché par cet EVP.

**À la question :** Secteur LATOURNERIE : envisagez-vous de revoir le projet d'urbanisation à la baisse et la protection des éléments suggérés par le public ?

**La Commune répond que :** Le secteur de LATOURNERIE est divisé en trois zones distinctes :

- **Zone UAb :** La partie basse, donnant sur l'avenue de Cernuschi, fait l'objet d'un permis de construire pour un développement urbain dans la vallée du Borrigo. La commune ne peut pas intervenir sur ce permis, qui a été accordé.
- **Zone UMa :** La partie nord, à l'est de la Corniche des Serres de la Madone, est soumise à un plan masse qui définit les volumes (implantation et hauteur maximales) pour les nouvelles constructions. Ce plan vise à équilibrer la revalorisation d'un site vacant et la préservation de l'environnement. La commune prévoit de renforcer la protection des « lacets » en les classant comme Espaces Verts Protégés (EVP) et en visant une protection supplémentaire du système hydraulique.
- **Zone UT2 :** La partie nord, à l'ouest de la Corniche des Serres de la Madone, est destinée à la revalorisation touristique. La commune signale qu'il n'y a actuellement aucun projet opérationnel connu pour cette zone.

Je constate que la Commune satisfera la demande de protéger les lacets en les classant comme Espaces Verts Protégés (EVP) et en visant une protection supplémentaire du système hydraulique.

En revanche, le projet en UMa a soulevé des remarques négatives notamment sur l'ampleur du projet et matière de volume, d'emprise au sol.

La commune ne répond pas à la question.

**À la question :** Quelles sont les OAP qui vont se concrétiser à court terme ?

**La Commune répond que :** Les OAP présentes dans le dossier d'arrêt du PLU n'ont pas de délais fixes. L'OAP sectorielle de Rondelli est prévue pour une mise en œuvre à moyen et long terme. Des études de faisabilité menées autour des Sœurs Munet, en aval du Borrigo, ont souligné l'importance de considérer l'environnement de ce secteur, notamment la qualité du boulevard urbain du Borrigo. Ainsi, six séquences urbaines ont été identifiées, chacune avec des recommandations spécifiques basées sur les enjeux urbains, tels que le traitement des pignons, la préservation des vues ou l'amélioration de la morphologie bâtie. L'objectif de l'OAP est de réintégrer le boulevard dans son environnement en corrigeant ses dysfonctionnements et en encadrant les nouvelles constructions pour en faciliter l'insertion. Chaque projet devra se conformer à l'OAP du Borrigo. Par ailleurs, l'OAP thématique sur la trame verte et bleue vise à orienter les projets en conformité avec ses recommandations dès son application.

Si définir un délai n'est pas obligatoire, il pourrait être utile de donner une fourchette pour permettre aux personnes concernées de se projeter dans un avenir à échéance raisonnable.

**À la question :** Quels moyens de concertation seront adoptés pour associer les riverains notamment pour prendre en compte leurs aspirations au maintien du cadre de vie ?

**La Commune répond que :** La commune a du mal à répondre à la question de la concertation sans connaître son objet. L'OAP vise à établir des prévisions sur l'évolution d'un secteur, en définissant des invariants souhaités et non souhaités, en complément du règlement écrit du PLU. Pour les projets privés, la commune suit la procédure d'obtention d'un Permis de Construire, respectant les recours possibles des tiers. Pour les projets d'intérêt général ou publics, la municipalité informe la population par divers moyens, comme des articles de presse et des réunions publiques, comme pour le site des Sœurs Munet.

Pour ce qui concerne la compétence communale, effectivement la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2020 relative à la prescription de la révision du PLU précise les modalités de concertation qui seront :

- Le bulletin municipal et sur le site Internet de la commune.
- Le public aura la possibilité d'écrire au maire.
- Les avis du public seront consignés sur un registre tenu à sa disposition dans le lieu des expositions. Les jours, heures et lieux de ces présentations feront l'objet d'une publicité dans la presse quotidienne régionale et sur le site Internet de la ville.

La commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire si cela s'avérait nécessaire.

Je pense effectivement que cela s'avère nécessaire si la Commune veut que les habitants et riverains adhèrent aux projets, sinon ceux-ci ne verront pas le jour.

Il existe une multitude de moyens qui peuvent être mis en place pour permettre aux citoyens de s'exprimer au moment qui leur semble opportun sans attendre une

réunion ou de répondre à un article publié par la Commune dans son journal, comme :

- Le questionnaire en ligne qui permet de recueillir une multitude d'avis de manière simple et rapide.
- La boîte à idées.
- L'affiche connectée qui permet d'interroger les usagers directement depuis l'espace public et de collecter leurs opinions.

