



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe technique

Avis détaillé des services de l'État sur le projet de révision du PLU de Menton arrêté le 04/12/2024

I/ Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ou prise en compte

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) en cours d'élaboration

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) a prescrit l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) modernisé par délibération du 15 décembre 2022. Cette procédure est toujours en cours.

A ce stade, la révision du PLU de Menton n'a donc pas à démontrer sa compatibilité avec ce document et doit, à ce titre, directement démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs au SCoT (articles L131-1, 2, 4 et 6 du code de l'urbanisme).

2) La loi littoral et la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, en tant que modalités d'application de la dite loi

La commune de Menton est concernée par les dispositions particulières de la loi littoral.

Dans le département des Alpes-Maritimes, les modalités d'application de cette loi ont été précisées par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret le 02 décembre 2003.

La carte hors texte n°1 « *Littoral* » de la DTA illustre l'application des orientations générales et enjeux qui s'impose aux territoires littoraux du département dont la commune de Menton. Elle est complétée par la carte hors texte « *Bande Côtière* ».

La révision du PLU de Menton doit respecter cette spatialisation et démontrer sa compatibilité, au sein du rapport de présentation et à travers la traduction réglementaire, avec les orientations pour l'aménagement et la préservation des espaces littoraux dont les dispositions s'appliquent au territoire communal.

A la lecture du dossier de PLU arrêté, il s'avère que le volet justifications au titre de la loi littoral a été renforcé suite aux échanges avec mes services. Des compléments sont cependant attendus compte tenu des observations qui seront développées dans le présent avis en parties III/ 9) et IV/ 1/ Le rapport de présentation et 4/ Le document/règlement graphique.

3) Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)

En l'absence de SCoT actif, et conformément aux articles L.131-1-2° et L.131-2 du Code de l'Urbanisme (CU), la révision du PLU de Menton doit démontrer sa compatibilité avec les règles générales du SRADDET, adopté le 15 octobre 2019, et prendre en compte ses objectifs.

A noter que le SRADDET intègre en annexe, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, auquel le PLU se doit également d'être compatible, selon l'article L.131-1-15° du CU.

La partie dédiée à la démonstration de la compatibilité du PLU au SRADDET mérite d'être confortée afin de démontrer que le PLU ne vient pas en contradiction avec les règles du SRADDET.

4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Sur le bassin Rhône Méditerranée, le comité de bassin a adopté, le 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027, qui s'inscrit dans la continuité du précédent SDAGE, et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne.

Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE 2022-2027 dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans le SDAGE 2022-2027 (article L.131-1-8° du CU), l'annexe n°5 du SDAGE liste sous forme de tableau les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

La démonstration de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE 2022-2027 est cruciale, en particulier sur le volet ressource en eau, ainsi que concernant le sujet de la bonne gestion des eaux pluviales. L'orientation fondamentale n°8 fait en effet le lien avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), développé ci-après, dans un contexte de changement climatique.

Les éléments présentés dans le dossier pour assurer la démonstration de la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le SDAGE sont satisfaisants.

5) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Parallèlement à la révision du SDAGE, le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022, avec un renforcement de certaines dispositions. En application de l'article L.131-1-10° du CU, en l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Rhône-Méditerranée, et notamment avec les grands objectifs GO1 et GO2 du PGRI 2022-2027, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan.

Une lettre circulaire du Préfet a par ailleurs été transmise le 07 juin 2023 afin de rappeler aux collectivités des Alpes-Maritimes, toutes soumises au risque inondation, le contenu et l'intérêt des objectifs et dispositions de ce document stratégique entré en vigueur le 08 avril 2022, au regard des intempéries meurtrières d'octobre 2015 et octobre 2020.

La révision du PLU doit également assurer la démonstration de sa compatibilité avec le PGRI 2022-2027.

Les éléments présentés dans le dossier pour assurer la démonstration de la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le PGRI sont satisfaisants.

6) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) 2020-2025

La commune de Menton est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF qui intègre, concernant le territoire communal, un objectif de production de 1180 logements sur six années, entre 2020 et 2025, dont 785 résidences principales.

Sur ces 1180 logements, 47 % devront être destinés à des logements sociaux (LS), soit 550 LS (92 LS par an), selon la clé de répartition suivante en termes de financement : 30 % PLAI, 50 % PLUS et 20 % PLS. En outre, 35 logements intermédiaires devront également être produits, soit 6 par an.

Conformément à l'article L131-4-4° du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Menton, qui vise l'horizon 2035, doit justifier de sa compatibilité avec le PLH de la CARF 2020-2025.

La démonstration de la compatibilité avec le PLH dans le PLU révisé est succincte. Des éléments complémentaires de justification mériteraient d'y figurer (voir infra 1/ Le rapport de présentation).

7) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2023-2029

Le Préfet des Alpes-Maritimes a pris le 08 février 2024 un arrêté conjoint avec le conseil départemental des Alpes-Maritimes (CD06) portant approbation du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Alpes-Maritimes pour la période 2023-2029.

Le précédent schéma imposait la réalisation d'une aire d'accueil de 30 emplacements sur le territoire de Menton. Ce schéma révisé ne prévoit plus d'aire permanente d'accueil des gens du voyage.

La zone Ng du PLU de 2018 dédiée à cette aire a ainsi été supprimée, permettant par ailleurs de prendre en compte les enjeux identifiés au titre du risque incendie de forêt et du respect de la loi littoral.

Les informations concernant le schéma départemental en vigueur 2023-2029 en page 130 du tome 1 doivent être modifiées. En effet, il est mentionné que le nouveau schéma impose toujours la réalisation d'une aire d'accueil de 30 emplacements sur le territoire de Menton.

8) Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le rapport de présentation fait référence, pages 126 et 351, à un PPA devenu obsolète.

En effet, le nouveau PPA a été approuvé le 05 avril 2022 et doit ainsi être référencé dans le diagnostic. Le périmètre du PPA révisé intègre pour la première fois la commune de Menton.

A ce titre, l'action 41 du PPA fixe comme objectif d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport.

Les PLU doivent ainsi décrire les principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère limitant les nuisances liées à la pollution de l'air dans les secteurs à proximité des voies de catégorie 1, 2 et 3 dans l'arrêté préfectoral de classement sonore.

Certains secteurs de renouvellement urbain de la commune de Menton se situent à proximité immédiate d'infrastructures de catégorie 3. Le PLU devrait être complété.

II/ Bilan du PLU en vigueur

Conformément aux articles R.151-1-1° et R.151-5 du CU, le rapport de présentation doit intégrer l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur ainsi que l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les motifs des changements apportés dans le cadre de la révision du PLU figurent au rapport de présentation. En revanche, excepté l'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 et un état des lieux des emplacements réservés pour mixité sociale, le rapport ne présente pas de chapitre dédié au bilan du PLU en vigueur sur la base d'indicateurs clés.

➔ **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.**

III/ Les différentes thématiques

1) La consommation foncière passée et future

Le projet de PLU estime à 9,82 hectares (ha) la consommation foncière passée sur la période 2011-2021, représentant 0,98 ha/an. Les résultats sont cohérents avec le portail de l'artificialisation qui fixe une consommation de 10 ha.

Dans le cadre de son orientation 5 « *Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* », le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif de consommation future de l'ordre de 4,5 ha à l'horizon 2035 sur 15 ans pour répondre aux besoins en logements et en équipements, soit un rythme annuel ramené à 0,32 ha.

Cet objectif, rapporté sur la période 2021-2031, fixe une consommation foncière de 3,2 hectares sur 10 ans, soit une réduction de plus de la moitié de la consommation foncière passée 2011-2021. Le projet de PLU indique que la consommation foncière future se fera au sein des espaces urbanisés, hormis une ouverture à l'urbanisation de 1 513m².

Sur ce volet, la révision du PLU arrêtée présente des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière conformes à la loi climat et résilience et au SRADDET en cours de modification.

