

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

RAPPORT

Françoise HENNETEAU, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1/ CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE..... | 7 |
| 1.1. Présentation de la commune de Menton | 7 |
| 1.2. Le cadre réglementaire | 8 |
| 1.2.1. Le PLU | 8 |
| 1.2.2. La procédure de révision..... | 10 |
| 1.2.3. Rappels sur le PLU en vigueur et les procédures en cours | 10 |
| 1.2.4. La révision du PLU en cours | 11 |
| 2/ L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN QUESTION | 38 |
| 2.1. L'objet de l'enquête | 38 |
| 2.2. L'organisation de l'enquête | 38 |
| 2.2.1. La désignation du commissaire enquêteur..... | 38 |
| 2.2.2. La préparation de l'enquête | 38 |
| 2.2.3. Publicité de l'enquête | 39 |
| 2.2.4. Mise à disposition du dossier d'enquête..... | 40 |
| 2.2.5. Modalités de participation du public..... | 40 |
| 2.3. Déroulement de l'enquête | 41 |
| 2.3.1. La durée et le lieu de l'enquête..... | 41 |
| 2.3.2. Les permanences | 41 |
| 3/ L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE, DES AVIS ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES | 43 |
| 3.1. Le dossier d'enquête publique..... | 43 |
| 3.1.1. La composition du dossier d'enquête | 43 |
| 3.1.2. L'Évaluation environnementale | 45 |
| 3.2. Avis exprimés, observations, requêtes et propositions recueillies | 45 |
| 3.2.1. Modalités de traitement des observations..... | 45 |
| 3.2.2. Avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et Consultées..... | 46 |
| 3.2.3. Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et Consultées..... | 48 |
| 3.2.4. Les avis et contributions du public..... | 54 |
| 3.2.5. Traitement des observations par thèmes | 74 |
| 3.2.6. Bilan de l'enquête | 75 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3. Bilan des observations recueillies | 76 |
| 3.3.1. <i>Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées</i> | 76 |
| 3.3.2. <i>Observations du public</i> | 76 |
| 3.4. Clôture de l'enquête publique | 78 |
| 4/ PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE..... | 79 |
| 4.1. Réponses de la commune au observations des personnes Publiques Associées et Consultées..... | 79 |
| 4.2. Réponses de la commune aux observations des particuliers | 154 |
| 4.3. Réponses de la commune aux questions du Commissaire Enquêteur | 196 |

GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France
AOC : Appellation d'origine contrôlée
ALUR : (Loi) pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ASPONA : Association pour la sauvegarde de nature et des sites)
AZI : Atlas des zones inondables
CARF : Communauté d'agglomération de la riviera française
CCI : Chambre de Commerce et de l'Industrie
CDNPS : Commission Départementale de la nature des paysages et des sites
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
CE : Commissaire Enquêteur
CEN PACA : Conservatoire d'espaces naturels Provence Cote d'Azur
CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CRCM : Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée
CRPF : Centre régional de la propriété forestière
CU : Code de l'urbanisme
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DTA : Directive territoriale de l'aménagement
EBC : Espace boisé classé
ER : Emplacement réservé
EVP : Espace vert protégé
GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
IGP : Indication géographique protégée
MRAE : Mission Régionale d'autorité environnementale
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OPAH : Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat
PACA : Provence Alpes Côte D'azur
PCAET : Plan climat-air-énergie territorial
PAC : Politique agricole commune
PADD : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAT : Projet alimentaire territorial
PAVE : Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces
PCET : Plan climat-énergie territorial
PER : Plan d'exposition aux risques
PLH : Plan local de l'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
POS : Plan d'occupation des sols
PPA : Personnes publiques associées
PPRI : Plan de prévention des risques d'incendie
PPRMT : Plan de prévention des risques mouvements de terrain
PRPGDD : Plan régional de prévention et de gestion des déchets
PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

RLP : Règlement local de publicité
SCORAN : Stratégie de cohérence pour l'aménagement numérique
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDDAHGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
SDDAN : Schéma directeur départemental d'aménagement numérique
SDU : Secteur déjà urbanisé
SMIAGE : Syndicat mixte pour les inondations l'aménagement et la gestion de l'eau
SRADETT : Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires.
SRU : (Loi) solidarité et renouvellement urbain
SUP : Servitudes d'utilité publique
ZAIIPER : Zone d'accélération pour l'implantation d'installation de production d'énergies renouvelables
ZAN : Zéro artificialisation nette
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

+++++

ANNEXES

- 1) Prescription de la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de MENTON, approuvée par délibération le 01/12/2020
- 2) Débat sur le PADD par délibération 10/24 du 20/02/2024
- 3) Arrêt du projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de MENTON, par délibération 174/24 du 04/12/2024
- 4) Arrêté municipal 14/25 du 17/03/2025 portant ouverture de l'enquête publique de la révision générale du PLU de MENTON
- 5) Décision de désignation du Commissaire Enquêteur du Tribunal Administratif de Nice du 05/03/2025
- 6) Avis d'enquête publique
- 7) Certificats d'affichage
- 8) Registre d'enquête
- 9) Mémoire de la Commune de Menton en réponse au PV de synthèse

+++++

1/ CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1. Présentation de la commune de Menton

Menton est une commune française située dans le département des Alpes-Maritimes, en région PACA.

Son maire est M. Yves JUHEL depuis 2022.

- Nombre d'habitants : 30 326 au recensement de 2022
- Densité : 2 158 habitants/km²

La Commune de Menton dispose d'un territoire d'une superficie de 14,05 km². Son altitude est comprise entre un minimum de 16 mètres et un maximum de 774 mètres.

Menton est bordée par la mer Méditerranée et se trouve à la frontière avec l'Italie, à environ 30 kilomètres à l'est de Nice. Géographiquement, Menton est nichée entre les montagnes des Alpes et la mer Méditerranée, offrant un paysage spectaculaire. La commune est caractérisée par un climat méditerranéen, avec des hivers doux et des étés chauds, ce qui favorise la culture d'agrumes, notamment les citrons, pour lesquels Menton est célèbre. La ville est également traversée par le fleuve côtier du Careï, qui se jette dans la Méditerranée. Sa position géographique lui confère un port naturel et un accès facile à la mer, faisant de Menton une destination prisée pour le tourisme balnéaire, tout en bénéficiant d'un environnement montagneux propice à la randonnée et aux activités de plein air.

Son relief est caractérisé par des collines et des montagnes, ce qui influence l'aménagement urbain et l'architecture. Les constructions sont souvent en terrasses, intégrées au paysage naturel. La ville est célèbre pour ses maisons colorées et son patrimoine architectural, qui reflètent un mélange de styles, allant du baroque au style *Belle Époque*. Les jardins, comme le Jardin Botanique Val Rahmeh, et les espaces publics sont également des éléments clé de son urbanisme, contribuant à l'attrait touristique de la ville. Menton a connu divers développements au fil des décennies, avec une attention particulière à la préservation de son caractère historique et naturel.

La ville met en œuvre des politiques de développement durable, cherchant à équilibrer la croissance urbaine avec la protection de l'environnement. Le réseau de transport à Menton est bien développé, avec des liaisons en train et en bus facilitant les déplacements vers les villes voisines, comme Nice et Monaco. Cependant, la ville fait face à des défis en termes de circulation, notamment lors des saisons touristiques.

Comme beaucoup de villes côtières, Menton doit faire face à des enjeux liés au changement climatique, tels que l'érosion côtière et la montée des eaux. La gestion des ressources en eau et la préservation de la biodiversité locale sont également des priorités pour le développement urbanistique futur.

Menton fait partie de la CARF (Communauté d'agglomération de la Riviera Française) créée en 2002 et comptant aujourd'hui 15 communes. La communauté d'agglomération exerce des compétences obligatoires en lieu et place des communes membres, il s'agit notamment de :

- Assainissement, eau usées et pluviales
- Eau potable
- Déchets ménager, collecte et incinération incluant le tri sélectif
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Aménagement du territoire
- Aménagement de l'espace communautaire
- Politique de la ville
- Développement économique
- Accueil des gens du voyage
- Équilibre social de l'habitat

Et des compétences facultatives, qui sont :

- Création, aménagement, entretien voirie et parcs de stationnement
- Création, aménagement gestion de services au public
- Protection de l'environnement et mise en valeur du cadre de vie
- Fourrière des animaux
- Fourrière automobile
- Création, aménagement gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

1.2. Le cadre réglementaire

1.2.1. Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le Plan Local d'Urbanisme a succédé, depuis la Loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, au « Plan d'Occupation des Sols » (POS) décentralisé en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitats et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

En matière d'urbanisme, la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, portant sur l'engagement national pour l'environnement, vise à répondre aux grands enjeux suivants :

- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements, limiter l'étalement urbain, les émissions de gaz à effet de serre
- Inciter à la réalisation de constructions économes en énergie
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques

Ces enjeux avaient déjà été, pour partie, abordés dans la Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU), la Loi Grenelle II les complète, les précise, et les renforce.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) a, quant à elle, imposé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme, remettant au premier plan l'utilité et la cohérence dans l'application du projet de territoire, la recodification du code de l'urbanisme, ayant abouti fin décembre 2015 à une série de décrets, limitant les contraintes introduites suite au Grenelle II, a apporté de nombreux changements en enrichissant la palette d'outils du Plan Local d'Urbanisme pour l'adapter aux enjeux de densification et de protection de l'environnement et aux besoins de souplesse et de territorialisation. Nécessitant un minimum d'ingénierie, dont ne disposent pas forcément les communes, ces nouveaux outils ne sont pas forcément évidents à s'approprier par les collectivités.

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'État, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale.

Le PLU doit être compatible notamment avec :

- Les articles L.101-1, L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et loi Littoral
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)
- Le Plan de Gestion des Risque Inondations du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Riviera Française et de la Roya
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF

Il doit également prendre en considération les éléments suivants :

- 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)

- Le 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

Aucun SCOT n'est à ce jour approuvé sur le Territoire de la CARF.

1.2.2. La procédure de révision

La loi SRU a reconnu aux documents d'urbanisme un caractère évolutif qui était perçu auparavant parfois comme source d'instabilité. Ainsi, il s'agit aujourd'hui de faciliter l'adaptation des PLU aux nouveaux enjeux et aux priorités qui peuvent apparaître, sans toutefois se dégager de la nécessité de conduire un projet durable. Cependant, le présent projet de révision est soumis à une enquête publique, dans les formes prévues par les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Menton.

1.2.3. Rappels sur le PLU en vigueur et les procédures en cours

1.2.3.1. Le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits.

Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le PADD.

1.2.3.2. Les évolutions successives du PLU

Depuis son approbation, le 5 mars 2018, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- **Des mises à jour :**

- Mise à jour le 2018 par Arrêté du Maire n°2018/22
- Mise à jour le 11 septembre 2019 par Arrêté du Maire n°2019/42 portant mise à jour des servitudes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Menton

- Mise à jour le 20 août 2021 par Arrêté du Maire n°2021/26 portant mise à jour des servitudes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Menton
- Mise à jour le 13 avril 2023 par Arrêté du Maire n°2023/24 portant mise à jour de l'instauration du DPU renforcé sur les périmètres des ZAD « Sœurs Munet, Jeanne d'Arc, 75 route de Sospel » de la commune de Menton

• **Des modifications :**

- -Modification de droit commun 1 du 25 juin 2019 par Arrêté du Maire approuvée par délibération du 25 juin 2019 n° 2019/76
- -Modification de droit commun 2 du 31 janvier 2019 par Arrêté du Maire 2019/2, abrogée par Arrêté du Maire n°121/22 suite à la décision CU 2019/2134 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale pour l'absence d'évaluation environnementale
- Modification simplifiée 2 (il n'y a pas eu de MS1) du 31 janvier 2019 par Arrêté du Maire approuvée par délibération du 25 juin 2019 modifiée par délibération du 21 décembre 2021
- Modification de droit commun 3 du 11 octobre 2022 par arrêté 2022/122.

1.2.4. La révision du PLU en cours

Le 01/12/2020, par délibération 118/20 du conseil municipal, la commune a engagé la procédure de révision du PLU.

1.2.4.1. Plusieurs objectifs ont présidé à cette mise en révision

1) Affiner l'analyse urbaine des quartiers en prenant en compte le niveau d'accueil des équipements publics.

2) 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.

3) 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.

4) La révision devra s'inscrire dans un contexte de changement climatique et de rationalisation de la ressource.

1.2.4.2. Les enjeux de cette révision

Ils constituent la synthèse des contraintes et des atouts du territoire mis en évidence dans le Diagnostic territorial et l'État initial de l'environnement.

Ils touchent l'ensemble des secteurs : économie, agriculture, démographique, environnement...

1.2.4.3. La traduction au travers des documents du dossier de révision

A. LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic permet de mettre en avant les grandes tendances du territoire et ses enjeux

Ce dernier est structuré en trois parties principales :

- 1. Le diagnostic territorial** : qui, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, décrit la relation entre le plan et d'autres documents d'urbanisme. Elle prend en compte les prévisions économiques et démographiques, ainsi que les besoins en matière de développement économique, d'infrastructures, d'environnement, et de services sociaux et commerciaux.
- 2. L'évaluation environnementale** qui évalue les impacts potentiels du PLU sur l'environnement, y compris les incidences sur les zones Natura 2000. Elle justifie les choix effectués pour le PADD, les OAP et le règlement, tout en proposant des mesures pour prévenir ou compenser les effets négatifs sur l'environnement.
- 3. L'analyse des perspectives d'évolution** qui examine l'évolution de l'état initial de l'environnement, en se concentrant sur les zones qui pourraient être significativement affectées par la mise en œuvre du plan.

L'ensemble de ces éléments vise à garantir la cohérence des choix effectués pour le PADD et les OAP, tout en assurant leur mise en œuvre par des règles précises et en définissant les zones concernées.

Le diagnostic de Menton révèle un lien direct entre la qualité urbaine, la forme et le relief du territoire. La commune, caractérisée par une urbanisation dispersée sur les pentes, a vu son espace agricole se réduire au fil du temps. Elle abrite de nombreux sites remarquables et des vestiges des anciennes cultures en terrasses.

Le relief prononcé des monts mentonnais, culminant à 772 mètres, ainsi que son microclimat, contribuent à une richesse écologique notable. Cette topographie favorise une interaction entre la ville et la nature, mise en évidence par des points de vue sur les collines et la mer, qui renforcent l'identité de la commune.

Bien que le relief et le type de sols posent des risques d'aménagement et affectent la sécurité des biens et des personnes, ils constituent aussi une part essentielle de l'identité de Menton. La ville est renommée pour son environnement naturel, incluant ses citronneraies et ses jardins, ce qui souligne le caractère intime entre l'urbanisme et la nature.

Menton a plusieurs fois évolué au cours de son histoire, et son projet de développement durable s'inscrit dans cette continuité. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en mars 2018, a mis en lumière certains dysfonctionnements réglementaires qui pourraient menacer la qualité de vie.

La révision du PLU a pour objectif de préserver la morphologie urbaine et le caractère paysager de certains quartiers, face à la forte pression liée à son attractivité.

La pression foncière, le morcellement des terres cultivables, l'essor du tourisme notamment ont conduit à l'abandon des exploitations agricoles qui étaient au cœur de l'économie locale il y a plusieurs siècles.

Ce déclin a laissé des sites non entretenus, entraînant des problèmes comme l'absence d'entretien des infrastructures hydrauliques et un risque accru d'incendie. La préservation de ces espaces naturels nécessite une valorisation active plutôt qu'un simple gel des activités.

Face à ce constat, la Commune de Menton, en collaboration avec divers acteurs locaux, s'engage dans une reconquête des espaces agricoles, notamment en soutenant l'agrumiculture. Un inventaire des terrains cultivés ou favorables à la culture du citron a été réalisé pour les inscrire dans le projet de révision du PLU, renforçant ainsi la vocation agricole de la commune.

La commune de Menton cherche à équilibrer la protection des sites et paysages, notamment ceux protégés par la Loi Littoral et la DTA des Alpes-Maritimes, avec la relance de la production de citrons.

La revitalisation de l'agriculture est donc cruciale pour préserver l'identité de Menton, enrichir la diversité paysagère et augmenter les bénéfices économiques. Le projet de révision du PLU propose des mesures pour protéger les paysages, promouvoir un tourisme de qualité et améliorer le cadre de vie. La ville offre également des parcours de découverte et des espaces verts qui, en plus de leur rôle écologique, favorisent la détente et le lien social, tout en contribuant à la résilience face aux changements climatiques.

Cette relance agricole, à forte valeur ajoutée, est liée à un tourisme axé sur la nature et la culture, et contribue à la protection du patrimoine local. Menton est classé comme site inscrit depuis 1973, ce qui impose une réglementation stricte nécessitant l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute opération.

Le tourisme est le moteur économique principal de Menton. L'attractivité de Menton repose sur son patrimoine architectural de qualité et sa situation géographique entre la mer et l'arrière-pays. Face à la concurrence sur le littoral, Menton doit diversifier son offre en renforçant son identité et en garantissant la qualité des services. Le projet de révision du PLU prévoit des mesures pour renforcer le potentiel touristique de Menton tout en envisageant sa diversification.

Le document aborde la nécessité de maintenir un équilibre fragile à Menton en renforçant son rôle de ville-centre. Les atouts traditionnels de la ville doivent répondre aux besoins modernes des habitants, notamment en matière de logement et de réaménagement des espaces publics. Deux types d'interventions sont proposées :

- 1. Refaire la ville sur elle-même :** Cela implique la réutilisation des logements vacants et le renouvellement des zones existantes. L'objectif est de faire de Menton une ville conviviale, inclusive et à taille humaine, avec un développement mesuré et une mixité des fonctions. Le projet prévoit la création de logements sociaux, de petites unités dispersées sur le territoire, et des logements adaptés à la population active pour limiter le développement des résidences secondaires.
- 2. Renforcer l'urbanisation des secteurs encore « libres » :** Cela doit se faire tout en préservant le paysage et l'environnement. L'identification de zones à urbaniser nécessite une étude approfondie pour évaluer leur pertinence. La révision du (PLU) doit également être conforme aux nouvelles législations, telles que la loi Climat et Résilience, qui vise à lutter contre l'étalement urbain et à réduire la consommation d'espace.

En résumé, le projet de Menton cherche à améliorer le cadre de vie des habitants, répondre à leurs besoins en matière de logement tout en respectant l'environnement et en préservant l'identité de la ville.

La ville cherche à maintenir son statut de ville-centre dynamique, offrant divers services, culture et éducation. Elle vise également à renforcer les connexions entre la montagne, la ville et la mer, tout en favorisant des actions communes avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, la Principauté de Monaco et des collectivités italiennes, pour un développement équilibré du territoire.

B. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation du PLU répond aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement.

- Le premier tome du rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic
- Le second tome donne La justification des choix entrepris :
 - Pour établir le PADD
 - Pour mettre en cohérence les OAP avec le PADD
 - Pour permettre la mise en œuvre du PADD et des OAP par les dispositions édictées dans le règlement
 - Pour délimiter les zones et les différentes prescriptions
- Un troisième tome consacré à l'évaluation environnementale qui :
 - Expose les conséquences éventuelles du plan sur la protection de l'environnement et l'évaluation des incidences Natura 2000
 - Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement
 - Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
 - Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan
 - Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une

description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Menton de dégager les éléments lui permettant d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Aussi, cinq orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Menton :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton.
→ *Thématiques : Paysage, 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.
→ *Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme, Habitat, Réseaux d'énergie*
- Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive.
→ *Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat, Développement touristique, Activités agricoles*
- Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée.
→ *Thématiques : Transports et déplacements, Développement des télécommunications numériques*
- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Le rapport de présentation va s'attacher à relever les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement par :

- Des orientations du PADD
- Une analyse fine Une analyse des incidents du zonage et du règlement

2. Le rapport de présentation va s'attacher à relever les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000.

3. Il explique les choix retenus pour le PADD en :

- Rappelant la structure et les objectifs du PLU

- Détaillant les fondements des orientations, leur compatibilité avec le développement durable et les documents supra-communaux
 - Débattant sur la façon dont le PADD répond aux enjeux territoriaux.
4. Il donne la définition des orientations d'aménagement, les motifs de la délimitation des zones et des règles, ainsi que des exemples concrets d'orientations d'aménagement.

Ce document constitue ainsi un cadre stratégique pour la prise en compte des enjeux environnementaux dans le développement urbain, garantissant une approche intégrée et durable pour la commune de Menton :

- Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques
 - Prendre en compte les risques naturels
 - Conserver la qualité paysagère du territoire de Menton
 - Favoriser un développement durable des activités économiques et touristiques
 - Dynamiser le secteur agricole
 - Préserver les ressources et lutter contre les nuisances
5. Il résume l'Analyse des Orientations du PADD au Regard des Enjeux Environnementaux en détaillant pour chaque orientation, l'objectif, les stratégies d'intervention, des dispositifs de soutien, gestion des risques.
6. Il résume les incidences prévisibles du zonage et du règlement. Les effets prévisibles de cette révision sont évalués selon cinq thématiques environnementales essentielles :
- Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques
 - Prise en compte des risques naturels
 - Préservation de la qualité paysagère et patrimoniale
 - Développement durable des activités industrielles, économiques et agricoles
 - Maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines
 - Préservation des ressources naturelles et lutte contre les nuisances
7. Il résume le règlement de zonage qui comporte :

Un règlement écrit et un règlement graphique avec l'ensemble des différents zonages et la prise en compte des espaces verts protégés et patrimoines à conserver, des terrains classés comme espaces boisés à préserver, des zones de risques (PPR mouvements de terrain, des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation, des emplacements réservés pour voies publiques et installations d'intérêt général, des Périmètres de mixité sociale, des

Polygones d'emprise du bâti, servitudes de vue, et zones non aedificandi.

8. Il précise l'ensemble des zones existantes et les parties de territoires concernés. Il indique les incidences du règlement et du zonage sur la biodiversité, les ressources énergétiques, les zones Natura 2000....
9. Il traite du PADD et démontre qu'il est élaboré en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial.

Il vise un développement maîtrisé tout en préservant la qualité de vie et le patrimoine naturel et paysager de la commune. Les orientations du PADD sont définies en tenant compte des documents supra-communaux, des lois d'urbanisme, et de la loi Littoral. L'objectif principal est de réduire les dysfonctionnements et d'encourager un développement équilibré et respectueux de l'environnement.

10. Le document traite également de la compatibilité PADD avec les enjeux territoriaux majeurs, ainsi que de sa traduction réglementaire au travers des 5 objectifs.

11. Le document traite des emplacements réservés dans le PLU de la commune, en mettant l'accent sur deux principaux objectifs : prévoir des emplacements réservés qui favorisent l'accessibilité, la sécurité et les modes de transport doux, tout en répondant aux besoins d'équipements publics de la population

12. Le document aborde la question de la mixité qui est soumise :

- Aux obligations de la loi SRU depuis 2000.
- Aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF). Dans ce cadre, la commune de Menton s'engage à améliorer la mixité sociale à travers des actions concrètes et des outils juridiques dans le PLU, face à un déficit significatif de logements sociaux.

13. Le document traite des prescriptions environnementales relatives aux espaces boisés classés (EBC) dans le cadre du PLU.

Il souligne l'importance de la classification et de la protection des espaces boisés dans le PLU de la commune, ainsi que les responsabilités des collectivités locales dans cette démarche.

14. Le document traite des espaces verts protégés.

Dans ce cadre, le PLU de Menton renforce la protection des espaces verts,

favorisant ainsi la biodiversité et la qualité de vie en milieu urbain, tout en réglementant strictement les interventions sur ces espaces.

15. Le document décrit les prescriptions patrimoniales inscrites dans le PLU de Menton.

Dans ce cadre, il vise à établir des règles générales pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, culturel, historique et architectural de la commune.

16. Le document présente les évolutions des surfaces entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, en mettant l'accent sur les changements dans les zones urbaines, agricoles et naturelles.

- Zones urbaines : réduction d'environ 10,3 ha
- Zones à urbaniser : aucune
- Zones agricoles : les 109,6 hectares dans le PLU en vigueur et sont maintenues et légèrement augmentées dans le PLU révisé
- Zones naturelles : augmentation de 17,7 ha

Les évolutions entre le PLU en vigueur et le PLU révisé reflètent une tendance vers une protection accrue des zones naturelles et agricoles tout en rationalisant l'utilisation des zones urbaines.

17. Le document traite des ouvertures à l'urbanisation nécessaires pour la mise en œuvre d'un projet communal à Menton, en particulier concernant l'extension du commerce Intermarché.

Celle-ci est essentielle pour l'extension de l'Intermarché et le développement d'aménagements d'intérêt général à Menton, tout en tenant compte des erreurs à corriger et des contraintes techniques à surmonter.

18. Le document aborde une demande d'ouverture à l'urbanisation concernant la parcelle AZ 68 bâtie soulignant qu'il s'agit d'une rectification d'erreur matérielle plutôt que d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

19. Il traite de l'évolution des surfaces au travers des prescriptions environnementales qui ont évolué, afin de conforter une préservation et une protection d'ordre environnemental ou paysager de certains espaces.

20. Le document examine le potentiel de développement de la commune à travers les capacités d'accueil du PLU.

Celui-ci vise à équilibrer le développement urbain avec la préservation de l'environnement et la qualité de vie, tout en faisant face à des défis liés à la disponibilité des terrains constructibles et à la rétention foncière.

21. Le document présente le potentiel de développement de la commune de Menton en termes des capacités d'accueil selon le PLU.

Il prévoit une intégration réfléchie des capacités d'accueil pour répondre aux besoins de logement et de services, tout en respectant les contraintes de rétention foncière et en favorisant la mixité sociale.

22. Le document examine le potentiel de densification des zones urbaines :

On constate que la révision du PLU de Menton met l'accent sur la densification des zones urbaines pour répondre aux besoins de logement tout en respectant les contraintes environnementales et en luttant contre l'étalement urbain.

23. Enfin il traite des mesures envisagées pour réduire et compenser les effets du PLU sur l'environnement.

C. LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément clé du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, il définit les objectifs de développement économique, social et environnemental de la commune pour 2035.

Le PADD présente les orientations générales sur des enjeux variés tels que l'aménagement, l'équipement, la protection des espaces naturels, l'habitat, et le développement économique. Il fixe également des objectifs chiffrés pour limiter la consommation d'espace et combattre l'étalement urbain.

Les orientations d'urbanisme du PADD s'articulent autour de trois piliers :

1. Équilibrer le renouvellement urbain avec la protection des espaces naturels et agricoles.
2. Diversifier les aménagements pour répondre aux besoins futurs en habitat et équipements.
3. Utiliser de manière raisonnée les espaces pour préserver l'environnement et la qualité de vie.

Le diagnostic territorial présenté ci-dessus a permis d'identifier les éléments essentiels pour formuler ce projet communal.

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton

• *Préserver le Grand Cadre Paysager Naturel de Menton*

1. La Protection des Espaces Naturels :

- Interdiction de nouvelle urbanisation sur les sites emblématiques et paysagers de Menton, qui contribuent au patrimoine vivant et aux services écosystémiques.
- Zones à préserver : espaces boisés (Ubac Foran, Les Castagnins, Les Moulins), espaces terrestres remarquables (Les Cabrolles, Mont Gros), zones de coupure à l'urbanisation (Baousset-La Colle, L'Olivaie du Pian), parcs et jardins (Jardin des Colombières, Serre de la Madone), et plages (Sablettes, La Condamine).

2. Maintien de la Dominante Naturelle :

- Valorisation des coteaux et vallons de Menton (Careï, Borrigo, Val de Gorbio).
- Renforcement de la trame paysagère en préservant une faible densité bâtie et en maintenant les caractéristiques paysagères.

3. Sauvegarde du Patrimoine Urbain :

- Protection des ensembles urbains remarquables, y compris hôtels particuliers et jardins, ainsi que des secteurs boisés.
- Mesure d'accompagnement : résorption de l'habitat indigne et de la vacance par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

4. Requalification du Littoral :

- Aménagement et restructuration des espaces publics le long du littoral de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne, avec valorisation des plages et des espaces commerçants.

5. Requalification des Entrées de Ville :

- Réflexion sur les entrées de ville, notamment l'entrée Est depuis l'Italie, l'entrée Nord depuis l'autoroute A8, et l'entrée Ouest depuis Roquebrune-Cap-Martin, pour améliorer l'accueil à Menton.

Ce plan vise à assurer un équilibre entre la conservation du patrimoine naturel et urbain de Menton tout en améliorant la qualité de vie des habitants et des visiteurs

• *Protéger la Qualité Environnementale et définir des Orientations générales pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*

1. Espaces forestiers :

- Pérenniser les activités forestières en créant des corridors écologiques pour préserver la diversité des biotopes.

Mesures d'accompagnement :

- o Impliquer les propriétaires privés dans les actions communales pour l'entretien et la restauration des forêts.
- o Identifier des parcours piétons pour valoriser et faire connaître les espaces naturels.

2. Espaces agricoles :

- Maintenir et renforcer l'activité agricole en préservant les terres dédiées à l'agrumiculture, l'arboriculture et l'oléiculture.
- Prolonger les actions pour classer les secteurs agricoles en zone A avec une réglementation tenant compte des risques.

Mesures d'accompagnement :

- o Développer l'agriculture périurbaine et les circuits courts.
- o Établir des partenariats avec la Chambre d'Agriculture pour soutenir l'installation de jeunes agriculteurs.

3. Imperméabilisation des sols et gestion des eaux :

- Préserver les vallons et les écoulements naturels, et éviter les occupations des sols contraires à leur vocation.
- Valoriser les actions pour l'entretien et la restauration des vallons.
- Créer des bassins de rétention pour les projets d'imperméabilisation, encourager l'infiltration et la collecte des eaux de pluie pour l'irrigation.
- Assurer le bon état des barmes, des canaux et des systèmes d'écoulement des eaux de pluie.

4. Protection de la biodiversité :

Conserver la trame verte et bleue en identifiant les espaces naturels, agricoles et urbains pour mieux préserver la biodiversité.

5. Préservation des réservoirs de biodiversité :

Délimiter les zones écologiques en bon état et identifier les réservoirs d'eau naturels, comme les vallons et ruisseaux, pour maintenir la richesse faunistique et floristique.

6. Conservation des corridors écologiques :

Cartographier et restaurer les corridors permettant le mouvement des espèces entre les réservoirs de biodiversité, en lien avec les continuités écologiques de la région.

7. Gestion responsable de la trame bleue :

Protéger les cours d'eau et leurs berges, préserver la végétation riveraine, appliquer des réglementations pour les constructions, protéger les nappes phréatiques et promouvoir des économies d'eau.

8. Ville jardin :

Valoriser les espaces verts urbains et maintenir des continuités entre la ville et la nature pour affirmer Menton comme une « Ville jardin ».

9. Préservation de la trame noire :

Limiter la pollution lumineuse par un éclairage adapté afin de protéger la faune nocturne, en intégrant des normes dans les nouveaux projets d'éclairage public.

Ces orientations visent à assurer une gestion durable des ressources naturelles et à renforcer la biodiversité dans la région.

• *Gérer les risques naturels et assurer leur prise en compte*

1. Concevoir un territoire résilient qui aura donc la capacité à anticiper, à réagir et à s'adapter pour se développer durablement quelles que soient les perturbations auxquelles il doit faire face.

- Intégrer les zones à risques (incendies, mouvements de terrain, inondations) et les plans de prévention des risques (PPR) dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Prendre en compte le Plan d'Action pour la Prévention de la submersion marine (PAC) et les risques non couverts par les PPR.

2. Protéger les biens et les personnes :

- Agir à l'échelle locale en utilisant des leviers publics, comme l'acquisition foncière.
- Réduire la vulnérabilité face aux inondations par des aménagements (ex : bassins écrêteurs) et intégrer les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- Promouvoir la plantation d'essences résistantes aux incendies de forêts.
- Limiter les risques liés aux mouvements de terrain par des aménagements adaptés ou en interdisant la construction dans les zones à risques.

3. Gérer les réseaux d'eau :

- Assurer le bon fonctionnement des réseaux d'eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales pour prévenir les insuffisances et risques de pollution, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).
- Concevoir un développement maîtrisé pour éviter d'aggraver les risques de mouvements de terrain et d'inondations.

Le texte souligne l'importance d'une gestion économique des ressources naturelles à travers plusieurs actions clés :

1. Assainissement :

- Mettre en place des systèmes efficaces pour réduire les rejets polluants.

2. Protection des nappes phréatiques :

- Assurer leur préservation et protection.

3. Économie de l'eau potable :

- Sensibiliser le public sur les économies possibles et les techniques à adopter.
- Vérifier la performance des équipements publics en matière d'eau.
- Intégrer des dispositions réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant à réduire la consommation d'eau potable.

Ces mesures visent à promouvoir une utilisation durable et responsable des ressources.

Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire

• Prendre en compte des espaces sensibles :

- Préserver la morphologie des quartiers Garavan et Ciappes.
- Requalifier l'îlot Jeansoulin (secteur entre Partouneaux, Ardoïno, Félix Faure et la place Loredan Larchey / Rue Trenca).
- Mettre en œuvre un plan de renouvellement urbain pour le secteur « Les Sœurs Munet ».

• Porter une réflexion sur les espaces stratégiques :

- Valoriser le secteur Rondelli avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU.
- Accompagner la mutation des Sœurs Munet en harmonie avec le site.
- Requalifier les abords de la Gare Menton-ville et créer un parc de stationnement souterrain.
- Aménager l'ancien centre de vacances Roger Latournerie pour des usages mixtes.
- Requalifier le vallon du Borrigo avec une OAP pour améliorer les mobilités.
- Structurer le quartier de Carnolès.

• L'occasion de renouveler et de densifier :

- Densifier les zones proches du centre-ville avec des projets d'habitat groupé et collectif, à proximité des transports et services.

• Promouvoir un urbanisme durable :

- Créer des espaces de respiration entre quartiers pour équilibrer espaces minéraux et agricoles.
- Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé bien desservi par les transports en commun.

Ces axes visent notamment à :

- **Répondre aux besoins de la population actuelle et future en logements**
- **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale**
- **Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux mentonnais en offrant une gamme diversifiée de logements, adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal**
- **Contribuer à l'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental en vigueur**

Le projet de logement vise à répondre aux besoins actuels et futurs de la population en prévoyant la construction d'environ 2070 logements d'ici 2035, en mettant l'accent sur la mixité sociale.

Pour diversifier l'offre de logements, le projet de révision du PLU met en œuvre des outils réglementaires pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour 2019-2025, incluant des logements sociaux et des zones de mixité sociale. Le développement de logements pour jeunes actifs et étudiants, ainsi que des solutions adaptées aux seniors, est également prévu.

Enfin, le projet s'efforcera d'améliorer les conditions de vie des habitants en proposant une gamme variée de logements respectant les équilibres sociaux et la qualité urbaine, tout en favorisant la réhabilitation du patrimoine dégradé. Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage sera aussi pris en compte.

- **Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments**

C'est-à-dire, la dépense énergétique, la qualité environnementale, les énergies nouvelles, la performance énergétiques et les économies.

Orientation 3 : Développer l'économie locale Pour une vie communale dynamique et Attractive

- **Maintenir et renforcer l'attractivité en :**
 - Requalifiant le Littoral : Continuer les efforts pour améliorer le littoral Mentonnais.
 - Réaménageant du secteur Rondelli : Créer des équipements culturels et de loisirs, et intégrer le stationnement paysager.
 - Valorisant le Quai Laurenti : Développer les activités commerciales et nautiques en lien avec le secteur Rondelli.

- **Renforcer le dynamisme économique en :**
 - Soutenant la filière Citron.
 - Dynamisant l'agriculture.
 - Accroissant le Tourisme.
 - Requalifiant le Pont Saint-Ludovic.
 - Procédant au développement maritime.
 - Pérennisant les sports de nature.

- **Renforcer la fonction commerciale et de service en :**
 - Créant des pôles commerciaux.
 - Reconfigurant le secteur Borrigo.
 - Protégeant et améliorer la visibilité des commerces dans le centre historique.
 - Restructurant l'Entrée de Ville Nord.

- **Développement des Zones d'Activités par :**
 - Le développement d'un centre de télétravail.
 - Le soutien à l'artisanat local.

Ces actions visent à dynamiser l'économie locale tout en améliorant la qualité de vie des habitants et l'attractivité de Menton.

Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée et un territoire accessible à tous

- **Installer le Wifi Public sur les places de la commune.**

- **Développer les transports en commun :**
 - En amplifiant le réseau de transports en commun « Zest » et des lignes gérées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes ; en maintenant et valorisant les chemins ruraux ; en étendant les pistes cyclables sécurisées le long des axes principaux, comme le Borrigo et le Bord de Mer ; en menant une réflexion pour l'élaboration d'un Plan vélo.

- Repenser les voiries secondaires
- **Améliorer l'accessibilité et stationnement en :**
 - Renforçant de l'offre de stationnement pour les nouveaux projets de logements pour réduire le stationnement sur voies publiques.
 - Aménageant des parkings gratuits pour deux-roues.
 - Réalisant deux parkings : celui de la gare SNCF Menton-ville et celui de l'Armée des Alpes.
 - Menant une réflexion sur un parking de délestage pour les livraisons en centre-ville.
 - Restructurant le pôle commercial d'Intermarché pour gérer les livraisons et créer un parking relais public.
- **Développer les télécommunications numériques.**

Ces initiatives visent à améliorer la connectivité, l'accessibilité et la sécurité des déplacements au sein de la commune.

Orientation 5 : Fixer des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En 2020, la population de Menton s'élève à 30 679 habitants, en augmentation par rapport aux 28 853 habitants de 2014, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,2% sur cette période.

Population estimée en 2035 : 34 318 habitants.

Besoin en logements d'ici 2035 : 2 257 logements (dont 193 à réhabiliter et 2 064 à créer).

Objectifs de développement :

Menton, soumise à des contraintes légales et géographiques (Loi Littoral, topographie difficile, risques naturels), s'engage à un développement urbain harmonieux et maîtrisé. Les enjeux principaux incluent :

- Répondre aux besoins en logements tout en préservant l'environnement et le patrimoine naturel.
- Assurer une mixité sociale et maintenir des équipements publics pour le bien-être des habitants.
- Limiter l'étalement urbain, surtout sur les coteaux boisés et les zones excentrées.

La commune vise ainsi à équilibrer développement économique et qualité de vie, tout en préservant ses grands espaces naturels et son potentiel agricole.

Le projet de développement de la commune de Menton vise à trouver un équilibre entre le renouvellement urbain et la consommation foncière.

À l'horizon 2035, la consommation d'espace à Menton doit respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience, avec environ 4,5 hectares (0,3 ha/an) alloués pour les logements et équipements, dont 4,4 ha pour des logements dans les zones urbaines. Entre 2011 et 2021, la consommation d'espace avait été de 9,8 hectares.

D. LE RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Menton, sauf pour le centre historique qui est régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé en 2003.

Il comprend une partie écrite et une partie graphique qui délimitent les différentes zones et prescriptions applicables.

La partie graphique est faite de plans comportant l'ensemble des prescriptions attachées au territoire.

Il est composé d'un plan de la Commune entière et des plans de tous les secteurs.

Le règlement organise l'utilisation du sol à Menton en tenant compte des réglementations nationales et des lois spécifiques, tout en assurant la protection de l'environnement et du patrimoine.

Le territoire est divisé en trois grandes catégories de zones : urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

Zones Urbaines (U)

1. **Zone UA** : Centre-ville dense, subdivisé en :
 - **UAa** : Zones denses le long du littoral et vallons du Careï.
 - **UAb** : Zones denses dans la vallée du Careï et du Borrigo, avec un sous-secteur **UAb1** pour le site Jeanne d'Arc.
2. **Zone UB** : Extensions du centre-ville, réparties en quatre secteurs (UBa, UBb, UBc, UBd) le long des grands boulevards.
3. **Zone UC** : Petits collectifs et habitat pavillonnaire de moyenne densité.
4. **Zone UD** : Habitat pavillonnaire de faible densité, incluant le secteur **UDp**.
5. **Zone UE** : Équipements publics et d'intérêt collectif, avec des secteurs dans le centre-ville, à Garavan et au complexe sportif du Val d'Anaud.
6. **Zone UF** : Site Rondelli, à vocation mixte en front de mer.
7. **Zone UM** : Trois secteurs à plan masse :
 - **UMa** : Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.
 - **UMb** : Secteur à plan masse de Rosmarino.
 - **UMc** : Secteur à plan masse des Sœurs Munet.
8. **Zone UP** : Espace portuaire de Garavan.
9. **Zone UPI** : Plages le long de la Promenade de la Mer, incluant commerces et restaurants.
10. **Zone UT** : Activités et équipements touristiques, avec deux secteurs (UT1 : camping Saint-Michel, UT2 : partie Ouest de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie).
11. **Zone UZ** : Activités artisanales, commerciales et industrielles, réparties en trois secteurs (UZa, UZb, UZc).