**La Commune précise également que :** Il est important de noter qu'une concertation ne garantit pas une évolution du projet, mais permet de recueillir des suggestions qui seront examinées en fonction des enjeux et des ressources disponibles. Pour les documents de planification urbaine comme le PLU ou le PSMV, les modalités de concertation sont définies par délibération au début de la procédure. De plus, certains documents de planification, tels que le Schéma de Cohérence Territorial ou les Plans de prévention des risques, ne relèvent pas de la compétence communale.

Je ne pense pas que les personnes concernées de près ou de loin par les différents projets l'entendent de la sorte. Lors de l'enquête publique, beaucoup se sont exprimés sur le fait que leurs observations faites lors de la concertation n'avaient pas été prises en compte. Il semble donc indispensable de bien leur expliquer le processus. La concertation est un élément déterminant de la démarche de PLU. Elle permet de faire passer des messages aux propriétaires fonciers, ainsi qu'aux riverains des projets de développement.

**À la question :** Avez-vous fait une étude afin de mesurer l'impact de la hauteur des constructions à venir (îlot des Sœurs Munet notamment) sur la vue, l'ensoleillement des habitants du secteur ?

**La Commune répond que :** Dans le cadre de la révision générale du PLU, la commune n'a pas mené d'étude spécifique sur les ombres portées par les nouvelles constructions ou les surélévations en fonction des hauteurs autorisées. Une telle étude serait théorique car elle dépendrait de la forme et de l'implantation de chaque construction. Cependant, pour le site des Sœurs Munet, une étude de faisabilité a été réalisée, intégrant une concertation publique et prenant en compte les enjeux paysagers, sociaux et économiques. Cette étude a examiné l'impact des ombres portées selon différents scénarios proposés lors des réunions. Pour réduire ces ombres, des gradations de hauteurs ont été établies pour le secteur à plan masse, variant de R+3 à R+7, afin de dissimuler le pignon aveugle de la résidence le Nausicaa.

Je pense qu'il serait nécessaire de retravailler ce point sans toutefois tomber dans un cadrage trop serré qui pourrait se traduire par l'impossibilité de mettre en œuvre le projet.

**À la question :** Pensez-vous réduire l'objectif démographique aux vues des demandes de réduction de logements et de préservation et d'augmentation des zones végétalisées notamment dans le secteur des Sœurs Munet ?

**La Commune répond que :** Les objectifs démographiques du PLU en révision visent à réduire le rythme de croissance annuel, actuellement d'environ 1,2%, tout en répondant aux besoins de logements sociaux imposés par la loi SRU et le Plan Local de l'Habitat (PLH), car la commune est en situation de carence. Diminuer cette projection démographique n'aurait pas l'effet escompté sur la densification, notamment dans des projets de renouvellement urbain comme celui de l'îlot des Sœurs Munet, où l'optimisation des règles d'urbanisme est nécessaire pour assurer la viabilité financière face à la hausse des coûts fonciers.

Le PLU en vigueur a montré qu'il est crucial de planifier un développement maîtrisé sur les coteaux, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et sensibles sur le plan paysager. Des protections ont été renforcées et la densité réduite dans ces zones. Parallèlement, un bon équilibre entre les espaces minéraux et végétaux a été maintenu dans les vallons du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio.

La répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles est conforme aux réglementations et contraintes environnementales, et le développement se concentre sur le renouvellement urbain et la densification. La révision du PLU a permis de renforcer la trame verte et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Cependant, la protection de l'îlot du Borrigo, avec ses grands jardins, vise à éviter la densification et à préserver le secteur. Cela illustre la complexité d'atteindre l'équilibre souhaité dans le PLU. Réduire la projection démographique impliquerait de reclasser des terrains en zones non constructibles, favorisant la préservation des espaces naturels et le recours aux transports en commun. Cela poserait toutefois des problèmes pour les habitants, comme en témoignent les nombreuses requêtes sur ce sujet.

La réponse de la Commune me paraît claire et sans ambiguïté. Ainsi, bien que les communes aient une certaine autonomie pour adapter les politiques et les choix à leur contexte local, elles doivent naviguer dans un cadre complexe de réglementations qui peut limiter leurs options. C'est un équilibre entre la prise en compte des besoins locaux et le respect des obligations légales supérieures.

### **3/ CONCLUSION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS MOTIVÉ**

Un projet de révision générale du PLU n'est jamais un document parfait. La planification urbaine n'est pas une science exacte car de nombreux paramètres entrent en ligne de compte, paramètres dont les logiques peuvent parfois paraître antinomiques (La loi SRU impose des constructions et la loi Climat et Résilience impose de désartificialiser...)

Le projet de révision du PLU de Menton n'a pas échappé à ces contradictions. Il est le résultat d'une recherche d'équilibre entre le souhaitable, et le réalisable.