➔ **Afin de confirmer le caractère vertueux du PLU en matière de consommation foncière, la commune doit apporter des informations complémentaires sur différents éléments (ajustements de la grille de critères, surfaces consommées depuis le 1^{er} janvier 2021).**

Concernant le détail des observations sur la consommation foncière, il convient de se référer aux points ci-après « *Chapitre 2 : Perspectives d'évolution* » de la partie 2 et « *Chapitre 5 : Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU* » de la partie 4.

2) Le logement et la mixité sociale

Le sujet du logement est l'un des sujets majeurs du projet de PLU. En effet, la commune de Menton est concernée par plusieurs éléments chiffrés concernant la production de logements sociaux (LS) :

- au titre du PLH 2020-2025, la commune doit réaliser à l'horizon 2025 : 550 LS, soit 92 LS par an sur six ans ;
- au titre des obligations découlant de la loi SRU (article 55) :
 - la commune enregistre un déficit de 2578 LS au 01/01/2023 pour atteindre les 25 % au titre de la loi SRU ;
 - la commune devait réaliser 1349 LS pour répondre à l'objectif triennal 2020-2022. Au terme du bilan, 71 LS ont été comptabilisés, soit un taux de réalisation de 5,26 %,
 - l'article L 302-8 du CCH impose aux communes SRU déficitaires un minimum de 30 % de LS financés en PLAI ou assimilés et un maximum de 30 % de LS financés en PLS ou assimilés.
 - Pour la période triennale 2023-2025, la commune devra réaliser 908 LS.

Au vu de ce constat, le projet de PLU doit porter des objectifs ambitieux en termes de mixité sociale afin que la commune s'engage dans une dynamique de production de nature à lui permettre de réduire de manière significative le déficit actuel en LS.

La commune souhaite porter cet enjeu majeur afin de s'inscrire dans cette dynamique de production. À ce titre, le projet de PLU envisage à l'horizon 2035 (2020-2035) un besoin en logements de 2064 unités à créer afin de répondre à la croissance démographique (+0,75 %/an) et au desserrement des ménages.

Trois outils sont utilisés par la commune au bénéfice de la mixité sociale. Il s'agit des outils suivants :

- un (1) périmètre de mixité sociale (PMS) en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme en zones UA, UB (sauf UBd) et UC imposant 40 % de la surface de plancher affectée à des LS pour toute opération de logements, dont le seuil déclencheur est fixé à 800 m² pour un potentiel de 352 LS ; Pour rappel, le PMS du PLU en vigueur ne s'applique qu'aux zones UA et UB (sauf UBd) et le taux est de 35 %.
- dix-huit (18) emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) en application de l'article L151-41, 4° du code de l'urbanisme (13 dans le PLU en vigueur) pour un potentiel de 611 LS ;
- la majoration du volume constructible. Pour toute opération de programmes de logements comportant au moins 50 % de LS sur l'ensemble de la commune, une majoration d'à maxima 20 % de la surface de plancher (SDP) est autorisée, uniquement par augmentation de l'emprise au sol d'à maxima 20 %. Le potentiel de LS supplémentaires en mobilisant cet outil n'a cependant pas été estimé.

La commune propose donc un potentiel théorique total de création de 884 LS à l'horizon 2035, en déduisant à juste titre les ERMS comptabilisés dans le bilan SRU précédent.

En complément, elle propose au titre de la réhabilitation des logements vacants la production de 77 LS, ce qui est un objectif ambitieux sur le nombre de LV sur la commune compte tenu des difficultés que l'on connaît pour les mobiliser.

Le potentiel de production du projet de PLU n'est cependant pas entièrement quantifié, puisque le dossier de PLU ne fait pas figurer le potentiel découlant de la majoration du volume constructible, difficile à estimer selon les éléments de justifications figurant dans le projet de PLU.