Zones Agricoles (A)

Ces zones sont consacrées aux activités agricoles, incluant le secteur **Ap** pour les espaces cultivés ou potentiellement cultivables à protéger.

Zones Naturelles (N)

Comprend plusieurs sous-catégories :

- **Zone N** : Espaces naturels sans protection spécifique.
- **Nc** : Cimetières et aménagements.
- **Nj** : Jardins du Palais de Carnolès et de la chapelle de la Madone.
- **Nm** : Domaine Public Maritime.
- **Np** : Espaces naturels protégés (bois significatifs, parcs, sites Natura 2000).
- **NPI** : Plages avec installations précaires et balnéaires.
- **Nv** : Zones de culture de vergers.

Le règlement graphique inclut plusieurs éléments importants :

- **Espaces verts protégés** et patrimoine à préserver, ainsi que les périmètres de protection.
- **Terrains boisés** à conserver, protéger ou créer.
- **Zones de risques**, notamment pour les mouvements de terrain.
- **Secteurs avec orientations d'aménagement** et de programmation.
- **Emplacements réservés** pour voies publiques, installations d'intérêt général et espaces verts.
- **Réserves pour mixité sociale** et périmètres associés.
- **Polygones d'emprise du bâti** définis comme plan masse.
- **Servitudes de vue**.
- **Zones non aedificandi** où la construction est interdite.

E. LES OAP

RONDELLI

Le site de Rondelli, situé en zone littorale dans le quartier de Garavan, présente une occupation variée comprenant un centre commercial, des logements, un parking pour les plages, un terrain multisport, un skate-park, des locaux associatifs, ainsi que des équipements de loisirs comme un jardin d'enfants et des jeux de boules.

L'objectif principal est de désimperméabiliser le site en transférant la majorité des parkings sous l'esplanade Porte de France, afin de créer un grand parc à vocation ludique et sportive. Seul un équipement sportif le long du Boulevard Porte de France pourrait être autorisé. Actuellement, le site est en grande partie imperméabilisé, avec peu de couvert végétal, principalement des pins parasols.

Le projet prévoit une augmentation des surfaces de pleine terre paysagère tout en intégrant de nouveaux équipements sportifs et un parking public partiellement

enterré. Les transferts de surfaces illustrent ce haut niveau de dé imperméabilisation, visant à améliorer l'espace public et à renforcer l'articulation entre les activités balnéaires et portuaires.

Le projet d'aménagement de l'espace Rondelli vise à réorganiser et valoriser les usages actuels tout en préservant certaines zones.

- **Les objectifs et enjeux principaux sont :**

1. La conservation et réorganisation des usages : Maintien des locaux sous le boulevard des Portes de France et des espaces autour des jeux.
2. La transformation des zones de stationnement : Réduction de l'imperméabilisation pour créer un grand parc de loisirs et sportifs.
3. La réhabilitation du centre commercial : Intégration cohérente dans le parc avec accès par un parking public enterré.
4. L'ajout d'un équipement sportif : Renforcement de l'offre sportive du parc, tout en conservant les fonctions des bâtiments existants jusqu'à l'aménagement définitif.

- **Les enjeux paysagers et environnementaux sont :**

1. La valorisation du paysage : Renforcer l'intégration de Rondelli dans le maillage des parcs et jardins, tout en préservant la vue sur la mer et les montagnes.
2. L'amélioration de la ligne côtière : Traitement du front de mer et respect de l'écosystème local.

- **Les enjeux de valorisation du site sont :**

1. La mise en valeur des vues panoramiques : Optimiser la perspective sur la mer, le port et la montagne.
2. La continuité des usages : Assurer une transition qualitative entre les plages et le port.
3. La dés imperméabilisation : Prendre en compte la géologie locale pour améliorer l'usage et la durabilité du parc.

- **Les enjeux urbains sont :**

1. Un aménagement structurant : Créer un espace sportif, culturel et récréatif qui valorise l'Est mentonnais.
2. Une cohérence urbaine : Améliorer l'entrée de ville et veiller à une gestion durable (mobilité douce, parkings, gestion des eaux).
3. Des espaces publics partagés : Développer un lieu à forte valeur humaine, accessible et convivial.
4. La reconfiguration de l'espace.

Ce projet a pour ambition de transformer l'espace Rondelli en un lieu attractif, durable et en harmonie avec son environnement.

LE BORRIGO

L'OAP « Boulevard Urbain du Borrigo » concerne la RD 22, qui traverse la vallée du Borrigo depuis la voie ferrée jusqu'à l'avenue des Acacias. Cette voie sert à la fois de transit vers Saint Agnès et dessert d'importantes opérations immobilières.

Elle est entourée de logements, de commerces et de services, mais son apparence rappelle davantage un axe routier qu'un boulevard urbain. Les vues sur les coteaux sont parfois obscurcies par des immeubles des années 1970-1980.

L'OAP vise à transformer cet espace en un aménagement plus mixte et qualitatif. Elle veut permettant une densification à certains endroits tout en préservant des vues et des espaces verts, ainsi qu'une zone commerciale près des Sœurs Munet.

Les aménagements prévus ne doivent pas aggraver le risque d'inondation et doivent respecter les conditions d'écoulement des eaux en cas de débordement, en tenant compte du PPRi) une fois approuvé.

L'objectif de l'OAP est de corriger les dysfonctionnements du boulevard et en encadrant les nouvelles constructions pour faciliter leur intégration. Un séquençage a été établi pour traiter chaque partie du boulevard de manière spécifique, soit en renforçant son caractère urbain, soit en ouvrant des perspectives sur le paysage environnant.

Les schémas de l'OAP identifient plusieurs types de parcelles :

- Celles contenant des bâtiments patrimoniaux à préserver.
- Celles avec des constructions ayant un intérêt architectural à maintenir ou valoriser.
- Celles pouvant évoluer sous certaines conditions.
- Celles offrant des vues sur le paysage arrière, à considérer dans les projets d'aménagement.
- Celles adjacent à des espaces paysagers, nécessitant un traitement soigné des limites sur rue.
- Les éléments d'architecture inesthétiques (comme des pignons) à prendre en compte dans les futurs projets de construction.

LES TRAMES VERTE ET BLEUE

Le territoire de Menton se caractérise par une couverture végétale dans sa partie nord et centrale, tandis que le littoral est fortement urbanisé.

Le tissu urbain s'étend sur les coteaux sous l'autoroute A8 et dans les vallées du Careï et du Borrigo, se densifiant vers le littoral.

Un diagnostic de la trame verte et bleue a révélé des continuités écologiques, y compris des réservoirs de biodiversité et des corridors reliant ces espaces.

- **La trame verte**, riche en forêts et en milieux ouverts, joue un rôle clé dans la biodiversité, faisant le lien entre le littoral et le relief.

Trois types d'occupation des sols ont été identifiés :

1. **Des milieux boisés** : Ils couvrent une grande partie de la commune, offrant des habitats riches pour la faune.
 2. **Des milieux ouverts** : Ces espaces sont essentiels pour la faune et la flore, et doivent être préservés et restaurés dans les programmes d'aménagement.
 3. **Des espaces verts et jardins urbains** : Ces zones incluent les parcs, jardins privés et espaces de loisirs, contribuant à la biodiversité et à l'esthétique urbaine.
- **La trame bleue**, quant à elle, est constituée de cours d'eau et de vallons, formant des corridors écologiques temporaires entre les hauteurs de la commune et le littoral, qui favorisent les déplacements de la faune et abritent des zones humides riches en biodiversité.

Le territoire de Menton est principalement un espace naturel dans sa partie nord, avec des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques limités par le relief et les infrastructures routières. Les orientations de la trame verte et bleue visent à respecter les objectifs du SRADDET) en identifiant les zones de biodiversité à conserver et celles à restaurer. Environ 32 % de la commune est urbanisée. L'enjeu principal est d'harmoniser l'urbain et la nature, tout en recréant des espaces verts fonctionnels pour assurer la continuité écologique. Le milieu marin, bien qu'étant un réservoir de biodiversité, reste peu interactif avec les espaces naturels du littoral. Les continuités écologiques sont considérées comme peu fonctionnelles en raison de l'urbanisation.

- **Les objectifs d'aménagement incluent :**

1. La préservation et restauration des réservoirs de biodiversité
2. La préservation des continuités écologiques
3. La conservation des lisières boisées.

Les continuités écologiques s'étendent aux communes voisines, formant un réseau dynamique de biodiversité à l'échelle intercommunale.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Menton vise à préserver et renforcer la biodiversité à travers plusieurs leviers d'action.

- **Les principaux objectifs incluent :**

1. L'élaboration d'un plan de gestion de la biodiversité
2. La promotion d'une occupation végétale adaptée
3. Les actions pour le développement de la biodiversité
4. Préserver de la trame noire
5. Restaurer des vallons et des zones humides

6. Restaurer de la trame verte et bleue
7. Conserver des restanques
8. Intégrer des nichoirs
9. Créer de passages pour la faune
10. Utiliser d'une palette végétale locale
11. Protéger les ripisylves et zones humides
12. Conserver des vallons asséchés
13. Avoir des luminaires adaptés
14. Limiter l'imperméabilisation des sols

- **Les actions proposées pour préserver la biodiversité et le paysage à Menton sont :**

1. L'identification et protection des espaces paysagers agricoles : Identifier les zones agricoles d'origine sur la commune et établir des enjeux et actions pour les protéger et les requalifier.
2. Le maintien des Espaces Boisés Classés (EBC) : Protéger les espaces boisés pour garantir les continuités écologiques, délimiter les zones urbanisées et préserver les boisements, notamment sur les sommets
3. Le zonage du PLU : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit intégrer des outils réglementaires adaptés aux enjeux de la trame verte et bleue pour garantir un développement durable

- **Enfin, la méthodologie pour définir les continuités écologiques fonctionnelles inclut :**

1. L'identification des trames vertes et bleues,
2. La vérification sur des fonds ortho photo
3. Des traductions réglementaires seront mises en place pour préserver et restaurer ces zones.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- **Les emplacements réservés pour sentiers pédestres, équipements et voirie**

P1 ; E1 à E3 ; V1 à V17.

- **Les emplacements réservés pour mixité sociales**

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) pour la période 2019-2025, la répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante :

- 50 % de PLUS • 30 % de PLAI • 20 % de PLS

La loi ELAN permet de prendre en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) et les logements type prêt social location-accession (PSLA).

Selon le Contrat de Mixité Sociale pour la période triennale 2023-2025, la répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante pour la commune de Menton :

- Au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- Au maximum 30% de logements locatifs sociaux de type PLS et assimilés.

Sur la commune de Menton, un périmètre de mixité sociale est identifié sur le plan de zonage.

Il concerne les zones constructibles à vocation d'habitat de forte densité (UA et UB, à l'exception du secteur UBd) ainsi que les zones constructibles de moyenne densité (UC).

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, de démolition/reconstruction, de changements de destination, à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

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

1.2.4.4. La révision du PLU a fait l'objet de plusieurs réunions

Le 26 avril 2023 la Commune a organisé une réunion publique et information sur la concertation

Le 26 septembre 2024 la Commune a organisé une seconde réunion publique.

1.2.4.5. Le projet a été transmis aux Personnes Publiques associées

- Agence régionale de santé
- ASPONA
- Centre régional de la propriété forestière
- Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes
- Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes Maritimes
- Comité régional de la Conchyliculture de Méditerranée
- Communauté d'agglomération de la Riviera Française
- Département des Alpes Maritimes
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

- PACA
- GIR MARALPIN
 - Institut national de l'origine et de la qualité
 - Préfecture des Alpes Maritimes
 - Région Provence cote d'azur
 - Service départemental de l'architecture et du patrimoine
 - Commune de Castellar
 - Commune de Castillon
 - Commune de GORBIO
 - Commune de Roquebrune Cap Martin
 - Commune de Saint Agnès
 - Commune de Vintimille
 - Commission Départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS)
Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Commentaire du Commissaire Enquêteur : ces organismes ont été saisis dans le respect des articles L153.14 à L 153.17 du code de l'urbanisme.

Le projet a été transmis également à :
La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Menton est soumis à une évaluation environnementale.

La présence de sites inscrits dans le réseau Natura 2000 implique aussi que le PLU soit soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : ces organismes ont été saisis dans le respect des articles L 104.3 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2.4.6. Monsieur le Maire a également exposé le bilan de concertation

La concertation publique a révélé plusieurs préoccupations majeures des habitants concernant les déplacements et l'aménagement de la commune. Voici un résumé des points clés :

1. **Modes de déplacements à vélo** : Bien que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) aborde les modes de déplacements actifs, les documents fournis n'ont pas suffisamment détaillé les aménagements nécessaires pour sécuriser l'usage du vélo. La commune collabore avec le département pour développer ces aménagements malgré des contraintes topographiques.
2. **Parking de délestage et transports en commun** : Un parking de délestage gratuit est prévu à Haut Careï, avec une navette gratuite vers le

- centre-ville. Des mesures tarifaires avantageuses pour les transports en commun sont également mises en place, en particulier pour les résidents.
3. **Arrêt de la révision du PLU** : Un arrêt du Plan Local d'Urbanisme est prévu vers la fin de l'année 2023 ou début 2024.
 4. **Tourisme et protection de la commune** : Bien que Menton accueille des bateaux de croisière, le tourisme est essentiel à son économie. Les retombées économiques de la fête du Citron sont significatives, atteignant entre 60 et 70 millions d'euros.
 5. **Maillage des pistes cyclables** : Les nouvelles pistes cyclables sont intégrées dans des espaces déjà imperméabilisés, et le premier tronçon de la piste le long du littoral est partagé entre piétons et cyclistes.
 6. **Sécurité des vélos-rues** : Les habitants sont encouragés à signaler à la mairie toute détérioration de la voirie pour améliorer la sécurité.
 7. **Protection du vallon de Gorbio** : Le texte et la cartographie du PLU incluent des mesures de protection pour le vallon de Gorbio, bien que certains points d'orientation n'y fassent pas référence explicitement.
 8. **Projets en cours** : Les projets mentionnés, notamment « La Tournerie » et « Le Borrigo », sont en phase de réflexion avec des validations à venir de la part des services de l'État. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) fixe les grandes orientations de la commune.
 - a. **La Tournerie** : Ce projet conservera sa vocation touristique, mais a évolué, abandonnant l'idée d'un cinéma.
 - b. **Le Borrigo** : Un plan d'aménagement prévu (OAP) vise à requalifier les zones non construites, protéger le patrimoine bâti et éviter un développement similaire à celui de la Vallée du Careï.
 9. **Valorisation des espaces agricoles** : La commune encourage le développement du maraîchage au-delà du citron. Des terrains peuvent être acquis pour soutenir l'agriculture, et le foncier agricole est surveillé de près.
 10. **Rôle des élus** : Le PADD reflète les aspirations des élus concernant le développement urbanistique, économique, social et environnemental
 11. **Changement climatique** : La commune s'engage à freiner l'augmentation des températures par des initiatives de verdissement, bien que des contraintes subsistent concernant l'utilisation des eaux grises pour l'entretien des espaces verts.
 12. **Permis de construire** : La commune doit jongler entre les contraintes réglementaires et les besoins en logement, ce qui complique la délivrance de nouveaux permis.
 13. **Règles de recul et révision du PLU** :
 - a. Il est essentiel d'établir des règles de recul suffisantes pour préserver la qualité de vie à Menton.
 - b. Une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours pour traiter ces enjeux, avec un objectif de réduction de la densité dans certains quartiers afin de préserver le paysage.
 14. **Résidences secondaires et logements vacants** :
 - a. La différence entre résidences principales et secondaires est faible. Une proposition est faite pour mobiliser ces résidences pour loger les actifs mentonnais.
 - b. La commune a imposé une surtaxe sur les résidences secondaires pour en réduire le nombre, mais leur gestion reste complexe.
 - c. La Ville ne peut pas forcer les propriétaires à louer leurs biens vacants.
-

- d. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours pour réhabiliter des logements, et un nombre de logements à réhabiliter a été défini dans le cadre de la révision du PLU.
15. **Document applicable en attendant la révision** : Le PLU actuel reste en vigueur jusqu'à l'approbation de la révision.
16. **Demande de classement en EBC** : Les demandes de classement doivent être adressées au service urbanisme. Un refus a été émis dans un cas, mais un reclassement a été effectué pour d'autres.
17. **Dents creuses dans le PADD** : Les 11 hectares mentionnés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent à répondre aux besoins de logements, d'équipements et d'activités d'ici 2035, en accord avec le scénario de croissance établi.
18. **Transformation de zones** : Pour passer d'une zone naturelle à une zone constructible, il faut respecter des réglementations strictes, notamment celles de la loi Climat et Résilience. Les demandes seront examinées par le service urbanisme.
19. **Changement climatique** : La commune s'engage à freiner l'augmentation des températures par des initiatives de verdissement, bien que des contraintes subsistent concernant l'utilisation des eaux grises pour l'entretien des espaces verts.
20. **Permis de construire** : La commune doit jongler entre les contraintes réglementaires et les besoins en logement, ce qui complique la délivrance de nouveaux permis.
21. **Règles de recul et révision du PLU** :
- a. Il est essentiel d'établir des règles de recul suffisantes pour préserver la qualité de vie à Menton.
 - b. Une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours pour traiter ces enjeux, avec un objectif de réduction de la densité dans certains quartiers afin de préserver le paysage.
22. **Résidences secondaires et logements vacants** :
- a. La différence entre résidences principales et secondaires est faible. Une proposition est faite pour mobiliser ces résidences pour loger les actifs mentonnais.
 - b. La commune a imposé une surtaxe sur les résidences secondaires pour en réduire le nombre, mais leur gestion reste complexe.
 - c. La Ville ne peut pas forcer les propriétaires à louer leurs biens vacants.
 - d. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours pour réhabiliter des logements, et un nombre de logements à réhabiliter a été défini dans le cadre de la révision du PLU.
23. **Document applicable en attendant la révision** : Le PLU actuel reste en vigueur jusqu'à l'approbation de la révision.
24. **Demande de classement en EBC** : Les demandes de classement doivent être adressées au service urbanisme. Un refus a été émis dans un cas, mais un reclassement a été effectué pour d'autres.
25. **Dents creuses dans le PADD** : Les 11 hectares mentionnés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent à répondre aux besoins de logements, d'équipements et d'activités d'ici 2035, en accord avec le scénario de croissance établi.

26. Transformation de zones : Pour passer d'une zone naturelle à une zone constructible, il faut respecter des réglementations strictes, notamment celles de la loi Climat et Résilience. Les demandes seront examinées par le service urbanisme.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La concertation et le bilan ont été menés conformément aux articles L 103.2 et suivants du code de l'urbanisme.

2/ L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN QUESTION

2.1. L'objet de l'enquête

Par délibérations du 01.12.2020 relative à la prescription de la révision du PLU et du 04.12.2024 n° 147/24 relative à l'arrêt du projet de révision du PLU, le Conseil Municipal de Menton a fixé 5 grands objectifs :

- 1. Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton**
- 2. Maitriser 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 avec les thématiques relatives aux transports et déplacements**
- 5. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en limitant cet étalement et en favorisant les opérations de rénovation et réhabilitation au sein du tissu urbain existant.**

2.2. L'organisation de l'enquête

2.2.1. La désignation du commissaire enquêteur

Le 05/02/2025, le Tribunal Administratif, par décision n° E25000006/06, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la révision générale du PLU et a désigné Mme Alice KUHNE BARBIER comme commissaire enquêteur suppléante.

2.2.2. La préparation de l'enquête

- L'information du CE**

Les permanences ont été arrêtées, en accord avec le service urbanisme, en fonction des jours et heures d'ouverture au public de la mairie dans le respect de la réglementation.

- La rencontre avec le Maitre d'ouvrage**

Le dossier de révision générale du PLU arrêté m'a été transmis par e-mail le 7 février 2025 par le service urbanisme de la Commune de Menton.

J'ai reçu ensuite l'ensemble des documents à ajouter au dossier au fur et à mesure de leur arrivée.

J'ai rencontré Monsieur le Maire accompagné de la Directrice de l'urbanisme le 17 février 2025.

Il m'a été exposé les grandes lignes du projet et surtout la philosophie du conseil Municipal pour entreprendre cette révision.

- **Visites sur place**

Le 15 février, je me suis rendue sur place et j'ai fait la visite des deux OAP, à savoir le Borrigo et le vallon du Gorbio afin de visualiser l'état actuel des sites et me permettre de me projeter dans le projet de révision.

2.2.3. Publicité de l'enquête

- **Par affichage :**

L'arrêté d'enquête publique 14/25 du 18 mars 2025 a fait l'objet d'un affichage du 18 mars 2025 au 12 mai 2025 aux emplacements prévus par la commune à cet effet.

Un agent assermenté a constaté, le 26 avril 2025, que l'arrêté d'enquête publique susvisé était bien apposé aux endroits requis qui sont : devant les locaux de la Police Municipale rue Saint-Charles et dans la vitrine de la mairie de Menton au 17, rue de la République.

- **Par voie dématérialisée :**

Tous deux ont été mis en ligne à partir du 21 mars 2025 sur le site *www.menton.fr*. Un certificat d'affichage a été établi par Mme Joanna GEVONESE, adjointe à l'Urbanisme, le 24 mars 2025.

- **Par voie de presse :**

La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux :

- Quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans :
 - La Tribune Côte d'Azur, le 21 mars 2025
 - Nice-Matin, le lundi 24 mars 2025
- Dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :
 - La Tribune Côte d'Azur, le 11 avril 2025
 - Nice-Matin, le lundi 14 avril 2025

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par le Commissaire Enquêteur, sur le site du projet situé sur le territoire de la commune de Menton ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune afin de s'assurer de la réalité de cet affichage lors de visites périodiques.

Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le Maire de la commune ou son représentant :

- Un certificat d'affichage datant du 24 mars 2025 qui précise que :
 - L'arrêté d'enquête publique 14/25 a fait l'objet d'un affichage à compter du 18 mars 2025 et ceci jusqu'au 12 mai 2025.
 - L'avis au public a fait l'objet d'un affichage à compter du 20 mars 2025 dans les lieux principaux d'accueil du public et sur les panneaux d'information municipale, et cela jusqu'au 12 mai 2025.
- Que l'arrêté d'enquête publique 14/25 et l'avis au public sont publiés en ligne depuis le 21 mars 2025 sur le site *www.menton.fr*.
- Un certificat d'affichage datant du 12 mai 2025 qui précise que :
 - L'arrêté d'enquête publique 14/25 du 17 mars 2025 a fait l'objet d'un affichage à compter du 18 mars 2025 et ceci jusqu'au 12 mai 2025 aux emplacements prévus par la Mairie de Menton.
 - L'avis au public a fait l'objet d'un affichage à compter du 20 mars 2025 dans les lieux principaux d'accueil du public et sur les panneaux d'information municipale, et cela jusqu'au 12 mai 2025.
- Une parution a également été faite dans le journal local.

2.2.4. Mise à disposition du dossier d'enquête

- Sur support papier : le dossier a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie et dans le bureau dédié au Commissaire Enquêteur et des particuliers pendant la durée de l'enquête
- Sur le site internet de la commune à l'adresse *www.menton.fr*

2.2.5. Modalités de participation du public

- Lors des visites au cours de quatre permanences
- Sur un registre que j'ai paraphé le premier jour de l'enquête et mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie durant toute la durée de l'enquête
- Par courrier adressé au Maire et/ou au Commissaire Enquêteur en mairie de Menton
- Par messagerie à l'adresse e-mail dédiée à l'enquête publique

2.3. Déroulement de l'enquête

2.3.1. La durée et le lieu de l'enquête

Par arrêté 14/2025 du 17 mars 2025, vous avez décidé de procéder à une enquête publique sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Menton du 7 avril 2025 au 9 mai inclus pour 33 jours consécutifs.

Celle-ci s'est déroulée, en mairie de Menton au 17, rue de la République.

2.3.2. Les permanences

Le commissaire enquêteur a reçu le public en mairie principale de Menton au 17 rue de la République, les jours suivants :

- **Lundi 07 avril 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures**
- **Mercredi 16 avril 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures**
- **Mercredi 23 avril 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures**
- **Vendredi 09 mai 2025 de 10 heures à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 16 heures**

Les salles mises à disposition du public et du Commissaire Enquêteur pour honorer les permanences présentiellees étaient adaptées à cette consultation. Le public a pu s'exprimer sans réserve et dans un climat serein ; dans ce sens, j'estime que le but recherché dans une enquête publique a été atteint.

Une organisation a été mise en place, avec l'aide des services de la Mairie, permettant aux personnes souhaitant rencontrer le Commissaire Enquêteur de le faire dans de bonnes conditions, mise à part une panne de l'ascenseur qui a obligé, certaines personnes ayant des problèmes de déplacement, d'emprunter plusieurs escaliers compte tenu de la configuration des lieux.

Moi-même, j'ai disposé de tout le confort et de l'aide des services pour mener à bien ma mission.

J'ai pu relever l'importance du dossier dématérialisé, véritable outil de travail pour le Commissaire Enquêteur compte tenu de l'importance du dossier venant en complémentarité des permanences physiques assurées qui restent, malgré tout, la charnière essentielle permettant l'expression du public. Malgré tout, en début d'enquête, certaines personnes se sont plaintes de devoir télécharger l'entièreté du dossier et rencontrer des difficultés. Vos services ont rapidement remédié à ce problème en permettant le téléchargement des pièces individuellement.

Conformément aux dispositions réglementaires, un poste informatique a été mis à la disposition du public à proximité de l'accueil de la Mairie pour la consultation informatique du dossier d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête la page du PLU sur le site internet de la ville de Menton pouvait être consultée.

Il est peut-être regrettable que le registre n'ait pas été dématérialisé, ce qui aurait possiblement permis d'avoir plus d'observations.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux articles L 123.1 à L 123.18 du code de l'urbanisme.

3/ L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE, DES AVIS ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1. Le dossier d'enquête publique

3.1.1. La composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- **Pièces écrites :**
 1. Rapport de présentation
 - Tome 1 – Diagnostic et état initial de l'environnement
 - Tome 2 – Rapport de présentation
 - Annexe : Étude de densification
 2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 3. Règlement
 - a. Palette des couleurs prescrites
 - b. Palette des essences végétales
 4. Plans de zonage
 - Plan de localisation – 1/6500 4a – Planche globale – 1/6500 4b – Planche Est – 1/3000
 - 4c – Planche Centre – 1/2500 4d – Planche Ouest – 1/3000 4e – Planche Nord – 1/3000
 - 4g – Plan masse Secteur Rosmarino – 1/600
 - 5a. Liste des emplacements réservés
 - 5b. Liste des emplacements pour mixité sociale et des Périmètres de mixité sociale
 6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **Annexes :**
 7. Annexes sanitaires
 - 7a – Alimentation eau potable
 - 7b – Assainissement
 - 7c – Déchets
 8. Servitudes d'Utilité Publique
 - 8a – Liste des servitudes d'utilité publique
 - 8b – Plans des servitudes d'utilité publique
 - *PPR Mouvements de terrain Projet de PPRi*
 9. Secteurs d'isolement acoustique
 10. Règlement local de publicité (RLP)
 11. PSMV
 12. Zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles départementaux
 13. Obligations légales de débroussaillage
 14. Bois et Forêts soumis au régime forestier
 15. Inventaire des éléments remarquables (L.151-19 CU)
 - Éléments de patrimoine – Plan d'ensemble – 1/6500
 - Éléments de patrimoine – Zoom centre-ville – 1/2500

- Éléments de patrimoine – Zoom Garavan – 1/2500
- 16. Droit de préemption urbain
- 17. Risques naturels
 - Plan d'Exposition aux Risques (PER) Mouvements de terrain
 - Aléa Retrait et gonflement des argiles
 - Inondation
 - PAC submersion marine
 - Risque sismique
- 18. Risque exposition au plomb
- 19. Secteur d'information sur les sols
- 20. ZAIIPER
- 21. Taxes d'aménagement

- **Pièces administratives :**

1. Délibération de prescription du PLU
2. Débat du Conseil Municipal sur le PADD,
3. Délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation publique,
4. Avis CDPENAF / Avis Dérogation pour Ouvertures à l'urbanisation (L.142-5 CU) Bilan de la concertation publique,
5. Désignation du commissaire enquêteur : Décision du tribunal administratif de Nice n° E25000006/06 en date du 05.02.25 désignant Madame Françoise HENNETEAU en qualité de commissaire enquêteur et Madame Alice KUHNE BARBIER en **d**e suppléante, pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
6. Évaluation environnementale : Courrier de la Commune de Menton en date du 18 décembre 2024 consultant la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet.
Accusé de réception de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, en date du 8 novembre,
Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet en date du 13/03/2025.
7. Avis des personnes publiques associées :
 - Avis de ASPONA en date du 19 Mars 2025
 - Avis de Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes en date du 18 mars 2025
 - Avis de Communauté d'agglomération de la Riviera Française en date du 12 Mars 2025
 - Avis de Département des Alpes Maritimes en date du 12 Mars 2025
 - Avis de Préfecture des Alpes Maritimes en date du 27 février 2025
 - Avis de la CDPENAF en date du 06 mars 2025
 - Avis de la CDNPS en date du 26 février.
8. Registre d'enquête

3.1.2. L'Évaluation environnementale

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Menton est soumis à une évaluation environnementale.

La présence de sites inscrits dans le réseau Natura 2000 implique aussi que le PLU soit soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale générale, dans la mesure où elle doit faire l'objet d'une instruction administrative spécifique. En effet, elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et sur la prise en compte de l'environnement dans le document de PLU arrêté.

De plus, le décret du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000.

Dans ce cadre, le PLU de la commune de Menton dispose :

D'un diagnostic permettant de mettre en avant les grandes tendances du territoire et ses enjeux. Une partie de ce diagnostic, notamment l'état initial de l'Environnement.

D'un rapport de présentation du PLU répondant aux dispositions de l'article R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement avec une évaluation environnementale et une étude d'incidences Natura 2000, répondant à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le dossier d'enquête est conforme à l'article R.123.8 du code de l'urbanisme.

3.2. Avis exprimés, observations, requêtes et propositions recueillies

3.2.1. Modalités de traitement des observations

Seront traitées successivement :

- A. *Les observations et propositions formulées par les personnes publiques associées au projet (PPA).*
- B. *Les observations et propositions du public qui ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur dépôt, en séparant :*

- Les observations et propositions émises lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur sont répertoriées « E »,
- Les observations et propositions consignées le registre d'enquête «

- papier », tenu à la disposition du public sont répertoriées « R »
- Les observations et propositions écrites adressées par voie postale au commissaire enquêteur ou reçues lors de mes permanences sont répertoriées « L »,
 - Les observations et propositions transmises par courriel sont répertoriées « C ».

3.2.2. Avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et Consultées

| Liste | Date envoi notification | Emission d'un avis | AVIS |
|--|--|---|--|
| Agence régionale de santé (ARS) | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Association pour la sauvegarde de nature et des sites (ASPONA) | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 19.03.2025 | Émet des observations Défavorable à l'OAP BORRIGO |
| Centre régional de la propriété forestière (CRPF) | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Chambre de commerce et d'industrie (CCI) | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 01.04.25 adressé au Maire 29.04.25 adressé au CE | Hors délais Hors délais |
| Chambre des métiers et d'industrie | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Chambre d'agriculture des alpes maritimes | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 12.03.2025 | Avis favorable avec observations |
| Comité régional de la Conchyliculture méditerranée | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Communauté d'agglomération de la riviera française (CARF) | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 12.03.2025 | Observations sans avis |
| Département des Alpes Maritimes | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 12.03.2025 | Avis favorable avec observations |
| Direction Départementale des Territoires et de la Mer | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 12.03.2025 | Avis Favorable avec observations et recommandations |

| | | | |
|--|--|------------|--|
| Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Gir Maralpin | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Institut national de l'origine et de la qualité | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Préfecture des Alpes Maritimes | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 06.03.2025 | Avis favorable avec recommandations |
| Région PACA | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Service Départemental de l'architecture et du patrimoine | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Commune de CASTELLAR | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Commune de CASTILLON | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 + 15/01/2025 | | |
| Commune de GORBIO | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Commune de ROQUEBRUNE DE CAP MARTIN | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Commune de VINTIMILLE | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | | |
| Commission Départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 26.02.2025 | Avis favorable avec recommandation |
| Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers | Mail :18/12/2024 Courrier : 20/12/2024 | 06.03.2025 | Avis favorable sous réserves |

| | | | |
|---|--------------------------|------------|---------------------------------|
| Mission Régionale d'autorité environnementale | En ligne : 18.12.2024 | 13.02.2025 | Emet des recommandations |
|---|--------------------------|------------|---------------------------------|

3.2.3. Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et Consultées

1. L'Association pour la sauvegarde de nature et des sites (ASPONA) le 19 mars 2025 :

L'application de la règle Zéro Artificialisation Nette (ZAN) utilise la méthodologie du CEREMA, permettant un calcul plus précis des surfaces consommées par le passé. Cela ouvre la possibilité de consommer 4,5 hectares d'ici 2035. Cependant, l'ASPONA souligne que le rapport de présentation indique 4,9 hectares d'ici 2031 et doit être mis à jour pour refléter le SRADDET révisé en 2024.

De plus, l'ASPONA exprime des réserves concernant l'urbanisation des « dents creuses », qui représentent souvent des espaces de respiration dans les zones denses et doivent être préservées pour des raisons de santé publique.

L'ASPONA se réjouit des améliorations apportées à la Trame Verte et Bleue, qui prennent en compte la biodiversité et la rétention d'eau. Cependant, la construction de nouveaux bâtiments sur les sommets de collines menace la continuité des couloirs écologiques. L'ASPONA appelle à restreindre les droits à construire dans ces zones fragiles. En parallèle, elle demande la protection des stations de nivéoles de Nice dans les zones des Granges Saint-Paul et des Cuses par un Arrêté de protection d'habitats naturels. Les cascades altérées et le Pont Saint-Louis, qui abritent une riche biodiversité, devraient également être protégées dans le plan local d'urbanisme.

L'ASPONA a des réserves concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Borrigo, car les intentions de la commune sur la vallée sont floues et contradictoires, entre un besoin de préservation et des projets immobiliers lourds en cours.

OAP Rondelli : L'ASPONA se réjouit que le périmètre choisi soit conforme à une analyse équilibrée des besoins urbains des habitants et des exigences de la collectivité. Cela inclut des considérations sur la pratique sportive et artistique, ainsi que sur la sécurité civile, tout en cherchant un équilibre entre tourisme, commerce, mobilité et nature. Elle émet un avis favorable

OAP Borrigo : Bien que l'ASPONA apprécie l'effort de limiter le mitage urbain et de freiner les extensions non régulées, elle critique le manque de vision pour le secteur valléen, où les conditions d'urbanisation n'ont pas évolué depuis le PLU précédent. L'association souligne l'importance des habitats naturels pour la faune aviaire dans cette zone.

L'ASPONA déplore que l'analyse détaillée concernant le quartier de l'avenue Guillaume 1er de Provence n'ait pas été appliquée à la parcelle de l'ancien Centre Latournerie-Cernuschi, qui contient un patrimoine architectural remarquable. Elle demande que cette parcelle soit reclassée en zone UD pour mieux protéger ses éléments hydrauliques.

Concernant la densification, l'ASPONA soulève des inquiétudes sur l'impact potentiel sur la vallée du Borrigo, où des projets pourraient entraîner une emprise au sol excessive, dépassant les normes établies.

L'association émet un avis défavorable sur cette OAP.

Concernant la capacité d'accueil et la mixité sociale, l'ASPONA note des incohérences dans les données chiffrées de la version arrêtée par rapport aux précédentes et s'oppose à une application limitée de la mixité sociale à certaines zones urbaines. Elle demande que la règle de 40% de logements sociaux s'applique à toutes les zones urbaines susceptibles d'accueillir des logements.

Enfin, en matière de densification, l'ASPONA critique la réduction de la distance d'implantation des constructions, passant de 8 m à 4 m, jugée trop faible dans le contexte actuel. Elle propose d'adapter cette distance en fonction de la hauteur des constructions pour éviter les vis-à-vis et l'ombre portée, tout en respectant l'objectif de densification.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) autorise désormais les toits-terrasses, auparavant prohibés, en leur attribuant un « bonus » si ces toits sont végétalisés, ce qui permettra de les considérer comme des espaces verts. Cela s'applique également aux zones naturelles et agricoles, mais l'ASPONA s'y oppose pour des raisons de protection paysagère et critique également la promotion de parkings souterrains non comptabilisés dans l'artificialisation des parcelles.

Concernant la végétalisation, la protection des arbres existants est reconduite. L'ASPONA appelle à une règle stipulant la replantation de deux arbres de variétés différentes pour chaque arbre abattu afin de renforcer la couverture arborée face aux enjeux climatiques.

En ce qui concerne les zones agricoles, l'orientation principale du projet reste de préserver les terres agricoles, sans évolutions vers un développement. Les règles actuelles, trop similaires à celles des zones urbaines, sont problématiques. L'ASPONA suggère d'initier une politique de reconquête des terres agricoles abandonnées et plaide pour un « Espace Test » sur la commune afin de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Ce lieu pourrait être situé près du chemin Gléna, offrant une opportunité de formation pour de futurs exploitants agricoles.

L'ASPONA exprime des réserves concernant les secteurs à plan de masse Sœurs Munet et ex-Centre Latournerie, en raison d'un accès limité aux données détaillées sur les bâtiments. Concernant la mise en œuvre des lignes directrices du SRADDET, bien que les Tomes 1 et 2 du rapport aient été complétés, certaines lacunes persistent :

Le PLU révisé distingue trois secteurs à plan de masse : UMa (ancien centre Cernuschi-Latournerie), UMb (Rosmarino) et UMc (îlot des Sœurs Munet). UMc est lié à l'OAP Borrigo, tandis que UMa a un lien indirect via l'avenue Cernuschi et le sentier du Val d'Anaud.

L'ASPONA questionne l'exclusion de l'UMa de la production de logements, bien que cette zone inclue déjà des habitations. Des erreurs ont été notées dans un tableau concernant UMa et UMb, et l'exclusion d'UMa du dispositif SRU de mixité sociale semble incompréhensible. De plus, la surface d'UMa serait mal évaluée, à 2,9 ha au lieu de 2,5 ha.

Concernant l'accessibilité, bien qu'il soit prévu deux parkings semi-enterrés, la route menant à ces lieux est jugée difficile d'accès. L'ASPONA souligne l'ampleur du projet et le risque d'un classement en « secteur à plan de masse » pour une parcelle déjà bâtie avec des constructions de mauvaise qualité des années 1970. Elle propose plutôt un concours d'architectes pour réinventer cet espace et améliorer son intégration paysagère.

Enfin, une clarification est demandée quant au plan de masse à retenir pour UMc : celui de 2023 ou un plan ajusté en réponse aux demandes des habitants prévu pour 2024.

2. La Chambre d'agriculture des alpes maritimes le 12 mars 2025 = avis favorable avec observations :

Diagnostic :

- Ajouter une précision cartographique permettant d'identifier clairement les exploitations agricoles en page 79.
- Évaluer la faisabilité des projets agricoles envisagés

Rapport de présentation :

- Partie incidences : pages 401/402 corriger les contradictions

Règlement :

- Reprendre l'avis de la CDPENAF concernant la réglementation des extensions et annexes d'habitations en zones N et A ainsi que l'ajout d'une mention dans le règlement et le rapport de rapport de présentation concernant les zones Nj et Nv.

Zonage :

- Supprimer les EBC pour les parcelles qui ne bénéficient pas de la protection de la DTA.

3. La Communauté d'agglomération de la riviera française le 12 mars 2025

Éléments liés aux milieux aquatiques, à la prévention des inondations, aux milieux marins et aux risques naturels

Le Diagnostic :

- Page 153 : le cours d'eau le plus à l'Est s'appelle le Monieri.
- Faire apparaître la cartographie réglementaire des cours d'eau et par-dessous celle du réseau hydrographique.

- Page 155 : qualité des eaux de surface : la CARF dispose d'études un peu plus précises.
- Page 160 : évoquer la révision du PPR séisme, noter qu'un PPR incendie a été prescrit et qu'il existe un PAC submersion marine.
- Page 172 : rappeler le PPR prescrit pour les incendies.
- Page 184 : les zones humides ne sont pas issues d'une étude menée par la CARF mais par le SMIAGE Maralpin en collaboration avec le CEN PACA.
- Page 263 : ajouter les embouchures du Fossan et du Gorbio.
- Page 271 : seulement 2 traitements de couverture/embouchure de petits fleuves côtiers actuellement recensés et non 4.

Le PADD :

- Page 8 : protection des biens et des personnes : ajouter le maintien des ouvrages hydrauliques dans un bon état de fonctionnement et la réalisation de pièges à embâcles.
- Page 9 : poursuivre les trames bleues dans les ouvrages couverts afin de rétablir les connexions avec la mer.