Après examen du dossier soumis à consultation et au vu des éléments présentés, considérant que les avancées qu'il propose, tant sur le plan de la cohérence territoriale que de l'organisation des espaces, l'emportent sur les réserves que l'on peut encore émettre sur certains aspects., **j'émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Menton, pour les motifs suivants :**

#### 1. Cohérence avec les documents de planification supérieurs

Le projet de révision générale s'inscrit en cohérence avec le respecte les objectifs fixés par les lois Grenelle, la loi ALUR et la loi Climat et Résilience. Il contribue notamment à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

#### 2. Qualité de la stratégie territoriale

Le projet témoigne d'une volonté claire de concilier développement urbain maîtrisé, préservation des espaces naturels et agricoles, et amélioration du cadre de vie des habitants. Il établit un zonage et un règlement cohérents avec les enjeux locaux, notamment en matière de : gestion du risque naturel (zone inondable, mouvements de terrain, etc.) ; requalification des secteurs déjà urbanisés ; valorisation du patrimoine paysager et bâti.

#### 3. Prise en compte des enjeux environnementaux

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale démontrent une prise en compte satisfaisante des enjeux liés à : la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ; la limitation de l'imperméabilisation des sols ; la gestion durable des ressources (eau, énergie) ; la transition climatique.

Les mesures de réduction et de compensation prévues apparaissent pertinentes et proportionnées.

#### 4. Développement économique et logement

Le projet permet d'assurer un développement économique équilibré, notamment par le maintien et la revalorisation des zones d'activités existantes, et par le soutien à l'économie touristique locale.

Il propose également une réponse adaptée aux besoins en logements, en veillant à la mixité sociale, à la production de logements locatifs sociaux, et à la compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

## 5. Mobilité et qualité urbaine

Le document prend en compte les enjeux de mobilité durable, avec un effort notable en faveur des transports en commun, des cheminements piétons et cyclables, et de la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

## 6. Qualité de la concertation

La procédure de concertation a été menée de manière rigoureuse et continue, permettant l'expression des habitants, des associations et des partenaires institutionnels.

## **Mon avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Menton est assorti des recommandations ci-après :**

**Recommandation 1 :** Concernant l'OAP du BORRIGO et plus précisément le plan masse secteur Sœurs Munet, je recommande de mesurer précisément l'impact du projet sur la qualité de vie des riverains, notamment en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et la réduction possible de l'ensoleillement. Une étude d'impact dédiée, intégrant des simulations d'ombres portées et des analyses sur l'environnement immédiat, permettrait d'évaluer concrètement les effets de ces constructions sur l'habitat existant. Cette démarche renforcerait la transparence et contribuerait à des choix urbanistiques encore mieux équilibrés, respectueux du cadre de vie des habitants.

**Recommandation 2 :** Dans le secteur UMA, la Commune s'engage à renforcer la protection des « lacets » en procédant à leur classement en Espaces Verts Protégés (EVP). Il conviendrait, dans cette perspective, d'initier des échanges avec les services de l'État en vue d'envisager la requalification de certains terrains, ou de portions de terrains, ayant fait l'objet de réclamations pour un reclassement en zones UC ou UD, et ce, afin de compenser l'augmentation des surfaces dédiées aux EVP induite par cette mesure.

**Recommandation 3 :** Prolonger et diversifier les modes de concertation afin de permettre à un plus grand nombre d'habitants, d'acteurs locaux et d'usagers du territoire de s'exprimer et de contribuer à ce processus fondamental pour l'avenir de la commune de Menton. Une concertation élargie, dans le temps comme dans ses formes (réunions publiques, ateliers participatifs, consultations en ligne, démarches de terrain, etc.), serait l'occasion d'enrichir le projet par une pluralité de regards, de renforcer l'adhésion autour des choix à venir, et de garantir que les décisions prises soient réellement partagées.

**Recommandation 4 :** Accorder une attention particulière à certaines observations et réclamations formulées par les architectes lors de l'enquête publique. Leur expertise, à la croisée des enjeux techniques, esthétiques et d'intégration urbaine, constitue une ressource précieuse pour garantir un projet cohérent, durable et respectueux de l'identité de la Commune de Menton. Une étude attentive de leurs contributions permettrait d'anticiper certaines difficultés d'application future du règlement et d'enrichir le document d'urbanisme dans l'intérêt général.

**Recommandation 5 :** Bien mesurer les conséquences qu'une réduction des distances minimales entre les constructions, la voie publique et les limites séparatives pourrait entraîner. Ces règles d'implantation, loin d'être de simples contraintes administratives, jouent un rôle fondamental dans la qualité de vie, la préservation de l'intimité entre voisins, la sécurité, la gestion des risques d'incendie, ainsi que l'harmonie architecturale de la commune. Une modification de ces distances mérite, une réflexion approfondie, en concertation avec les habitants et les professionnels concernés, afin d'en mesurer tous les impacts à moyen et long terme.

+++++

Le 6 juin 2025

Françoise HENNETEAU  
Commissaire Enquêteur