A la lecture des propositions faites par la commune, si la création de 961 LS (884 LS neufs + 96 LS par réhabilitation de logements vacants) à l'horizon 2035 prévue par le projet de PLU révisé est à nuancer par rapport aux obligations SRU qui imposent pour le triennal 2023-2025 la création de 908 LS ; le PLU de Menton révisé assure un effort de production qu'il convient de souligner :

- Le nombre d'ERMS a été augmenté par rapport au PLU en vigueur. Cela résulte d'un travail collaboratif avec les services de l'État, en toute transparence et dans un objectif commun de production de LS pour répondre aux besoins de la population mentonnaise.
- En fixant le taux minimum de SDP affecté au LS à 40 %, la commune fait preuve de volontarisme afin de dynamiser la production de LS, ce qui est une démarche positive de sa part. Cette part est également augmentée par rapport au PLU en vigueur (35%) et étendue aux zones UC.
- Depuis la réunion de présentation du projet de PLU en phase pré-arrêt aux personnes publiques associées (PPA), la commune a ajouté l'outil de majoration du volume constructible sur préconisation de l'Etat, ce qui est également à souligner.
- Il est à noter que, dans la liste des ERMS, les logements d'accèsion à la propriété aidée, de type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS), assimilés à du PLS dans le quota SRU, sont dissociés des LLS.
Le PSLA est un dispositif limité dans le temps qu'il convient d'encadrer en termes de pourcentage sur la part dédiée à l'accèsion à la propriété aidée afin de garantir une production de logements sociaux pérenne sur la commune. Le projet de PLU arrêté s'inscrit dans ce dispositif tout en le limitant sur la majorité des ERMS proposés et en l'excluant dans le PMS, ce qui est positif.

Ces intentions pourraient se traduire par davantage d'ambition dans le contenu de ces outils pour renforcer le volet qualitatif. En effet, 65,56 % des ménages à loger ont un revenu correspondant au plafond d'accès aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) tandis que 25,59 % relèvent du PLUS. Ils ne sont que 5,74 % à relever du PLS. Compte tenu des besoins en logements sociaux, majoritairement en PLAI, sur cette commune, **l'aspect qualitatif des ERMS reste donc à mieux préciser et clarifier.** Il conviendrait en effet de préciser dans le tableau des ERMS (annexe 5b) 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, lesquelles seront évaluées lors du prochain bilan SRU (mini 30 % PLAI et max 30 % PLS). Le fait qu'en préambule de l'annexe 5b soient rappelés la répartition du PLH (30 % PLAI, 50 % PLUS, 20 % PLS à l'échelle de la commune) et les objectifs qualitatifs de rattrapage du CMS s'appliquant à chaque programme (mini 30 % PLAI et max 30 % PLS), en mentionnant que ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des ERMS, n'est pas suffisant et ne permet pas de s'assurer du volet qualitatif des ERMS.

Par ailleurs, il convient de rajouter dans le PLU une estimation du potentiel de production de LS dans le PMS.

D'autres observations sur les outils de mixité sociale figurent au point ci-après « 5/ Le règlement écrit - Concernant la mise en œuvre de la mixité sociale (articles 15 et 16) » et « 7/ La liste des Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et périmètre de mixité sociale (PMS) (pièce 5b) ».

3) Les risques naturels

Le choix des implantations des ERMS, hors des zones d'aléas fort inondation ou de zone rouge de mouvement de terrain ou très faiblement concernées, en suivant l'avis des services de l'État, est à saluer.

Concernant la bande inconstructible le long des cours d'eau, vallons ou vallats, cette disposition est intéressante en première lecture. Des préconisations de réécriture ont été partagées avec la commune lors de la réunion de présentation aux personnes publiques associées sur le projet de PLU avant arrêt. Elles ont été en partie suivies par la commune. Il reste cependant à clarifier, comme demandé, la distance exacte prise en compte (à partir des berges ou de l'axe), sa représentation et sa terminologie pour en permettre la mise en œuvre concrète. À ce titre, il est impératif que le projet de PLU soit complété :

- en identifiant les cours d'eau, vallons ou vallats concernés sur le plan de zonage du PLU par cette bande inconstructible ;
- en renvoyant explicitement dans la légende du plan de zonage au règlement écrit pour les dispositions applicables.