Les OAP :

- Borrigo : incorporer dans la réflexion des ouvertures ou des puits de lumières tant pour faciliter les accès à l'ouvrage pour son entretien et son inspection que d'améliorer le rôle de connectivité écologique qu'il pourrait jouer entre la mer et la partie amont du bassin versant du cours d'eau.

Ouverture à l'urbanisation du Haut-Careï :

- Confirmer le principe de la création et l'emplacement d'un parking public

Les Énergies renouvelables :

- Intégrer les zonages dans le PLU suite à la délibération n°29/2025 du Conseil Communautaire

Le Terrain communal situé 9023 chemin des Moulins :

- Il paraît opportun de permettre la possibilité d'un changement de destination des bâtiments existants pour l'accueil du public, des ateliers ou expositions en lien avec l'activité agricole future

4. Le Département des Alpes Maritimes le 12 mars 2025

Emplacements réservés :

V14 et V 17 au bénéfice du Département doivent prendre en compte les projets de création d'un giratoire au carrefour de la RD22 et de l'Avenue de Prade et la mise en double sens de la RD52 rue Henri GREVILLE.

V11, V12, V13, V15, ex V16 devront être conservés pour permettre l'ensemble des projets d'infrastructure.

Voies départementales :

Poursuivre l'étude des projets en lien avec les services départementaux notamment pour la piste cyclable du littoral qui correspond à l'itinéraire de l'Euro Vélo 8.

Le règlement :

Modifier les DG pour autoriser les clôtures occultantes et brises vues de 2,5 m pour les équipements publics d'intérêt collectif et services publics afin de permettre de sécuriser les lieux de rassemblement des collèges.

Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site de l'institut Médico Educatif BARIQUAND ALPHAND actuellement en zone NP et son classement en zone Ubd. Dans ce secteur se trouve la voie de desserte et un bâtiment qui sont situés en dehors de la zone de risques du PPR.

5. Les services de l'État le 06 mars 2025

1° Concernant la compatibilité avec les documents supra communaux ou leur prise en compte :

Loi Littoral et la DTA : le volet justifications au titre de la loi littoral a été renforcé mais des compléments sont encore attendus. Cf. parties III/8 et IV/1/4 de l'avis.

SRADDET : la partie mérite d'être confortée afin de démontrer que le PLU ne vient pas en contradiction avec les règles du SRADDET.

PLH : des éléments complémentaires de justification mériteraient d'y figurer.

Cf. partie 1/rapport de présentation de l'avis.

SDAGV : supprimer la partie qui indique que le nouveau schéma impose la réalisation d'une aire d'accueil de 30 emplacements.

PPA :

- Pages 126 et 351 mettre à jour la référence du PPA.

- Intégrer dans le diagnostic le nouveau PPA qui a été approuvé

2° Bilan du PLU en vigueur :

- Un chapitre dédié à cette analyse devrait être intégré au PLU afin de présenter de manière claire l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2018

3° Les différentes thématiques du PLU :

1. Méthodologie de consommation foncière : Bien que détaillée, la grille de critères devrait être ajustée pour clarifier la méthode utilisée par le PLU.
2. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la trame verte/trame bleue : La révision du PLU inclut une OAP, mais elle est sommaire et devrait être enrichie pour mieux préserver la biodiversité et les milieux naturels de Menton.
3. Loi littorale : Bien que la commune ait identifié un secteur déjà urbanisé (SDU), il existe d'autres secteurs, comme celui de la route des Cabrolles, qui devraient également être considérés. De plus, certaines zones urbaines

peu denses devraient être reclassées en zones naturelles, car elles ne correspondent pas à des agglomérations au sens de la loi littorale.

4. Règlement des zones agricoles et naturelles : Les règles en vigueur s'éloignent des recommandations de la CDPENAF sans justifications adéquates. Il est conseillé de suivre ces recommandations pour contribuer à la préservation de ces zones, qui sont par nature non constructibles.

6. La Commission Départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) le 26 février 2025

1° Avis favorable à la limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers, agricoles et la réduction des surfaces des espaces naturels agricoles et forestiers sous réserves que les zones Nv et Nj soient indicées p ou apporter des précisions dans le rapport de présentation et le règlement pour qualifier ces zones comme visant à protéger un espace remarquable et une coupure d'urbanisation identifiée par la DTA

2° Avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation du site « Intermarché » du secteur haut CAREI.

3° Avis favorable pour permettre l'extension des constructions à usage d'habitation et des annexes en zone A et N sous réserves de :

- L'habitation existante à la date d'approbation du PLU ait une surface supérieure à 40 m² avec suppression de la mention « latérale »
- Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la construction existante et ne dépasse pas 7m.
- Que l'extension ait une SDP inférieure à 30% de celle de la construction existante sans que l'ensemble ne dépasse 120m².

4° Favorable aux annexes à condition que :

- L'habitation existante à la date d'approbation du PLU ait une SDP supérieure à 70m²
- Que l'emprise au sol cumulée (y compris piscine) ne dépasse pas 60m².
- Un maximum de 2 annexes par UF, hors piscines non couvertes,
- D'une hauteur au faitage ou à l'attique maximum de 3m
- De correspondre à un niveau de rez-de-chaussée plus combles
- D'être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale
- De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.

7. La Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 26 février 2025

Avis favorable au projet de révision du PLU de MENTON avec la recommandation que la commune se rapproche d'un agronome afin de savoir si le terrain communal à déclasser est compatible avec la culture du citron.

8. La MRAE le 13 février 2025

- Analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SRADDET (Document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire).
- 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.
- Les cartes d'aléas du PPRi ne sont pas annexées au rapport de présentation ni au 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.
- Préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé
- Justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique.

3.2.4. Les avis et contributions du public

3.2.4.1. Observations et propositions lors des entrevues avec le Commissaire Enquêteur (rubrique « E »)

E1 : Demande de Madame et Monsieur UPERT lors de la permanence du 7 avril 2025 concernant leur terrain situé 93, route de Sospel à MENTON

- Souhaitent savoir ce que la révision va changer sur leur terrain.

+++++

E2 : Demande de Madame Laurence KASPRZYCKI lors de la permanence du 7 avril 2025 :

- Souhaitait avoir copie du PADD, du PLH, de l'OPAH et du PAVE.

+++++

E3 : Demande de Monsieur Jérôme CAPEFIGUE résidant 25 avenue des acacias à MENTON, parcelle cadastrée BH 323 lors de la permanence du 7 avril 2025 :

- Constate, après une longue absence dans la région, que des constructions ont été faites sur l'emprise du canal qui passait au bas du vallon au droit de sa parcelle.
- Souhaite construire une grande villa de 3 étages environ mais le Projet de révision du PLU prévoit un retrait des constructions à 10m du canal.
- Souhaite que la distance soit réduite à 3m.

+++++

E4 : Demande de Madame LUPANO représentant la SRL MARELLA, 853 Corniche des Serres de la Madone à MENTON lors de ma permanence du 7 avril 2025.

Sa parcelle BM 330 de 13 647 m² est classée pour la plus grande partie en secteur Np avec une grande partie en NpTC et une petite partie est en UC

- Concernant le bas du terrain :
En 2020 lors de l'élaboration du PLU, la commune aurait déclassé une petite partie pour la mettre en secteur UBb. Cependant, la configuration de cette partie ne permet aucune construction compte tenu des règles d'urbanisme. Le terrain est entouré d'habitation.
Le secteur est en mixité sociale.
La propriétaire a le souhait de vendre à un promoteur social pour édifier des logements sociaux
Elle souhaite donc un nouveau déclassement d'une plus grande partie de la zone TC pour l'inclure en UBb afin de faire des logements sociaux.
- Sur le haut de son terrain la villa familiale est située en secteur NP et une petite partie en UC.
La propriétaire demande un changement de zone de tout ou partie pour pouvoir étendre la villa existante et, construire d'autres bâtiment afin de permettre à elle et ses 2 sœurs de se partager le terrain.

+++++

E5 : Demande de l'ASPONA représentée par sa Présidente et sa Directrice qui ont déposé un courrier lors de ma permanence le 16 avril 2025.

Leurs demandes sont de deux ordres :

- Permettre de télécharger les pièces du dossier de PLU en révision individuellement. Actuellement, le dossier ne peut être téléchargé qu'entier et cela est impossible si la capacité de l'ordinateur est insuffisante.
- Dans le dossier de PLU, il manque 3 secteurs plan de masse (hauteur, largeur, longueur) : ROMARINO ; ilot des sœurs MUNET, ancien domaine LATOURNERIE (UMa ; UMb ; UMc) leur permettant d'identifier où se trouvent et combien de m² occupent les espaces pleine terre.

+++++

E6 : Demande de Madame OLIVIER Monique lors de la permanence du 16 avril 2025, résidant au 42, boulevard de Garavan, à MENTON, Parcelle AV 42 d'une superficie de 4 750 m².

- Elle conteste le classement de son terrain en secteur de protection EVP. Elle demande que les 2 000 m² au bout de son terrain composé de cannes uniquement soit remis en UBc afin de pouvoir le vendre et utiliser cet argent pour entretenir le reste de sa propriété.
Elle accepte que sa villa et les 2 750 m² attenants restent en EPV.
Sa propriété héritée de ses parents, d'une superficie de 4 750 m² est située en zone UBC au PLU en vigueur.
Elle précise que le terrain comporte de très hauts murs (6 à 7 m) très ancien et elle a dû dépenser 100 000 € récemment pour les entretenir.
Elle a signé un compromis avec un promoteur pour lui vendre 2 000 m² de terrain. Elle a besoin de cette vente pour continuer à entretenir sa villa et le terrain restant (2 750 m²) qu'elle veut conserver.
Le projet serait un petit immeuble de 2 étages sur 80 m² au sol, 12 appartements.
Elle fait valoir que son terrain est entouré d'immeuble, que la partie à vendre disposerait d'un accès, l'intérêt pour la commune car le terrain serait entretenu sinon elle n'aura plus les moyens. L'intérêt aussi de construire des logements en déficit actuellement.
Elle a déjà prévu le découpage (mais n'a pas encore déposé de déclaration préalable)
Elle devrait envoyer des photos ainsi que le relevé du géomètre d'ici la fin de l'enquête pour étayer sa demande.

+++++

E7 : Demande de Mesdames Catherine et Isabelle HELLUIN et Monsieur, qui sont venus lors de ma permanence du 16 avril 2025 pour appuyer leur demande faite par mail le 7 avril 2025.

+++++

E8 : Demande de Monsieur GANELON Richard résidant au 99, route de Gorbio à Menton, parcelle BM 99 de 2 498 m² venus lors de ma permanence du 16 avril 2025.

- Ne conteste rien.
Ce Monsieur a acheté ce bien il y a 35 ans et l'a mis en vente récemment car handicapé et ne peut donc plus l'entretenir.
Est venu se renseigner pour savoir ce qu'on pouvait construire sur son terrain à la demande des agences chez qui il s'est adressé.
Après recherche, il s'avère que sa parcelle est située en secteur UD avec un espace protégé.

+++++

E9 : Demande de Monsieur GIORGI, lors de ma permanence du 16 avril 2025, qui réside au 737 chemin de St Agnès, lieu-dit val d’Anaud. Sa requête concerne les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent et les parcelles BN 269 et 179 qui appartiennent et à la SCI TEBO dont il est le gérant. A déposé un courrier et des annexes.

- Lors de sa visite, Monsieur GIOGI explique que le seul accès qui mène à un bâti à rénover lui appartenant, se fait par une servitude notariée de passage sur les parcelles BN 269 et 179 appartenant à la SCI TEBO

Conteste donc que cette partie de terrain a été mise, au projet de révision du PLU en zone UD et N, ce qui viendrait l’empêcher de faire les travaux nécessaires sur le chemin d’accès pour se rendre à la propriété.

+++++

E 10 : Demande de Monsieur GIORGI gérant de la SCI TEBO, lors de ma permanence du 16 avril 2025 Sa requête concerne les parcelles BN269 et 179 qui appartiennent et à la SCI et les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent en propre. Un courrier doit suivre.

+++++

E11 : Demande de Monsieur CHENIER, lors de ma permanence du 16 avril 2025, qui réside allée des Arbousiers à MENTON, parcelle BN 457.

- Il souhaite connaître le devenir de l’allée des arbousiers car il se plaint du stationnement anarchique et certains ont implantés des piquets sur la voie pour empêcher le stationnement au droit de leur propriété.
- Il souhaite également savoir quelle est la distance minimale que doit respecter une construction par rapport à la limite de propriété car des voisins ayant obtenu un permis récemment et ayant commencé la construction se tiendraient très près de la limite de propriété.

+++++

E12 : Demande de Monsieur BASSILANA Daniel, lors de ma permanence du 16 avril 2025, qui réside 37, impasse du LANTERNO à ST AGNES.

- Ce Monsieur indique qu’un voisin qui habite sur le territoire de Menton déverse sur son terrain d’énormes déblais qui dévalent dans le vallon et sur les terrains situés en contrebas. Il a averti la CARF qui s’est occupé de nettoyer le vallon. Il pense que le PLU n’empêche pas ces agissements.

+++++

E13 : Demande de Madame et Monsieur MAMMONE, lors de ma permanence du 16 avril 2025, qui réside 12, allée des arbousiers, propriétaires de la parcelle cadastrée BO 203

- Demande le déplacement de la limite entre la zone UC et NP
- Contestent la zone Np car leur bien n'est ni à protéger, ni soumis à risques.

+++++

E14 : Demande de Madame SALSEDO Paulette, lors de ma permanence du 16 avril 2025, résidant au 20 chemin de la colle supérieure à MENTON, parcelle AM 134 135 de 2400 m.

- Conteste le fait que son terrain soit en zone protégée alors que lorsqu'elle l'a acheté en 1979 il était constructible
Après recherche, il s'avère qu'effectivement son terrain est en zone N au PLU en vigueur et serait en zone A au PLU révisé. Elle va demander au Maire et au commissaire enquêteur de faire passer son terrain en UC

+++++

E15 : Demande de Monsieur LOMBARDI Massimo, avocat, et Monsieur RIBEO David, architecte, lors de ma permanence du 23 avril 2025, concernant la Parcelle AZ 68 DE 11430 m² appartenant à la SCI Le PERCHOIR.

- Ils demandent l'extension de la zone UC autour de la villa pour 1/3 environ de la surface du terrain pour valoriser la villa.
Ce terrain était classé en UDb au POS, entièrement classé en Np en 2018 PLU actuel. Une villa construite dans les années 60. A l'époque l'avocat et l'architecte avaient fait une demande à la commune de conserver environ 1/3 du terrain en secteur UDb. Au PLU en révision, uniquement l'accès et la villa ont été conservés en secteur constructible.

+++++

E16 : Demande de Monsieur LOMBARDIE Massimo avocat et Monsieur RIBEO David architecte concernant les parcelles BP 163 et BO 169 de la propriété POGLIANO situées au 13 bis rue de GORBIO à MENTON sont venus à ma permanence du 23 avril 2025

- Demandent que la commune pour rattacher les deux parcelles à la zone UBc.
- Le terrain a été divisé et deux parcelles constructibles ont été données en héritage à deux enfants du propriétaire initial. L'un d'eux a pu construire et l'autre a tardé. La parcelle non construite est devenue inconstructible en 2018.

+++++

E17 : Demande de Madame MARYSE CASTELLANI résidant au 441 chemin de la pinède, est venu lors de ma permanence du 23 avril 2025 concernant son terrain.

- Voulait savoir ce qui allait changer sur sa parcelle au PLU révisé mais ne disposait d'aucun renseignement pouvant me permettre de retrouver son terrain sur le plan du PLU. Elle indique qu'elle reviendra donc le 9 mai 2025.

+++++

E18 : Demande d'un groupe de 6 personnes lors de ma permanence du 23 avril 2025.

Ils résident dans un ancien domaine divisé, situé entre le BAOUSSET et le chemin de la colle supérieure.

- Souhaitent tous, un changement de zonage en zone urbaine de façon à pouvoir construire pour eux ou leurs descendants. Deux d'entre eux ont acquis les 2 villas existantes et les 4 autres, 4 terrains vierges issus du domaine. Ces terrains sont en zone agricole A au PLU en vigueur. Aucun changement prévu au projet de révision.

Ils vont transmettre un courrier collectif plus des courriers individuels car sur certains points leur objectif est différent.

+++++

E19 : Demande de Monsieur RUFFO lors de ma permanence du 23 avril 2025. Il réside au chemin de la pinède, parcelle AL 367.

- Demande pourquoi son terrain a été mis en NDTC au PLU en vigueur et qu'il n'est pas prévu de changement au PLU en révision. Autour de lui 2 villas ont été construites en 2013.

+++++

E20 : Demande de Madame Nathalie SUGLIANO et Madame Sophie CIPRIANI, lors de ma permanence du 23 avril 2025, propriétaires d'une villa au 38 avenue des allées dans le secteur OAP du BORRIGO.

- Elles souhaitent vendre la villa située en zone UAb et donc faire supprimer le périmètre de protection EVP du projet de révision située sur leur parcelle.

+++++

E21 : Demande de Monsieur Rudolphe REPNIK, lors de ma permanence du 23 avril 2025, qui réside au 288 chemin des Belvesasses, parcelles 220 221.

- Il est satisfait que son terrain reste en zone Na et demande la réglementation pour protéger la végétation.

+++++

E22 : Demande de Monsieur GUILLOZIC et Monsieur GUILLOU, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui sont producteurs de citrons au BORRIGO.

- Le terrain en question est en partie en zone A et Np
Ils contestent le fait que la zone NP n'admette plus de faire de l'agriculture car ne pourront jamais évoluer

+++++

E23 : Demande de Madame Marie JUVIN, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui réside au 30 avenue des acacias.

- Elle est cycliste et indique que la contre allée du BORRIGO destinée aux vélos est très dangereuse car mauvais et réparations de fortune.
- Dénonce la démolition de beaucoup de vieilles villas pour faire des immeubles.

+++++

E24 : Demande de Madame Claudine CAIA, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui réside au 61 Val des CASTAGNINS, parcelle BH 423 a et possède un terrain au 30 Val des CASTAGNINS.

- Elle demande la suppression de la trame bleue sur le canal d'arrosage BH 262 qui imposera à son projet de se tenir en retrait alors que ce canal n'existe plus
- Elle a fait faire un rapport technique par un expert et la Mairie a constaté que ce canal était obsolète

+++++

E25 : Demande de Madame Chantal LANTERI et Monsieur Christian LANTERI, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui résident 175 route de Castellar, parcelles AL 010 ;197.

- Contestent le fait que leur terrain est en zone UC mais zone rouge.

+++++

E26 : Demande de Monsieur LAROSA, architecte, lors de ma permanence du 9 mai 2025.

Il représente Madame BOYLE propriétaire de la parcelle AS 15 au 87 boulevard du GARAVAN

- Conteste que la totalité de son terrain soit mis en zone de protection (environ 26000 m²) au projet de révision du PLU. Au PLU en vigueur, son terrain est situé sur 3 zones (U.A.N).
- Demande de mettre en zone de protection uniquement
Le jardin des Antipodes,

Le canal d'irrigation,
L'ancien chemin muletier en pierres qui traverse sa propriété.

+++++

E27 : Demande de Monsieur LAROSA, architecte, lors de ma permanence du 9 mai 2025. Il représente un collectif d'architectes

- Il demande la modification de certaines pièces du dossier de PLU sur les points suivants :
Le calcul de la hauteur à l'acrotère pénalise à la fois la construction elle-même ainsi que sa végétalisation
Les rampes d'accès sont exclues de l'emprise au sol mais pas les rampes mécanisées.
Dans le lexique, les saillies sont autorisées chez le voisin.

+++++

E28 : Demande de Monsieur LIKERMAN lors de ma permanence du 9 mai 2025. Il a acquis le relais de MONTI, restaurant maintenant fermé. Il est en secteur NP. Il veut faire une blanchisserie et RdC et 8 chambres au 1^{er} étage du bâtiment existant.

- Demande que la zone NP autorise cette exploitation.

+++++

E29 : Demande de Madame Béatrice EMMANUELLIAN, lors de ma permanence du 9 mai 2025 qui est venue confirmer ses dires précédents.

+++++

E30 : Demande de Monsieur Claude SPERANZA, lors de ma permanence du 09 mai 2025, propriétaire des parcelles AB 229 (terrain vierge) et 230 (villa) au 115 Val de CASTAGNINS à MENTON.

- Conteste le classement de la parcelle AB 229 en partie en Np sans justification.
- Demande qu'il reste en UC.

E31 : Demande de Madame Marie MADELEINE ISOARDO accompagnée de son gendre, lors de ma permanence du 9 mai 2025. Elle réside au 335 ancienne voie du tramway à Menton

Elle a déposé un permis d'aménager qui a été refusé. Elle Souhaite en déposer un autre avec un projet à la baisse

- Elle conteste que son terrain en UC au PLU en vigueur passe en N intégralement.

+++++

E32 : Demande Madame me SALSEDO Paulette, lors de ma permanence du 9 mai 2025 qui réside au 20 chemin de la colle supérieure à MENTON, parcelle AM 134 135 de 2400 m²

+++++

E33 : Demande de Madame et Monsieur TREVISAN (SCI Le PERCHOIR), venus avec leur conseil lors de ma permanence du 9 mai 2025 concernant leur parcelle AZ 68 DE 11430 m²

- Ils viennent appuyer leur demande faite lors de ma permanence du 23 avril 2025 et réitérée par courrier.

+++++

E34 : Demande de Mme ZUCCHETTO, lors de la permanence du 9 mai 2025 qui a une lettre pétition au nom du BORRIGO signée par 145 personnes.

- Contestent le plan de masse UMc

+++++

E35 : Demande de Monsieur Sylvain LEYDER, lors de la permanence du 9 mai 2025, propriétaire des parcelles 520 et 215 et 608 609.

- Demande déclassement de la zone N en zone UC pour au moins une partie de son terrain. Son terrain est déjà en zone N au PLU en vigueur.

+++++

E36 : Demande de Monsieur Didier KARAZIAK, lors de la permanence du 9 mai 2025, qui est propriétaire au Val d'ANAUD, propriété cadastrée BN 89.90.101 de 7426m².

- Conteste et demande que son terrain reste en UC comme au PLU en vigueur, ou la partie en restanques avec la villa
- Accepte N pour la partie en vallon qui jouxte l'espace boisé
- Indique que le fait de mettre tout le terrain en N favorisera l'embroussaillage, risque de feu.....

**3.2.4.2. Observations et propositions déposées sur le registre
« papier » (rubrique « R »)**

R1 : Monsieur Thomas DUCLOY a laissé un courrier qui a été agrafé au registre le 29 avril 2025. Propriétaire de la parcelle AI 34 précédemment constructible qui a été classée en zone naturelle au projet de révision du PLU

- Ne demande pas le déclassement de sa parcelle mais souhaite recevoir soit une subvention qui prenne en charge les taxes foncières et les droits de succession ou l'acquisition par la ville du terrain en lui donnant bail

emphytéotique de 99 ans. Ces deux alternatives lui auraient été proposées par la Commune.

+++++

R2 : Observation de Madame Frédérique LORENZI Présidente de l'ASPONA le 5 mai 2025, relative au projet de digue impactant la plage d'Hawaï.

- Opposée au projet de démantèlement de la plage Hawaï
- Demande que la commune fournisse un document visualisant une stratégie complète de la gestion des traits de cote en lien avec le changement climatique
- Demande la réduction de la hauteur de bâtiments du côté de la rue des sœurs Munet en partie centrale, préservation des espaces verts. Demande une révision du plan UMC conformément à la consultation publique de 2024.

+++++

R3 : Observation de Monsieur BODAR le 5 mai 2025 qui s'interroge sur les points suivants :

- La gestion de l'eau potables
- La gestion des eaux pluviales
- La gestion des eaux usées
- Le risque de submersion marine
- L'autonomie alimentaire et agricole du territoire
- La gestion du bruit et de l'air
- Le plan de mobilité
- Le respect des servitudes de vues

3.2.4.3. Observations et propositions effectuées par lettres, transmises ou déposées (rubrique « L »)

L1 : Lettre déposée lors de la permanence du 7 avril 2025 par Monsieur Jérôme CAPEFIGUE résidant 25 avenue des acacias à MENTON, parcelle cadastrée BH 323.

+++++

L2 : Lettre déposée lors de ma permanence du 7 avril 2025, par Madame Simona LUPANO pour la SRL MARELLA, sise au 15 Via Strigelli à MILAN pour un terrain situé sur la commune de Menton cadastré BM 115,301,302,303,330.

Sa parcelle BM 330 de 13 647 m² est classée pour la plus grande partie en secteur Np avec une grande partie en NpTC et une petite partie est en UC

+++++

L3 : Lettre déposé lors de ma permanence du 16 avril 2025 par Madame Frédérique LORENZI Présidente et Madame Marjorie JOUEN Secrétaire Générale de l'ASPONA.

+++++

L4 : Lettre remise lors de ma permanence du 16 avril 2025 par Monsieur GIORGI qui réside au 737, chemin de Sainte-Agnès, lieu-dit val d'Anaud.

Sa requête concerne les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent et les parcelles BN 269 et 179 qui appartiennent et à la SCI TEBO dont il est le gérant.

+++++

L5 : Lettre du 16 avril 2025 de Monsieur GIORGI gérant de la SCI TEBO, sa requête concerne les parcelles BN269 et 179 qui appartiennent et à la SCI et les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent en propre.

+++++

L6 : Lettre remise lors de ma permanence du 23 avril 2025 de Monsieur RUBEO architecte pour terrain POGLIANO.

+++++

L7 : Lettre pétition apportée par Madame ZUCCHETTO, lors de la permanence du 9 mai 2025, au nom du BORRIGO signée par 145 personnes.

- Contestent le projet de réaménagement de l'îlot « les sœurs Munet et le plan de masse UMc projeté : Une pétition du 14 mai 2024 indiquant les raisons de cette désapprobation est annexée.

3.2.4.4. Observations et propositions effectuées par courriels (rubrique « C »)

C1 : Courriel du 7 avril 2025 de Mesdames Catherine et Isabelle HELLUIN – 10, allée du 8 Mai 1945 - 06500 Menton.

La requête concerne la parcelle de terrain située au 10, allée du 8 Mai 1945 à Menton (06500).

Références cadastrales : BL 337 de 1 722 m²

Contenance cadastrale de la parcelle : 1 722 m²

- Demandent que le classement au PLU en vigueur (UC) soit réhabilité. Ces personnes, expliquent que rien ne justifie que leur terrain soit en partie classé en EVP au titre des articles L 151.19 et L 151.23 du code de l'urbanisme

Elles considèrent qu'il y a une incohérence entre les différents documents du dossier de projet de révision du PLU.

+++++

C2 : Lettre et annexes transmises par courriel le 12 avril 2025 de Madame Élise MAESANO résidant 597, impasse des sources à MENTON.

Sa requête concerne ses parcelles BE 102 / 105 / / 323 / 328 d'une superficie de 2 011 m².

- Demande l'intégration de sa propriété actuellement en zone N au sein de la zone UC qui l'entoure afin de construire une maison pour ses enfants. Elle joint des documents cadastraux, plans du PLU, proposition et photos.

+++++

C3 : Courriel de Mme Justine GHIENA du 16 avril 2025.

- Demande de réduire à 2 ou 3 mètres le retrait minimum imposé aux constructions se situant en zone UC ou UD qui est prévue à 5 m.

+++++

C4 : Courriel de M ADRIEN GHIENA du 16 avril 2025.

- La demande est identique à celle de Mme Justine GHIENA.

+++++

C5 : Courriel du 18 avril 2025 de Mme EMMANUELIAN Béatrice ; M et Mme ALUNNO-BRUSCIA Sylvain ; M et Mme BAGNIS Assunto ; M et Mme LATINO Loris ; Mme ROMANO Cindy.

- Craignent que les résidents soient enclavés
- Contestent les constructions à venir du côté prévu par le PLU qui assombrieraient la vue
- 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

+++++

C6 : Courriel du 18 avril 2025 de Madame Béatrice EMMANUELLIAN par Madame Lucienne BEA

Même demande que C5

+++++

C7 : Courriel du 27 avril 2025 de Madame Henriette HAMET-JOUEN qui réside dans la vallée du BORRIGO.

- Souhaite que les lacets de l'ancien centre de vacances Latournerie ne soient pas classés en zone urbaine (UMa ou UAb) mais en zone UD. Au minimum, ils doivent être recouverts de la prescription "Espace vert protégé".
- Sollicite que tous les cours d'eau à l'air libre soient bordés dans les plans de zonage par un zonage EBC (deux vallées des Castagnins et des Cabrolles ; au Val d'Anaud ; le haut du Careï, le Gorbio, et tous les cours d'eau de Garavan.
- Souhaite conserver, dans les parcelles proches du Borrigo, les vues qui sont signalées dans l'étude OAP Borrigo.
- Conteste la hauteur prévue de 7 étages situés derrière l'avenue des alliés et l'avenue Cernuschi et demande que le zonage UAb prévoit des hauteurs différentes pour les parcelles et immeubles jouxtant les voies principales (7 étages) et ceux qui sont derrière (4 étages maximum).
- Demande de tenir compte des immeubles existants comme dans la rue des Sœurs Munet, qui est très étroite et ne peut supporter de vis-à-vis à 4, 5 ou 6 étages.
- Conteste l'UMc qui est présenté qui prévoit une trop forte densité alors que les bâtiments existants ne dépassent pas 2 étages.
- Souhaite conserver un pourcentage d'espaces verts dans cet ilot, prévoir des commerces, des logements mais aussi des équipements publics ou collectifs.
- Demande que les toits soient en tuiles à 2 ou 4 pentes.
- Conteste la mini-tour de 6 étages au milieu de l'îlot
- Précise que L'OAP Borrigo n'explique pas du tout quel est le projet pour la vallée
- Demande quelle mesure la Commune compte-t-elle prendre pour rendre les plages acceptables au classement national.

+++++

C8 : Courriel du 27 avril 2025 de Monsieur Ronan BONSIGNORE qui réside au domaine de Latournerie à MENTON, parcelles cadastrées BL394 ; 395 ; 412

- Souhaite une réduction de l'emprise au sol des aménagements sur le haut du domaine (plateau du site centre la Tournerie) pour diminuer la gêne et bruits sur le domaine (faunes et flores), et habitations
- Demande de réduire le nombre d'appartements prévus au bas du domaine Le projet au bas du domaine, avec plus de 110 appartements,
- Il constate que le site la Tournerie / Borrigo / lacets et ouvrage hydrauliques, escaliers... est très dégradé et nécessite un entretien il demande un entretien.

+++++

C9 : Courriel du 27 avril 2025 de M Jean-Yves BOSSE VIDAL relative à 3 emplacements réservés ER V6, ER V11, ER V25 au bénéfice du Conseil Départemental prévus au projet de révision du PLU de MENTON.

- La justification ne serait pas démontrée.

- Incohérence avec la topographie et la carte des risques mouvements de terrain et qui serait préjudiciable au droit de propriété.
- Ces ER ne seraient assortis d'aucune des spécifications prévues à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Il souhaite la suppression des travaux d'élargissement de la voirie de desserte.

+++++

C10 : Courriel du 23 avril 2025 de Monsieur Rodolphe REPNIK et Madame Karine MOREL.

- Souhaitent que soient classés deux cyprès. Ils ont annexé à leur demande des photos et un plan qui semblent démontrer que les arbres sont situés sur leur terrain.

+++++

C11 : Courriel du 30 avril 2025 Maître LOMBARDI Massimo, avocat, concernant la Parcelle AZ 68 DE 11430 m² pour le compte de la SCI LE PERCHOIR

- Ce courrier vient préciser la demande faite lors de la visite à la permanence du 23 avril 2025 et du 9 mai 2025.

+++++

C12 : Courriel du 30 avril 2025 de Madame Mélanie FABRE :

- Conteste le fait que l'OAP RONDELLI présentée au projet de révision de PLU ne sera pas l'opération finale puisque l'ETAT a demandé des modifications.
- Conteste le fait que l'OAP RONDELLI ne tient pas compte des souhaits exprimés lors de la consultation publique de 2024. Elle doit être complétée sur l'ensemble des points évoqués soit la mobilité, la pollution de l'air, végétalisation...
- Concernant la trame verte, il manque des mesures concrètes pour protéger les cours d'eau, sources et cascades et nécessité d'identifier les parcelles qui serviront de compensations lorsqu'il y aura des projets qui auront un impact négatif sur la biodiversité.
- Sollicite la création d'une trame marine relative à la gestion du littoral
- Demande la suppression d'une rangée de place de stationnement pour y faire une piste cyclable sur la promenade du soleil.
- Conteste le chiffre relatif à la production de nouveaux logements et le nombre trop important de résidences secondaires.
- Demande de mieux prendre en compte la question de l'eau et de l'assainissement.
- Apprécie le recensement des barmes et canaux.

+++++

C13 : Courriel du 6 mai 2025 de Monsieur Laurent MAITRE Directeur de l'EHPAD Maison Russe Sainte Anastasie, 166 Impasse de la Maison Russe - 06500 MENTON :

- Demandent de laisser la parcelle BM 105 en UBb au lieu de UBd projeté au PLU en révision afin de pouvoir acquérir la parcelle mitoyenne de leur terrain et mettre en œuvre leur projet de rénovation et d'extension de l'établissement.
- Demandent également des dérogations aux articles du règlement de UBb relatifs à la hauteur et aux toitures.

+++++

C14 : Courriel du 6 mai 2025 de Monsieur LEPAERE Directeur de la Maitrise d'ouvrage à ESCOTA :

- Demande l'inscription de l'autoroute A8 et de ses dépendances en zone UZ au lieu de N qui ne correspond pas à la réalité du terrain et ne permettent pas la valorisation des équipements.

+++++

C15 : Courriel du 6 mai 2025 de Madame Mélanie FABRE :

- Demande à connaître la traduction des risques et des aléas de la carte du PPR.

+++++

C16 : Courriel du 6 mai 2025 de Monsieur CUESTA :

- Ce Monsieur s'oppose au projet de révision du PLU car est opposé au projet de digue.

+++++

C17 : Courriel du 6 mai 2025 de Monsieur MASSIMO LOMBARDI, avocat, pour le compte de la SCI LE PERCHOIR pour la parcelle AZ 68 de 11 430 m². Il joint à sa demande un PV.

+++++

C18 : Courriel du 6 mai 2025 de Madame Anne BOINET qui souhaite :

- Limiter les constructions, l'urbanisation et exiger des bâtis espacés avec toits pentus en tuiles conforme à l'usage local.
- -conserver un maximum de zones vertes en particulier autour des cours d'eau (Borrigo, Carei, Fossan...) afin de permettre l'écoulement naturel des eaux vers la mer sans bétonner.
- Prendre en considération la montée du niveau de la mer et laisser au Mentonnais davantage de surface de plages publiques.
- Assurer un traitement efficace des eaux usées afin que l'eau de baignade ne soit plus souillée

+++++

C19 : Courriel du 6 mai 2025 de Monsieur Patrick BERTRAND :

- S'oppose au PLU et demande que la commune :
- Remplisse son obligation de présenter une stratégie d'adaptation face au risque d'érosion et de submersion Marine
- Présente un plan d'action en faveur des cours d'eau comme couloir de biodiversité pour protéger les 20 m le long du bord de mer des torrents et fleuves côtiers le Geravano le Careï le Borrigo et le Gorbio.
- S'oppose à la suppression de la plage de Hawaï.

+++++

C20 : Courriel du 6 mai 2025 Monsieur Patrick BARRALIS représentant la SAFER, concernant les parcelles 118,121, 122 et 136 dont la SAFER est propriétaire.

- Demande le classement en zone Ap de sa parcelle classée en Np au projet de révision du PLU afin de permettre de faire perdurer l'exploitation de l'oliveraie séculaire déjà en place et la rénovation du verger d'agrumes actuellement à l'abandon.
- La SAFER a transmis un courrier hors délai sur le même sujet.*

+++++

C21 : Courriel du 6 mai 2025 de Mme Lucette LEGOT :

- Considère qu'il y a trop de plages privées et que toute possibilité de construction d'ouvrages de protection des plages devrait disparaître.
- Demande la protection et la conservation des cours d'eau
- Demande la création et protection des trames vertes, bleues, noires et brunes afin de retrouver une biodiversité indispensable à tous notamment en limitant la construction de nouveaux immeubles.
- Demande le rétablissement des toits en tuiles.
- Demande de tenir compte des infrastructures routières existantes avant d'ajouter de nouvelles constructions.
- Souhaite donc plus de transport en commun, stations de co-voiturage, pistes cyclables et inciter la population à délaissé la voiture.
- Souhaite que la qualité de l'air soit d'avantage mesurée à MENTON.
- Demande de protéger et reconquérir des zones agricoles et faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs.
- Demande de protéger et reconquérir des zones piétonnes avec des trottoirs plus larges, des arbres et une désimperméabilisation.
- Du côté du Borrigo : Demande de classer tous les lacets en espaces verts protégés et préserver l'installation hydraulique centenaire de conserver le pourcentage d'espaces vert et harmoniser la hauteur des immeubles à la colline.
- Vers le Gorbio : Considère que la poursuite de la densification de cette zone sans réflexion à long terme est préjudiciable.

- Vers Garavan : Demande de réduire le nombre de plages privées trop nombreuses.

+++++

C22 : Courriel du 6 mai 2025 de Madame Anne KIPP :

- Remarque que l'enquête n'est pas dématérialisée
- Demande d'inscrire dans le règlement une surface minimale de pleine terre par parcelle, et refuser les revêtements imperméables dans les zones sensibles.
- Souhaite un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque construction ou rénovation, afin d'éviter le déversement sur la voie publique ou les terrains en aval.
- Souhaite que le PLU encourage une cartographie des points noirs concernant les engorgements des réseaux d'eaux pluviales et fixe des critères plus stricts d'évaluation des projets dans ces secteurs
- Demande de préserver et renforcer les zones naturelles ou boisées dans les hauteurs pour freiner naturellement le ruissellement
- Souhaite que la commune surveille plus les chantiers pour éviter les conséquences d'une imperméabilisation mal maîtrisée (création de pente en béton, suppression de haies ou remblais directs sur talus), qui aggravent les écoulements vers les voies ou les voisins.
- Demande une cartographie des cours d'eau
- Souhaite que le PLU recommande des actions de sensibilisation des propriétaires privés, qui jouent un rôle clé dans la gestion de l'eau à la parcelle.
- Constate l'absence de carte des zones inondable
- Demande que l'ancien Centre Latournerie-Cernuschi soit mieux protégé que ne le fait le projet de révision du PLU
- Demande également la protection des Granges Saint-Paul Les Granges Saint-Paul (zone au fort potentiel agricole et patrimonial, actuellement menacée par la cabanisation)
- L'intérêt écologique et patrimonial de la vallée du Gorbio n'est pas suffisamment pris en compte dans les documents actuels.

+++++

C23 : Courriel du 6 mai 2025 de Madame LOMBARDO :

- Demande de renforcer les règles dans l'ensemble PLU afin de contenir les vagues de chaleurs urbaines
- Constate que l'OAP thématique de la Trame Verte et bleue déploie des arguments très notables en faveur de la protection de la biodiversité mais peu lisibles sur certains sujets notamment la « restauration »

+++++

C24 : Courriel du 6 mai 2025 de Madame MIREUX :

- Demande de limiter la hauteur des bâtiments à 4 étages sur l'ancienne cité des oliviers, chemin de Ste Agnès.

- Demande de limiter la hauteur des immeubles à l'îlot des sœurs MUNET
- Demande de classer les lacets de la Tournerie en zone verte protégée.
- Demande de revégétaliser le Borrigo, garder la contre-allée pour les riverains en la limitant à 30 km/heure.

+++++

C25 : Courriel de Mme OLIVIER Monique remis lors de la permanence du 16 avril 2025, résidant au 42 boulevard de Garavan, à MENTON Parcelle AV 42.

- Demande identique à celle faite lors de la permanence du 16/04/2025. Un courrier de chacun de ses 2 avocats vient renforcer la demande.

+++++

C26 : Courriel du 6 mai 2025 de Monsieur Jean Christophe STORAI :

- Demande la « suspension du zonage » sur l'OAP RONDELLI car la constructibilité est trop restrictive,
- Demande une concertation, l'insertion de réserves foncières, la mise en compatibilité avec les nouvelles dispositions législatives permettant de lutter contre la pression spéculative sur le littoral mentonnais.
A envoyé un courrier en Mairie, dont les termes étaient identiques le 12 mai 2025, hors délais

+++++

C27 : Courriel du 7 mai 2025 de Madame et Monsieur BABINI pour un terrain au 122, chemin de la Colle Supérieure – 06500 Menton.

- Souhaitent que leur parcelle AM 404 de 3 300 m² en zone A au PLU en vigueur soit classée en zone constructible.