En outre, les données ne sont pas cohérentes entre les différents documents du PLU et même au sein d'un même document (tome 2 p433, PADD p7 et 9, règlement p12 et 29, zonage, OAP TVB p29, cartes p31, actions p32 et carte p33). Elles doivent être mises en cohérence.

Concernant le détail des observations sur le volet risque, il convient de se référer aux points ci-dessous « 1/ Le rapport de présentation », « 3/ Les OAP », « 5/ Le règlement écrit » et « 8/ Les annexes ».

Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) est en cours d'élaboration. La cartographie de l'aléa d'inondation et des zones d'enjeux sont finalisées et ont fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées le 3 février 2025.

La carte des aléas est annexée au PLU, ce qui est une initiative de la commune à souligner qui participe à la bonne information du public et la prise en compte du risque dans le document de planification.

Dans l'attente de l'approbation du PPRi, un **cahier de recommandations pour la prise en compte du risque inondation dans l'instruction des autorisations d'urbanisme** est en cours d'élaboration. **Il est proposé à la commune que ce cahier de recommandations une fois finalisé soit transmis à la commune avant l'approbation du PLU afin de l'aider à assurer le lien entre les zones de risques et les règles d'urbanisme. Il devra être annexé au PLU approuvé, permettant de traduire réglementairement les cartes d'aléas et d'enjeux.**

4) La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est également un enjeu majeur notamment au regard du changement climatique et des dramatiques événements qu'a pu déjà subir le territoire des Alpes-Maritimes. La commune de Menton est principalement concernée par la problématique des eaux de ruissellement qui doit donc être intégrée à la révision du PLU.

Conformément à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les collectivités doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces zones, ainsi que les prescriptions afférentes, ont vocation à être inscrites dans le PLU, conformément à l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.

L'actualisation du zonage pluvial est en cours de réalisation par la CARF dans le cadre du schéma directeur d'assainissement qui comportera un volet pluvial. Il ne peut donc, à ce

stade, être intégré à la révision du PLU de Menton. Une fois approuvé, il devra être intégré au PLU.

5) La prise en compte de la biodiversité et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Conformément à l'article L.151-6-2 du CU, créé dans le cadre de la loi climat et résilience du 22 août 2021, la révision du PLU de Menton comporte une orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte/trame bleue (TVB) dont les observations sont détaillées au point IV/ - 3/ de la présente note technique.

➔ **Cette OAP est très sommaire. Elle mérite d'être complétée et améliorée.**

D'un point de vue réglementaire, la révision du PLU de Menton propose une réduction intéressante des zones urbaines ou à urbaniser au profit de zones naturelles. En effet, 10,3 de zones urbaines et 7,9 ha de zones à urbaniser figurant au PLU en vigueur ont été reclassées en zones naturelles au sein du projet de PLU révisé : **environ 18 ha de terrains au total seraient donc restitués aux ENAF et seulement une ouverture à l'urbanisation d'un ENAF de 1513 m² est prévue.**

Le PLU révisé impose par ailleurs des coefficients de pleine terre dans les zones urbaines, favorables notamment à la nature en ville, et intègre 478,2 ha d'espaces boisés classés (EBC) et 26,5 ha d'espaces verts protégés (EVP, dont terrains cultivés), avec une volonté de protéger les cours d'eau et vallons.

Ces partis pris sont à souligner compte tenu de leur intérêt à préserver la biodiversité et les ENAF, ainsi que la ressource en eau.

6) La ressource en eau

Le département des Alpes-Maritimes a connu en 2022 et 2023 des sécheresses préoccupantes, avec au plus fort de la crise des mesures de restriction concernant la totalité des communes, ainsi que des défaillances localisées dans l'alimentation en eau potable des populations. Des arrêtés préfectoraux ont été donc pris en conséquence par le Préfet des Alpes-Maritimes.