+++++

C28 : Courriel du 7 mai 2025 de Madame et Monsieur KARAZIAK sont propriétaires des parcelles BN 89, 90 et 101 pour un total de 7 426 m² située au bas du Val d'Anaud après le Parc Gorre.

- Contestent le classement d'une partie de leur parcelle 101 de 4 043 m² en Zone Natura 2000 qui va dévaloriser la propriété, empêcher la transmission et l'entretien. Le reste de la propriété est en zone UC.

+++++

C29 : Courriel du 7 mai 2025 de Monsieur D'HAUTESSERE architecte, résidant à CANNES.

- Propose diverses modifications du règlement ainsi que des dispositions générales du projet de révision du PLU

+++++

C30 : Courriel du 7 mai 2025 de Monsieur Laurent DELAUNAY architecte pour Techni Architecture :

1) Secteur Val de Castagnins

- Souhaite pouvoir inscrire le projet d'aménagement du Val des Castagnins dans le cadre d'une OAP sectorielle, compte tenu des règles du PLU qui ne leur sont pas adaptées.

2) Secteur Saint Roman

- Autoriser les bardages métalliques sur les bâtiments industriels qui sont interdits par l'article UZ5 du projet de révision du PLU
- Demandent si une cartographie sera-t-elle actualisée dans le future PLU ou si un P.A.C. sera établi pour les parcelles AE 197,198,199 ;200 qui ont fait l'objets d'études préconisant le classement en zone G2, constructible sous conditions.

+++++

C31 : Courriel du 8 mai 2025 de Madame et Monsieur BABINI Gabrielle et Jean,122, Chemin de la Colle Supérieure à Menton

Madame et Monsieur DRANES Lionel ,11, avenue du port à MONACO

Madame et Monsieur Dorina et Vasile RODIDEAL,3, bretelle du Vistaero à Beausoleil

Leur requête concerne la parcelle AM 404 (ROBINI) ; AM 398 et AM 402(RODIDEAL) ; AM 393 ; AM 400 ; AO 404 ; AO 405 (DRANES)

- Demandent le passage en tout ou partie de leurs parcelles en zone UC au lieu de A actuellement.

+++++

C32 : Courriel du 8 mai 2025 de Madame Marie Christine CARANICOLAS pour la SCI les OLIVIERS pour sa parcelle BM 313.

- Conteste la requalification de sa parcelle en EVP et demande le maintien en UD voire le passage en UC.

+++++

C33 : Courriel du 8 mai 2025 de Madame Aline CARANICOLAS pour sa parcelle BM 138 et 139.

- Conteste la requalification de sa parcelle en EVP et demande le maintien en UD voire le passage en UC.

+++++

C34 : Courriel du 9 mai 2025 de Monsieur MORAND, propriétaire de la parcelle BM 133

- Conteste la requalification de sa parcelle en UD, actuellement en UC

- Demande que la zone UMa de la partie Est de l'ancien centre Roger Latournerie soit requalifiée en zone UD.

+++++

C35 : Courriel du 9 mai 2025 de RTE :

- Demande de compléter le dossier du PLU notamment les servitudes, la liste des servitudes et le règlement.

+++++

C36 : Courriel du 9 mai 2025 de Madame Clémentine GRANGE :

- Souhaite des renseignements sur le PPR.

+++++

C37 : Courriel du 9 mai 2025 de Monsieur LARSON, architecte,

Demande plusieurs modifications des dispositions générales, du règlement dans les zones U ; N, du lexique :

- Faire coïncider la réglementation avec la réalité du terrain
- Faire coïncider la réglementation avec les exigences des ABF
- Reconstruction au gabarit plutôt qu'à l'identique
- Adapter le zonage à la réalité du terrain.

+++++

C38 : Courriel du 9 mai 2025 de Madame Isabelle TALLARIDA :

- Défavorable au projet de PLU tel qu'il est.
- Demande pourquoi il n'y a pas de cartographie de la Trame Noire présentée ?
- Demande si la commune envisagerait de restaurer les continuités écologiques en front de mer ? Et si oui, comment précisément ?
- Demande comment la commune pense pouvoir conserver voire restaurer les qualités écologiques de ces lisières, précisément ?
- Comment sont représentés les objectifs sur la carte nommée : « OAP - Quel sont les objectifs dans le cadre de la conservation de la Trame Verte et bleue,
- Demande la communication de la méthodologie des études relatives à un plan de gestion de la biodiversité à l'échelle de la commune et de l'agglomération de la CARF ; « actions ciblées de reboisement », ou les moyens pour « préserver les « zones humides en fonds de vallons ».

+++++

C39 : Courriel du 9 mai 2025 de Monsieur BARRUTELLO Laurent concernant le plan de masse UMc :

- Conteste le projet car trop dimensionné, engendrant des nuisances.

+++++

C40 : Courriel du 9 mai 2025 de Madame Nathalie PETRU :

- Demande un plan d'action concernant le réchauffement climatique et la montée des eaux.
- Conteste l'accueil de beaucoup de touristes et l'augmentation prévue des habitants,
- Demande des renseignements sur la station d'épuration
- Demande ce qu'il est prévu par rapport à la pollution de la mer et la protection des cours d'eau et abords.
- Conteste les plages privées,
- Conteste la réduction de la distance entre les bâtiments de 8m à 5m
- Demande de prévoir une stratégie pour s'adapter au changement climatique.

+++++

C41 : Courriel du 9 mai 2025 de Madame Astrid SANSA PINTO :

- S'oppose au projet sur le secteur des sœurs MUNET

+++++

C42 : Courriel du 9 mai 2025 de Madame Carine MICQUIAUX propriétaire de la parcelle BM 312 :

- Conteste le fait que sa parcelle passe pour la quasi-totalité en espace vert protégé sans justification et passe de UC (0.20) en UD (0.15).
- Conteste que la zone de La Tournerie ne soit pas en zone espace vert protégé et passe en zone à 0.30.

3.2.5. Traitement des observations par thèmes

Le public a donc émis durant cette enquête au total 88 observations soit de manière individuelle, soit collective.

Ces réclamations et remarques, accompagnées des nom, prénom et coordonnées, qualité des requérants, lorsque j'en ai eu connaissance, sont résumées dans ce rapport et ont été annexées au registre des observations. Sont indiqués les noms, lieux ou, sujets concernés, les propos, observations ou demandes résumés des personnes.

Les références des observations (entretien, lettres déposées, reçues, messagerie sont précisées).

La plupart concerne des demandes individuelles relatives à un changement de zonage au PLU (pour une constructibilité ou de demande de « rectification » de zonage). Il s'agit donc de demandes visant à modifier le règlement graphique et écrit du PLU.

L'ensemble de ces observations seront regroupées par thème tel que détaillé ci-après. On notera quelques observations ne relevant pas de l'enquête publique.

3.2.6. Bilan de l'enquête

Cette enquête publique a connu une participation moyenne des mentonnais. Lors des quatre permanences que j'ai effectuées (7 avril, 16 avril, 25 avril et 9 mai) une affluence moyenne a été notée. Une organisation a été mise en place, avec l'aide des services de la Mairie, permettant aux personnes souhaitant rencontrer le Commissaire Enquêteur de le faire dans de bonnes conditions. Aucun incident n'a été noté lors de cette enquête publique notamment lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée dans de bonnes conditions d'accueil du public mise à part une panne de l'ascenseur qui a obligé certaines personnes ayant des problèmes de déplacement d'emprunter plusieurs escaliers compte tenu de la configuration des lieux

Conformément aux dispositions réglementaires, un poste informatique a été mis à la disposition du public à proximité de l'accueil de la Mairie pour la consultation informatique du dossier d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête la page du PLU sur le site internet de la ville de Menton pouvait être consultée.

Il est regrettable que l'enquête n'ait pas été dématérialisée, permettant peut-être à plus de personnes de s'y intéresser.

Aucun incident n'a été noté lors de cette enquête publique notamment lors des permanences du Commissaire Enquêteur. Bien au contraire, j'ai rencontré certaines personnes qui voyaient leur avenir ou celui de leurs descendants compromis par l'application de zonage naturel ou d'un EVP sur la tout ou partie de leur terrain. Malgré tout, je n'ai constaté aucune hostilité de leur part, juste de l'incompréhension.

3.3. Bilan des observations recueillies

3.3.1. Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées

Les différents avis ont été joints au dossier d'enquête mis à la disposition du public.

- L'ASPONA émet des réserves et un avis défavorable à l'OAP BARRIGO :
- La chambre d'agriculture des Alpes maritimes avis favorable avec observations.
- La Communauté d'agglomération de la riviera française émet des observations sans avis.
- Le Département des Alpes Maritimes émet un avis favorable avec observations.
- Les services de l'État émettent un avis favorable avec observations et recommandations.
- La Commission Départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) émet un avis favorable avec recommandations.
- La Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers émet un avis favorable avec réserves.
- La MRAE en date du 13 février 2025 émet des recommandations.

3.3.2. Observations du public

Observations recueillies lors de mes permanences :

J'ai décompté la visite de 44 personnes ou groupes de personnes sur les 4 jours de permanences à savoir :

- Lundi 07 avril 2025 : 3
- Mercredi 16 avril 2025 : 10
- Mercredi 23 avril 2025 : 13
- Vendredi 09 mai 2025 : 18

Observations portées aux registres d'enquête avec ou sans pièces jointes :

On dénombre 3 observations portées par le public.

Documents adressés ou remis en annexes de l'enquête :

Pour l'ensemble de la période de l'enquête, 7 lettres, 42 courriels, ont été reçus ou remis. Certains font doublon. Ces documents ont été joints au fur et à mesure de leur réception aux registres d'enquête permettant leur consultation par le public.

Courriers hors délais :

Deux courriels ont été reçus hors délais le 12 mai 2025.

Quelques personnes sont venues simplement pour obtenir des précisions sur les évolutions de la constructibilité de leurs terrains ou propriétés. Nous avons consulté ensemble le plan de zonage et le règlement du PLU. De nombreuses personnes reçues ont souhaitaient faire part d'observations sur les dispositions particulières du PLU concernant principalement leurs propriétés. Elles ont par la suite soit portées des observations sur le registre mise à leur disposition soit déposées ou envoyées un courrier – parfois sous forme d'une pétition ou par messagerie.

Quelques personnes reçues lors de mes permanences ont souhaité échanger sur les dispositions générales retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU tel que les prévisions d'évolution de population ou la prise en compte des risques inondation et incendie.

La plupart des propriétaires de parcelles qui subissent ou ont déjà subi au PLU en vigueur au moment de l'enquête des restrictions en matière de constructibilité des parcelles, ne comprennent pas pourquoi « eux ». La plupart souhaitent la réduction ou la suppression des zones N ou des EBC affectant leur bien.

Un grand nombre de riverains contestent le plan de masse UMc du secteur des sœurs MUNET. Le site de Latournerie est également un centre d'intérêt important.

Après examen attentif, les observations, formulées par le public, 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 an U
- f. Demande de mise à jour
- g. Contestation de l'OAP du BORRIGO et notamment le projet ilot 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...

Le public a parfois formulé les mêmes observations demandes ou propositions sous plusieurs formes par courrier, registre ou mails.

3.4. Clôture de l'enquête publique

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement le vendredi 9 mai 2025 à 16h l'enquête publique est close. Le registre est clos par le Commissaire enquêteur. Le registre et l'ensemble des pièces annexes ont été remis au Maire.

4/ PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

À la fin de l'enquête, le 9 mai 2025 un échange a eu lieu les services de la commune sur le déroulement de l'enquête et les observations formulées par le public.

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le 14 mai 2025 un procès-verbal de synthèse comportant notamment le descriptif des observations du public et la liste des questions formulées par le commissaire enquêteur a été remis au Maire.

Le mémoire en réponse m'a été transmis le 22 mai 2025.

Ce procès-verbal se trouve en annexe du présent rapport.

Pour une meilleure lisibilité, les commentaires de la Commune sur les requêtes des particuliers sont indiqués en **bleu et encadrés et celles du Commissaire Enquêteur, en **vert et encadrés**.**

4.1. Réponses de la commune au observations des personnes Publiques Associées et Consultées

Tableau de prise en compte des avis des personnes publiques associées :

| Remarques formulées | Réponses apportées par la Commune | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|-------------------------|
| CDNPS : avis favorable | | |
| <u>Au titre du L.113-1 du CU (classement et déclassement d'EBC)</u> | Avis ne nécessitant aucun retour ni modification du dossier de PLU. Pièces modifiées / | / |
| CDPENAF : avis favorable sous réserves | | |
| 1. Au titre de l'article L.112-1-1 du code rural de la pêche maritime concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'ENAF et au titre du L153-16 du CU concernant la | 1. Conformément aux précisions apportées par la commune lors de la CDPENAF, le chapeau du règlement du PLU a été complété pour les zones Nv et Nj. Le rapport de présentation précise bien qu'il s'agit d'espaces protégés de la DTA notamment en pages 464, 465, 622, 623, 627 (version arrêté). Pièces modifiées : règlement | Règlement |

| | | |
|--|---|---|
| <p>réduction des surfaces des ENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indicer les zones Nv et Nj « p » ou ajouter une mention dans le règlement ou le rapport de présentation du PLU. <p>2. Au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du CU concernant les ouvertures à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable pour les deux secteurs. <p>3. Au titre de l'article L.151-12 du CU concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre le règlement en cohérence avec les recommandations de la CDPENAF approuvées le 12 avril 2023. | <p>2. Avis ne nécessitant aucun retour ni modification du dossier de PLU.</p> <p>3. Le règlement des zones N et A a été corrigé conformément aux recommandations de la CDPENAF et à l'avis de la CDPENAF.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 40m². o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire, o Que la hauteur de l'extension soit d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans toutefois pouvoir dépasser 9 7 mètres, o Que l'extension soit d'une surface de plancher inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction existante et que l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (habitation existante, extension et annexes) n'excède pas, après extension, 180m² de surface de plancher. - Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Que l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU soit d'une surface de plancher supérieure à 70m². | <p>Règlement, Rapport de présentation</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ D'avoir une emprise au sol cumulée de 60m² maximum (piscine comprise) ; ○ Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ; ○ De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ; ○ De correspondre à un niveau rez-de-chaussée + combles ; ○ D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ; ○ De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale. | |
|--|--|--|

| Services de l'Etat : avis favorable avec observations et recommandations | | |
|---|---|--|
| I. <u>Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ou prise en compte</u> | | |
| <p><u>Loi Littoral et DTA</u> : le volet justifications au titre de la loi littoral a été renforcé mais des compléments sont encore attendus. Cf. parties III/8 et IV/1/4 de l'avis.</p> <p><u>SRADDET</u> : la partie mérite d'être confortée afin de démontrer que le PLU ne vient pas en contradiction avec les règles du SRADDET.</p> <p><u>PLH</u> : des éléments complémentaires de justification mériteraient d'y figurer.</p> | <p>Cf. réponses apportées pages 14 à 16.</p> <p>Le document précise que le PLU de Menton prend en compte les lignes directrices du SRADDET ainsi que les règles et objectifs associés et ne fixent pas de dispositions contradictoires.</p> <p>Le rapport de présentation rappelle pour chaque ligne directrice l'objectif principal avec les justifications par rapport au PLU et notamment le PADD et ensuite pour chaque ligne directrice les règles et objectifs pour le territoire communal.</p> <p>Des compléments ont déjà été ajoutés lors de la phase pré-arrêt.</p> | <p>Rapport de présentation Diagnostic Zonage Règlement</p> <p>Rapport de présentation Diagnostic</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Cf. partie 1/rapport de présentation de l'avis.</p> <p><u>SDAGV</u> : supprimer la partie qui indique que le nouveau schéma impose la réalisation d'une aire d'accueil de 30 emplacements.</p> <p><u>PPA</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pages 126 et 351 mettre à jour la référence du PPA. - Intégrer dans le diagnostic le nouveau PPA qui a été approuvé. | <p>Cette partie a été corrigée.</p> <p>Les corrections ont été apportées au document.</p> | |
| <p><u>II. Bilan du PLU en vigueur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un chapitre dédié à cette analyse devrait être intégré au PLU afin de présenter de manière claire l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2018. | <p>Le diagnostic dresse un bilan du PLU en vigueur (densités, capacités d'accueil, besoins, le développement réalisé etc.).</p> <p>Le rapport de présentation s'appuie sur le diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage. Il expose également les motifs des changements apportés par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>L'évaluation du PLU (L.153-27 du CU) doit être réalisée six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.</p> <p>L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité</p> | / |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.</p> <p>La commune a prescrit la révision de son PLU avant ce délai. Cette évaluation n'a donc pas été réalisée.</p> | |
| III. Les différentes thématiques | | |
| <p>1. <i>La consommation foncière passée et future</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Apporter des informations complémentaires sur différents éléments : grille de critères, surfaces consommées depuis le 1^{er} janvier 2021. | <p>Le rapport est modifié afin d'intégrer la méthodologie et la grille de critères les plus récentes, telles que portées à la connaissance des services de l'État à travers diverses études et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en cours.</p> | <p>Diagnostic et Rapport de présentation</p> |
| <p>2. <i>Le logement et la mixité sociale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aspect qualitatif des ER MS reste à mieux préciser et clarifier. Il convient de préciser dans le tableau des ER MS une clé de répartition par type de financement en adéquation avec les besoins de la population et avec les exigences légales de répartition par type de financement. - Il convient de rajouter dans le PLU une estimation du potentiel de production de LS dans le PMS. | <p>La 1^{ère} page du fichier 5b précise la répartition qualitative attendues sur le nombre de logements locatifs sociaux produits par opération. Cet aspect qualitatif reprend celle du PLH en vigueur.</p> <p>L'aspect qualitatif a été complété lors de la phase pré-arrêt du PLU. Pour certains ER MS, la clé de répartition correspond à des projets.</p> <p>Cette estimation figure bien dans le rapport de présentation : pages 633/655/656. Elle se base pour certaines capacités d'accueil sur les projets connus ou projetés.</p> <p>Pour les secteurs en renouvellement urbain, l'estimation du nombre de LLS qui sera produit par l'application du périmètre de mixité sociale est un exercice périlleux en raison de la méconnaissance de l'ensemble des projets pouvant se réaliser sur les 10 années à venir au sein de ces</p> | <p>Liste des emplacements réservés</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | périmètres et de l'absence de maîtrise foncière par la commune. | |
| <p>3. <i>Les risques naturels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bande inconstructible le long des cours d'eau, vallons ou vallats : clarifier la distance exacte prise en compte, sa représentation et sa terminologie. - Compléter le PLU en identifiant les cours d'eau, vallons, ou vallats concernés sur le plan de zonage du PLU par cette bande inconstructible et renvoyer explicitement dans la légende du plan de zonage au règlement écrit. - Revoir certaines incohérences : Tome 2 page 433/PADD pages 7 & 9, règlement pages 12 & 29, zonage, OAP TVTB pages 29, 31, 32 et 33. - Annexer le cahier de recommandations pour la prise en compte du risque inondation dans l'instruction des autorisations d'urbanisme qui sera transmis par les services de l'Etat. | <p>Le plan de zonage fait figurer les cours d'eau. Par ailleurs, dans l'OAP TVTB une cartographie page 31 identifie ces espaces. La règle du PLU a été clarifiée lors de la phase pré-arrêt.</p> <p>La marge de 5 m s'applique par rapport à la limite cadastrale des cours d'eau représentée en bleu sur le règlement graphique.</p> <p>Le plan graphique ne peut être complété par de nouvelle prescription, en raison du grand nombre de prescriptions déjà présentes qui compromettent sa lisibilité. La carte présente dans l'OAP TVTB est complétée. Les incohérences sont corrigées.</p> <p>Le cahier de recommandations sera annexé si réception avant l'approbation du PLU prévue en septembre 2025.</p> | <p>Diagnostic, Rapport de présentation, règlement, OAP</p> <p>Diagnostic, Rapport de présentation, règlement, OAP</p> <p>Annexes</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>5. <i>La prise en compte de la biodiversité et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter et améliorer l'OAP Trame verte/trame bleue. | <p>L'OAP TVTB a été renforcée.</p> | <p>Rapport de présentation , OAP</p> |
| <p>8. <i>La loi littorale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner dans le règlement et dans le rapport de présentation que les zones Nv et Nj sont identifiées en espace remarquable (Nv) et en coupure d'urbanisation (Nj) de la DTA. - Identifier le secteur UC de la route des Cabrolles page 565 du Tome 2 du rapport de présentation en secteur déjà urbanisé (SDU) comme le secteur UDP du Val des Castagnins. - Certaines limites de zones U voire leur classement méritent des justifications ou un reclassement au regard de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants | <p>Cf. réponses apportées pour l'avis de la CDPENAF. Le rapport de présentation mentionne déjà que ces zones sont en espaces protégés de la DTA. Comme précisé lors de la CDPENAF, une mention en tête du règlement écrit a été ajoutée.</p> <p>Cf. réponses apportées pages 14 à 16.</p> <p>Cf. réponses apportées pages 14 à 16.</p> | <p>Règlement</p> <p>Zonage, rapport de présentation , OAP et règlement</p> |

| | | |
|--|--|---|
| Cf. IV – Partie 4 / le document/règlement graphique de l’avis. | | |
| <p>8. <i>Les énergies renouvelables</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des compléments pourraient être apportés dans le dossier. | <p>Des objectifs relatifs aux ENR sont inscrit en page 13 du PADD.</p> <p>Ce dernier a été débattu avant les travaux sur les ZAIIPER faisant l’objet d’une délibération communale mais pas encore d’une validation préfectorale.</p> <p>Le règlement du PLU n’interdit pas le déploiement de dispositifs ENR mais l’encadre par des prescriptions générales figurant aux dispositions générales du PLU. En outre, la commune songe à réaliser une OAP ENR qui apporterait des précisions sur les orientations attendues en matière de développement d’ENR sur le territoire.</p> <p>Le dossier de PLU est complété par une OAP qui apporte des précisions sur les orientations attendues en matière de développement d’ENR sur le territoire communal.</p> | <p>Rapport de présentation , règlement, OAP</p> |
| <p><u>IV. Les différentes pièces du PLU</u></p> | | |
| <p>1. <i>Le rapport de présentation</i></p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Préciser dans le préambule en page 6, que le PLU comporte un plan de zonage et trois plans-masses et évoquer la DUP MEC Jeanne d’Arc. - Apporter des éléments sur les logements insalubres. - Le PLH couvre la période 2020-2025 et non 2019-2025. - Corriger dans le chapitre 2 les informations | <p>Les pièces citées font référence au contenu d’un dossier de PLU conformément à l’article L.151-2 du CU. Le règlement comprend le règlement écrit et graphique. La DUP a été ajoutée.</p> <p>Des compléments ont été ajoutés mais la commune ne dispose que de très peu d’éléments sur les logements insalubres.</p> <p>Ces éléments ont été corrigés.</p> | <p>Diagnostic</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>concernant le PLH : approbation le 3 février 2020 et couvre la période 2020-2025 et non 2019-2025. L'objectif de logements intermédiaires est également à rajouter.</p> | | |
| <p><u>Le rapport environnemental</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitats naturels et le réseau écologique/TVB : préciser les secteurs visités, les dates et les ajustements que ces visites ont entraîné par rapport aux données bibliographiques. - Energie : mettre à jour cette partie notamment avec les données du SRADDET ou autres données. Celles citées sont obsolètes. - Qualité du cadre de vie : les enjeux liés à la pollution sonore semblent être minorés et ne mettent pas en perspective pollution sonore et pollution atmosphérique. Le PPBE couvre la période 2019-2023 : il doit être précisé si la | <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> <p>L'état initial de l'environnement a été complété. Le PPBE n'a pas fait l'objet d'une révision.</p> <p>Cf. réponse apportée précédemment.</p> | <p>Diagnostic & état initial de l'environnement (EIE)</p> <p>Diagnostic & état initial de l'environnement (EIE)</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| <p>révision s'est imposée et si oui l'état d'avancement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espace : observations sur la grille de critères. - Carte de la consommation d'ENAF page 376 : revoir la légende. - Risques pages 389 à 393 : au-delà de la submersion marine le changement climatique va entraîner une hausse des risques de mouvements de terrain, d'inondations et d'incendies de forêt. | <p>La légende est maintenue et des éléments ont été ajoutés pour décrire « autres ».</p> <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> | |
| <p><u>Explication des choix retenus et évolution du PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner en page 452 : SDAGE 2022-2027, PGRI 2022-2027 et SRADDET. - <u>Compatibilité loi littoral/DTA</u> : cette partie apporte un certain nombre d'éléments de justifications qui pourraient être davantage explicitées et cartographiées. Les zones Nv et Nj ne sont pas | <p>Ces plans et programmes ont été mentionnés.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment. Des compléments ont été ajoutés entre le pré-arrêt et l'arrêt. Des éléments ont été ajoutés pour les zones Nv et Nj.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| <p>toujours reprises dans les rubriques concernées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Compatibilité avec le SRADDET</u> : cette partie mérite d'être substantiellement confortée afin de démontrer que le projet de PLU ne vient en contradiction d'aucune règle du SRADDET. - <u>Compatibilité avec le PLH</u> : celui-ci a été adopté le 3 février 2020 et couvre la période 2020-2025. Les justifications concernant la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le PLH devra porter sur l'ensemble des objectifs et orientations. - <u>Compatibilité avec le PCAET</u> : celui en cours d'élaboration contient un axe sur le développement des énergies renouvelables. Or le PLU arrêté aborde très peu la question des énergies et aucune stratégie | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Ce terme a été supprimé.</p> <p>La cartographie a été ajoutée.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
|--|---|--------------------------------|

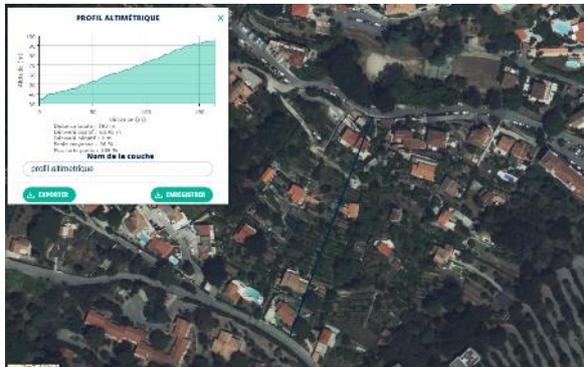
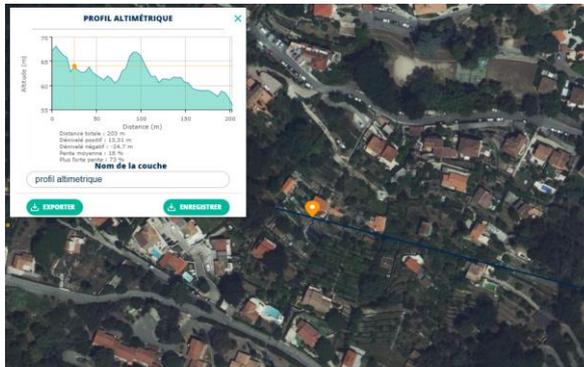
| | | |
|--|---|--|
| <p>concernant ce sujet est mise en avant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Motifs de la définition des OAP</u> : supprimer le terme « plages privées ». - <u>Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Evolution des EBC</u> : une cartographie identifiant les ajouts et les suppressions par rapport au PLU en vigueur aurait été pertinente. ➤ Justifier en page 651 la réhabilitation de 193 logements vacants dont 77 LS. ➤ Faire figurer sur la cartographie de la page 653 les ER MS en renouvellement urbain. L'ER MS 18 est comptabilisé en ENAF sans apparaître comme ER MS. ➤ Revoir les couleurs et légendes des cartes sur les capacités d'accueil du PLU afin de ne pas porter à confusion. | <p>L'objectif de réhabilitation de 50 % des logements vacants a été inscrit.</p> <p>La cartographie a été complétée.</p> <p>La légende est maintenue.</p> | |
| <p><u>Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du PLU sur l'environnement</u></p> | | |

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tableau pages 665 à 668 : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Risques : la commune ne dispose que d'un seul PPR. ➤ Consommation d'ENAF : indiquer la baisse du rythme de consommation foncière projetée à l'horizon du PLU et précise l'augmentation des zones naturelles dans le projet révisé. ➤ Equipements publics : préciser qu'un SDA est en cours d'élaboration par la CARF intégrant un volet pluvial. | <p>Un PPRs est en cours de réalisation (phase d'enquête publique) et un PPRi en cours d'élaboration.</p> <p>L'évaluation environnementale a été complétée par ces éléments.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p><u>Evaluation et suivi des résultats de l'application du PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Déterminer l'état 0 et l'objectif pour chaque indicateur et que, dès l'approbation du PLU, les indicateurs soient arrêtés. - Les objectifs ne relèvent pas le plus souvent d'un objectif et contredisent la périodicité annuelle. | <p>L'évaluation environnementale a été complétée par ces éléments.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p><u>Résumé non technique et méthodologie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Citer l'élaboration du PPR sismique en page 674. Le risque inondation | <p>L'évaluation environnementale a été complétée par ces éléments.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
| <p>ne concerne pas uniquement du ruissellement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pages 682 à 685 : prendre en compte les remarques de la partie 5 mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser... | | |
| <p><u>Annexe : étude de densification</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Cartographie des logements en dents creuses</u> : un terrain sans ENAF n'apparaît pas par rapport à la cartographie figurant dans le rapport de présentation notamment au Sud de la commune. - Faire apparaître les ER MS en renouvellement urbain sur la cartographie. - Harmoniser les termes utilisés. - Point 2.1 : parler d'enveloppe urbaine. | <p>L'étude de densification a été corrigée.</p> | <p>Annexe rapport de présentation</p> |
| <p>2. <i>Le PADD</i></p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Orientation n°2 : supprimer la partie sur l'accueil des gens du voyage au regard du nouveau schéma départemental approuvé. | <p>Les corrections ont été apportées.</p> | <p>PADD, rapport de présentation</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>- Le PADD ne comporte pas d'action significative pour le développement des énergies renouvelables.</p> | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | |
| <p>3. <i>Les OAP</i></p> | | |
| <p>- Rondelli :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'introduction sur l'évolution de l'OAP n'a pas lieu d'être. ➤ Compléter l'OAP avec des vues de plus près. ➤ La notion de pleine terre doit être enlevée. ➤ Les locaux situés sous le boulevard ne seront pas conservés ou reclassés. ➤ Le projet de PLU et le contenu de l'OAP doivent être complétés afin de démontrer la cohérence du parti d'urbanisme aujourd'hui retenu par la commune avec ladite concession et les décisions en COPIL. | <p>L'introduction est maintenue et permet d'expliquer l'évolution de cette OAP qui a fait l'objet d'un affichage public.</p> <p>Des éléments de réponses ont déjà été apportés lors de la phase pré-arrêt du PLU. Aucunes vues supplémentaires possibles. Plus on se rapproche de la digue moins on aperçoit ce qu'il se passe derrière au regard de la barrière de la digue.</p> <p>La notion de pleine terre est remplacée par « sols perméables ».</p> <p>Les locaux sont conservés.</p> <p>Les concessions précisent que la Mairie peut jouir et disposer des terrains comme bon lui semble sous condition que les travaux d'endiguement soient effectués (ce qui est le cas, attesté dans les deux actes de concession).</p> | <p>OAP, Rapport de présentation</p> |
| <p>- Borrigo :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La légende n'est pas complète en page 18. ➤ Supprimer la mention du parking page 20. | <p>La légende est complète.</p> <p>La mention du parking a été supprimée.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - TVB : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Compléter et améliorer cette OAP thématique. ➤ Améliorer la lisibilité des cartes. ➤ Une présentation des corridors non fonctionnels serait intéressante notamment pour des projets de renaturation. | L'OAP TVTB sera renforcée. | OAP, Rapport de présentation |
| <ul style="list-style-type: none"> - ENR : Une OAP thématique « énergie » aurait pu être proposée ou des OAP sectorielles plus incitatives avec des dispositions en matière de performances énergétiques. | Le dossier de PLU sera complété par une OAP ENR. | Rapport de présentation , règlement, OAP |
| 4. <i>Les documents/règlement graphique</i> | | |
| <p><u>Le plan de zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zones Nj et Nv</u> : cf. remarques au point 8. La loi littorale - <u>Certaines limites de zones U méritent des justifications ou un reclassement</u> : zones UD Corniche de la Madone, zone UC Annonciade/Carei, zone UC route des Cabrolles | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p><u>Zone UD Corniche de la Madone n°1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone qui a déjà été retravaillée dans le cadre de la révision du PLU pour réduire la densité. Des éléments de paysage ont été fixés sur des grandes parcelles qui pouvaient générer un projet dense au détriment du paysage. Il y a de l'habitat individuel sur toute la zone, il s'agit d'une zone urbanisée, connectée aux réseaux public (AEP et assainissement collectif + déchets). | Zonage, règlement, Rapport de présentation |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Un classement en zone N ne peut être justifié.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles permettent de maintenir la densité actuelle, d'éviter une urbanisation diffuse et de préserver le paysage. Cette zone est par ailleurs entourée de zones denses : UBc, UMa et UT2. - Les règles sont cohérentes avec la justification présente dans le rapport de présentation. Il s'agit notamment d'un secteur situé sur les coteaux où une densité faible doit être retenue (terrains au relief marqué), souhait de développement de la commune.   <p><u>Zone UD Corniche de la Madone n°2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit de combler les dents creuses dans une zone resserrée au plus près du bâti. Il ne reste que quelques potentialités. La zone ne présente pas de rupture d'urbanisation. | <p>OAP</p> <p>Zonage, règlement, Rapport de présentation OAP</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|---|------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - La zone est située en extension de l'urbanisation du secteur dense du Borrigo (UA/UB). - Comme pour la précédente zone, les terrains sont en pente ce qui minimise les possibilités de construire. Par ailleurs, la voirie a été élargie récemment et des permis de construire accordés. La zone est desservie par les réseaux. <p><u>Zone UC Annonciade/Carei</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette zone représente l'extension de l'urbanisation dense du Carei. La zone est desservie par les réseaux. - Il n'y a pas d'enjeux paysagers ni de contraintes d'accessibilité. - La partie générant de la consommation d'ENAF est protégée par un EVP. <p><u>Zone UC Route des Cabrolles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette zone est inconstructible au regard de la zone rouge du PPR mouvements de terrain. | |
| <p><u>Les _____ prescriptions inscrites au plan de zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Risques</u> : faire figurer les cours d'eau, vallons et vallats sur lesquels s'applique une marge de recul inconstructible en cohérence avec les autres pièces du PLU et renvoyer explicitement au règlement écrit. - L'intitulé dans la légende des trois périmètres de protection comme EVP au titre du L.151-19 du CU doit être modifié. | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Il s'agit d'une erreur. La légende a été corrigée.</p> <p>Le périmètre est correct. Avec la superposition des couches il n'est plus très lisible.</p> | <p>OAP</p> |