Dans ce contexte, des actions structurelles ont été identifiées lors des Assises départementales de l'eau organisées par le Préfet des Alpes-Maritimes le 23 janvier 2023. Parmi celles-ci, en matière de planification et d'aménagement du territoire, figure la nécessité de conditionner l'urbanisation nouvelle à la disponibilité de la ressource en eau.

Cette nécessité de plus en plus prégnante sur notre territoire s'inscrit dans les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, figurant à l'article L. 101-2 du CU, ainsi que dans la disposition 7-05 du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée qui prévoit de rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource en eau.

A ce titre, le projet de PLU doit analyser l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements/constructions nouvelles envisagés, en tenant compte des équipements existants, de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau et l'évolution de la ressource dans le contexte de changement climatique (dimension prospective).

➔ **Les échanges avec les services de l'État, la CARF, qui initie la réalisation d'un schéma directeur, et la commune de Menton ont été traduits dans le PLU révisé. Le travail réalisé pour intégrer ce sujet dans le PLU arrêté est à souligner.**

7) Les enjeux paysagers et patrimoniaux

La commune présente des enjeux en termes de paysages et de patrimoine faisant notamment l'objet de protections (site inscrit, monuments historiques etc.). Le projet de PLU révisé doit donc participer à la protection de l'ensemble de ces éléments, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Un travail a été mené avec les services de l'État en ce sens. Une sensibilité paysagère a été notamment relevée par l'ABF concernant le secteur du Vallon de Borrigo, objet d'une OAP.

Les services de l'État attirent toutefois l'attention sur le secteur Roger Latournerie (zone UT2 et Uma). Ce site est très sensible d'un point de vue paysager et patrimonial :

- patrimoine bâti remarquable existant (villa Vellon et sa tour d'observatoire, lacets),
- patrimoine paysager et naturel (espace remarquable au titre de la loi littoral, présence d'un EBC, jardin remarquable, OAP trame verte et bleue).

Sa reconversion devra prendre en compte ce patrimoine, mais également la problématique de l'accessibilité. La Corniche des Serres de la Madone est en effet très pentue et étroite.

8) La loi littoral

Protection des espaces

La loi littoral vise à protéger les espaces littoraux.

Il s'agit notamment des espaces remarquables et caractéristiques, des coupures d'urbanisation et des parcs et ensembles boisés les plus significatifs. Ces derniers doivent être classés en espaces boisés (EBC).

La DTA des Alpes-maritimes identifie en complément les protections suivantes sur la commune : les espaces boisés et paysagers et les parcs et jardins caractéristiques.

La carte p.635 du rapport de présentation, pas très lisible, montre les espaces identifiés par la DTA et les EBC.

Les espaces protégés de la DTA sont globalement en zones Np ou Ap. Toutefois, un espace remarquable est en zone Nv dédié à la culture du verger. Une zone Np éventuellement indicé v est préconisée ou une mention à préciser dans le règlement et le rapport de présentation afin de bien qualifier cette zone comme visant à protéger un espace remarquable de la DTA.

Une coupure d'urbanisation, le jardin du Palais Carnolès, est quant à elle en zone Nj. Une zone Nj éventuellement indicé pj est préconisée ou une mention à préciser dans le règlement et le rapport de présentation afin de bien qualifier cette zone comme visant à protéger une coupure d'urbanisation de la DTA.

Secteurs déjà urbanisés (SDU)

La loi Elan a créé les secteurs déjà urbanisés (SDU) pour les communes littorales (article L.121-8 du CU), tout en supprimant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Les SCoT ont pour obligation d'identifier ces secteurs et les PLU de les délimiter. En l'absence de SCoT, ces secteurs ne sont pas constructibles.

Le PLU identifie un secteur comme SDU, la zone UDp dans le Val des Castagnins, dont la réglementation est identique à la zone N en l'absence de SCoT.