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - PSMV : la représentation ne correspond pas à la réalité. | <p>Les ouvrages (digues et brise-lame) ne sont pas représentés puisqu'ils ne font pas l'objet d'une découpe parcellaire. L'espace maritime, le vieux port, les plages et la voirie sont du domaine public donc non distingués sur le cadastre.</p> <p>Seuls, le port de Garavan et l'espace Rondelli avec sa digue font l'objet d'une découpe cadastrale.</p> <p>Les brise-lames en zone NPi ne ressortent pas en raison d'une découpe cadastrale mais du dessin de la limite de zone du PLU.</p> | |
| <p>5. <i>Le règlement écrit</i></p> | | |
| <p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 3 : faire un paragraphe sur les polygones d'emprise du bâti établis comme plan masse et modifier la description de la zone Nm. - Article 4 : préciser qu'un PPR sismique est en cours d'élaboration. Les aléas retrait-gonflement des argiles sont moyens. - Article 4 : supprimer le paragraphe sur l'inconstructibilité du secteur inondable et annexer le cahier de recommandations à venir. | <p>Pourquoi spécialement pour cette prescription ? Les explications figurent dans le rapport de présentation.</p> <p>Cette précision peut être ajoutée : « <i>Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions.</i> ».</p> <p>Pour le secteur Nm, un ajout a été fait : « espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime ».</p> <p>Des compléments ont été ajoutés.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Des éléments ont été ajoutés dans la partie « éléments techniques liés aux réseaux ».</p> | <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> |

| | | |
|--|--|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Article 6 : mentionner les ouvrages RTE au sein de cet article et les dispositions réglementaires du prestataire pour les zones concernées. - Article 10 : ajouter la sous-destination « lieux de culte ». - Articles 15 et 16 : supprimer la deuxième phrase « dans le cas où un ERMS se superpose... ». - Article 20 : modifier le terme « terrain » et se cantonner à l'emprise au sol de l'EVP. | <p>La sous-destination a été ajoutée.</p> <p>La phrase a été supprimée.</p> <p>La modification a été prise en compte.</p> | |
| <p><u>Dispositions spécifiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Chapeau et article 2 de chaque zone</u> ; renvoyer à la prise en compte de l'intégralité des règles inscrites à l'article 4 des dispositions générales du règlement et non seulement au PPR et au PAC de submersion marine. - <u>Article 3</u> : corriger et renvoyer aux articles 15 et 16. - <u>Article 4</u> : les règles relatives à | <p>Le renvoi aux dispositions générales est déjà fait.</p> <p>La ligne relative aux risques est supprimée.</p> <p>Les modifications ont été prises en compte.</p> <p>Les modifications ont été prises en compte.</p> | <p>Règlement</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>la hauteur des constructions doivent prendre en compte la potentielle surélévation des constructions en zone inondable pour leur mise hors d'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Article 6</u> : l'annexe 4 à laquelle renvoie cet article ne traite pas des espèces allergènes. Une liste des essences allergènes de l'ANSES est jointe à la note technique des services de l'Etat et doit être annexée au règlement écrit. - <u>Article 7</u> : rappeler en chapeau que dans les zones concernées par un risque d'inondation, le stationnement en souterrain pour des constructions à usage d'habitation est strictement réglementé. - Vérifier les contradictions lorsque sont évoqués les EICSP, exemple page 51. - <u>Zone UDp</u> : modifier les dispositions au regard des | <p>La liste a été annexée.</p> <p>La remarque a été prise en compte.</p> <p>La mention « ni aux EICSP » a été supprimée des dispositions générales.</p> <p>Le règlement a été complété pour les zones UDp et UF.</p> <p>La zone UPi est maintenue.</p> | <p>Règlement, Rapport de présentation</p> <p>Règlement, Rapport de présentation</p> |
|---|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| <p>remarques de la zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zone UF</u> : ajouter la pratique nautique vocation essentielle des concessions accordées par l'Etat. - <u>Zone UPi</u> : l'utilisation des lettres « UP » pour cette zone hors portuaire peut porter à confusion. - <u>Zones agricoles</u> : ajouter que la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les paragraphes suivants sont autorisés sous-conditions qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière... - <u>Zones naturelles</u> : il n'est pas précisé pour les secteurs les plus sensibles (aire d'alimentation de captage) l'interdiction des installations, travaux, ou dépôts qui impacteraient | <p>Ce complété a été ajouté.</p> <p>Menton ne dispose pas sur son territoire d'aire d'alimentation de captage. Pour tout projet de captage se faisant sur la commune de Menton ou à proximité, l'instauration d'un périmètre de protection des points de prélèvement d'eau pour l'alimentation sera obligatoire (loi sur l'eau du 3 janvier 1992). Ce périmètre s'il existe devra être intégré au PLU avec un renvoi au règlement propre de ce(s) périmètre(s).</p> <p>Ce point a été corrigé.</p> <p>Aucune modification n'est à apporter au règlement.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|---|
| <p>la qualité de la ressource.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zone Nm</u> : l'installation de structures gonflables flottantes hors périmètre portuaire n'est pas autorisée. - <u>Zones Nm et NPi</u> : toutes les installations listées ne sont pas soumises à l'article L.2124-2. - <u>Zones naturelles et agricoles</u> : se conformer aux recommandations de la CDPENAF et dans le tableau autoriser les sous-destinations exploitations agricoles et forestières ainsi que les constructions agricoles ou forestières sous-conditions. | | |
| <p>6. <i>La liste des emplacements réservés</i></p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Présenter l'intérêt et la volonté communale pour l'ER V1. - ER E2 : le parking a été inauguré. - ER E3 : sa solarisation | <p>Cet emplacement réservé concerne la piste de la Girarde dans son ensemble. La commune a commencé des acquisitions en partie de cette piste qui représente un enjeu dans la gestion des réseaux puisque qu'une canalisation d'eau potable a été installée en-dessous.</p> <p>L'ER E2 a été supprimé.</p> | <p>Liste des emplacements réservés, Rapport de présentation , OAP</p> |

| | | |
|--|--|---|
| pourrait être envisagée. | La solarisation de cet emplacement réservé n'est pas exclue et sera incitée par l'OAP ENR. | |
| <i>7. La liste des emplacements réservés pour mixité sociale</i> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Modifier le titre du préambule. - Décliner le volet qualitatif des ER MS. - Inscrire que les dispositions du PLH et du CMS s'appliquent à l'ensemble des ER MS appelle à une clarification. - Vérifier que l'ER MS 11 concerne la parcelle BK131. | <p>Le préambule est modifié.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Il s'agit bien de la parcelle BK131. Supprimer la référence à la parcelle 126.</p> | <p>Liste des ER MS, rapport de présentation</p> |
| <i>8. Les annexes</i> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - SUP : Ajouter l'arrêté préfectoral de prescription du PPR sismique et ne maintenir que l'arrêté préfectoral de prescriptions du PPRi. Les cartes d'aléas doivent figurer dans l'annexe « risques ». - Liste des SUP : actualiser les fiches SUP et supprimer la fiche I3. - Annexe 13 : préciser la source de la cartographie. - Annexe 17 : préciser la source de la | <p>Les annexes ont été complétées.</p> | <p>Annexes</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>cartographie sur le retrait-gonflement des argiles. Les documents relatifs au PPR sismique en cours d'élaboration doivent être ajoutés ainsi que ceux relatifs au PPRi.</p> <p>PAC submersion marine : ajouter les courriers de transmission du PAC et celui du Préfet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annexe 18 à supprimer. - Annexe 20 : ajouter le projet de zonage joint à la délibération. | | |
|---|--|--|

| CARF : avis favorable avec observations | | |
|---|--|---|
| <p><u>Diagnostic :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 153 : le cours d'eau le plus à l'Est s'appelle le Monieri. - Faire apparaître la cartographie réglementaire des cours d'eau et par-dessous celle du réseau hydrographique. - Page 155 : qualité des eaux de surface : la CARF dispose d'études un peu plus précises. - Page 160 : évoquer la révision du PPR séisme, noter qu'un PPR | <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> <p>L'arrêté de prescription de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt sur la commune de Menton a été abrogé par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2021.</p> <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> | <p>Diagnostic & EIE</p> <p>Diagnostic & EIE</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>incendie a été prescrit et qu'il existe un PAC submersion marine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 172 : rappeler le PPR prescrit pour les incendies. - Page 184 : les zones humides ne sont pas issues d'une étude menée par la CARF mais par le SMIAGE Maralpin en collaboration avec le CEN PACA. - Page 263 : ajouter les embouchures du Fossan et du Gorbio. - Page 271 : seulement 2 traitements de couverture/embouchure de petits fleuves côtiers actuellement recensés et non 4. | <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> | |
| <p><u>PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 8 : protection des biens et des personnes : ajouter le maintien des ouvrages hydrauliques dans un bon état de fonctionnement et la réalisation de pièges à embâcles. | <p>La phrase suivante du PADD a été modifiée : « <i>Limiter les effets « avals » dus à l'imperméabilisation des sols par le maintien des ouvrages hydrauliques dans un bon état de fonctionnement, la réalisation de pièges à embâcles, créations de bassins écrêteurs adaptés, ...</i> »</p> <p>En page 7, l'action suivante a été ajoutée : « poursuivre les trames bleues dans les ouvrages couverts afin de rétablir les connexions avec la mer ».</p> | <p>PADD, rapport de présentation</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Page 9 : poursuivre les trames bleues dans les ouvrages couverts afin de rétablir les connexions avec la mer. | <p>La cartographie en page 9 est également complétée.</p> | |
| <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Borrigo : incorporer dans la réflexion des ouvertures ou des puits de lumières tant pour faciliter les accès à l'ouvrage pour son entretien et son inspection que d'améliorer le rôle de connectivité écologique qu'il pourrait jouer entre la mer et la partie amont du bassin versant du cours d'eau. | <p>Ces éléments sont ajoutés dans l'OAP TVTB.</p> | <p>OAP, rapport de présentation</p> |
| <p><u>Ouverture à l'urbanisation du Haut-Careï :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Confirmer le principe de la création et l'emplacement d'un parking public. | <p>La liste des emplacements réservés a été complétée par l'ajout d'un ER pour création de parking relais conformément au projet envisagé.</p> | <p>Liste des emplacements réservés, Rapport de présentation</p> |
| <p><u>Energies renouvelables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les zonages dans le PLU suite à la délibération n°29/2025 du Conseil Communautaire. | <p>Pour le moment cette étude n'a pas fait l'objet d'une validation préfectorale. La commune a ajouté une OAP ENR avec le report des terrains ciblés comme zone d'accélération.</p> | <p>OAP, rapport de présentation</p> |
| <p><u>Terrain communal situé 9023 chemin des Moulins :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il paraît opportun de permettre la possibilité d'un changement de destination des bâtiments existants pour l'accueil du | <p>L'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme interdit par principe, dans les communes littorales, le changement de destination pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines,</p> | <p>/</p> |

| | | |
|--|---|--|
| public, des ateliers ou expositions en lien avec l'activité agricole future. | sauf conditions d'ancienneté ou d'abandon. Le changement de destination fait par ailleurs l'objet d'un avis CDPENAF au moment de l'arrêt du PLU. | |
|--|---|--|

| CONSEIL DEPARTEMENTAL : avis favorable avec observations | | |
|--|--|---|
| <u>Emplacements réservés :</u> <ul style="list-style-type: none"> - ER V14 et V17 : modifier ces ER afin de prendre en compte les projets de création d'un giratoire au carrefour de la RD22 et de l'Avenue de Prades et de mise à double sens de la RD52 rue Henri Gréville. - L'étude des projets devra être poursuivis en lien étroit avec les services routiers départementaux en particulier pour la piste cyclable du littoral qui correspond à l'itinéraire de l'Euro Vélo 8. - Conserver les ER V11, ex V12, V13, V15 et exV16. | <p>Toutes les réponses et modifications ont été apportées lors de la phase pré-arrêt.</p> <p>Ce point est déjà précisé dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>Les ER V12 et V16 (phase pré-arrêt) ont été supprimés à la demande de la DDTM : les voies en encorbellement ne sont pas autorisées au regard de la loi littoral.</p> | / |
| <u>Règlement :</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dispositions générales :</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Autoriser les clôtures occultantes d'une hauteur de 2,5 mètres ainsi que les brises-vues pour les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics. ➤ Article 10 : permettre une dérogation aux | <p>Toutes les réponses et modifications ont été apportées lors de la phase pré-arrêt.</p> <p>Toutes les réponses et modifications ont été apportées lors de la phase pré-arrêt.</p> | / |

| | | |
|---|--|-------------------|
| <p>règles de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions au profit des équipements publics afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ce type d'équipements.</p> | | |
| <p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone où est située l'IME Bariquand Alphand. | <p>Pas de suite favorable possible à donner comme précisé lors de la phase pré-arrêt.</p> <p>Les parcelles identifiées sont concernées par les éléments suivants de la DTA 06 : coupure à l'urbanisation et EBC (parcs et ensembles boisés les plus significatifs au sens de la loi Littoral).</p> <p>Elles sont également situées dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Sous réserve de prescriptions plus restrictives, ne sont admis dans les coupures d'urbanisation que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination, s'ils sont liés à une fonction paysagère ou à une vocation agricole ou ludique, - Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, - Les constructions, les aménagements et les installations nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - au maintien ou à la mise en culture des terres, - au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existants. - Les constructions, aménagements et installations légères, nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air. | <p>/</p> <p>/</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | Par ailleurs, il s'agit d'une demande d'ouverture à l'urbanisation qui doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet en l'absence de SCoT approuvé. | |
|--|--|--|

| MRAe : avis favorable avec des recommandations | | |
|--|---|-------------------------|
| <u>Compatibilité du PLU avec le SRADET :</u> - Recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SRADET. | Le document précise que le PLU de Menton prend en compte les lignes directrices du SRADET ainsi que les règles et objectifs associés et ne fixent pas de dispositions contradictoires. Le rapport de présentation rappelle pour chaque ligne directrice l'objectif principal avec les justifications par rapport au PLU et notamment le PADD et ensuite pour chaque ligne directrice les règles et objectifs pour le territoire communal. | / |
| <u>Indicateurs de suivi :</u> - Compléter le dispositif de 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. | L'évaluation environnementale a été complétée. | Rapport de présentation |
| <u>Zones susceptibles d'être touchées de manière notable :</u> - Reprendre l'analyse des incidences du réaménagement du secteur du front de mer sur le risque submersion marine et l'accessibilité afin de démontrer la prise en compte de l'ensemble de ces enjeux par l'intégration de mesures adaptées | L'évaluation environnementale a été complétée et souligner que l'aménagement de l'esplanade en parc paysager s'inscrit dans une démarche de réduction des enjeux humains et matériels sur cet espace par rapport au risque de submersion marine. | Rapport de présentation |

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| dans le règlement de l'OAP. | | |
| <p><u>Cohérence urbanisme-transports :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>Absence de Plan de Mobilité à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.</p> <p>Le réseau de TC (Zest) est en cohérence avec le plan de zonage puisque les secteurs les plus enclin à connaître une densification ou des opérations de renouvellement urbain sont les secteurs desservis par au moins 2 lignes de bus (la frange littorale de Carnolès à la frontière et les 3 vallées principales : le Careï, le Borrigo et le Gorbio.</p> | <p>/</p> <p>/</p> |
| <p><u>Risques naturels :</u></p> <p><u>Débordement de cours d'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cartes d'aléas du PPRi ne sont pas annexés au rapport de présentation ni au PLU. - Expliquer comment le risque inondation a été intégré dans la séquence éviter-réduire-compenser et dans le règlement du PLU. <p><u>Ruissellement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Risques feux de forêts et mouvement de terrain :</u></p> | <p>Les cartes figurent bien annexes du dossier de PLU.</p> <p>Des compléments ont été ajoutés.</p> <p>Des compléments ont été ajoutés dans l'évaluation environnementale.</p> <p>L'OAP TVTB a été complétée par des recommandations d'aménagements pour protéger la lisière de forêt.</p> | <p>Rapport de présentation, OAP</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé. | | |
| <p><u>Eau potable et assainissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique. | <p>Des données ont été sollicité auprès de la CARF (qui a la compétence réseaux) relatifs à la capacité de la STEP et des travaux/projets à venir.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p><u>Qualité de l'air et bruit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une évaluation de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique au niveau des secteurs de projet Borrigo et Rondelli. | <p>« Borrigo » et « Rondelli » ne sont pas des secteurs de projet de densification. Des compléments ont été ajoutés.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p><u>Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le projet de PLU (PADD ou OAP) par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer. | <p>Des éléments propres au renforcement de la trame noire figurent dans le règlement écrit. L'OAP TVB sera renforcée sur ce point.</p> <p>Une action sur la trame noire est intégrée en page 7 du PADD.</p> | <p>PADD, Rapport de présentation, OAP</p> |

| Chambre d'Agriculture : avis favorable avec des observations | | |
|--|---|-------------------|
| <p><u>Diagnostic :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter une précision cartographique permettant d'identifier clairement les exploitations | <p>La commune ne dispose pas de toutes ces informations ainsi que la CARF. Elle se rapprochera de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Des plans et programmes sont en cours d'élaborations ou de réflexion à</p> | <p>Diagnostic</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>agricoles en page 79.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluer la faisabilité des projets agricoles envisagés. | <p>l'échelle de la CARF tels que le SCoT ou le Plan Alimentaire Territorial. Pour le moment la commune ne dispose pas de données ou éléments supplémentaires pouvant alimenter le diagnostic du PLU.</p> | |
| <p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Partie incidences : pages 401/402 corriger les contradictions. | <p>Ces éléments ont été corrigés.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre l'avis de la CDPENAF concernant la réglementation des extensions et annexes d'habitations en zones N et A ainsi que l'ajout d'une mention dans le règlement et le rapport de rapport de présentation concernant les zones Nj et Nv. | <p>Cf. les éléments de réponses apportés pour les avis CDPENAF et DDTM.</p> | <p>Règlement, rapport de présentation</p> |
| <p><u>Zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Supprimer les EBC pour les parcelles qui ne bénéficient pas de la protection de la DTA. | <p>Aucune remarque n'a été formulée par la Chambre d'Agriculture lors de la phase pré-arrêt et dans l'avis aucun secteur n'a été ciblé. A ce stade de la procédure aucun EBC ne peut être supprimé. En effet, étant soumise à la loi littoral, la commune doit recueillir l'avis de la CDNPS. Par ailleurs, un EBC présent sur des terrains agricoles sont justifiés par la présence de berges protégés (ripisylve). Dans une optique de protection de la trame verte et bleue, l'EBC est maintenu.</p> | <p>/</p> |

Tableau de prise en compte des avis des personnes publiques consultées

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|-----------------------------------|
| ASPONA | | |
| <p><u>Application de la règle Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA signale que le chapitre 2.1 (pages 367-381) du rapport de présentation mentionne 4,9 ha d'ici 2031 et doit être actualisé pour tenir compte du SRADDET révisé fin 2024. - L'ASPONA émet de nombreuses réserves sur les « dents creuses à urbaniser » qui constituent souvent des espaces de respiration (ou « puits de fraîcheur ») dans les zones denses et devraient être maintenues pour des raisons de santé publique. | <p>La modification du SRADDET n'est pas encore approuvée.</p> <p>Des espaces de respiration figurent au sein des zones urbaines et sont protégés par des EVP. Les dents creuses permettent de densifier les zones urbaines et répondre aux besoins en logements, équipements et au développement envisagé à l'horizon 2035. Par ailleurs, la majeure partie des capacités d'accueil est réalisée en renouvellement urbain.</p> | / |
| <p><u>OAP Trame Verte et Bleue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que l'identification des stations de nivéoles de Nice dans la zone des Granges Saint-Paul et des Cuses (p. 185) soit suivie d'un engagement de protection via un Arrêté de protection d'habitats naturels (APHN). - Les cascades, en particulier celles ayant été fortement altérées (Careï, | <p>Ce n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>L'OAP TVTB sera complétée pour rappeler l'identification des stations de la nivéole de Nice dans cette zone et la protection des cascades.</p> | OAP TVTB, rapport de présentation |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|-------------------------|
| <p>Cabrolles) ou encore celle du Pont Saint Louis qui abrite le plus important nombre de taxons du PNA Nivéole, devraient être identifiées et protégées en tant que telles dans le PLU et le plan de zonage.</p> | | |
| <p><u>OAP Borrigo :</u> - L'ASPONA ne peut pas valider cette OAP dans la mesure où les intentions de la commune restent floues sur cette vallée, voire contradictoires.</p> | <p>Dans l'OAP figure des orientations d'aménagement et le règlement graphique et écrit traduit ces orientations.</p> | <p>/</p> |
| <p><u>OAP Rondelli :</u> - Sur ce projet dont la surface a été réduite et qui semble évoluer dans une bonne direction, l'ASPONA émet un avis favorable.</p> | <p>/</p> | <p>/</p> |
| <p><u>Capacité d'accueil et mixité sociale :</u> - Un certain nombre de données chiffrées figurant dans la version arrêtée (page 382, etc.) diffèrent de celles des versions précédentes, sans explication (augmentation du nombre de logements, sans changement de hauteur ou de CES).</p> | <p>Le rapport de présentation ne doit pas présenter les modifications entre le pré-arrêt et l'arrêt du PLU. La version arrêt tient compte des modifications demandées par les PPA lors de la phase pré-arrêt. Des modifications de zonage entraînent forcément un changement au niveau des données chiffrées.</p> <p>Les zones UD sont des secteurs peu denses, la création de collectifs n'est pas souhaitée. De ce fait, par rapport aux règles du PMS, aucun logement</p> | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------|
| <p>- Demande à ce que la règle de mixité sociale s'applique à l'ensemble des zones urbaines de la commune susceptibles d'accueillir des logements - UA, UB, UC, UD, UM.</p> | <p>social ne sera créé. Pour ce qui est des secteurs de la zone UM, il y a peu d'intérêt puisque :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rosmarino = coup parti, projet déjà établi ○ Sœurs Munet = fait l'objet d'une DUP, des logements locatifs sociaux sont envisagés ○ Latournerie Nord = programme hôtelier et résidence pour séniors | |
| <p><u>Densification dans les zones urbaines :</u></p> <p>- Suggère de la moduler en fonction de la hauteur des constructions : par exemple, 4 m pour les constructions jusqu'à R+2 ; 6 m pour les constructions entre R+3 et R+5 ; 8 m au-delà de R+6. Cela permettra d'éviter les vis-à-vis intrusifs et l'ombre portée, tout en préservant l'objectif de densification.</p> | <p>Cette observation est pertinente, mais elle requiert une analyse plus approfondie pour évaluer les impacts de ces différentes règles sur le paysage, l'environnement, les projets etc. Elle sera examinée et pourra être prise en compte lors d'une future évolution du PLU.</p> | / |
| <p><u>Toits-terrasses sur les constructions et les parkings :</u></p> <p>- L'ASPONA y est opposée pour toutes les zones du PLU, ainsi qu'à l'encouragement à la construction de parkings souterrains qui ne seraient pas comptabilisés dans l'artificialisation des parcelles.</p> | <p>L'artificialisation et la perméabilité du sol sont deux notions différentes. La règle a été adaptée.</p> | Règlement |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|-------------------------|
| <p><u>Végétalisation dans les zones urbaines et agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règle doit être adaptée pour toutes les zones dans les paragraphes « arbres existants à conserver ». | <p>La règle 1 pour 1 est maintenue. La plantation d'arbre en milieu urbain n'est pas chose si aisée.</p> | <p>/</p> |
| <p><u>Zones agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation n°1 du PADD « préserver les espaces affectés aux activités agricoles » n'a toujours pas été modifiée en « développer ... ». - La procédure des zones agricoles protégées parait la plus adaptée pour parvenir à consolider ce « chapelet de parcelles ». - Dans la perspective du plan alimentaire territorial de la CARF et pour promouvoir l'installation de nouveaux agriculteurs, il serait également judicieux de pouvoir disposer d'un « Espace Test » sur la commune. | <p>Le PADD est l'expression des aspirations politiques.</p> <p>La procédure de ZAP est distincte de celle du PLU et reste envisageable dans le cadre de l'application du nouveau PLU.</p> <p>La détermination d'un espace « test » dans le cadre du PAT non commencé à ce jour est hors champ du PLU.</p> | <p>/</p> |
| <p><u>Les secteurs à plan de masse :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - N'ayant pas eu accès aux données détaillées (côtes et volumes des | <p>L'urbanisation en zone inondable est encadrée par le PPRi qui sera prochainement approuvé. Tous les documents sont annexés au PLU.</p> | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <p>différents bâtiments) des secteurs à plan de masse Sœurs Munet et ex-Centre Latournerie, l'ASPONA émet les plus grandes réserves à ce sujet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre des lignes directrices et objectifs issus de la 1ère modification du SRADDET : L'encouragement renforcé au report modal pour la logistique mais aussi la mobilité des personnes avec l'élaboration d'un plan local ; - La systématisation du recours aux solutions fondées sur la nature pour prévenir les risques ; - La mise en conformité avec la Stratégie de façade maritime Méditerranée, via un plan local d'adaptation au risque d'érosion et de submersion en lien avec le changement climatique. Le SRADDET enjoint aussi les collectivités de maîtriser l'urbanisation en zone inondable, en | <p>L'OAP TVTB sera complétée.</p> | <p>OAP, Rapport de présentation</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|--|
| <p>identifiant et en préservant les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les zones d'expansion de crues ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élaboration d'une trame noire (obscurité) - la carte présentée et les mesures envisagées sont trop succinctes (page 135) ; - La trame brune pour les sols (potentiel agronomique). | | |
| <i>1. Les OAP</i> | | |
| <p><u>OAP Borrigo :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Signale que l'existence d'immeubles anciens et les couloirs de végétation allant des collines vers le cours d'eau, même s'il est partiellement couvert, entraînent la présence d'une faune aviaire intéressante nocturne (rapaces et pipistrelles) et diurne (hirondelles ou martinets). - Le qualificatif inapproprié de « comte » utilisé 2 fois dans les documents du PLU doit être éliminé. | <p>Ce point est ajouté dans l'OAP TVTB.</p> <p>Ce point a été corrigé.</p> <p>Ces informations ont été ajoutés dans l'OAP TVTB.</p> <p>Les lacets sont protégés par une étoile « protection du patrimoine bâti ». Un EVP a été ajouté.</p> | <p>OAP, règlement, Rapport de présentation</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA donne des informations sur les lacets. - Propose que les lacets soient classés en zone UD et non pas UMa, à défaut une classification en « espaces verts protégés » s'impose. - Souligne que la majoration du volume constructible pose problème. <p><u>OAP Trame verte et bleue et prescriptions environnementales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La diminution des surfaces couvertes par les EBC et l'identification des nouvelles surfaces, le rapport de présentation (pages 401 à 406) n'est pas conforme à ce qui a été présenté en CDNPS et CDPENAF en mars 2025. | <p>De manière générale, la majoration de la surface de plancher pour les opérations majoritairement sociale ne devra pas amputer le taux minimal de pleine terre attendue. La règle sera précisée en ce sens.</p> <p>L'Ilot des Sœurs Munet fait l'objet d'un plan masse donc la volumétrie des bâtiments doit être contenue dans les polygones déterminées.</p> <p>En outre, le secteur fera l'objet d'une DUP donc l'emprise au sol des constructions est encadrée.</p> <p>Le secteur « des Oliviers » fait l'objet d'un projet dont la majoration n'est pas au sol mais en hauteur dans un principe de densification et de préservation de la pleine terre sur le site.</p> <p>L'évaluation environnementale a été complétée.</p> <p>Il n'y a pas de carte des zones tampons en page 398.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP TVTB a été renforcée.</p> | <p>Rapport de présentation, OAP</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - La carte des zones-tampons de 5 m le long des cours d'eau s'avère lacunaire (page 398). | | |
| <p>2. Les secteurs à plan de masse</p> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA s'interroge sur les raisons de l'exclusion d'UMa du raisonnement sur la production de logements (page 657). - Le tableau de la page 662 a été corrigé mais de nouvelles erreurs ont été introduites. - Si une confusion de lignes a été faite, il n'est pas acceptable de se contenter de la mention « + logements créés » pour décrire la vaste opération immobilière portant | <p>Cette partie traite du potentiellement de développement permettant de répondre aux objectifs du PADD (orientation n°5) et non de l'état actuel des logements de chaque zone. Actuellement les constructions sont reconnues comme des logements touristiques. Le programme prévu à ce jour (sans projet définitif) prévoit une production de logements seniors mais qui ne répond pas aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution à l'horizon 2035 (2064 logements – PADD débattu en Conseil Municipal).</p> <p>Le projet a de nombreuses fois évolué lors de la phase de révision du PLU et à ce jour il n'est pas définitif et le nombre de logements prévus pour les seniors n'a pas fait l'objet d'une validation définitive.</p> <p>Il ne s'agit pas d'une erreur. Comme expliqué dans le rapport de présentation, il s'agit de la zone du PLU en vigueur, qui a basculé ensuite dans le cadre de la modification n°3 du PLU en zone UA.</p> <p>Il faut bien distinguer les zones du PLU en vigueur et celles du PLU révisé.</p> <p>Il n'y a pas de confusion de lignes. Cf. point précédent.</p> <p>Il s'agit d'un projet de résidences seniors qui n'est à ce jour qu'à l'état de projet. Le plan masse fige les emprises au sol et la hauteur des constructions à venir.</p> <p>Concernant la mixité sociale, la résidence services seniors est concernée par la sous-destination</p> | <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: center;">/</p> |

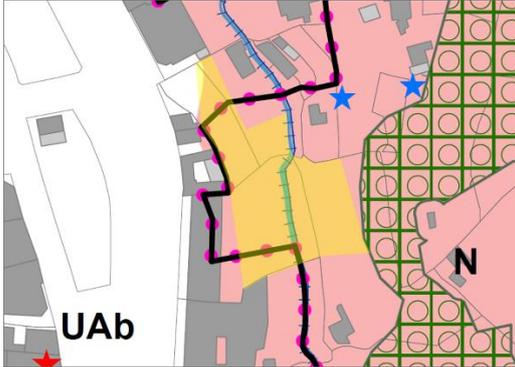
| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|--------------------------------------|
| <p>sur la réhabilitation de l'ancien Centre Latournerie. De plus, il serait incompréhensible d'exclure l'UMa du dispositif SRU de mixité sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA note que la surface UMa n'est pas cohérente avec la division de parcelle à laquelle pourrait donner lieu la construction du projet « Borrigo » (ERMS n°16 : 118 logements dont 30% de LLS) : elle s'élève à 2,9 ha et pas à 2,5 ha (p 641 à rectifier). - Alors que deux parkings « semi-enterrés » sont annoncés dans le Rapport de présentation (page 600), le problème majeur de l'accessibilité n'est pas évoqué. - L'ASPONA attire l'attention sur l'ampleur du projet qui nécessiterait la mise en place des procédures associées. Elle | <p>« hébergement » qui n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du PMS (confirmé par le Conseil d'Etat). Même si les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont intégrées à la destination « habitat », le champ d'application de certaines dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à la mixité sociale est différent selon que la construction relève de la sous-destination « logement » ou « hébergement ».</p> <p>La surface annoncée est correcte. La commune ne comprend pas la référence faite à l'ER MS n°16 qui est située en zone UA.</p> <p>L'accès au site (partie Nord de l'ancien centre Latournerie) se fait depuis la Corniche des Serres de la Madone, accès existant et historiquement emprunté pour la desserte du club de vacances.</p> <p>Le plan masse sur le site vise à définir une volumétrie maximale des bâtiments, indépendamment du programme qui sera mis en place. Il ne s'agit donc pas d'une réglementation « hasardeuse » puisque le dispositif mis en place assure à la commune un meilleur encadrement de l'opération. Ce plan masse déterminant des volumes n'interdit pas le renouvellement des façades existantes ni même la démolition des constructions existantes en vue d'en reconstruire de</p> | <p style="text-align: center;">/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|-------------------------|
| <p>alerte sur le caractère extrêmement hasardeux d'un classement en « secteur à plan de masse » pour une parcelle de plusieurs hectares.</p> | <p>nouvelles proposant une autre intégration à l'environnement par leurs couleurs, matériaux, ouvertures, ...</p> <p>En outre, la commune de Menton n'a pas la maîtrise foncière du site, ne lui permettant pas d'être à l'initiative de quelconque appel à projet sans accord du propriétaire.</p> | |
| <p><u>Secteur UMC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une clarification serait nécessaire sur le plan de masse retenu : s'agit-il de celui datant de 2023 établi par des experts ou de celui qui sera élaboré pour prendre en compte les demandes des habitants de la vallée formulées au printemps 2024 ? | <p>Suite à la concertation publique organisée en 2024 autour des prémices du projet proposée pour le renouvellement de l'îlot dit « des Sœurs Munet » et des requêtes faites par les habitants portant notamment sur le maintien d'un avocatier, des études complémentaires ont été réalisées afin de clarifier les impacts de modifications du projet par rapport au projet initial (sur le volet environnementale, réseaux, financier, ...). A la connaissance de ces études, révélant notamment que le maintien de l'avocatier n'assurait pas sa pérennisation au regard de la modification projetée de son environnement actuel, il a été décidé de maintenir le plan masse initial.</p> <p>En outre, l'îlot « des sœurs Munet » fera l'objet d'une procédure de DUP fixant un programme précis.</p> | / |
| 3. Les orientations du PLU et les zonages | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Aucun projet de site de covoiturage prévu, ni de nouvelle piste cyclable à échéance de 2030-2035. - Aucun cheminement piétons et PMR n'existe sur la rive droite du Careï et aucune disposition dans le règlement | <p>Menton n'a actuellement pas de projet concret de création d'une aire de covoiturage sur son territoire. Un projet de parking relais au Nord du Careï pourrait occuper cette double fonction (le projet reste à l'étude).</p> <p>La commune prend note de ce constat. Toutefois, l'urbanisation historique et l'étroitesse des voies publiques d'antan rendent complexes grand nombre d'élargissement de voie ou de trottoir.</p> | / |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|--|
| <p>d'urbanisme et le zonage ne paraît devoir mettre fin aux problèmes déjà signalés le long de la voie ferrée, dans la vallée du Gorbio, etc.</p> <p>- L'ASPONA marque toujours son désaccord avec les tableaux des pages 143-144 du Tome1 du rapport de présentation, qu'il s'agisse de l'irréaliste parking souterrain de la Place d'armes, de la piscine en bord de mer ou du ponton d'accueil des croisières sur le port.</p> <p>- S'étonne qu'à ce stade l'essentiel des pistes évoquées pour satisfaire les besoins en eau en dehors de l'eau potable se focalise sur le traitement et la réutilisation des eaux usées pour les agrumes, ce qui est loin de répondre aux besoins du maraichage (page 339).</p> | <p>Le tableau évoque un besoin de piscine municipal sans en cibler le lieu d'implantation.</p> <p>La création d'un ponton d'accueil des navires de grande plaisance doit faire l'objet d'études ainsi que le projet de parking souterrain de la place d'armes.</p> <p>Le diagnostic évoque en page 334 des recherches pour accroître la ressource en eau. En outre, en annexe du PLU, une étude sur la disponibilité de la ressource en eau et la gestion de sa consommation est présente afin de compléter l'analyse sur la nécessaire préservation de l'eau. Le PLU révisé s'est attaché à renforcer la prise en compte de l'état de la ressource en eau des réseaux publics dans les projections d'aménagement du territoire. Cette meilleure prise en compte consiste en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un état des lieux de la ressource en eau potable précisé suite à des études de la CARF (dans le diagnostic du PLU) ; ○ La pose de conditions pour les installations d'activités fortement consommatrices d'eau à l'accord de l'autorité compétente afin de s'assurer que la consommation d'eau potable journalière à annuelle de l'activité en question soit compatible avec les disponibilités de la ressource ; ○ Une limitation des emprises et du volume des piscines privées dans chacune des zones du PLU ; | <p>/</p> <p>/</p> <p>Diagnostic et état initial de l'environnement</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|----------------------------|
| <p>- La surveillance et l'amélioration de la qualité des eaux de baignade ne sont jamais mentionnées, alors que la situation se dégrade et que cela constitue un élément essentiel</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'essences végétales à privilégier car peu consommatrices d'eau / adaptées au climat. ○ Une accentuation des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales accompagnées d'une incitation leurs réutilisation à des fins domestiques (dans le règlement écrit) ; ○ L'intégration de dispositions concernant le traitement et vidanges des eaux industrielles et de piscine (dans le règlement écrit) ; ○ Une préservation de l'urbanisation des axes préférentiels d'écoulement (sur le zonage) ; ○ Une incitation à des aménagements perméables notamment pour la réalisation des aires de stationnement (dans le règlement écrit) ; ○ Une protection des barmes et canaux recensés sur le territoire (sur le zonage et dans le règlement écrit) ; ○ Un élargissement de la protection des abords des cours d'eau (dans le règlement écrit) ; ○ Une prise en compte des travaux d'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation en cours sur la commune (sur le zonage et dans le règlement écrit). <p>Des compléments ont été ajoutés dans le diagnostic.</p> | <p>/</p> <p>/</p> <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|---|
| <p>pour une station balnéaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il manque une réflexion sérieuse sur les services publics fournis à la population dans le PADD et leur adéquation aux besoins actuels et futurs, l'usage des équipements et bâtiments publics dans le cadre d'une rénovation de la ville (production énergétique, isolation, accessibilité ...). - Augmenter la part des logements sociaux (40% au minimum) dans les nouveaux programmes immobiliers hors SMS. - Dans un contexte de changement climatique, il est hasardeux et spéculatif de vouloir implanter des citronniers en rive gauche du Careï sur la route du Mont Gros en déclassant deux parcelles d'espace boisé classé orientées à l'Ouest appartenant à la commune. - L'établissement d'une carte du | <p>Le diagnostic met en relief des enjeux propres au territoire de Menton concernant les différentes thématiques dont les équipements (p.142 et suivantes). L'amélioration de l'habitat (isolation, énergie, ...), la réhabilitation de l'existant, le renouvellement urbain, ... sont autant de pistes d'aménagements étudiées notamment dans le cadre de l'étude de densification (annexe du rapport de présentation).</p> <p>Les règles du PMS ont été renforcées dans le cadre de la révision du PLU par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>Pour ce déclassement d'EBC, la CDNPS a émis un avis favorable.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, il n'a pas été lancé une étude spécifique de définition de la valeur et du potentiel agronomique des sols. Ce point pourrait être étudié avec la CARF.</p> <p>Le règlement du PLU détermine des zones avec des prescriptions relatives aux droits à bâtir. Il ne réglemente pas l'usage du sol. Autrement dit, il</p> | <p>Zonage, OAP, rapport de présentation</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|-------------------------|
| <p>potentiel agricole constitue un prérequis, [...]. Cet inventaire pourrait aussi permettre de repérer des terrains pouvant être convertis en jardins partagés pour couvrir les nombreux quartiers de Menton qui n'en disposent pas.</p> <p>- Aucune disposition n'étant prévue dans la révision du PLU afin d'augmenter les superficies agricoles de la commune pour contribuer à la mise en place du plan alimentaire territorial.</p> <p>- L'ASPONA suggère d'augmenter le nombre de « terrains cultivés à protéger » pour y inclure des vergers privés en production. Deux vergers très productifs pourraient faire l'objet d'une telle inscription dans le PLU : le premier situé dans le Borrigo, Impasse des sources (BH131 = 1600m²) et le second dans le</p> | <p>n'est pas interdit de développer une plantation agricole sur un terrain en zone naturelle.</p> <p>La parcelle BH131 fait l'objet d'une protection en EVP. Le zonage a été modifié pour l'inscrire en « terrain cultivé à protéger ».</p> <p>La parcelle AK158 est en grande partie en zone rouge du PPRi (comme la BD 429). Toutefois une petite partie du terrain est constructible (360m²). Une protection sur plusieurs restanques serait plus opportune comme ci-dessous :</p>  | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------------------|
| Careï (parcelle AK 158, voire BD 429). | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA réitère sa demande depuis l'incendie de 2015 de voir réaliser une opération de préservation-valorisation des Granges Saint-Paul, zone au parcellaire en lanières très particulier dévolue à la culture de céréales en période hivernale. | <p>Le secteur fera l'objet d'une attention particulière dans l'OAP TVTB. Il fait aussi l'objet d'échanges avec différentes instances pour une protection autre que celle du document d'urbanisme local.</p> | <p>OAP, rapport de présentation</p> |
| <p><u>Le cas particulier de la Vallée du Gorbio :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA demande que le versant Ouest des Serres de la Madone soit couvert par l'inventaire des barmes et canaux réalisé en 2022-2023. - L'ASPONA émet des réserves sur la poursuite de la densification de cette zone avec le SMS 18 (ex-SMS 5b), compte-tenu de l'absence d'amélioration ou de projet d'amélioration des voies d'accès. - La pertinence du projet de SMS 9 (à l'emplacement de la station essence – | <p>La commune ne possède pas d'information justifiant à ce jour la présence de barmes sur des propriétés privées.</p> <p>La commune prend note du constat.</p> <p>L'emplacement réservé souligne le programme attendu sur ce site en cas de changement de l'activité. La commune veillera à l'aspect qualitatif de la construction au regard de son emplacement à proximité du Palais de Carnolès. Le secteur reste toutefois très dense avec de nombreuses constructions dont certaines sont en cours côté Roquebrune-Cap-Martin. En outre, le projet prendra en compte les prescriptions du PPRi.</p> | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|-------------------------|
| <p>il n'en restera donc plus que 3 sur la commune, dont 2 dans des supermarchés) et l'annonce d'un potentiel de production de 66 logements (dont 50% de LLS) soulève des interrogations, à la fois parce qu'il se situe quasiment sur le lit du Gorbio et en raison de sa proximité avec le Palais Carnolès, monument classé.</p> <p>- Il n'y a toujours pas de référence au volet mer quand est abordé le SCoT (page 123)</p> | <p>Le SCoT est en cours d'élaboration (lancement de la phase de diagnostic). Son contenu n'est donc pas connu.</p> <p>La page 123 ne reprend que les principaux objectifs poursuivis par le SCoT. Ce n'est pas du ressort du PLU de Menton.</p> | |
| <p>4. <i>La prise en compte de l'environnement physique</i></p> | | |
| <p>- La commune devrait s'engager dans une action de vigilance accrue sur la cabanisation en cours, notamment aux Granges Saint-Paul. Une piste DFCI n'est pas suffisante.</p> | <p>La commune prend note de la recommandation qui dépasse le champ du PLU.</p> | / |
| <p>- La carte des zones inondables issue de l'Atlas a disparu, alors qu'elle était très explicite sur la nécessité d'interdire la construction de sous-sols. Cette carte devrait être réintroduite.</p> | <p>La carte a été supprimée lors de la phase pré-arrêt à la demande de la DDTM.</p> <p>Concernant l'interdiction de construction de sous-sols en zone inondable, le règlement du PLU en fait référence.</p> <p>Les zones humides évoquées des Cabrolles, des Castagnins et du Gorbio ne sont pas référencées à l'inventaire départemental.</p> | / |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|--|
| <p>- L'ASPONA prend connaissance positivement des inventaires réalisés pour les zones humides et ripisylves (page 184). Elle s'interroge toutefois sur la portée d'une injonction de « vigilance accrue de la zone humide et ripisylves pour le Caréi », en ne mentionnant pas celles des Cabrolles et des Castagnins, ainsi que le Gorbio.</p> | <p>La commune prendra attache auprès de l'ASPONA pour connaître les études et la localisation des dites « zones humides ».</p> | |
| <p><u>Energies renouvelables</u> : - L'ASPONA note la prise en compte de la stratégie d'accélération au plan communal et l'élimination, suite à l'enquête publique, du camping Saint-Michel comme une zone potentielle de production.</p> | <p>/</p> | <p>/</p> |
| <p><u>Qualité de l'air :</u> - L'analyse est correcte mais il aurait fallu qu'elle débouche sur une conclusion fortement attendue, à savoir l'installation d'un capteur fixe sur la zone la plus bruyante et la plus polluée de Menton selon AtmoSud : gare routière /</p> | <p>L'état initial de l'environnement a été complété.</p> | <p>Diagnostic et état initial de l'environnement</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|-------------------------|
| marché du Caréi. Pourquoi la carte de la page 351 a-t-elle été changée ? celle du précédent document de juin 2024 était explicite. | | |
| <u>Nuisances sonores :</u> - La page 353 est à réactualiser substantiellement avec des indications sur la façon dont la commune va répondre aux problèmes identifiés [...]. L'absence de parking de covoiturage et même de projet de ce type est également renvoyée à la commune. | Cf. réponses apportées précédemment. | / |
| <u>Evolution de la consommation des ENAF (p. 367 à 375) :</u> - La dernière phrase de la page 375 correspond à un contresens. Elle équivaut à donner une « prime » (réduction de 50% au lieu de 54,5%) aux retardataires. Il faudrait revoir cette rédaction, dans la mesure où le SRADDET a été modifié le 22 novembre 2024. | La modification du SRADDET n'a pas été approuvée, elle est en cours. Une concertation publique a été organisée du 18 novembre 2024 au 20 janvier 2025. La révision du PLU de Menton a intégré cet objectif qui n'a pas encore fait l'objet d'une approbation. | / |
| <u>Espaces Réservés :</u> - La question de la protection de la route de bord de | Ceci va au-delà des actions du PLU. | / |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|---|
| mer à hauteur de la rue Panaït-Istratti n'est pas réglée. | | |
| <i>Règlement d'urbanisme</i> | | |
| <p><u>Titre 1 : Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA s'étonne que le « Dire complémentaire au porter-à-connaissance de 2017 » ne soit pas joint au dossier de révision du PLU. [...] De plus, le dossier de « Déclaration au titre de la loi sur l'eau visant la réhabilitation des ouvrages maritimes suite aux désordres occasionnés par la tempête Adrian » établi par le SMIAGE en juillet 2023 dresse un diagnostic assez préoccupant de l'exposition au risque et du caractère hasardeux des aménagements passés. - L'ASPONA s'inquiète que la vulnérabilité du littoral communal, en particulier sur la zone du musée Cocteau-esplanade Palmero, d'une part, et sur la zone | <p>L'état initial de l'environnement a été complété par ces éléments. Ces éléments ne doivent pas figurer dans le règlement écrit.</p> <p>La zone du musée Cocteau-esplanade Palmero est intégrée au PSMV d'où l'absence d'analyse sur cet espace situé hors PLU.</p> <p>L'OAP Rondelli est complétée par des éléments relatifs au risque de submersion marine même si l'aspiration de l'OAP est de diminuer les enjeux humains et matériels sur cet espace.</p> | <p>Diagnostic et état initial de l'environnement</p> <p>OAP, rapport de présentation</p> <p style="text-align: center;">/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|---------------------------|
| <p>du terre-plein Rondelli-port de Garavan, d'autre part, ne soit pas évoquée dans le PLU (Rapport de présentation). Elle estime très problématique que ce risque ne soit pas pris en compte dans la présentation détaillée de l'OAP Littoral Rondelli, ni dans le règlement d'urbanisme pour la zone UF, ainsi que pour les zones UP et UPI.</p> | <p>Une restriction du nombre de niveau en sous-sol dans les secteurs inondables figure dans le règlement écrit.</p> <p>Ces éléments ne doivent pas figurer dans un règlement écrit.</p> | <p>/</p> <p>Règlement</p> |
| <p><u>Risque inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'expérience des désordres récurrents provoqués par des chantiers récents lors du creusement des sous-sols de parking et portant atteinte à la nappe phréatique [...] devrait conduire à limiter le nombre des sous-sols à 2 niveaux et conditionner leur construction à des vérifications préalables. | <p>Comme souligné dans la remarque, le site en question se trouve être réglementé par le PSVM et non le règlement du PLU.</p> <p>Le règlement a été complété en ce sens.</p> | <p>/</p> |
| <p><u>Zones de bruit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner les 2 « points noirs » identifiés dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) 2024-2029 | | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|--|
| <p>du Conseil Départemental.</p> <p><u>Article 5 :</u> <u>Reconstruction d'un bâtiment et démolition</u></p> <p>- L'ASPONA s'interroge sur l'absence de mention dans le PLU de l'espace gagné sur la mer entre le marché couvert et la mer, qui abrite la station d'épuration mais surtout le musée Cocteau.</p> | <p>Le PLU en vigueur continue à s'appliquer. La révision du PLU en cours et n'est pas exécutoire.</p> <p>La largeur des trottoirs ne peut être fixée au regard de la diversité et l'étroitesse de certaines voies publiques. En outre, l'implantation des constructions en limite de propriété est autorisée dans certaines zones du PLU.</p> | <p>/</p> <p>Règlement, rapport de présentation</p> |
| <p><u>Article 6 : Ouvrages techniques</u></p> <p>- Les descentes d'eau de nombreux immeubles des années 1960-70 et 1980 s'effectuent actuellement par des gueulards qui dirigent les eaux pluviales sur la voie publique. Une mention ne pourrait être ajoutée pour que, lors des rénovations ou ravalements de façade, il soit mis un terme à ces dysfonctionnements.</p> | <p>Les règles du PMS ont été renforcées dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Le règlement a été modifié en ce sens.</p> | <p>/</p> <p>Règlement</p> |
| <p><u>Article 13 : desserte par les voies publiques et privées</u></p> <p>- L'ASPONA s'étonne que ces dispositions ne soient pas</p> | <p>La mise en page a été corrigée.</p> | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|-------------------------|
| <p>appliquées pour les chantiers récents en cours (cf. Les Hauts jardins, route de Castellar).</p> <p><u>Article 13 bis : largeur des trottoirs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'absolue nécessité de préserver les bonnes conditions de circulation piétonne avec la préservation ou l'aménagement d'une largeur minimale des trottoirs (sans parler de l'accès PMR) n'est pas rappelée dans le règlement. <p><u>Article 15 : Périmètre de mixité sociale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la mesure où la situation urbanistique (densité) est proche de celle de la ville de Paris, la surface minimale de déclenchement de l'exigence de mixité sociale devrait être abaissée de 800 m² à 500 m² de SDP (prescription posée dans le projet de PLU à Paris). <p><u>Article 15 bis (majoration du volume constructible)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que la règle de % de pleine terre soit | <p>Le schéma est compréhensible et est conservé.</p> <p>La taille moyenne d'un français est 1m75 et de 1m62 pour une française. Ceci revient à une hauteur des yeux à plus d'1m50 en moyenne et non 1m20.</p> <p>Le règlement a été complété.</p> <p>La règle est maintenue.</p> | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|-------------------------|
| <p>respectée par l'ajout de « sans dépasser le % de surface de pleine terre correspondant à la zone concernée ».</p> <p>Article 19</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ASPONA note dans la version arrêtée du PLU révisé une erreur d'insertion du graphique illustrant la servitude de vue, qui se trouve maintenant au milieu de l'article 20. - Pour autant, l'analyse de ce graphique qui pose le plan horizontal à hauteur de la voie est contredite par le texte qui évoque « la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder [de 0 ou 10%] le plan horizontal défini à 1m50 au-dessus de la voie ». On peut d'ailleurs se demander quelle visibilité peuvent avoir des promeneurs dont la hauteur des yeux se situent à 1,20 m en moyenne du sol si le toit des constructions | <p style="text-align: center;">/</p> <p>Les zones humides sont identifiées dans l'OAP TVTB.</p> | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--------------------|-------------------------|
| <p>s'élève 30 cm plus haut. Ce dispositif paraît donc inapproprié et « le plan horizontal » devrait être défini soit au niveau de la voie, soit à 1m au-dessus de la voie.</p> <p>- Une phrase devrait être ajoutée « La servitude de vue s'impose également aux clôtures des propriétés qui ne peuvent être réalisées sous la forme de plaques métalliques » pour éviter les clôtures opaques.</p> <p><u>Article 20 : Eléments de patrimoine architectural et paysager à protéger</u></p> <p>- 20-2 et 20-4 : L'ASPONA insiste pour que cette règle soit adoptée dans ce paragraphe et pour toutes les zones dans les paragraphes « arbres existants à conserver ».</p> <p>- 23-2 : ces prescriptions sont particulièrement importantes et bienvenues mais il importe qu'elles soient respectées.</p> <p>- 23-4 : « Dans les zones humides</p> | | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|--|
| <p>repérées dans les documents graphiques du PLU » paraît difficilement applicable, faute d'un zonage effectivement lisible sur la commune.</p> | | |
| <p><u>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines</u></p> <p>Zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UA1 : L'ASPONA ne comprend pas pourquoi les équipements sportifs, salles de spectacle et d'art sont interdites en zones UAb. - Article UA2 : Interdictions et limitations (à reprendre aussi en UB2) : L'ASPONA demande la suppression de ce paragraphe « <i>Les changements de destination des constructions existantes [...] à destination d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.</i> » En effet, le choix « politique » de laisser tous les établissements hôteliers ou d'hébergement | <p>Le règlement a été modifié.</p> <p>La commune prend note de cette proposition.</p> | <p>Règlement, rapport de présentation</p> <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|------------------------------------|
| <p>touristique situés au Nord de la voie de chemin de fer se transformer en immeubles d'habitation ou autre mérite d'être mis en exergue et non pas considéré comme une disposition technique banale.</p> <p>- Article UA4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (remarque valable également pour toutes les autres zones urbaines)</p> <ul style="list-style-type: none"> o La distance de 4 m pour les constructions de surface paraît trop faible o Le secteur UAb1 devrait y être également soumis. <p>- Article UA4 : Emprise au sol en secteur UAb : L'ASPONA ne comprend pas la phrase « les façades en superstructure d'une construction ne pourront dépasser 35 m » alors que la hauteur autorisée des bâtiments est</p> | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Le secteur UAb1 fait l'objet d'un projet et d'une DUP. Les règles sont conformes à la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU.</p> <p>La règle concerne la longueur horizontale de la façade et non sa hauteur. Elle est conservée.</p> <p>La proposition de prescriptions vise à encadrer les devantures commerciales pour plus d'harmonie. La commune rappelle qu'un Règlement Local de Publicité (RLP) a été approuvé et s'applique sur le territoire communal.</p> <p>La commune prend note de cette proposition.</p> | <p>/</p> <p>Règlement</p> <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|-------------------------|
| <p>de 22 m, soit R+ 6 étages. Il faut la supprimer.</p> <p>- Article UA 5 : Qualité urbaine, architecturale, ... :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Concernant les façades (page 38) des devantures et vitrines des magasins et cafés, on peut s'interroger sur les modalités de mise en œuvre d'un tel article au vu de l'anarchie esthétique qui caractérise notamment l'avenue de Verdun. Un guide devrait être élaboré à destination des aménageurs. o Les toitures : L'ASPONA demande dès lors que les toitures à pans restent la règle inscrite dans les dispositions générales du règlement, des dérogations pouvant être octroyées exceptionnellement dans certaines zones UA et UB, mais pas en UC, UD ou UM, ni à | <p>La règle a été modifiée pour ne concerner que les toits en sous-sols.</p> <p>Au regard de l'urbanisation historique dans les zones UA et UB, l'exigence de 2/3 de pleine terre dans les espaces libres est trop contraignante (accès, stationnement, ...).</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>La commune ne comprend pas à quelle prescription il est fait référence.</p> | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------|
| <p>l'occasion d'une extension et encore moins si celle-ci s'effectue dans une zone A ou N.</p> <p>- Article UA 6 : Surfaces minimales d'espaces perméables :</p> <ul style="list-style-type: none"> o A minima, le « toit-terrasse » doit être supprimé de la parenthèse pour ne concerner que les toits des bâtiments en sous-sol. o Il conviendrait aussi de corriger les paragraphes précédents. Après l'énoncé du pourcentage de l'unité foncière laissé en espaces perméables, il ne faut pas prévoir seulement « a minima la moitié seront traités en espace vert de pleine terre », mais plutôt « a minima deux-tiers seront traités en espace vert de pleine terre ». Cette | <p>L'absence de place de stationnement en centre-ville participe au report modal vers d'autres moyens de déplacement. L'urbanisation en zone UA est si dense qu'augmenter les exigences en termes de stationnement reviendrait à bloquer tout projet.</p> | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--------------------|-------------------------|
| <p>modification doit concerner la totalité des zones U (voir tableau récapitulatif synthétique infra).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Arbres existants à conserver : prévoir 2 arbres plantés pour 1 abattu (voir supra), ○ L'ASPONA estime que les dépassements en hauteur de 10% sont excessifs puisque sont déjà autorisés des combles. <p>- Article UA 7 : Stationnement – aspects quantitatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'est pas satisfaisant de prévoir de réduire la production de places de stationnement de 15% au motif que la zone est desservie par les transports collectifs. Selon toute vraisemblance , il pourrait être demandé une dérogation à l'application | | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|-------------------------|
| <p>de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, en plaidant la particularité de l'ancienneté du parc de logements.</p> | | |
| <p>Zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UB2 : Interdictions et limitations (page 43) : même demande de suppression que pour UA2. - Article UB4 : Implantations des constructions par rapport aux voies : <ul style="list-style-type: none"> o Il n'y a aucune raison de ne pas réglementer l'implantation par rapport aux voies publiques dans les zones UBa et UBb. Pour ce qui est des zones UBc et UBd, la mention « hors sous-sol enterré » interpelle. - Article UB4 : Implantations des constructions sur une même propriété : <ul style="list-style-type: none"> o L'ASPONA suggère | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>La construction du Val d'Or n'a pas empiété sur le domaine public, les constructions se sont faites au sein de la propriété privée. Les dispositions spécifiques précisent que les sous-sols peuvent être implantés à l'alignement d'où la précision de structure « hors-sol ».</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|---------------------------|
| <p>de reprendre les mêmes dispositions que pour les zones UA et de ne pas faire d'exception en réduisant la distance entre constructions à 2 m pour les ouvrages publics et techniques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UB5 : même demande que pour UA5 concernant les toits-terrasses. - Article UB6 : même demande que pour UA6. | | |
| <p>Zone UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UC1 : L'ASPONA demande que l'interdiction d'exploitations agricoles et forestières soit supprimée. - Article UC4 : mêmes demandes que pour UA4 et UB4. L'ASPONA ne comprend pas ce qui justifierait de donner une | <p>Le règlement du PLU détermine des zones avec des prescriptions relatives aux droits à bâtir. Il ne réglemente pas l'usage du sol. Autrement dit, il n'est pas interdit de développer une plantation agricole sur un terrain en zone urbaine mais, une construction agricole n'y sera pas autorisée.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment. Cette disposition a été supprimée.</p> | <p>/</p> <p>Règlement</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|-------------------------|
| <p>autorisation aux équipements publics d'atteindre jusqu'à une hauteur frontale de 18 m (soit R+5), alors que toutes les autres constructions ne peuvent dépasser 7 m.</p> <p>- Article UC5 : même demande que pour UA5 concernant les toits-terrasses</p> | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | |
| <p>Zone UD :</p> <p>- Article UD1 : même demande que pour UC1. Les exploitations agricoles et forestières ne devraient pas être interdites.</p> <p>- Articles UD4, UD5 : mêmes demandes que pour UC4 et UC5.</p> <p>- Article UD7 : pourquoi les dispositions sur le stationnement ne s'appliquent-elles pas aux terrains supportant des bâtiments associés aux services publics ?</p> | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Le besoin en stationnement dépend de l'activité au sein de l'équipement ce qui ne permet pas de déterminer une règle de calcul fixe adaptée à tout cas de figure.</p> | / |
| <p>Zone UE :</p> <p>- La justification de ce zonage et son contenu, en excluant le Stade de Saint-Roman, ne sont pas explicités dans le</p> | <p>Les justifications figurent dans le rapport de présentation, dans la partie explication des choix retenus. Les prescriptions de la zone UE visent justement à affirmer la pérennisation de ces espaces à vocation d'équipements publics.</p> | / |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|---|
| <p>Rapport de présentation ; ils ne ressortent pas non plus de la lecture du règlement d'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UE4 : hauteur des constructions L'ASPONA demande une réduction de la hauteur autorisée à R+2, et pas à 18 m qui équivaut à R+6 sur le site sportif du Val d'Anaud. - Article UE6 : outre les mêmes demandes que pour UA6 et autres, le pourcentage des surfaces perméables – 10% - est manifestement insuffisant. Il devrait être porté, s'agissant d'espaces de faible densité, à 65 ou 70%. - Article UE7 : La rédaction est inappropriée et devrait être revue s'agissant de sites accueillant des sportifs, du public pour des compétitions, etc. | <p>Ces espaces d'équipements peuvent comporter des constructions telles que des tribunes. Une hauteur maximale doit être déterminée. L'écriture de la règle sera réétudiée.</p> <p>Le pourcentage de perméabilité a été modifié.</p> <p>La règle sera réétudiée.</p> | <p>Règlement, rapport de présentation</p> |
| <p>Zone UF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UF2 : Compte-tenu de la protection N2000 Mer associée à la | <p>La règle est conservée.</p> | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|---|---|
| <p>Stratégie de façade maritime et de la nécessaire adaptation au changement climatique, les mentions de la possibilité de construction de nouveaux pontons et d'ouvrages de protection des plages contre l'érosion devraient être supprimées.</p> | | |
| <p>Zone UM :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour UMB (Rosmarino), il faudrait supprimer les interdictions d'exploitation agricole. - pour UMC, il conviendrait de supprimer l'interdiction de bureaux et locaux de services accueillant du public, d'équipements sportifs, d'établissements d'action sociale, etc. alors que la population a insisté pour que ces immeubles ne soient pas exclusivement des logements ou des commerces mais aussi des lieux de convivialité y compris d'activités de loisirs. | <p>Le règlement du PLU détermine des zones avec des prescriptions relatives aux droits à bâtir. Il ne règlemente pas l'usage du sol. Autrement dit, il n'est pas interdit de développer une plantation agricole sur un terrain en zone urbaine mais, une construction agricole n'y sera pas autorisée.</p> <p>Le règlement a été modifié.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | <p>Règlement, rapport de présentation</p> <p>Règlement, zonage, rapport de présentation</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--|-----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Article UM5 : mêmes demandes relatives à l'interdiction des toitures-terrasses - Article UM6 : mêmes remarques sur les % d'espaces perméables et de pleine terre. Il conviendrait pour UMa d'indiquer ce que deviendra l'ouvrage d'art protégé des lacets, son traitement paysager, son maintien en bon état de fonctionnement, son entretien, etc. - Article UM7 : inadapté pour UMa et UMc – devrait être révisé. | <p>Les lacets sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Des EVP ont été ajoutés</p> <p>La règle sera réétudiée.</p> | |
| <p><u>Zone UP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UP4 : Les toitures à pans coupés ne sont pas envisageables sur cette zone et le paragraphe devrait être éliminé. La hauteur des clôtures paraît excessive. - Article UP7 : inadapté pour UP – devrait être révisé. | <p>La règle des toitures à pans coupés a été retiré du règlement. La hauteur des clôtures a été limitée à 1,50 mètres.</p> <p>La règle sera réétudiée.</p> | Règlement |
| <p><u>Zone UPI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UPI 1 : l'interdiction d'équipement sportif est surprenante. | <p>La commune ne comprend pas la remarque.</p> | <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------|
| <p>courts de tennis, on ne comprend pas pourquoi ils seraient interdits. Idem pour les salles de spectacle, qui constituent un équipement-clé pour un centre de tourisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UT2 : L'interdiction des caravanes et camping-cars dans un camping (UT1) devrait être corrigée. Quant aux autorisations sous condition, elles devraient être également révisées selon les vocations d'UT1 et UT2. - Article UT4 (page 126) : La référence au « Comte » Cernuschi devrait être supprimée et remplacée par « frères ». La hauteur du bâtiment historique est excessive comme référence pour le reste des bâtiments qui ne dépassent pas actuellement R+1. - Article UT5 : mêmes observations sur les toitures-terrasses, etc. - Article UT6 : Compte-tenu de | <p>autres autorisations sous conditions semblent pertinentes.</p> <p>La référence est corrigée. La hauteur maximale limite à un rez-de-chaussée + 3 niveaux.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Des aménagements tels que des aires de stationnements perméables ou encore des chemins d'accès non asphaltés, sont envisageables et ne constituent pas de la pleine terre.</p> <p>Ce point sera réétudié si besoin.</p> | |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------|
| <p>l'importance de la végétation dans les 2 unités touristiques, situées dans des couloirs de biodiversité (trame verte), la totalité des espaces perméables devrait être classée en espaces verts de pleine terre.</p> <p>- Article UT7 : la rédaction sur le stationnement est inadaptée.</p> | | |
| <p>Zone UZ :</p> <p>- Rien à signaler si ce n'est les mêmes remarques pour UZ6 que UA6.</p> | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | <p>/</p> |
| <p>Zone A :</p> <p>- Article A1 : L'interdiction d'exploitation agricole dans les zones Ap constitue une erreur à corriger.</p> <p>- Article A2 : Pour éviter la cabanisation et le mitage, il conviendrait de réduire les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants et plus</p> | <p>Il ne s'agit pas d'une erreur. La zone AP n'est pas vouée à l'accueil de construction telle qu'elle soit. Comme précisé dans le rapport de présentation, le sous-secteur Ap concerne les espaces agricoles ou au potentiel agricole avéré inscrit dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.</p> <p>La réglementation est conforme à la doctrine de la CDPENAF.</p> | <p>/</p> <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------|
| <p>généralement de nouvelles constructions. L'ASPONA insiste pour que le plafond de SDP après extensions soit fixé à 150 m² et non pas 180 m² (même si réduit par rapport aux 200 m² initiaux). Compte-tenu du changement climatique et du risque accru à venir de pénuries d'eau, les piscines devraient être explicitement interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article A5 : il conviendrait de supprimer le paragraphe sur les toitures terrasses - Article 6 : Compte-tenu de la vocation agricole des unités foncières, 100% des espaces perméables devrait être en pleine terre. | <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Des chemins d'accès sont des espaces perméables mais non de pleine terre. Le taux de pleine terre sera réétudié.</p> | <p>/</p> <p>/</p> |
| <p>Zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article N1 : On ne comprend pas pourquoi une exploitation agricole serait interdite en Nv, dédiée aux vergers. Par ailleurs, les exploitations agricoles et forestières devraient être autorisées sous | <p>La Nv est concerné par un espace protégé de la DTA. La réglementation est conforme aux dispositions de la DTA et la loi littoral.</p> <p>Le règlement de la zone N est maintenu.</p> | <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|--|--|---------------------------|
| <p>conditions en N (agroforesterie, agropastoralisme, ...).</p> <p>- Article N2 : Les piscines devraient être explicitement interdites sur l'ensemble des zones N (changement climatique + loi littoral). Les autorisations d'extension de bâtiments existants devraient être réduites à 10% et la superficie finale à 150 m². Les 2 paragraphes avec schéma sur les piscines devraient être supprimés. Le paragraphe relatif aux changements de destination devrait être révisé car il ne correspond pas à la plupart des zones N.</p> <p>- Article N4 : mêmes suppressions (piscines) et interrogations (18 m) que pour A4.</p> <p>- Article N5 : révision à faire et spécification de sous-zonage pour les toitures</p> <p>- Article N6 : la totalité des espaces perméables devrait</p> | <p>La réglementation est conforme à la doctrine de la CDPENAF.</p> <p>La réglementation sur les piscines est maintenue et la règle de hauteur de 18 mètres pour les équipements est retirée.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> <p>Cf. réponses apportées précédemment.</p> | <p>Règlement</p> <p>/</p> |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|---|-------------------------|
| être classée en pleine terre. | | |
| <p>- L'ASPONA, insiste pour que les formulations et prescriptions des règlements d'urbanisme soient les plus harmonisées possible. Elle insiste aussi pour qu'aucune trame verte et bleue ne soit pas interrompue en limite de commune.</p> | <p>Cette recommandation implique les autres communes de la CARF. La commune de Menton ne peut garantir la prise en compte de cette demande.</p> | / |
| <p>- Compte-tenu de la dégradation rapide de l'habitabilité de notre région (fortes chaleurs, risques inondation, sécheresse, risques de glissement de terrain, ...), il paraît également hautement souhaitable qu'au-delà de la conformité à la réglementation nationale et de la compatibilité avec des documents et stratégies de niveau supérieur (intercommunaux, départementaux, régionaux, etc.), les dispositions « mieux-disantes » environnementales soient systématiquement recherchées.</p> | <p>La commune souligne que les dispositions prises dans le cadre de la révision du PLU prennent en considération un ensemble de dispositifs, d'objectifs et de thématiques (dont l'environnement, l'économie, l'habitat, la mobilité ...) afin de trouver un équilibre dans son projet d'aménagement.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> | / |

| Remarques formulées | Réponses apportées | Pièces du PLU modifiées |
|---|--------------------|-------------------------|
| <p>- Il est proposé d'introduire un tableau récapitulatif synthétique relatif à la végétalisation et au traitement environnemental et paysager des espaces non construits, tout en mettant en cohérence les prescriptions du règlement d'urbanisme avec les annonces faites dans le rapport de présentation et le PADD.</p> | | |

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les PPA ont émis énormément de demandes très éclectiques touchant à l'ensemble du dossier de révision du PLU.

La Commune a apporté des réponses détaillées, point par point, à chaque remarque.

- En énonçant très exactement les modifications effectuées suite à leur intervention et en précisant dans quels documents ces modifications interviendront.

- En justifiant l'ensemble des mesures inscrites dans le PLU lorsque celles-ci sont mises en causes par les PPA

- En indiquant occasionnellement que la règle sera réétudiée mais, toutefois, sans apporter de précisions. Ce qui est regrettable mais compréhensible compte tenu de l'ampleur de la tâche à effectuer.

Voir mes commentaires dans mes conclusions.

4.2. Réponses de la commune aux observations des particuliers

E1 : Demande de Madame et Monsieur UPERT lors de la permanence du 7 avril 2025 concernant leur terrain situé 93, route de Sospel à MENTON

- Souhaitent savoir ce que la révision va changer sur leur terrain.

Commentaire de la Commune : pas de contribution complémentaire nécessaire.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Leur parcelle est située en partie en secteur UBc pour la villa et en partie en secteur UAb pour un parking en bordure de la bretelle qu'autoroute, route de Sospel.
Leur villa est en zone rouge au PPR. Le parking est en zone blanche mais la constructibilité extrêmement limitée compte tenu de sa topographie. La villa, en zone rouge, ne pourra faire l'objet d'aucun travaux d'extension.

+++++

E2 : Demande de Madame Laurence KASPRZYCKI lors de la permanence du 7 avril 2025 :

- Souhaitait avoir copie du PADD, du PLH, de l'OPAH et du PAVE.

Commentaire de la Commune :

Commentaire du Commissaire Enquêteur : a reçu les renseignements demandés.

+++++

E3 : Demande de Monsieur Jérôme CAPEFIGUE résidant 25 avenue des acacias à MENTON, parcelle cadastrée BH 323 lors de la permanence du 7 avril 2025 :

- Constate, après une longue absence dans la région, que des constructions ont été faites sur l'emprise du canal qui passait au bas du vallon au droit de sa parcelle.
- Souhaite construire une grande villa de 3 étages environ mais le Projet de révision du PLU prévoit un retrait des constructions à 10m du canal.
- Souhaite que la distance soit réduite à 3m.

Commentaire de la Commune : Il s'agit de reconnaître le canal comme un « canal » protégé dans le cadre du PLU et non comme « cours d'eau » qui implique une réglementation plus contraignante. Au regard de l'installation existante qui est bien un canal enterré, la commune projette une réponse favorable à cette

demande. En outre, cela nécessite suppression de l'EVP ce qui devra être discuté avec les PPA.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Tout à fait favorable à la mise jour d'une situation existante et de fait modifier la réglementation.

+++++

E4 : Demande de Madame LUPANO représentant la SRL MARELLA, 853 Corniche des Serres de la Madone à MENTON

Sa parcelle BM 330 de 13 647 m² est classée pour la plus grande partie en secteur Np avec une grande partie en NpTC et une petite partie est en UC

- Concernant le bas du terrain :
En 2020 lors de l'élaboration du PLU, la commune aurait déclassé une petite partie pour la mettre en secteur UBb. Cependant, la configuration de cette partie ne permet aucune construction compte tenu des règles d'urbanisme. Le terrain est entouré d'habitation.
Le secteur est en mixité sociale.
La propriétaire a le souhait de vendre à un promoteur social pour édifier des logements sociaux
Elle souhaite donc un nouveau déclassement d'une plus grande partie de la zone TC pour l'inclure en UBb afin de faire des logements sociaux.
- Sur le haut de son terrain la villa familiale est située en secteur NP et une petite partie en UC.
La propriétaire demande un changement de zone de tout ou partie pour pouvoir étendre la villa existante et, construire d'autres bâtiment afin de permettre à elle et ses 2 sœurs de se partager le terrain.

Commentaire de la Commune +++++6 La commune ne peut garantir une conclusion favorable de la part des différents organismes qui devront donner leur accord (service de l'Etat, CDNPS, préfet)

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Favorable à sa requête pour le bas du terrain uniquement car la construction de logements sociaux est d'utilité publique.

+++++

**E5 : Demande de l'ASPONA représentée par sa Présidente et sa Directrice qui ont déposé un courrier lors de ma permanence le 16.04.25.
Voir L3**

Leurs demandes sont de deux ordres :

- Permettre de télécharger les pièces du dossier de PLU en révision individuellement. Actuellement, le dossier ne peut être téléchargé qu'entier et cela est impossible si la capacité de l'ordinateur est insuffisante.
- Dans le dossier de PLU, il manque 3 secteurs plan de masse (hauteur, largeur, longueur) : ROMARINO ; ilot des sœurs MUNET, ancien domaine LATOURNERIE (UMa ; UMb ; UMc) leur permettant d'identifier où se trouvent et combien de m² occupent les espaces pleine terre.

Commentaire de la Commune : La page du site internet a été complétée 7 jours après le début de l'ouverture de l'enquête publique en proposant le téléchargement des pièces du PLU par gros dossiers. Durant les 7 premiers jours, la mairie a transmis le dossier du PLU par voie numérique à toute personne en faisant la demande (1 seule personne).

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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

1) Dont acte

2 Le plan de masse est effectivement visible sur le plan général de zonage. Cependant, les OAP sectorielles n'ont pas vocation à être aussi précises et n'ont pas à contenir des plans de masses définissant avec précision les parcelles qui seront affectées à des espaces en pleine terre ni leur surface. Voir également l'article 17 du règlement du PLU

+++++

E6 : Demande de Madame OLIVIER Monique lors de la permanence du 16 avril 2025, résidant au 42, boulevard de Garavan, à MENTON, Parcelle AV 42 d'une superficie de 4 750 m².

- Elle conteste le classement de son terrain en secteur de protection EVP. Elle demande que les 2 000 m² au bout de son terrain composé de cannes uniquement soit remis en UBc afin de pouvoir le vendre et utiliser cet argent pour entretenir le reste de sa propriété.

Elle accepte que sa villa et les 2 750 m² attenants restent en EPV.

Sa propriété héritée de ses parents, d'une superficie de 4 750 m² est située en zone UBc au PLU en vigueur.

Elle précise que le terrain comporte de très hauts murs (6 à 7 m) très ancien et elle a dû dépenser 100 000 € récemment pour les entretenir.

Elle a signé un compromis avec un promoteur pour lui vendre 2 000 m² de terrain. Elle a besoin de cette vente pour continuer à entretenir sa villa et le terrain restant (2 750 m²) qu'elle veut conserver.

Le projet serait un petit immeuble de 2 étages sur 80 m² au sol, 12 appartements.

Elle fait valoir que son terrain est entouré d'immeuble, que la partie à vendre disposerait d'un accès, l'intérêt pour la commune car le terrain serait entretenu sinon elle n'aura plus les moyens. L'intérêt aussi de construire des logements en déficit actuellement.

Elle a déjà prévu le découpage (mais n'a pas encore déposé de déclaration préalable)

Elle devrait envoyer des photos ainsi que le relevé du géomètre d'ici la fin de l'enquête pour étayer sa demande.

Commentaire de la Commune : Le terrain comporte un fort enjeu paysager. Il est constitué de restanques visibles depuis la plage des Sablettes et le vieux port. En outre, le terrain est grevé d'une servitude de vue qui contraint la constructibilité sur ce site. 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).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :
Le fort enjeu paysager devrait être démontré.
Favorable à sa proposition dans l'intérêt du propriétaire mais également de la Commune (entretien du terrain, construction de logements tout en maintenant un espace protégé conséquent).
Les objectifs du PADD seraient respectés.
Une discussion avec les services de l'Etat et l'Architecte des bâtiments de France me paraît nécessaire.

+++++

E7 : Demande de Mesdames Catherine et Isabelle HELLUIN et Monsieur, qui sont venus lors de ma permanence du 16 avril 2025 pour appuyer leur demande faite par mail le 7 avril 2025.

Commentaire de la Commune : Dans le projet de PLU en cours de révision, la parcelle BL337 est grevée sur une partie du terrain d'une protection d'Espace Vert Protégé (EVP). L'application de cette protection résulte de la mise en œuvre de la loi « climat et résilience » d'août 2021, demandée par les services de l'Etat afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces. La constructibilité de la parcelle s'en trouve effectivement fortement impactée.

Néanmoins, après échange avec les services de l'Etat sur le cas précis de ce terrain (ciblé comme espace potentiel de densification), le retrait de l'EVP est envisageable avant l'approbation définitive du PLU.

Toutefois, afin de garantir une insertion des projets dans le paysage, il n'est pas souhaité y voir une construction autre qu'une maison individuelle de type Villa ou annexe ou piscine.

En outre, tout projet futur sur ce terrain sera soumis à l'avis de l'ABF, dont la commune ne peut à ce jour garantir l'acceptabilité fortement impactée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Favorable à la proposition de la Commune

+++++

E8 : Demande de Monsieur GANELON Richard résidant au 99, route de Gorbio à Menton, parcelle BM 99 de 2 498 m² venus lors de ma permanence du 16 avril 2025.

- Ne conteste rien.

Ce Monsieur a acheté ce bien il y a 35 ans et l'a mis en vente récemment car handicapé et ne peut donc plus l'entretenir.

Est venu se renseigner pour savoir ce qu'on pouvait construire sur son terrain à la demande des agences chez qui il s'est adressé.

Après recherche, il s'avère que sa parcelle est située en secteur UD avec un espace protégé.

Commentaire de la Commune : pas de contribution complémentaire nécessaire

Commentaire du Commissaire Enquêteur : J'ai pris acte qu'il ne réclame aucun changement du projet.

+++++

E9 : Demande de Monsieur GIORGI, lors de ma permanence du 16 avril 2025, qui réside au 737 chemin de St Agnès, lieu-dit val d'Anaud.

Sa requête concerne les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent et les parcelles BN 269 et 179 qui appartiennent et à la SCI TEBO dont il est le gérant.

A déposé un courrier et des annexes.

- Lors de sa visite, Monsieur GIOGI explique que le seul accès qui mène à un bâti à rénover lui appartenant, se fait par une servitude notariée de passage sur les parcelles BN 269 et 179 appartenant à la SCI TEBO

Conteste donc que cette partie de terrain a été mise, au projet de révision du PLU en zone UD et N, ce qui viendrait l'empêcher de faire les travaux nécessaires sur le chemin d'accès pour se rendre à la propriété.

Commentaire de la Commune : Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection émanant de l'application de la Loi Climat et résilience d'août 2021. Ceci s'est traduit par une redéfinition des limites des zones urbaines au plus près des bâtis existants excluant parfois des terrains dont l'urbanisation serait à considérer comme une extension de l'urbanisation et par conséquent de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. La mise en œuvre de la loi Climat et résilience explique donc en partie la modification du zonage sur votre secteur, caractérisé par une faible densité. C'est également dans un objectif de maintien de faible densité sur ce secteur que le règlement a intégré une nouvelle zone « UD » plus protectrice de l'environnement que la zone UC.

La préfecture, dans son avis rendu suite à l'arrêt de projet du PLU, remet en cause le classement de ce secteur en zone constructible par application de la loi littoral et d'absence de SCOT opposable sur la commune de Menton (principe de discontinuité).

Elle propose un classement en zone UDp qui n'autorise aucune construction en l'absence de SCoT approuvé.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le règlement de la zone N page 157 du règlement de projet de révision du PLU précise dans son article N2 que les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, à fortiori si la construction est située en zone UD. Le règlement du projet de PLU fait état de la zone UD de la page 70 à la page 80. Dans la zone UD, les constructions d'habitation sont autorisées avec des restrictions un peu plus importantes qu'en zone UC en ce qui concerne les règles de protection de l'environnement (notamment surface imperméable de 75% minimum au lieu de 65 en zone UC ; emprise au sol de 15% au lieu de 20% en zone UC).

La zone UD n'est pas du tout incompatible avec la remise en état et l'amélioration d'une bâtisse existante.

+++++

E 10 : Demande de Monsieur GIORGI gérant de la SCI TEBO, lors de ma permanence du 16 avril 2025

Sa requête concerne les parcelles BN269 et 179 qui appartiennent et à la SCI et les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent en propre.

Un courrier doit suivre.

Commentaire de la Commune : Voir E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sur E9

+++++

E11 : Demande de Monsieur CHENIER, lors de ma permanence du 16 avril 2025, qui réside allée des Arbousiers à MENTON, parcelle BN 457.

- Il souhaite connaître le devenir de l'allée des arbousiers car il se plaint du stationnement anarchique et certains ont implantés des piquets sur la voie pour empêcher le stationnement au droit de leur propriété.
- Il souhaite également savoir quelle est la distance minimale que doit respecter une construction par rapport à la limite de propriété car des voisins ayant obtenu un permis récemment et ayant commencé la construction se tiendraient très près de la limite de propriété.

Commentaire de la Commune : L'allée des Arbousiers est située en zone UC au PLU. Le PLU ne prévoit pas d'aménagement.
En zone UC, les constructions principales doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Sa demande est sans rapport avec l'objet de l'enquête.

+++++

E12 : Demande de Monsieur BASSILANA Daniel, lors de ma permanence du 16.04.25, qui réside 37, impasse du LANTERNO à ST AGNES.

- Ce Monsieur indique qu'un voisin qui habite sur le territoire de Menton déverse sur son terrain d'énormes déblais qui dévalent dans le vallon et sur les terrains situés en contrebas. Il a averti la CARF qui s'est occupé de nettoyer le vallon. Il pense que le PLU n'empêche pas ces agissements.

Commentaire de la Commune : les actions possibles ne concernent pas le PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Sa demande est sans rapport avec l'objet de l'enquête. Elle relève de la police du Maire.

+++++

E13 : Demande de Madame et Monsieur MAMMONE, lors de ma permanence du 16.04.25, qui réside 12, allée des arbousiers, propriétaires de la parcelle cadastrée BO 203

Demande le déplacement de la limite entre la zone UC et NP

Contestent la zone Np car leur bien n'est ni à protéger, ni soumis à risques.

Commentaire de la Commune : Initialement, les parcelles BO202 et BO203 ne constituée qu'une unique parcelle (BO167) sur laquelle l'habitation et les aménagements existants occupés la totalité des droits à bâtir. Se situant dans un périmètre d'abord de Monument Historique la division du terrain en vue de bâtir aurait dû faire l'objet d'un permis d'aménager (Article R*421-19 du code de l'urbanisme), ce qui n'est pas le cas. Des sanctions peuvent alors être mise en

place par application de l'article L. 480-4-1 du code de l'urbanisme. De ce fait, la commune n'envisage pas un déclassement du terrain en question.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E14 : Demande de Madame SALSEDO Paulette, lors de ma permanence du 16.04.25, résidant au 20 chemin de la colle supérieure à MENTON, parcelle AM 134 135 de 2400 m.

Voir E 32

- Conteste le fait que son terrain soit en zone protégée alors que lorsqu'elle l'a acheté en 1979 il était constructible
Après recherche, il s'avère qu'effectivement son terrain est en zone N au PLU en vigueur et serait en zone A au PLU révisé. Elle va demander au Maire et au commissaire enquêteur de faire passer son terrain en UC

Commentaire de la Commune : Les parcelles ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation, examinée par la CDPENAF en date du 12 septembre 2023. Cette demande a reçu un avis défavorable, confirmé par l'arrêté préfectoral n°2023.769 en date du 4 octobre 2023.

Avis du Commissaire Enquêteur : Dont acte. La modification du zonage en zone A lui est tout de même favorable par rapport à la zone N et respecte les objectifs du PADD.

+++++

E15 : Demande de Monsieur LOMBARDI Massimo, avocat, et Monsieur RIBEO David, architecte, lors de ma permanence du 23 avril 2025, concernant la Parcelle AZ 68 DE 11430 m² appartenant à la SCI Le PERCHOIR.

- Ils demandent l'extension de la zone UC autour de la villa pour 1/3 environ de la surface du terrain pour valoriser la villa.
Ce terrain était classé en UDb au POS, entièrement classé en Np en 2018 PLU actuel. Une villa construite dans les années 60. A l'époque l'avocat et l'architecte avaient fait une demande à la commune de conserver environ 1/3 du terrain en secteur UDb. Au PLU en révision, uniquement l'accès et la villa ont été conservés en secteur constructible.

Commentaire de la Commune : Dans le cadre de la révision du PLU, après échanges avec les services de l'Etat, la construction existante et son accès ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation, examinée par la CDPENAF en date du 27 février 2025. Cette demande a reçu un avis favorable, confirmé par l'arrêté préfectoral n°2025.341 en date du 25 mars 2025. L'ouverture à l'urbanisation a été présentée afin de rectifier une erreur matérielle.

En effet, la partie de cette parcelle n'est pas concernée par un espace protégé de la DTA. En revanche, la partie non urbanisée figure bien dans les espaces remarquables.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à l'approbation du PLU, aujourd'hui en vigueur, avait indiqué dans son rapport que la demande était de modifier l'accès et autour de la villa. Le commissaire Enquêteur y était favorable. C'est apparemment ce qui a été fait.

+++++

E16 : Demande de Monsieur LOMBARDIE Massimo avocat et Monsieur RIBEO David architecte, lors de ma permanence du 16 avril 2025, concernant les parcelles BP 163 et BO 169 de la propriété POGLIANO situées au 13 bis rue de GORBIO à MENTON sont venus à ma permanence du 23 avril 2025

- Demandent que la commune pour rattacher les deux parcelles à la zone UBc.
- Le terrain a été divisé et deux parcelles constructibles ont été données en héritage à deux enfants du propriétaire initial. L'un d'eux a pu construire et l'autre a tardé. La parcelle non construite est devenue inconstructible en 2018.

Commentaire de la Commune : le terrain se situe dans un espace protégé par la DTA ce qui se traduit dans le PLU par un classement en zone Np et d'une protection en Espace boisé classé. En outre, il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation non prévue dans le projet global du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E17 : Demande de Madame MARYSE CASTELLANI résidant au 441 chemin de la pinède, est venu lors de ma permanence du 23 avril 2025 concernant son terrain.

- Voulait savoir ce qui allait changer sur sa parcelle au PLU révisé mais ne disposait d'aucun renseignement pouvant me permettre de retrouver son terrain sur le plan du PLU. Elle indique qu'elle reviendra donc le 9 mai 2025.

Commentaire de la Commune : le classement du terrain de Mme CASTELLANI ne change pas, il reste en zone UC.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E18 : Demande d'un groupe de 6 personnes lors de ma permanence du 23 avril 2025.

Ils résident dans un ancien domaine divisé, situé entre le BAOUSSET et le chemin de la colle supérieure.

- Souhaitent tous un changement de zonage en zone urbaine de façon à pouvoir construire pour eux ou leurs descendants. Deux d'entre eux ont acquis les 2 villas existantes et les 4 autres, 4 terrains vierges issus du domaine. Ces terrains sont en zone agricole A au PLU en vigueur. Aucun changement prévu au projet de révision.