Le secteur de la route des Cabrolles (page 565 Tome 2 du rapport de présentation), classé en zone UC, relève également de la classification de secteur déjà urbanisé au sens de la loi ELAN et ne peut, en l'état, être constructible (se référer au « 4/ Le document/règlement graphique »).

Son reclassement est indispensable pour garantir la conformité du PLU révisé sur ce secteur avec les dispositions particulières de la loi littoral.

Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

Concernant les limites de zones U, certaines limites de zones U, voire leur classement, méritent des justifications ou un reclassement (se référer au « IV- PARTIE 4/ Le document/règlement graphique »).

9) Les énergies renouvelables

La commune de Menton a été une des premières communes des Alpes-Maritimes à remonter ses zones d'accélération des énergies renouvelables (mars 2024), la délibération communale sur les ZAEnR figurant en annexe, sans que le zonage associé y figure.

Il est toutefois dommageable qu'elle n'ait pas, malgré le courrier de relance envoyé par le référent préfectoral unique, proposé de ZAEnR complémentaires.

➔ **La question des énergies renouvelables est très brièvement abordée dans le PLU de Menton et lorsque ce sujet est évoqué il l'est de manière peu exhaustive. Ainsi, bien que le rapport de présentation affiche la volonté d'améliorer la production d'énergie renouvelable, l'intention est peu retranscrite dans les pièces opposables du PLU. Des compléments pourraient être apportés dans le dossier.**

IV/ Les différentes pièces du PLU

1/ Le rapport de présentation :

LE PRÉAMBULE

Les évolutions du PLU en vigueur sont présentées. Il manque toutefois la DUP MEC Jeanne d'Arc.

Enfin, il convient de préciser page 6 que le PLU comporte un plan de zonage (ou règlement graphique) et trois plans-masses, ce qui n'est pas mentionné.

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Chapitre 1 : Diagnostic territorial

- *Concernant le logement :*

Concernant les logements vacants, le diagnostic fait état en page 37 de 375 logements vacants présents sur le territoire communal. Il est à noter que la commune a réalisé une étude spécifique sur le thème et une enquête de terrain.

Par contre, aucune information sur les logements insalubres n'est apportée.

Sur les logements sociaux, le PLH couvre la période 2020-2025 et non 2019-2025, son adoption date de 2020.

- *Concernant les activités agricoles :*

Des éléments de diagnostic agricole ont été apportés, en lien avec la recommandation de la CDPENAF du 18 octobre 2024, ce qui est à souligner.

Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Se référer au point I supra.

Il convient de modifier les informations suivantes concernant le PLH : Le PLH a été approuvé le 3 février 2020 et couvre la période 2020-2025 et non 2019-2025. L'objectif de logements intermédiaires est également à rajouter.

PARTIE 2 – RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Chapitre 1 : État initial de l'environnement

- *Concernant les habitats naturels et le réseau écologique/TVB :*

Des précisions méthodologiques pour décrire l'état initial du milieu naturel sont présentes dans le rapport de présentation mais demeurent trop imprécises. Il est notamment indiqué que les prospections de terrains, ciblées sur les secteurs susceptibles d'être impactés par l'élaboration du PLU ont été organisées **sans préciser les secteurs visités, les dates et les ajustements que ces visites ont entraîné par rapport aux données bibliographiques.**

- *Concernant l'eau :*

Des éléments sur la ressource en eau ont été travaillés par la CARF et partagés avec les services de l'État. Cette note figure d'ailleurs dans les annexes sanitaires du PLU (pièce 7a) et est traduite au sein du rapport de présentation.

- *Concernant l'énergie :*

A la page 346, le projet rappelle que l'alimentation en énergie électrique est un enjeu fort. Sur cette même page il est précisé que des initiatives territoriales et locales ont émergé « récemment », **pour autant les objectifs cités, en l'occurrence le contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'est et de la région PACA, sont obsolètes (horizon 2012 et 2020), il serait nécessaire d'actualiser ce paragraphe avec les objectifs SRADDET par exemple.**

- *Concernant la 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. De plus, le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) élaboré par la commune couvre la période 2019-2023. Depuis, il doit être précisé si la révision s'est imposée et, si oui, l'état d'avancement de cette révision.