Ils vont transmettre un courrier collectif plus des courriers individuels car sur certains points leur objectif est différent.

Commentaire de la Commune : voir C29.

Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet.

Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte.

+++++

E19 : Demande de Monsieur RUFFO lors de ma permanence du 23 avril 2025. Il réside au chemin de la pinède, parcelle AL 367.

- Demande pourquoi son terrain a été mis en NDTC au PLU en vigueur et qu'il n'est pas prévu de changement au PLU en révision. Autour de lui 2 villas ont été construites en 2013.

Commentaire de la Commune : le terrain se situe dans un espace protégé par la DTA ce qui se traduit dans le PLU par un classement en zone Np et d'une protection en Espace boisé classé. En outre, le terrain se situe en zone rouge du PPR mouvement de terrain.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E20 : Demande de Madame Nathalie SUGLIANO et Madame Sophie CIPRIANI, lors de ma permanence du 23.04.25, propriétaires d'une villa au 38 avenue des allées dans le secteur OAP du BORRIGO.

- Elles souhaitent vendre la villa située en zone UAb et donc faire supprimer le périmètre de protection EVP du projet de révision située sur leur parcelle.

Commentaire de la Commune : le terrain est dans un périmètre de protection patrimonial afin de préserver l'îlot (encore végétalisé) d'une densification trop abondante. Cet îlot est également concerné par un risque d'inondation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Au vue du projet, il semble effectivement que seul ce terrain puisse représenter un espace de respiration nécessaire pour le secteur et tout à fait en accord avec les objectifs du PADD.

+++++

E21 : Demande de Monsieur Rudolphe REPNIK, lors de ma permanence du 23.04.25, qui réside au 288 chemin des Belvesasses, parcelles 220 221.

- Il est satisfait que son terrain reste en zone Na et demande la réglementation pour protéger la végétation.

Commentaire de la Commune : le terrain est dans un périmètre de protection patrimonial afin de préserver l'îlot (encore végétalisé) d'une densification trop abondante.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :
Ne conteste pas le projet.
La réglementation lui a été donnée.

+++++

E22 : Demande de Monsieur GUILLOZIC et Monsieur GUILLOU, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui sont producteurs de citrons au BORRIGO.

- Le terrain en question est en partie en zone A et Np
Ils contestent le fait que la zone NP n'admette plus de faire de l'agriculture car ne pourront jamais évoluer

Commentaire de la Commune : Le règlement du PLU en cours de révision détermine les droits à bâtir / à modifier l'aménagement d'un terrain. Il n'est pas du ressort du PLU de déterminer « l'usage même du sol », de ce fait, planter une culture est possible sauf si le secteur est également protégé par un EBC.
En outre, le règlement précise que seuls sont autorisés en zone Np les aménagements prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :
« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers

suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :[...]

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;[...]. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La zone Np n'est donc pas incompatible avec la culture des citrons. Néanmoins, il serait peut-être utile, pour la meilleure compréhension des néophytes, de modifier la règle dans la zone NP.

+++++

E23 : Demande de Madame Marie JUVIN, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui réside au 30 avenue des acacias.

- Elle est cycliste et indique que la contre allée du BORRIGO destinée aux vélos est très dangereuse car mauvais et réparations de fortune.
- Dénonce la démolition de beaucoup de vieilles villas pour faire des immeubles.

Commentaire de la Commune : La commune prend note que cette remarque ne modifie pas le PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La démolition de certaines vieilles bâtisses, par contre, nécessiterait plus d'explications au public en indiquant les critères qui poussent à proposer certaines démolitions.

+++++

E24 : Demande de Madame Claudine CAIA, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui réside au 61 Val des CASTAGNINS, parcelle BH 423 a et possède un terrain au 30 Val des CASTAGNINS.

- Elle demande la suppression de la trame bleue sur le canal d'arrosage BH 262 qui imposera à son projet de se tenir en retrait alors que ce canal n'existe plus

Elle a fait faire un rapport technique par un expert et la Mairie a constaté que ce canal était obsolète

Commentaire de la Commune : Le retrait minimal exigé dans le cadre de la révision du PLU par rapport à un canal est de 2,50 mètres. Le retrait minimal exigé par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres. Ainsi, la future réglementation relative aux canaux ne sera pas un point problématique dans le projet de Mme CAIA.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il serait utile de mettre à jour les plans relatifs à ce canal et aux autres si nécessaire.

+++++

E25 : Demande de Madame Chantal LANTERI et Monsieur Christian LANTERI, lors de ma permanence du 09 mai 2025, qui résident 175 route de Castellar, parcelles AL 010 ;197.

- Contestent le fait que leur terrain est en zone UC mais zone rouge.

Commentaire de la Commune : La commune prend note de cette demande qui ne concerne pas le PLU

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il convient de porter la requête devant le commissaire enquêteur nommé pour la prochaine enquête publique relative au PPR.

+++++

E26 : Demande de Monsieur LAROSA, architecte, lors de ma permanence du 9 05.25.

Il représente Madame BOYLE propriétaire de la parcelle AS 15 au 87 boulevard du GARAVAN

- Conteste que la totalité de son terrain soit mis en zone de protection (environ 26000 m²) au projet de révision du PLU. Au PLU en vigueur, son terrain est situé sur 3 zones (U.A.N).
- Demande de mettre en zone de protection uniquement
Le jardin des Antipodes,
Le canal d'irrigation,
L'ancien chemin muletier en pierres qui traverse sa propriété.

Commentaire de la Commune : Au regard des éléments apportés, la commune répondra favorablement à la demande de précision des éléments protégés sur le terrain de Mme BOYLE.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Favorable.

+++++

E27 : Demande de Monsieur LAROSA, architecte, lors de ma permanence du 9 mai 2025. Il représente un collectif d'architectes

Il demande la modification de certaines pièces du dossier de PLU sur les points suivants :

- Adapter le calcul de la hauteur selon le secteur
- Le calcul de la hauteur à l'acrotère pénalise à la fois la construction elle-même ainsi que sa végétalisation

- Les rampes d'accès sont exclues de l'emprise au sol mais pas les rampes mécanisées.
- Dans le lexique, les saillies sont autorisées chez le voisin.

Commentaire de la Commune : Les demandes de modifications des écritures de règles seront étudiées avec notre bureau d'études afin d'en saisir les potentielles conséquences.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

- Pour la hauteur frontale, selon la topographie du terrain
- Pour ce qui est du calcul de la hauteur à l'acrotère : Une hauteur d'égout inappropriée peut affecter l'apparence générale du bâtiment. De plus, elle peut limiter les options de conception d'aménagement intérieur (combles par exemples). Je suis favorable à conserver le calcul de la hauteur à l'acrotère mais en limitant la hauteur de cet acrotère (mais pas trop) pour éviter les déviations éventuelles des constructeurs en construisant un acrotère trop haut qui impactera sur l'esthétique et permettrait d'utiliser le toit à des fins non permises. Par contre, celui-ci ne devrait pas être trop faible pour permettre une végétalisation efficace du toit.
- Il ne me semble pas nécessaire de préciser le mécanisme de la rampe dans un règlement d'urbanisme.
- En ce qui concerne les saillies autorisées sur le fond voisin, je pense qu'il s'agit d'une erreur qu'il convient de corriger. En effet, cela constituerait une atteinte au droit de propriété et aurait impact sur la lumière naturelle, la vue et l'environnement immédiat du voisin

+++++

E28 : Demande de Monsieur LIKERMAN lors de ma permanence du 9 05.25. Il a acquis le relais de MONTI, restaurant maintenant fermé. Il est en secteur NP. Il veut faire une blanchisserie et RdC et 8 chambres au 1^{er} étage du bâtiment existant.

- Demande que la zone NP autorise cette exploitation.

Commentaire de la Commune : La demande suppose d'autoriser un changement de destination sur le relais de Monti. Ce point fera l'objet d'un échange avec les services de l'Etat car le PLU en cours de révision ne contient à ce jour aucun changement de destination dans les zones naturelles et agricoles. Selon l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La CDNPS est amenée à émettre un avis conforme sur les demandes d'autorisation d'urbanisme présentées sur les bâtis préalablement identifiés dans les documents d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cadre de la révision du PLU ce changement de destination n'a pas fait l'objet d'un avis de la commission.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : défavorable au projet qui ne correspondrait plus avec ce secteur protégé (*Le secteur Np correspondant aux espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des sites Natura 2000*)

+++++

E29 : Demande de Madame Béatrice EMMANUELLIAN, lors de ma permanence du 9 mai 2025 qui est venue confirmer ses dires précédents : Voir C5 ; C6

Commentaire de la Commune : 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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le projet doit être remanié en tentant de minimiser l'impact final du projet sur la vie des habitants du secteur.

+++++

E30 : Demande de Monsieur Claude SPERANZA, lors de ma permanence du 09 mai 2025, propriétaire des parcelles AB 229 (terrain vierge) et 230 (villa) au 115 Val de CASTAGNINS à MENTON.

- Conteste le classement de la parcelle AB 229 en partie en Np sans justification.
- Demande qu'il reste en UC.

Commentaire de la Commune : au regard des éléments apportés, la commune projette de répondre favorablement à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E31 : Demande de Madame Marie MADELEINE ISOARDO accompagnée de son gendre, lors de ma permanence du 9 mai 25.

Elle réside au 335 ancienne voie du tramway à Menton

Elle a déposé un permis d'aménager qui a été refusé. Elle souhaite en déposer un autre avec un projet à la baisse

- Elle conteste que son terrain en UC au PLU en vigueur passe en N intégralement.

Commentaire de la Commune : Le site constitue une ouverture à l'urbanisation non prévue dans le projet du PLU. Cette demande se confronte avec le respect des différents objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces (loi climat et résilience). Les enjeux paysagers que le site comprend ont maintes fois été soulevés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E32 : Demande Madame me SALSEDO Paulette, lors de ma permanence du 9 mai 2025 qui réside au 20 chemin de la colle supérieure à MENTON, parcelle AM 134 135 de 2400 m²

Commentaire de la Commune : Les parcelles ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation, examinée par la CDPENAF en date du 12 septembre 2023. Cette demande a reçu un avis défavorable, confirmé par l'arrêté préfectoral n°2023.769 en date du 4 octobre 2023

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis E 14

+++++

E33 : Demande de Madame et Monsieur TREVISAN (SCI Le PERCHOIR), venus avec leur conseil lors de ma permanence du 9 mai 2025 concernant leur parcelle AZ 68 DE 11430 m²

- Ils viennent appuyer leur demande faite lors de ma permanence du 23 avril 2025 et réitérée par courrier.

Commentaire de la Commune : Voir E15

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E15

+++++

E34 : Demande de Mme ZUCCHETTO, lors de la permanence du 9 mai 2025 qui a une lettre pétition au nom du BORRIGO signée par 145 personnes.

- Contestent le plan de masse UMc

Commentaire de la Commune : 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.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E 29

+++++

E35 : Demande de Monsieur Sylvain LEYDER, lors de la permanence du 9 mai 2025, propriétaire des parcelles 520 et 215 et 608 609.

- Demande déclassement de la zone N en zone UC pour au moins une partie de son terrain. Son terrain est déjà en zone N au PLU en vigueur.

Commentaire de la Commune : Le site constitue une ouverture à l'urbanisation non prévue dans le projet du PLU. Cette demande se confronte avec le respect des différents objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces (loi climat et résilience).

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

E36 : Demande de Monsieur Didier KARAZIAK, lors de la permanence du 9 mai 2025, qui est propriétaire au Val d'ANAUD, propriété cadastrée BN 89.90.101 de 7426m².

- Conteste et demande que son terrain reste en UC comme au PLU en vigueur, ou la partie en restanques avec la villa
- Accepte N pour la partie en vallon qui jouxte l'espace boisé
- Indique que le fait de mettre tout le terrain en N favorisera l'embroussaillage, risque de feu.....

Commentaire de la Commune : Les parcelles sont classées en zone Np et N au PLU révisé.

La parcelle BN101 est en partie en zone Np au regard de l'espace protégé de la DTA.

Les autres parcelles sont quant à elles en zone naturelle au regard des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.

Par ailleurs, le classement d'un terrain en zone naturel dans le PLU ne suspend pas les devoirs des propriétaires de l'entretenir, il encadre les possibilités de construction et/ou d'artificialisation du sol

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Un terrain peut être classé en zone naturelle selon des critères bien spécifiques (écologiques, géologiques, biodiversité, valeur paysagère, accessibilité...). Ces critères doivent être fournis à

chacun des propriétaires concernés pour éviter des revendications basées sur des malentendus.

+++++

R1 : Monsieur Thomas DUCLOY a laissé un courrier qui a été agrafé au registre le 29 avril 2025. Propriétaire de la parcelle AI 34 précédemment constructible qui a été classée en zone naturelle au projet de révision du PLU

- Ne demande pas le déclassement de sa parcelle mais souhaite recevoir soit une subvention qui prenne en charge les taxes foncières et les droits de succession ou l'acquisition par la ville du terrain en lui donnant bail emphytéotique de 99 ans. Ces deux alternatives lui auraient été proposées par la Commune.

Commentaire de la Commune : Les droits à bâtir dépendent du document en vigueur selon le projet d'aménagement global et d'intérêt général établi par la commune et du respect du cadre réglementaire et législatif. La commune insiste sur la correction d'une erreur de retranscription de la requête car les deux alternatives de compensation ont été exposées par Monsieur DUCLOY à des agents de la municipalité et nullement l'inverse. La commune n'est aucunement contrainte à un principe de compensation des terrains ayant eu et n'ayant plus de droits à bâtir plus ou moins importants et cela n'a nullement été envisagé.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il n'existe pas de droits acquis en urbanisme donc pas de compensation obligatoire.

+++++

R2 : Observation de Madame Frédérique LORENZI Présidente de l'ASPONA le 5 mai 2025, relative au projet de digue impactant la plage d'Hawaï.

- Opposée au projet de démantèlement de la plage Hawaï
- Demande que la commune fournisse un document visualisant une stratégie complète de la gestion des traits de cote en lien avec le changement climatique
- Demande la réduction de la hauteur de bâtiments du côté de la rue des sœurs Munet en partie centrale, préservation des espaces verts. Demande une révision du plan UMC conformément à la consultation publique de 2024.

Commentaire de la Commune :

- Le projet de digue impactant la plage d'Hawaï est de compétence CARF. Il a fait l'objet d'une enquête publique. Le PLU est relativement neutre par rapport aux ouvrages de protection contre les risques de submersions marines dont la création relève parfois de demandes de l'Etat.
- La commune de Menton ne figure pas dans la liste des communes impactées par le recul du trait de côte du Décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023.

- 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

Commentaire du Commissaire Enquêteur : : Le projet doit être remanié en tentant de minimiser l'impact final du projet sur la vie des habitants du secteur.

+++++

R3 : Observation de Monsieur BODAR le 5 mai 2025 qui s'interroge sur les points suivants :

- La gestion de l'eau potable
- La gestion des eaux pluviales
- La gestion des eaux usées
- Le risque de submersion marine
- L'autonomie alimentaire et agricole du territoire
- La gestion du bruit et de l'air
- Le plan de mobilité
- Le respect des servitudes de vues

Commentaire de la Commune :

Les sujets évoqués relèvent essentiellement d'une compétence de l'intercommunalité :

- La CARF (compétente en matière de gestion des eaux potables) a réalisé un document de projection de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la consommation à venir sur Menton (dans le cadre du PLU), disponible dans les annexes sanitaires au dossier du PLU (et conformément au Dire du Préfet, cette note a été validée en CDPENAF) ;
- La CARF (compétente en matière de gestion des eaux pluviales) lance la réalisation de son schéma directeur des eaux pluviales, dans le cadre de la révision du PLU des dispositions réglementaires ont été fixées suite à un travail avec la CARF ;
- La CARF (compétente en matière de gestion des eaux usées) assure les capacités de gestion des eaux usées avec la démographie mentonnaise, dans le cadre de la révision du PLU des dispositions réglementaires ont été fixées suite à un travail avec la CARF ;
- Le risque de submersion marine est connu notamment par la réalisation d'un porter à connaissance de l'État disponible en annexe du PLU (dans l'attente de la réalisation d'un PPR submersion marine) ;
- La CARF lance la réalisation d'un projet alimentaire territorial (PAT) dans lequel la question de l'autonomie alimentaire n'est pas traitée à une simple échelle communale mais à l'échelle de l'intercommunalité ;
- La CARF finalise son PCAET traitant des sujets de pollutions sonores et atmosphériques.
- Il n'y a pas de plan de mobilité sur le territoire communal.

- Des servitudes de vues figurent bien le PLU révisé et des dispositions réglementaires sont fixées dans le règlement écrit.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

L1 : Lettre déposée lors de la permanence du 7 avril 2025 par Monsieur Jérôme CAPEFIGUE résidant 25 avenue des acacias à MENTON, parcelle cadastrée BH 323.

- Maintien sa demande orale

Commentaire de la Commune : Voir E3

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E3

+++++

L2 : Lettre déposée lors de ma permanence du 7 avril 2025, par Madame Simona LUPANO pour la SRL MARELLA, sise au 15 Via Strigelli à MILAN pour un terrain situé sur la commune de Menton cadastré BM 115,301,302,303,330.

Sa parcelle BM 330 de 13 647 m² est classée pour la plus grande partie en secteur Np avec une grande partie en NpTC et une petite partie est en UC

Commentaire de la Commune : Voir E4

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E4

+++++

L3 : Lettre déposé lors de ma permanence du 16/04/2025.par Madame Frédérique LORENZI Présidente et Madame Marjorie JOUEN Secrétaire Générale de l'ASPONA.

Commentaire de la Commune : Voir E5

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E5

+++++

L4 : Lettre remise lors de ma permanence du 16 avril 2025 par Monsieur GIORGI qui réside au 737, chemin de Sainte-Agnès, lieu-dit val d'Anaud.

Sa requête concerne les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent et les parcelles BN 269 et 179 qui appartiennent et à la SCI TEBO dont il est le gérant.

Voir E9

Commentaire de la Commune : Voir E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E9

+++++

L5 : Lettre du 16.04.25 de Monsieur GIORGI gérant de la SCI TEBO, sa requête concerne les parcelles BN269 et 179 qui appartiennent et à la SCI et les parcelles BN 171 ;172 ;173 ;174 qui lui appartiennent en propre.

Commentaire de la Commune : Voir E10

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E10

+++++

**L6 : Lettre remise lors de ma permanence du 23 avril 2025 de Monsieur RUBEO architecte pour terrain POGLIANO.
Voir E16**

Commentaire de la Commune : Voir E16

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E16

+++++

**L7 : Lettre pétition apportée par Madame ZUCCHETTO, lors de la permanence du 9 mai 2025, au nom du BORRIGO signée par 145 personnes.
Voir E36**

- Contestent le projet de réaménagement de l'îlot « les sœurs Munet et le plan de masse UMc projeté : Une pétition du 14 mai 2024 indiquant les raisons de cette désapprobation est annexée.

Commentaire de la Commune : Voir E34

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E 34

+++++

C1 : Courriel du 7 avril 2025 de Mesdames Catherine et Isabelle HELLUIN – 10, allée du 8 Mai 1945 - 06500 Menton.

La requête concerne la parcelle de terrain située au 10, allée du 8 Mai 1945 à Menton (06500).

Références cadastrales : BL 337 de 1 722 m²

Contenance cadastrale de la parcelle : 1 722 m²

- Demandent que le classement au PLU en vigueur (UC) soit réhabilité.
Ces personnes, expliquent que rien ne justifie que leur terrain soit en partie classé en EVP au titre des articles L 151.19 et L 151.23 du code de l'urbanisme
Elles considèrent qu'il y a une incohérence entre les différents documents du dossier de projet de révision du PLU.

Commentaire de la Commune : Voir E7

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E7

+++++

C2 : Lettre et annexes transmises par courriel le 12 avril 2025 de Madame Élise MAESANO résidant 597, impasse des sources à MENTON.

Sa requête concerne ses parcelles BE 102 / 105/ / 323 / 328 d'une superficie de 2 011 m².

- Demande l'intégration de sa propriété actuellement en zone N au sein de la zone UC qui l'entoure afin de construire une maison pour ses enfants.

Elle joint des documents cadastraux, plans du PLU, proposition et photos.

Commentaire de la Commune : Les parcelles sont actuellement en zone naturelle au PLU en vigueur.

Toute demande d'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une demande auprès de la CDPENAF et d'une dérogation du Préfet.

Par ailleurs, la constructibilité de cette parcelle n'est pas prévue dans le projet de PLU et n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation validée par la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C3 : Courriel de Mme Justine GHIENA du 16/04/2025.

- Demande de réduire à 2 ou 3 mètres le retrait minimum imposé aux constructions se situant en zone UC ou UD qui est prévue à 5 m.

Commentaire de la Commune : au regard des éléments exposés, la commune projette de répondre favorablement à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La demande ne précise pas si c'est par rapport à la voie publique ou à la limite de propriété voisine.

Les règles d'implantation des constructions sont essentielles à l'organisation du tissu urbain et à son apparence. Elles imposent des contraintes par rapport à la voirie et aux espaces publics, favorisant un alignement régulier des façades et une densification de l'espace urbain. Les implantations en retrait permettent une variation des fronts bâtis, tout en respectant des contraintes de hauteur. Cela peut également servir des objectifs écologiques ou esthétiques, comme la plantation d'espaces libérés.

Ces règles régulent l'espace entre constructions pour éviter les troubles de voisinage et garantir de bonnes conditions d'habitabilité. Elles contribuent également à des objectifs de sécurité publique, notamment dans l'accès pour les services d'urgence, tout en influençant la consommation énergétique des bâtiments.

Il est nécessaire de prendre en considération les règles du Code Civil relatives aux vues et aux jours que le PLU n'a pas d'obligation à rappeler.

Une étude fine des conséquences d'une diminution du retrait par rapport à la parcelle voisine et/ou à la voirie publique est indispensable avant de valider une telle demande.

+++++

C4 : Courriel de M ADRIEN GHIENA du 16/04/2025.

- La demande est identique à celle de Mme Justine GHIENA.

Commentaire de la Commune : Voir C3

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir C3

+++++

C5 : Courriel de Mme EMMANUELIAN Béatrice ; M et Mme ALUNNO-BRUSCIA Sylvain ; M et Mme BAGNIS Assunto ; M et Mme LATINO Loris ; Mme ROMANO Cindy du 17 avril 25

- Craignent que les résidents soient enclavés
- Contestent les constructions à venir du côté prévu par le PLU qui assombriraient la vue
- 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

Commentaire de la Commune : Voir E29

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E29

+++++

C6 : Courriel de Madame Béatrice EMMANUELLIAN du 18 avril 2025 par Lucienne BEA

Commentaire de la Commune : Voir E29

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E29

+++++

C7 : Courriel de Madame Henriette HAMET-JOUEN qui réside dans la vallée du BARRIGO.

- Souhaite que les lacets de l'ancien centre de vacances Latournerie ne soient pas classés en zone urbaine (UMa ou UAb) mais en zone UD. Au minimum, ils doivent être recouverts de la prescription "Espace vert protégé".
- Sollicite que tous les cours d'eau à l'air libre soient bordés dans les plans de zonage par un zonage EBC (deux vallées des Castagnins et des Cabrolles ; au Val d'Anaud ; le haut du Caréi, le Gorbio, et tous les cours d'eau de Garavan.
- Souhaite conserver, dans les parcelles proches du Borrigo, les vues qui sont signalées dans l'étude OAP Borrigo.
- Conteste la hauteur prévue de 7 étages situés derrière l'avenue des alliés et l'avenue Cernuschi et demande que le zonage UAb prévoit des hauteurs différentes pour les parcelles et immeubles jouxtant les voies principales (7 étages) et ceux qui sont derrière (4 étages maximum).
- Demande de tenir compte des immeubles existants comme dans la rue des Sœurs Munet, qui est très étroite et ne peut supporter de vis-à-vis à 4, 5 ou 6 étages.
- Conteste l'UMc qui est présenté qui prévoit une trop forte densité alors que les bâtiments existants ne dépassent pas 2 étages.
- Souhaite conserver un pourcentage d'espaces verts dans cet îlot, prévoir des commerces, des logements mais aussi des équipements publics ou collectifs.
- Demande que les toits soient en tuiles à 2 ou 4 pentes.
- Conteste la mini-tour de 6 étages au milieu de l'îlot
- Précise que L'OAP Borrigo n'explique pas du tout quel est le projet pour la vallée
- Demande quelle mesure la Commune compte-t-elle prendre pour rendre les plages acceptables au classement national.

Commentaire de la Commune : voir réponse apportée à l'avis de l'ASPONA

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Ces sollicitations font partie de toutes celles des riverains du quartier qu'il faudra prendre en considération afin d'élaborer un projet définitif qui rassemble les riverains tout en conservant l'objectif du PADD.

+++++

C8 : Courriel de Monsieur Ronan BONSIGNORE qui réside au domaine de Latournerie à MENTON, parcelles cadastrées BL394 ;395 ;412

- Souhaite une réduction de l'emprise au sol des aménagements sur le haut du domaine (plateau du site centre la Tournerie) pour diminuer la gêne et bruits sur le domaine (faunes et flores), et habitations
- Demande de réduire le nombre d'appartements prévus au bas du domaine Le projet au bas du domaine, avec plus de 110 appartements,
- Il constate que le site la Tournerie / Borrigo / lacets et ouvrage hydrauliques, escaliers... est très dégradé et nécessite un entretien il demande un entretien.

Avis de la Commune :

- 1 : la commune étudiera la proposition au regard des autres enjeux sur le projet ;
- 2 : le projet fait l'objet d'un PC en cours mais attaqué (la commune ne prendra pas de position sur le site tant que la procédure de recours sera en cours) ;
- 3 : la commune envisage de répondre favorablement à la demande en protégeant le système hydraulique dans le cadre du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

- 1 : En effet, une étude fine est à prévoir.
- 2 : La question se posera si le recours contre le permis de construire abouti à une annulation de ce dernier.
- 3 : Favorable

+++++

C9 : Courriel du 27 avril 2025 de M Jean-Yves BOSSE VIDAL relative à 3 emplacements réservés ER V6, ER V11, ER V25 au bénéfice du Conseil Départemental prévus au projet de révision du PLU de MENTON.

- La justification ne serait pas démontrée.
- Incohérence avec la topographie et la carte des risques mouvements de terrain et qui serait préjudiciable au droit de propriété.
- Ces ER ne seraient assortis d'aucune des spécifications prévues à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Il souhaite la suppression des travaux d'élargissement de la voirie de desserte.

Commentaire de la Commune :

Les ER au bénéfice du Département ont été demandé par ce dernier. La commune se rapprochera du Département pour les justifier de nouveau.

La commune ne peut agir sur le PPR mouvement de terrain (document de l'État).

Commentaire du Commissaire Enquêteur : L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme impose que chaque emplacement réservé soit justifié dans le rapport de présentation du PLU. Cette motivation est essentielle pour :

- Garantir la légalité de la mesure,
- Permettre aux propriétaires de comprendre la restriction,

Prévenir les contentieux.

La motivation doit porter sur :

L'objectif poursuivi (intérêt général, besoin d'équipement public, etc.) ;

La cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

;

La localisation précise et la surface de l'emplacement ;

La faisabilité du projet (financière, technique, juridique).

Le rapport de présentation, page 630 (et non 619 comme indiqué au sommaire) définit bien les Emplacements réservés dont traite la requête ci-dessus : Il précise que :

Ce sont des emplacements réservés pour aménagement de voirie

L'un des objectifs du PADD est de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux. Il vise également à améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

_ La commune a inscrit des emplacements réservés dans le PLU. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voies à modifier, à créer ou à réaménager.

Le Département inscrit également des emplacements réservés pour :

- élargir des voies existantes et aménager des chemins pour améliorer la desserte et la sécurité des déplacements : ER n°V1 à V17.

Dans la liste des emplacements réservés, on lit que :

L'ER V6 pour l'élargissement à 6m du Mont Gros (et non du chemin de la colle inférieure) au profit de la commune (et non du conseil départemental) qui concernera 21 107m² et non 3625m². L'ensemble des parcelles concernées est indiqué.

L'ER V11 pour l'élargissement à 8m de l'abreuvoir à la route du Baousset et à 7m de la nouvelle route du Baousset à la limite communale pour 23 753 m². Par contre, les parcelles concernées ne sont pas indiquées.

L'ER V25 ne figure pas au projet de révision du PLU.

Ces emplacements réservés apparaissent sur le plan d'ensemble et les plans de secteur du projet de révision du PLU.

Il semble que la cohérence avec le PADD ne figure pas même si elle se comprend à la lecture du PADD, ni la localisation précise sur l'ERV11, ni la faisabilité financière, technique et juridique, difficile toutefois à développer à ce stade de la procédure.

Il serait souhaitable d'inscrire la liste des parcelles concernées de l'ERV11 que le conseil département a demandé de maintenir. Par contre, la question du maintien de l'ER V6 se pose dans la mesure où le conseil départemental n'a pas demandé son maintien dans son avis de PPA.

+++++

C10 : Courriel du 23 avril 2025 de Monsieur Rodolphe REPNIK et Madame Karine MOREL.

- Souhaitent que soient classés deux cyprès. Ils ont annexé à leur demande des photos et un plan qui semblent démontrer que les arbres sont situés sur leur terrain.

Commentaire de la Commune : au regard des éléments exposés, la commune projette de répondre favorablement à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Pourquoi pas si ces arbres entrent dans les critères de la loi paysage.

+++++

C11 : Courriel du 30 avril 2025 Maître LOMBARDI Massimo, avocat, concernant la Parcelle AZ 68 DE 11430 m² pour le compte de la SCI LE PERCHOIR

Commentaire de la Commune : Voir E15

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E15

- Ce courrier vient préciser la demande faite lors de la visite à la permanence du 23 avril 2025 et du 9 mai 2025.

+++++

C12 : Courriel de de Madame Mélanie FABRE le 30 avril 2025 :

- Conteste le fait que l'OAP RONDELLI présentée au projet de révision de PLU ne sera pas l'opération finale puisque l'ETAT a demandé des modifications.
- Conteste le fait que l'OAP RONDELLI ne tient pas compte des souhaits exprimés lors de la consultation publique de 2024. Elle doit être complétée sur l'ensemble des points évoqués soit la mobilité, la pollution de l'air, végétalisation.....
- Concernant la trame verte, il manque des mesures concrètes pour protéger les cours d'eau, sources et cascades et nécessité d'identifier les parcelles qui serviront de compensations lorsqu'il y aura des projets qui auront un impact négatif sur la biodiversité.
- Sollicite la création d'une trame marine relative à la gestion du littoral
- Demande la suppression d'une rangée de place de stationnement pour y faire une piste cyclable sur la promenade du soleil.
- Conteste le chiffre relatif à la production de nouveaux logements et le nombre trop important de résidences secondaires.
- Demande de mieux prendre en compte la question de l'eau et de l'assainissement.
- Apprécie le recensement des barmes et canaux.

Commentaire de la Commune :

L'OAP Rondelli et celle sur la trame verte et bleue seront renforcées.

Les objectifs de production de logements dans le cadre du PLU en révision sont issus d'un objectif de diminution du rythme de croissance annuel par rapport à la tendance observée ces dernières années mais également du besoin de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU qui

incombent à la commune.

Le PLU a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'eau de la CARF et de l'Etat pour une meilleure prise en compte.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il serait utile de préciser les mesures à prendre pour améliorer les projets cités.
Le projet de la digue ne concerne pas le PLU.

+++++

C13 : Courriel de Monsieur Laurent MAITRE Directeur de l'EHPAD Maison Russe Sainte Anastasie, 166 Impasse de la Maison Russe - 06500 MENTON, en date du 6 mai 2025.

- Demandent de laisser la parcelle BM 105 en UBb au lieu de UBd projeté au PLU en révision afin de pouvoir acquérir la parcelle mitoyenne de leur terrain et mettre en œuvre leur projet de rénovation et d'extension de l'établissement.
- Demandent également des dérogations aux articles du règlement de UBb relatifs à la hauteur et aux toitures.

Commentaire de la Commune : au regard des éléments exposés, la commune projette de répondre favorablement à la demande

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C14 : Courriel de Monsieur LEPAERE Directeur de la Maitrise d'ouvrage à ESCOTA, en date du 6 mai 2025.

- Demande l'inscription de l'autoroute AB et de ses dépendances en zone UZ au lieu de N qui ne correspond pas à la réalité du terrain et ne permettent pas la valorisation des équipements.

Commentaire de la Commune : La commune informe que la demande sera étudiée de concert avec les services de l'Etat car elle s'apparente à une ouverture à l'urbanisation non prévue dans la révision du PLU. En outre, la demande semble ne pas s'inscrire dans le respect de la loi littorale.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il serait souhaitable que la commune négocie avec l'Etat car ce classement en zone naturelle risque de porter atteinte à la mission de service public délégué de ESCOTA (concession autoroutière).

+++++

C15 : Courriel de Madame Mélanie FABRE le 6 mai 2025.

- Demande à connaître la traduction des risques et des aléas de la carte du PPR.

Commentaire de la Commune : La commune informe que les lettres et nombres indiquant les zones d'aléas de mouvement de terrain correspondent à des précisions sur la nature de l'aléa comme exposées dans la légende annexée au projet de révision du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C16 : Courriel de Madame Mélanie FABRE le 6 mai 2025.

- Conteste le fait que l'OAP RONDELLI présentée au projet de révision de PLU ne sera pas l'opération finale puisque l'État a demandé des modifications.
- Conteste le fait que l'OAP RONDELLI ne tient pas compte des souhaits exprimés lors de la consultation publique de 2024. Elle doit être complétée sur l'ensemble des points évoqués soit la mobilité, la pollution de l'air, végétalisation...
- Concernant la trame verte, il manque des mesures concrètes pour protéger les cours d'eau, sources et cascades et nécessité d'identifier les parcelles qui serviront de compensations lorsqu'il y aura des projets qui auront un impact négatif sur la biodiversité.
- Sollicite la création d'une trame marine relative à la gestion du littoral
- Concernant la promenade du soleil, il faut supprimer une rangée de place de stationnement pour y faire une piste cyclable.
- Constate que le recensement des barmes et canaux est une excellente chose.
- Conteste le chiffre relatif à la production de nouveaux logements et le nombre trop important de résidences secondaires.
- Les logements sociaux doivent concerner tous les gros projets de la commune et non pas être concentrés dans certains secteurs.
- La question de l'eau et de l'assainissement ne sont pas suffisamment pris en compte.
- Par un second envoi, Mme FABRE souhaite comprendre ce que signifient les sigles inscrits sur la carte du PPR.

Commentaire de la commune : Voir C12 et C 15

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir C12 et C15

+++++

C17 : Courriel de Monsieur CUESTA le 6 mai 2025.

- Ce Monsieur s'oppose au projet de révision du PLU car est opposé au projet de digue.

Commentaire de la Commune : le sujet est hors PLU

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Sans rapport avec le projet de révision du PLU.

+++++

C18 : Courriel de Monsieur MASSIMO LOMBARDI, avocat, pour le compte de la SCI LE PERCHOIR, le 6 mai 2025, pour la parcelle AZ 68 de 11 430 m². Il joint à sa demande un PV.

Commentaire de la Commune : Voir E15

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E15

+++++

C19 : Courriel de Madame Anne BOINET le 6 mai 2025 qui souhaite

- Limiter les constructions, l'urbanisation et exiger des bâtis espacés avec toits pentus en tuiles conforme à l'usage local.
- Conserver un maximum de zones vertes en particulier autour des cours d'eau (Borrigo, Carei, Fossan...) afin de permettre l'écoulement naturel des eaux vers la mer sans bétonner.
- Prendre en considération la montée du niveau de la mer et laisser au Mentonnais davantage de surface de plages publiques.
- Assurer un traitement efficace des eaux usées afin que l'eau de baignade ne soit plus souillée

Commentaire de la Commune :

Le PLU protège les abords de cours d'eau (la règle sera précisée dans l'OAP trame verte et bleue) ;
Le PLU prévoit une réduction des zones urbaines au profit des zones naturelles ou agricoles ;
Le règlement fixe des règles concernant l'aspect des constructions ;
La régulation des plages privées est hors PLU ;
Le PLU s'est attaché à traiter la question de la gestion de l'eau dans son ensemble et dans la limite des outils que permet un PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le sujet de la protection des cours d'eau est récurrent et devra être traité avec rigueur.

+++++

C20 : Courriel de Monsieur Patrick BERTRAND le 6 mai 2025.

- S'oppose au PLU et demande que la commune :
- Remplisse son obligation de présenter une stratégie d'adaptation face au risque d'érosion et de submersion Marine
- Présente un plan d'action en faveur des cours d'eau comme couloir de biodiversité pour protéger les 20 m le long du bord de mer des torrents et fleuves côtiers le Geravano, le Carei, le Borrigo et le Gorbio.
- S'oppose à la suppression de la plage de Hawaiï.

Commentaire de la Commune :

La commune de Menton ne figure pas dans la liste des communes impactées par le recul du trait de côte du Décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023.

Le PLU protège les abords de cours d'eau (la règle sera précisée dans l'OAP trame verte et bleue) ;

Le PLU s'est attaché à traiter la question de la gestion de l'eau dans son ensemble et dans la limite des outils que permet un PLU. La qualité des eaux de baignade en 2024 s'explique par plusieurs facteurs qui varient selon le secteur (curage du Gorbio, ...) et dont certains sont indépendants des travaux de la commune de Menton.

Le projet de la digue impactant la plage d'Hawaiï a fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier est suivi par l'Etat. Le PLU est neutre sur ce sujet.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : les remarques concernant l'environnement démontrent l'inquiétude du public pour l'avenir. A prendre en considération avec sérieux.

+++++

C21 : Courriel Monsieur Patrick BARRALIS représentant la SAFER le 6 mai 2025 concernant les parcelles 118,121, 122 et 136 dont la SAFER est propriétaire.

- Demande le classement en zone Ap de sa parcelle classée en Np au projet de révision du PLU afin de permettre de faire perdurer l'exploitation de l'olivieraie séculaire déjà en place et la rénovation du verger d'agrumes actuellement à l'abandon.

La SAFER a transmis un courrier hors délai sur le même sujet.

Commentaire de la Commune : Voir E22

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E22

+++++

C22 : Courriel de Mme Lucette LEGOT le 6 mai 2025.

- Considère qu'il y a trop de plages privées et que toute possibilités de construction d'ouvrages de protection des plages devrait disparaître.
- Demande la protection et la conservation les cours d'eau

- Demande la Création et protection des trames vertes, bleues, noires et brunes afin de retrouver une biodiversité indispensable à tous notamment en limitant la construction de nouveaux immeubles.
- Demande le rétablissement des toits en tuiles.
- Demande de tenir compte des infrastructures routières existantes avant d'ajouter de nouvelles constructions.
- Souhaite donc Plus de transport en commun, stations de co-voiturage, pistes cyclables et inciter la population à délaissé la voiture.
- Souhaite que la qualité de l'air soit d'avantage mesurée à MENTON.
- Demande de protéger et reconquérir des zones agricoles et faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs.
- Demande de protéger et reconquérir des zones piétonnes avec des trottoirs plus larges, des arbres et une dés imperméabilisations.
- Du côté du Borrigo : Demande de classer tous les lacets en espaces verts protégés et préserver l'installation hydraulique centenaire de conserver le pourcentage d'espaces vert et harmoniser la hauteur des immeubles à la colline.
- Vers le Gorbio : Considère que la poursuite de la densification de cette zone sans réflexion à long terme est préjudiciable.
- Vers Garavan : Demande de réduire le nombre de plages privées trop nombreuses.

Commentaire de la Commune : Voir C12

Commentaire du Commissaire Enquêteur : : Beaucoup de remarques concernant l'environnement démontrant l'inquiétude du public pour l'avenir. Nombreuses réclamations concernant le BORRIGO qui démontrent l'inquiétude des riverains pour leur qualité de vie qu'il faudra prendre en considération avec sérieux.

+++++

C23 : Courriel de Madame Anne KIPP le 6 mai 2025.

- Remarque que l'enquête n'est pas dématérialisée
- Demande d'inscrire dans le règlement une surface minimale de pleine terre par parcelle, et refuser les revêtements imperméables dans les zones sensibles.
- Souhaite un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque construction ou rénovation, afin d'éviter le déversement sur la voie publique ou les terrains en aval.
- Souhaite que le PLU encourage une cartographie des points noirs concernant les engorgements des réseaux d'eaux pluviales et fixe des critères plus stricts d'évaluation des projets dans ces secteurs
- Demande de préserver et renforcer les zones naturelles ou boisées dans les hauteurs pour freiner naturellement le ruissellement
- Souhaite que la commune surveille plus les chantiers pour éviter les conséquences d'une imperméabilisation mal maîtrisée (création de pente en

béton, suppression de haies ou remblais directs sur talus), qui aggravent les écoulements vers les voies ou les voisins.

- Demande une cartographie des cours d'eau
- Souhaite que le PLU recommande des actions de sensibilisation des propriétaires privés, qui jouent un rôle clé dans la gestion de l'eau à la parcelle.
- Constate l'absence de carte des zones inondable
- Demande que l'ancien Centre Latournerie-Cernuschi soit mieux protégé que ne le fait le projet de révision du PLU
- Demande également la protection des Granges Saint-Paul Les Granges Saint-Paul (zone au fort potentiel agricole et patrimonial, actuellement menacée par la cabanisation)
- L'intérêt écologique et patrimonial de la vallée du Gorbio n'est pas suffisamment pris en compte dans les documents actuels.

Commentaire de la Commune :

Prévention du ruissellement :

Le PPR mouvement de terrain vient limiter les constructions et encadrer les aménagements dans les zones à risques ;

Le règlement du PLU prescrit des taux minimums de surface perméable par zone ; L'OAP Trame verte et bleue sera renforcée sur le sujet de la végétalisation en ville.

Surface de pleine terre :

Le règlement du PLU prescrit des taux minimums de surface de pleine terre et vise à limiter l'imperméabilisation des sols notamment autres que les emprises des constructions ;

L'OAP Trame verte et bleue sera renforcée sur le sujet de la perméabilité des aménagements (stationnement, ...).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est règlementée dans les dispositions générales du règlement écrit.

Etat des réseaux et débordements :

La CARF, compétente en matière de gestion des eaux, lance la réalisation de son schéma directeur des eaux usées et pluviales. Les points noirs et actions à mener seront évoqués au cas par cas dans ce document.

Zone naturelle et végétalisation :

Le PLU protège plusieurs boisements par une protection en « espace boisé classé ». Le défrichement y est interdit.

Soucis observés lors de récents chantier :

La commune ne réalise pas de suivi de chantier sur des projets privés. La réglementation sera réétudiée pour envisager un meilleur encadrement des travaux dans le cadre de l'application du code de l'urbanisme (outil du PLU)

La cartographie des cours d'eau :

Le recensement des cours d'eau vient des données officielles. La commune se rapprochera du service GEMAPI de la CARF pour s'assurer de sa mise à jour.

Communication et sensibilisation :

L'OAP trame verte et bleue sera renforcée afin de jouer également un rôle informatif et préventif auprès de chaque habitant sur les enjeux de la végétation et de l'eau sur le territoire mentonnais.

Absence de carte des zones inondables :

Le PLU comprend en annexe la cartographie de l'aléa inondation réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) actuellement en cours de procédure.

Ancien centre Latournerie :

La protection des lacets présents sur le site sera renforcée, ainsi que celle des ouvrages hydrauliques.

Les Granges St Paul :

Le PLU n'interdit pas la mise en culture de ce site mais limite les possibilités de constructions notamment pour lutter contre la cabanisation (construction illégale). Cet espace est protégé au titre de la DTA.

La vallée de Gorbio :

Plusieurs remarques soulignent la présence d'éléments patrimoniaux dans cette vallée sans pour autant les localiser. La commune est preneuse de repérage des canaux et des barmes s'appuyant sur la connaissance de chacun afin de compléter son inventaire initié dans le cadre de la révision du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Effectivement, l'enquête dématérialisée aurait probablement permis plus de participation
Beaucoup de remarques concernant l'environnement démontrant l'inquiétude du public pour l'avenir. A prendre en considération avec sérieux.

+++++

C24 : Courriel de Madame LOMBARDO le 6 mai 2025.

- Demande de renforcer les règles dans l'ensemble PLU afin de contenir les vagues de chaleurs urbaines
- Constate que l'OAP thématique de la Trame Verte et bleue déploie des arguments très notables en faveur de la protection de la biodiversité mais peu lisibles sur certains sujets notamment la « restauration »

Commentaire de la Commune : les remarques sont toutes liées à la notion de trame verte et de trame bleue en milieu urbain. De ce fait, ces éléments seront analysés pour venir compléter l'OAP trame verte et bleue du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : même remarque que pour C22

+++++

C25 : Courriel de Madame MIREUX le 6 mai 2025.

- Demande de limiter la hauteur des bâtiments à 4 étages sur l'ancienne cité des oliviers, chemin de Ste Agnès.
- Demande de limiter la hauteur des immeubles à l'ilot des sœurs MUNET

- Demande de classer les lacets de la Tournerie en zone verte protégée.
- Demande de revégétaliser le Borrigo, garder la contre-allée pour les riverains en la limitant à 30 km/heure.

Commentaire de la Commune :

Le règlement graphique et écrit veille à limiter la hauteur des constructions en « fond de terrain », chemin de Sainte-Agnès.

Le règlement graphique par la mise en place d'une zone à plan masse sur l'îlot de Sœurs Munet vise à mieux encadrer les possibilités de densification du site tout en permettant d'envisager une opération de renouvellement urbain.

La protection des lacets de la Tournerie sera renforcée par une protection en espace vert protégé.

Une étude de requalification de l'espace public du Borrigo est en cours au sein de la commune afin de projeter un partage des circulations et un renforcement du végétal.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le projet doit être remanié en tentant de minimiser l'impact final du projet sur la vie des habitants du secteur. Ce secteur nécessitera une étude plus approfondie notamment sur la hauteur des bâtiments.

Favorable à la protection des lacets de la Tournerie.

+++++

C26 : Courriel de Mme OLIVIER Monique lors de la permanence du 16 avril 2025, résidant au 42 boulevard de Garavan, à MENTON Parcelle AV 42.

- Demande identique à celle faite lors de la permanence du 16/04/2025. Un courrier de chacun de ses 2 avocats vient renforcer la demande.

Commentaire de la Commune : Voir E6

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E6

+++++

C27 : Courriel de Monsieur Jean Christophe STORAI reçue le 06/05/2025.

- Demande la « suspension du zonage » sur l'OAP RONDELLI car la constructibilité est trop restrictive,
- Demande une concertation, l'insertion de réserves foncières, la mise en compatibilité avec les nouvelles dispositions législatives permettant de lutter contre la pression spéculative sur le littoral mentonnais.

A envoyé un courrier en Mairie, dont les termes étaient identiques le 12 mai 2025, hors délais

Commentaire de la Commune : les propos et demandes ont été tenus lors du conseil municipal du 12 mai 2025 durant lequel Mme GENOVESE, élue à l'urbanisme, a apporté tous les éléments de réponse.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il aurait été utile d'indiquer les éléments de réponse apportée par Madame GENOVESE.
La limitation de la constructibilité dans ces secteurs sensibles constitue une mesure d'anticipation responsable de la collectivité qui doit prévenir et s'adapter face aux effets du changement climatique.

+++++

C28 : Courriel de Madame et Monsieur BABINI le 7 mai 2025 pour un terrain au 122, chemin de la Colle Supérieure – 06500 Menton.

- Souhaitent que leur parcelle AM 404 de 3 300 m² en zone A au PLU en vigueur soit classée en zone constructible.

Commentaire de la Commune : Le site constitue une ouverture à l'urbanisation non prévue dans le projet du PLU. Cette demande se confronte avec le respect des différents objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces (loi climat et résilience).

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C29 : Courriel de Madame et Monsieur KARAZIAK le 7 mai 2025, sont propriétaires des parcelles BN 89, 90 et 101 pour un total de 7 426 m² située au bas du Val d'Anaud après le Parc Gorre.

- Contestent le classement d'une partie de leur parcelle 101 de 4 043 m² en Zone Natura 2000 qui va dévaloriser la propriété, empêcher la transmission et l'entretien. Le reste de la propriété est en zone UC.

Commentaire de la Commune : Voir E36.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E36

+++++

C30 : Courriel de Monsieur D'HAUTESSERE architecte, le 7 mai 2025, résidant à CANNES.

- Propose diverses modifications du règlement ainsi que des dispositions générales du projet de révision du PLU

Commentaire de la Commune : les propositions de modification de règles seront analysées pour en comprendre les conséquences

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C31 : Courriel de Monsieur Laurent DELAUNAY architecte pour Techni Architecture le 7 mai 2025 :

1) Secteur Val de Castagnins

- Souhaite pouvoir inscrire le projet d'aménagement du Val des Castagnins dans le cadre d'une OAP sectorielle, compte tenu des règles du PLU qui ne leur sont pas adaptées.

1) Secteur ST ROMAN

- Autoriser les bardages métalliques sur les bâtiments industriels qui sont interdits par l'article UZ5 du projet de révision du PLU
- Demandent si une cartographie sera-t-elle actualisée dans le future PLU ou si un P.A.C. sera établi pour les parcelles AE 197,198,199 ;200 qui ont fait l'objets d'études préconisant le classement en zone G2, constructible sous conditions.

Commentaire de la Commune :

La demande de création d'une OAP sectorielle manque de matière permettant de déterminer un projet à venir.

La demande de majoration d'emprise au sol pour les commerces n'est pas justifiée ;

Les demandes de modifications de l'AZI ou encore du PPR mouvement de terrain ne sont pas de la compétence du PLU ;

Le tracé des cours d'eau en surface sera mis à jour avec l'apport des éléments de la GEMAPI ;

Le tracé de l'Emplacement Réservé sera mis à jour avec l'apport des éléments du Département ;

La réglementation en zone UZ sera revue.

Les éléments de PPR et PAC sont disponibles en annexes du PLU.

- La demande de majoration d'emprise au sol pour les commerces n'est pas justifiée ;

- Les demandes de modifications de l'AZI ou encore du PPR mouvement de terrain ne sont pas de la compétence du PLU ;

- Le tracé des cours d'eau en surface sera mis à jour avec l'apport des éléments de la GEMAPI ;

- Le tracé de l'Emplacement Réservé sera mis à jour avec l'apport des éléments du Département ;

- La demande de création d'une OAP sectorielle manque de matière permettant de déterminer un projet à venir ;

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

1 En effet, pour créer une OAP sectorielle il est indispensable de fournir de nombreux éléments (diagnostic territorial, parties prenantes financement.....). C'est seulement en intégrant ces éléments, une opération d'aménagement programmée sectorielle peut être réfléchi et mise en œuvre de manière efficace.

2) Favorable à la modification du règlement de la zone UZ 5

+++++

C32 : Maitre ADAD pour Madame et Monsieur Marc ORAV, le 7 mai 2025, pour les parcelles AZ 394 et 395.

Leur villa est située en UC et la piscine et jardin en N

- Demande de passer l'intégralité en zone UC afin de pouvoir construire un parking sous la piscine.

Commentaire de la Commune : la localisation du terrain en zone Np relève de son implantation dans les zones de la DTA.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C33 : Courriel de Madame et Monsieur BABINI Gabrielle et Jean,122, Chemin de la Colle Supérieure à Menton

Madame et Monsieur DRANES Lionel ,11, avenue du port à MONACO

Madame et Monsieur Dorina et Vasile RODIDEAL,3, bretelle du Vistaero à Beausoleil

Leur requête concerne la parcelle AM 404 (ROBINI) ; AM 398 et AM 402(RODIDEAL) ; AM 393 ; AM 400 ; AO 404 ; AO 405 (DRANES) le 8 mai 2025.

- Demandent le passage en tout ou partie de leurs parcelles en zone UC au lieu de A actuellement.

Commentaire de la Commune : Voir C28

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir C28

+++++

C34 : Courriel de Madame Marie Christine CARANICOLAS du 8 mai 2025, pour la SCI les OLIVIERS pour sa parcelle BM 313.

- Conteste la requalification de sa parcelle en EVP et demande le maintien en UD voire le passage en UC.

Commentaire de la Commune : Le secteur dans lequel se situe la parcelle est localisé dans la partie Ouest de la commune, au sein des espaces naturels de la Corniche de la Madone, surplombant, à l'Est la Vallée du Borrigo et à l'Ouest le Val de Gorbio.

Les constructions sont desservies par l'Avenue Guillaume Ier de Provence et le Chemin de Sainte-Agnès.

Cette zone ne regroupe que des constructions individuelles avec des jardins d'agrément.

L'avenue Guillaume Ier de Provence est un site réellement révélateur du paysage Mentonnais. L'inscription dans la pente des nombreuses restanques prouvent l'histoire liée à la culture sur ce territoire.

Cette relation à la pente est un point important de l'histoire de la Ville car elle permet de préserver les ouvertures sur le paysage.

Les espaces verts protégés ont donc été renforcés au sein de cette zone au regard des enjeux paysagers (restanques, ouvertures vers le paysage), de l'accessibilité limitée, la réduction de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience.

Le rapport de présentation explique le classement des zones UD et le classement des parcelles en espace vert protégé.

Le règlement fixe les dispositions réglementaires relatives aux espaces verts protégés notamment dans les dispositions générales.

Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais d'une protection.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Favorable au maintien de la protection. La Commune fournie des explications claires.

+++++

C35 : Courriel de Madame Aline CARANICOLAS du 8 mai 2025 pour sa parcelle BM 138 et 139.

- Conteste la requalification de sa parcelle en EVP et demande le maintien en UD voire le passage en UC.

Commentaire de la Commune : Voir C34

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir C 34

+++++

C36 : Courriel de Monsieur MORAND, le 9 mai 2025, propriétaire de la parcelle BM 133

- Conteste la requalification de sa parcelle en UD, actuellement en UC
- Demande que la zone UMa de la partie Est de l'ancien centre Roger Latournerie soit requalifiée en zone UD.

Commentaire de la Commune : Voir C34

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir C 34

+++++

C37 : Courriel de RTE du 9 mai 2025 :

- Demande de compléter le dossier du PLU notamment les servitudes, la liste des servitudes et le règlement.

Commentaire de la Commune : au regard des éléments apportés, la commune projette de répondre favorablement à la demande

Commentaire du Commissaire Enquêteur : favorable

+++++

C38 : Courriel de Madame Clémentine GRANGE, le 9 mai 2025,

- Souhaite des renseignements sur le PPR

Commentaire de la Commune : le PPR mouvement de terrain est en annexe du dossier de PLU, sa modification ne relève pas des compétences de la commune.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Sans rapport avec le PLU. Voir E25

+++++

C39 : Courriel de Monsieur LARSON, architecte, le 9 mai 2025 :

Demande plusieurs modifications des dispositions générales, du règlement dans les zones U ; N, du lexique :

1. Faire coïncider la réglementation avec la réalité du terrain
2. Faire coïncider la réglementation avec les exigences des ABF
3. Reconstruction au gabarit plutôt qu'à l'identique
4. Adapter le zonage à la réalité du terrain

Commentaire de la Commune : Les demandes de modifications des écritures de règles seront étudiées afin d'en saisir les potentielles conséquences.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

1. c'est un enjeu essentiel pour garantir une planification urbaine cohérente, adaptée aux besoins du territoire et conforme aux règles. Mais ceci impose des mises à jour régulières, des contrôles sur le terrain.....
2. Cela demande une concertation étroite et une bonne compréhension des rôles de chacun.
3. La reconstruction au gabarit, plus facilement identifiable au cadastre ou dans les archives, permet notamment de restaurer un équilibre architectural et réglementaire, tout en évitant de valider des situations irrégulières ou disharmonieuses.
4. Il faudrait ajuster les plans de zonage (urbanistique, agricole, environnemental, etc.) pour qu'ils correspondent aux conditions réelles observées sur le terrain. Un intérêt évident mais difficile et c'est sans compter sur la multiplicité des règles supra communales.

+++++

C40 : Courriel de Madame Isabelle TALLARIDA, le 9 mai 2025 :

- Défavorable au projet de PLU tel qu'il est.
- Demande pourquoi il n'y a pas de cartographie de la Trame Noire présentée ?
- Demande si la commune envisagerait de restaurer les continuités écologiques en front de mer ? Et si oui, comment précisément ?
- Demande comment la commune pense pouvoir conserver voire restaurer les qualités écologiques de ces lisières, précisément ?
- Comment sont représentés les objectifs sur la carte nommée : « OAP » ?
- Quels sont les objectifs dans le cadre de la conservation de la Trame Verte et bleue ?
- Demande la communication de la méthodologie des études relatives à un plan de gestion de la biodiversité à l'échelle de la commune et de l'agglomération de la CARF ; « actions ciblées de reboisement », ou les moyens pour « préserver » les « zones humides en fonds de vallons ».

Commentaire de la Commune : L'OAP trame verte et bleue sera renforcée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : favorable à ces remarques très pertinentes qui demandent que la commune y prête un intérêt tout particulier.

+++++

C41 : Courriel de Monsieur BARRUTELLO Laurent, le 9 mai 2025, concernant le plan de masse UMc :

- Conteste le projet car trop dimensionné, engendrant des nuisances.

Commentaire de la Commune : Voir E29

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E 29

+++++

C42 : Courriel de Madame Nathalie PETRU, le 9 mai 2025 :

- Demande un plan d'action concernant le réchauffement climatique et la montée des eaux.
- Conteste l'accueil de beaucoup de touristes et l'augmentation prévue des habitants,
- Demande des renseignements sur la station d'épuration
- Demande ce qu'il est prévu par rapport à la pollution de la mer et la protection des cours d'eau et abords.
- Conteste les plages privées,
- Conteste la réduction de la distance entre les bâtiments de 8m à 5m
- Demande de prévoir une stratégie pour s'adapter au changement climatique.

Commentaire de la Commune : La croissance de la population projetée dans le cadre du PLU résulte essentiellement de la nécessité de production de logements locatifs sociaux sur la commune, dans le respect de la loi SRU ;
La question de la ressource en eau et de sa gestion fait l'objet d'une étude réalisée par la CARF (compétente) et disponible dans les annexes du dossier du PLU en enquête publique ;
Les cours d'eau et leurs abords font l'objet d'une protection dans le cadre du règlement du PLU ;
La régulation des plages privées est hors PLU ;
La distance minimale des constructions sur un même terrain sera réétudiée au regard des avis.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : toujours beaucoup de soin à apporter aux questions environnementales.
Attention à la diminution des distances entre les constructions sur un même terrain qui peuvent engendrer les mêmes problèmes que pour la distance entre deux fonds contigus. Voir C3

+++++

C43 : Courriel de Madame Astrid SANSA PINTO, le 9 mai 2025 :

- S'oppose au projet sur le secteur des sœurs MUNET

Commentaire de la Commune : Voir E29

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir E29

+++++

C44 : Courriel de Madame Carine MICQUIAUX propriétaire de la parcelle BM 312, le 9 mai 2025 :

- Conteste le fait que sa parcelle passe pour la quasi-totalité en espace vert protégé sans justification et passe de UC (0.20) en UD (0.15).
- Conteste que la zone de La Tournerie ne soit pas en zone espace vert protégé et passe en zone à 0.30.

Commentaire de la Commune : Le secteur est caractérisé par une faible densité. C'est dans un objectif de maintien de faible densité sur les collines que le règlement a intégré une nouvelle zone « UD » plus protectrice de l'environnement que la zone UC. Les lacets du site La Tournerie feront l'objet d'une protection supplémentaire en EVP

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Favorable

4.3. Réponses de la commune aux questions du Commissaire Enquêteur

Quels enseignements tirez-vous du peu de retour des PPA ?

La commune souhaite rappeler que la consultation des PPA s'est faite conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La commune a également saisie la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis sur les points les concernant.

La commune accuse réception de 10 réponses transmises dans le délai imparti de trois mois et de deux réponses arrivées hors délai (celle de la CCI et de la CMA). Comparativement aux taux de réponses sur les autres communes du Département pour un sujet similaire, Menton estime ce taux de réponse correcte.

Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune a veillé à assurer une concertation régulière avec les Personnes Publiques Associées (PPA). À cet effet, deux réunions ont été organisées au cours de l'élaboration du projet, permettant de présenter les grandes orientations du document et de recueillir les observations et avis des PPA à chaque étape clé de la procédure.

Parallèlement, des réunions techniques ciblées ont également été tenues avec certaines PPA, afin de traiter de manière approfondie des enjeux spécifiques, notamment en matière d'environnement, d'aménagement sur des secteurs à enjeux (exemple Rondelli) ou de gestion des risques. Ces échanges ont contribué à enrichir le contenu du projet de PLU et à assurer sa compatibilité avec les documents supra-communaux et les politiques publiques en vigueur.

La commune constate également une absence de réponse des communes limitrophes et ce malgré l'accusé de réception du dossier. Elle suppose (sans en avoir confirmation) que ces collectivités n'ont pas les moyens humains et techniques pour garantir une lecture convenable du dossier et que de ce fait, il ne leur a pas été possible de se prononcer sur ce dernier.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : sans commentaire

Quelles sont vos réponses aux observations et réserves apportées par ces organismes ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir tableau de prise en compte des avis des personnes publiques associées sous 4.4.1.

Quels enseignements tirez-vous de la participation moyenne du public ?

La commune constate que les personnes qui se sont exprimées lors de cette

enquête publique sont des personnes qui souhaitent une modification du dossier. Le constat fait d'une participation dite « moyenne » ne prend pas en considération la possibilité que plusieurs personnes aient pris connaissance du dossier en ligne ou papier, s'abstenant d'une observation. Les personnes adhérentes au projet ne semblent pas s'être exprimées.

Tout au long de la procédure d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune a veillé à assurer une information régulière et transparente auprès de la population. Divers moyens de communication ont été mobilisés afin de permettre aux administrés de s'informer et de s'exprimer sur le projet en cours. Cette démarche de concertation a permis d'associer les habitants, les acteurs locaux, ... à la réflexion sur l'aménagement du territoire communal.

Les échanges ont permis d'apporter des éléments de réponse aux préoccupations exprimées par les administrés. En outre, avant arrêt de projet du PLU en conseil municipal, une réunion publique s'est tenue invitant les personnes qui auraient des questions d'intérêt privé à se rapprocher des services de la commune. De nombreuses demandes d'informations sur de potentielles évolutions du PLU ont été faites directement auprès des élus ou du service de l'urbanisme de la mairie de Menton qui a veillé à ce qu'une réponse soit apportée pour chacun. Pour les demandes faites après l'arrêt de projet du PLU, les requérants ont été invités à s'exprimer lors de l'enquête publique afin que leur demande puisse être analysée dans le respect de la procédure de révision du PLU.

Le bilan de la concertation publique, annexé au dossier de PLU, témoigne de cette volonté de dialogue portée par la commune tout au long de la procédure.

La commune a communiqué sur cette enquête publique par différents supports (exposé dans ce procès-verbal auxquels sont ajoutées une communication sur la page Facebook de la ville de Menton ainsi que dans le Menton Mag d'avril 2025). Le dossier du PLU arrêté a été mis à disposition du public dès la phase de consultation des PPA afin de permettre aux habitants d'avoir plus de temps pour prendre connaissance du dossier.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Effectivement, la publicité de l'enquête a été importante et effectivement les personnes satisfaites ne s'expriment que rarement.

Pour quelle raison n'avez-vous pas mis en place une enquête dématérialisée ?

Lors des précédentes enquêtes publiques ayant un registre dématérialisé, ce type de support n'a pas trouvé son public. La commune a donc privilégié les supports qui fonctionnent le mieux sur le territoire à savoir, la possibilité d'envoyer un mail pour les personnes privilégiant le support numérique, la possibilité d'envoyer un courrier pour les personnes privilégiant le support papier et la possibilité d'inscrire ses remarques dans un registre papier pour les personnes préférant se déplacer en mairie.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : le registre dématérialisé aurait été out de même un plus. On ne peut pas savoir, si, pour cette révision, il aurait trouvé ou pas des adeptes.

Dans quelle mesure allez-vous tenir compte de l'avis défavorable de l'ASPONA sur l'OAP du BORRIGO ?

Dans le cadre de l'OAP du Borrigo, qui porte sur un secteur élargi, la réflexion porte essentiellement sur une notion paysagère et de maintien de perspectives. Cette OAP n'a pas pour objectif de cibler les parcelles qui pourraient faire l'objet d'une nouvelle construction au regard des dispositions règlementaires du PLU mais détermine les séquences paysagères à maintenir ou renforcer en invitant notamment le porteur de projet à agir sur les volumétries des constructions ou encore et à travailler sur le camouflage de pignons aveugles disgracieux dans le paysage. Cette OAP précise, en cas d'évolution du quartier, des invariants (ce qui est souhaité, ce qui ne l'est pas) qui sont plus précis que les prescriptions du règlement écrit. Ce qui est relatif aux projets de construction sur les parcelles privées (contesté par l'ASPONA) est règlementé par les dispositions du règlement du PLU.

Néanmoins, la commune projette d'intégrer certaines remarques formulées directement dans l'OAP Trame verte et bleue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : il serait utile de connaître les remarques qui seront prises en compte.

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

La justification de chaque zone agricole figure au sein du Rapport de Présentation. Ces zones ont fait l'objet d'un avis de la CDPENAF au moment de l'arrêt du PLU

Extrait du rapport de présentation présentant les délimitations de zones :

« Lors du PLU antérieur un important travail de terrain, à la parcelle a été mené par les services municipaux et les terrains cultivés ou favorables à la culture du citron ont été recensés sur le territoire de la commune de Menton. Ils sont inscrits en zone agricole (A) ou agricole protégée (Ap).

Sur les secteurs du Fossan, des Ciappes et de la Colle/Baousset, des terres anciennement agricoles ont fait l'objet d'un classement en zone A afin de préserver le caractère historiquement agricole de ces terres et de valoriser ce patrimoine agricole.

La zone A du PLU recouvre ainsi des espaces encore en activité, ainsi que ceux présentant un potentiel agronomique. Certains secteurs peuvent même constituer un site à enjeu en termes de protection contre la propagation des incendies -

interface entre le bâti et les zones boisées proches des constructions.

L'occupation du sol dicte donc la délimitation des zones agricoles de la commune. »

Pour information, Le règlement du PLU détermine les droits à bâtir / à modifier l'aménagement d'un terrain. Il n'est pas du ressort du PLU de déterminer l'usage même du sol. De ce fait, planter une culture sur un terrain classé dans une autre zone que de la zone « Agricole » est possible sauf si le secteur fait également l'objet d'une autre protection tels qu'un EBC ou un EVP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La justification est claire.

En ce qui concerne le dernier paragraphe, voir mon avis au E22

Quels sont les critères spécifiques aux bâtiments qui vous ont conduit à en classer certains en secteur Agricole ?

La zone agricole est destinée à protéger les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. L'urbanisation y est strictement encadrée conformément aux recommandations de la CDPENAF et du Code de l'Urbanisme (prise en compte de la loi Littoral).

La délimitation des zones du PLU n'a pas tenu compte de l'usage des bâtiments existants mais de l'environnement dans lequel ces bâtiments étaient implantés ainsi que du contexte réglementaire et législatif. Par exemple, un bâtiment agricole se trouvant dans une zone urbaine mixte (avec des commerces ou autres) n'a pas été classé en zone Agricole mais en zone Urbaine.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La justification est claire.

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

La zone N regroupe les grandes entités naturelles de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager. Elle intègre notamment :

- Les espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA ;
- Le domaine maritime ;
- Les cimetières ;
- Des espaces artificialisés isolés, diffus ou limitrophes à une grande zone urbaine mais n'ayant pas pour vocation d'être urbanisés ou densifiés pour des raisons de respect de réduction de l'artificialisation des sols (loi climat et résilience), de gestion des réseaux primaires, d'intervention aisée des services de secours, de protection face à un risque naturel, ou encore de

protection d'espace s'inscrivant dans la trame verte et bleue de la commune.

Les zones N du PLU en vigueur sont maintenues et sont renforcées dans le projet de révision de PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La justification est claire

Quels sont les critères spécifiques aux terrains qui vous ont conduit à en classer certains ou parties en EPV ?

Plusieurs critères ont été retenus : présence de risques naturels, de protections réglementaires, prise en compte des enjeux dégagés lors de l'état initial de l'environnement, la préservation de la trame verte urbaine, la prise en compte d'enjeux paysagers et patrimoniaux, limiter l'artificialisation des sols dans certains secteurs à enjeux et limiter l'imperméabilisation des sols.

Extrait du rapport de présentation présentant le ciblage des EVP :

« Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les espaces verts protégés inscrits sur le zonage de PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.

Le règlement précise : « Les espaces identifiés au règlement graphique du PLU doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité dûment justifiées de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère de Projet d'Intérêt Général (PIG). Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ».

Au sein de ces espaces ne sont autorisés que :

. Les installations permettant la mise en valeur d'un parc (table d'information, installation sportives légères ou démontables et les dispositifs d'accueil de la faune), dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% du périmètre du parc identifié ;

. Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda, ...) ;

. Les installations et ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de pas remettre en cause la destination principale de la zone (La prescription permet qu'après, étude justifiant du choix du site en EVP et de la non remise en cause du fonctionnement écologique et de l'intérêt environnemental du site, l'implantation d'une installation ponctuelle servant à la grande distribution du réseau de télécommunication, d'eau ou d'autres réseaux publics (et non du réseau d'un particulier) soit possible).

. Si elle représente moins de 5% de l'emprise au sol du terrain, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces

aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;

. La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). L'abattage d'arbre n'est autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, dûment justifiées. Dans ce cas, l'arbre abattu devra être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Ce sont de véritables espaces protégés renforçant les espaces de nature en ville notamment.

La réglementation a été renforcée dans le cadre de la révision du PLU.

Dans le cadre du PLU de Menton, 26,1 hectares sont concernés par des espaces verts protégés sur l'ensemble du territoire communal.

Les espaces verts protégés se situent essentiellement en milieu urbain, au niveau des boisements et espaces végétalisés importants, marquant des coupures entre les différentes poches d'urbanisation.

L'inscription de ces éléments permet, outre la préservation de la qualité et du cadre de vie mentonnais, de préserver et/ou renforcer la trame verte communale au travers de l'espace urbain. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La justification est claire

Comment a été menée la concertation sur le classement et le déclassement de certaines parcelles au regard de l'importance des terrain classés en zone naturelle ?

Dans le cadre de la révision générale du PLU, des réunions publiques d'information ont été tenues afin de présenter les orientations prises dans ce document d'urbanisme notamment en respect des lois et des objectifs des documents supérieurs et dans une vision d'intérêt général. Les évolutions du zonage ont été présentées de manière globale.

Les personnes ayant des questions d'ordre privé ont été invitées à se rapprocher des services de la commune afin de connaître les possibilités d'intégration de leur demande au regard du cadre réglementaire qui a été fixé.

Pour rappel, le droit à bâtir sur une parcelle dépend du document d'urbanisme en vigueur, il ne s'agit pas d'un droit acquis à ad vitam aeternam. Depuis plus de 50 ans, les évolutions législatives et celles des outils réglementaires ont amené à la nécessité de préciser les politiques de développement des territoires et par conséquent de renouveler le document d'urbanisme. La réglementation déterminée dans le PLU traduit les orientations et objectifs d'intérêt général fixés

dans le PADD et la ligne directrice donnée au développement du territoire sur les 10 prochaines années, il ne s'agit pas d'une accumulation de prise en compte des demandes individuelles et privées.

En outre, le classement de certaines parcelles émane des demandes de PPA notamment de l'État.

La commune n'a pas pris contact avec les propriétaires dont le classement du terrain évolue, ceci en raison :

- D'un manque de moyens humains permettant d'assurer le respect des temps de procédure de révision du PLU face aux nombreux cas d'évolutions règlementaires sur des terrains ;
- D'une nécessité d'égalité de traitement entre tous ;
- D'une justification difficilement acceptable pour les tiers avec des arguments issus d'intérêts privés (essentiellement liés à la notion de patrimoine personnel) confrontés à ceux de l'intérêt public et général ;
- D'un temps (celui de l'enquête publique) consacré à la réception des requêtes des personnes qui souhaitent faire part de leurs observations dont celle de maintenir ou non leur terrain en zone constructible.

La commune a donc privilégié une approche méthodologique de définition de son PLU selon l'intérêt général.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il faudrait donc rencontrer et expliquer au cas par cas ce que des propriétaires peuvent difficilement comprendre avec cette approche et qui risque d'entraîner des contentieux long et indésirables.

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

Le secteur global dit de « Latournerie » fait l'objet d'une division en 3 zones distinctes :

- La partie basse donnant sur l'avenue de Cernuschi, classée en zone UAb, fait l'objet d'un Permis de Construire en vue d'un développement urbain dans la vallée du Borrigo. Le Permis est accordé, la commune ne peut pas agir sur ce dernier.
- La partie Nord, à l'Est de la Corniche des Serres de la Madone, est classé en zone UMa et fait l'objet d'un secteur à plan masse afin de définir les volumes (implantation et hauteur maximales) dans lequel devront s'implanter les nouvelles constructions (dont la maîtrise foncière est privée). La définition de ce plan masse est faite dans une recherche d'équilibre entre revalorisation d'un site stratégique vacant à ce jour (permettre l'initiation de projet) et la

préservation de l'environnement dans lequel il s'inscrit. De ce fait, la commune envisage de répondre favorablement aux demandes de renforcement de la protection des « lacets » en les classant comme Espace Vert Protégé (EVP) et en ciblant une protection supplémentaire du système hydraulique qu'ils contiennent.

- La partie Nord, à l'Ouest de la Corniche des Serres de la Madone, est classé en zone UT2 afin de permettre une revalorisation touristique de cet espace (dont la maîtrise foncière est privée). La commune informe d'une absence de projet opérationnel connu à ce jour.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

Quelles sont les OAP qui vont se concrétiser à court terme ?

Les OAP figurant dans le dossier d'arrêt du PLU n'ont pas de temporalités déterminées.

La mise en œuvre opérationnelle de l'OAP sectorielle de Rondelli est projetée à moyen et long terme.

Dans le cadre des études de faisabilité menées sur le périmètre des Sœurs Munet, en aval du Borrigo, il a été établi l'intérêt d'enrichir la réflexion sur l'environnement du secteur d'étude et en particulier sur la qualité du traitement du boulevard urbain du Borrigo. Ainsi, 6 séquences urbaines ont été identifiées. Chacune des six séquences fait l'objet de recommandations ou préconisations selon l'enjeu urbain identifié : pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement, morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à maintenir, la préservation des vues et venelles vers les coteaux etc. L'objectif de l'OAP est de réancrer le boulevard urbain dans son site, en traitant au mieux ses dysfonctionnements et en encadrant les nouvelles constructions pour favoriser leur insertion urbaine. L'OAP du Borrigo s'appliquera donc pour chaque projet.

L'OAP thématique sur la trame verte et bleue a pour ambition d'orienter les projets vers les recommandations exposées dans cette OAP dès sa mise en œuvre.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

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

Il est difficile pour la commune de répondre à cette question sans connaître sur quel objet porte la concertation.

L'OAP a pour objectif de déterminer avec plus de précision que le règlement écrit des attendus de la commune sur l'évolution d'un secteur. Elle détermine pour cela un certain nombre d'invariants (ce qui est souhaité, ce qui ne l'est pas). Les OAP précisent, en cas d'évolution d'un secteur, des invariants (ce qui est souhaité, ce qui ne l'est pas) autres que les prescriptions du règlement écrit. Ce qui est relatif aux projets de construction sur les parcelles privées est règlementé par les dispositions du règlement du PLU.

Ainsi, s'il s'agit d'un souhait de concertation sur les projets privés, la commune respecte la procédure propre à l'obtention d'un Permis de Construire et de la possibilité de recours des tiers si celui-ci est accepté au titre de la réglementation en vigueur.

S'il s'agit de projets opérationnels d'intérêt général ou publics portée par la commune, la municipalité tend, dans le respect de ce qui est imposé par les Codes de l'urbanisme et de l'Environnement, à informer la population par des articles de presse, des réunions publiques ou des mises à dispositions de dossier tel que cela a été fait pour le site des Sœurs Munet.

Il est important de souligner que la concertation autour d'un projet ne signifie pas, de fait, une évolution de celui mais permet de recueillir des propositions de modifications ou d'améliorations qui sont étudiées au regard des autres enjeux que peuvent contenir le projet et des capacités techniques et financières de ceux qui le porte.

Si la question concerne plus largement la réalisation de documents de planification urbaine tels que le PLU ou encore le PSMV, les modalités de concertation sont définies par délibération au lancement de la procédure. A savoir que grand nombre de document de planification concernant tout ou en partie la commune de Menton ne sont pas de compétence communale tels que le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Climat Air Energie Territorial et le Projet Alimentaire Territorial élaborés par la CARF, ou encore les Plans de prévention des risques élaborés par l'Etat.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La multiplicité des concertations, débats, questionnaires en ligne, boîte à idées, réunions de quartiers, réunions thématiques, invitations aux réunions de chantiers, invitations à inaugurations de projets..... peuvent permettre une meilleure adhésion au projets finalisés ou en préparation.

Avez-vous fait une étude afin de mesurer l'impact de la hauteur des constructions à venir (ilot des sœurs Munet notamment) sur la vue, l'ensoleillement des habitants du secteur ?

Dans le cadre de la révision générale du PLU, la commune n'a pas réalisé d'étude portant spécifiquement sur les ombres portées des nouvelles constructions ou des surélévations selon les hauteurs autorisées dans la zone où elles se situent. Cette

étude ne serait que théorique puisqu'en fonction d'une forme et d'une implantation prédéterminées à chaque nouvelle construction.

Toutefois, dans le cadre de l'étude de faisabilité sur le site des Sœurs Munet, le projet de volumes, ayant fait l'objet d'une concertation publique, résulte d'une réflexion globale croisant enjeux paysagers, sociaux et économiques. Dans cette étude, l'impact des ombres portées des nouvelles constructions a été étudié selon les différents scénarios proposés lors des réunions de travail.

Afin de limiter ces ombres portées, des gradations de hauteurs sont inscrites sur le secteur à plan masse relatif au site des Sœurs Munet (variant du R+3 au R+7 afin de camoufler le pignon aveugle existant de la résidence le Nausicaa).

Commentaire du Commissaire Enquêteur : des études plus approfondies afin d'éviter de futurs contentieux me semblent indispensables telles que par exemple : Réaliser une analyse solaire, simuler les ombres et s'assurer que les logements voisins reçoivent un minimum de lumière naturelle, notamment en hiver, Appliquer les **règles de prospect** (hauteur/distance) ...

Pensez-vous réduire l'objectif démographique aux vues des demande de réduction de logements et de préservation et d'augmentation des zones végétalisées notamment dans le secteur des Sœurs MUNET ?

Les objectifs démographiques présentés dans le cadre du PLU en révision sont issus d'un objectif de diminution du rythme de croissance annuel par rapport à la tendance observée ces dernières années (environ 1,2% par an) mais également du besoin de production de logements locatifs sociaux pour répondre aux objectifs du PLH et de la loi SRU qui incombent à la commune (la commune est carencée et doit répondre par ailleurs à un contrat de mixité sociale).

Minorer cette projection démographique n'aurait pas les effets attendus en termes de réduction de la densification sur les projets de renouvellement urbain de grande envergure tel que celui de l'îlot des Sœurs Munet puisque dans ce type d'opération, l'optimisation des règles d'urbanisme est recherchée pour des raisons d'équilibre financier du projet face à une dureté foncière croissante et non d'atteinte des projections démographiques.

L'application du PLU en vigueur a démontré qu'il était essentiel de prévoir un développement plus maîtrisé sur les coteaux, en réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour davantage préserver les espaces à forte sensibilité paysagère et environnementale. Les protections paysagères ont ainsi été renforcées sur ces secteurs et la densité réduite.

Par ailleurs, sur les vallons du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio un équilibre entre minéral et végétal a été maintenu, symbole du paysage mentonnais.

La répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles est en cohérence avec le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales du

territoire. Le développement de la commune est projeté en grande partie en renouvellement urbain et en densification des zones urbaines. La révision du PLU a permis de renforcer la trame verte communale et de réduire la consommation d'ENAF. Il est à noter également que c'est en privilégiant les opérations de renouvellement urbain que la commune limite l'extension de son enveloppe urbaine et l'urbanisation diffuse sur les coteaux, et répond en cela aux principes de développement édictés par la loi Climat et résilience.

A contrario, dans le Borrigo, l'îlot voisin de celui dit « des Sœurs Munet », sur lequel de grands jardins persistent, fait l'objet d'une protection pour éviter sa densification et maintenir un espace végétalisé dans le secteur. Ce cas révèle la complexité d'atteindre un équilibre du projet dans le PLU au regard des diverses thématiques qu'il croise.

Ainsi, minorer la projection démographique reviendrait donc à replacer des terrains en zones non constructibles au profit de terrains déjà urbanisés (préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), proches de la desserte en transport en commun (incitation au report modal de la voiture individuelle vers des modes collectifs) et desservis par les réseaux (moindre coût de gestion pour la collectivité). Or, cette réduction de « l'enveloppe constructible » est problématique pour les habitants comme le démontre déjà le nombre de requêtes relatives à ce sujet.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

Le 6 juin 2025

**Françoise HENNETEAU
Commissaire Enquêteur**