Chapitre 2 : Perspectives d'évolution

- *Concernant la consommation d'espace :*

Une grille de critères est présente. **Les critères de la méthodologie de calcul appellent les observations suivantes :**

- Les 3 critères définis dans la grille devraient être traités à la suite.
- La première colonne dite « classification » mériterait de faire figurer le terme non « urbanisé » en lieu et place du terme « ENAF ». En effet, la classification d'ENAF résulte du cumul des 3 critères définis dans la grille dont la traduction est faite dans la dernière colonne entre RU, densification et conso d'ENAF.
- La grille met en avant la notion de « tissu urbain constitué » sans la définir.
- Le seuil de 2500 m² n'est pas justifié.
- Les termes « Sols stabilisés ou compactés » et « sols imperméabilisés » ne sont pas définis.
- Le seuil de 50 m² et ceux en % ne sont pas justifiés.

Par ailleurs, le rapport de présentation indique en page 371 que la méthodologie a été travaillée en lien avec les services de l'État suite à des demandes d'ajustements et de précisions. Cette affirmation est à nuancer dans la mesure où les services de l'État ne disposaient pas de la grille de critères avant la transmission du PLU arrêté.

Dans la carte de la consommation d'ENAF p.376 (idem pour la p.379), la légende est à revoir :

- L'item Activité/Logt serait à intituler opération mixte pour plus de clarté.
- L'item Autres est à expliciter, d'autant que cela ne concerne qu'un secteur, en zone naturelle.

- *Concernant les risques :*

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. Ce point est à rectifier (p.389 et 393).

PARTIE 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION DU PLU

Chapitre 1 : Rappel du contenu du PLU

- Concernant la partie « *projet intégré à l'environnement* » :

Il n'est pas fait mention, en page 452, du SDAGE 2022-2027, du PGRI 2022-2027 et du SRADDET qui intègre le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en annexe. **Ces références doivent être assurées.**

Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour le PADD

- *Concernant la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :*

Concernant la démonstration de la compatibilité avec la loi littoral/DTA, cette partie apporte un certain nombre d'éléments de justifications qui pourraient être davantage explicités et cartographiés. Les zones Nv et Nj, à éventuellement indiquer « p », ne sont pas toujours reprises dans les rubriques concernées.

Concernant le **SRADDET**, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec ses règles et prendre en compte ses objectifs, en l'absence de SCoT actif. Cette partie **mérite d'être substantiellement confortée** afin de démontrer que le projet de PLU ne vient en contradiction d'aucune règle du SRADDET. A ce stade, la démonstration se limite à citer quelques-unes des règles du schéma.

Concernant le PLH, celui-ci a été adopté le 3 février 2020 et couvre la période 2020-2025.

L'objectif du PLU de production de 884 LS en mobilisant les ERMS et le PMS est supérieur à celui du PLH adopté, tout en étant sur des temporalités qui ne sont pas les mêmes. Les justifications concernant la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le PLH devra porter sur l'ensemble des objectifs et orientations.

Le PCAET en cours d'élaboration contient un axe sur le développement des énergies renouvelables (page 485) or le PLU arrêté aborde très peu la question des énergies et aucune stratégie concernant ce sujet est mise en avant.

➔ **Le rapport doit être complété en ce sens.**

Chapitre 3 : Motifs de la définition des orientations d'aménagement et de programmation

Il convient de supprimer le terme « plages privées ».

Chapitre 5 : Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU

On note qu'environ 18 ha classés en zone à urbaniser (AU) ou urbaine (U) dans le PLU en vigueur ont été reclassés en zone naturelle (N), ce qui est à souligner.

Concernant l'évolution des EBC, une cartographie identifiant les ajouts et les suppressions par rapport au PLU en vigueur aurait été pertinente.

En p.651 du tome 2, la réhabilitation de 193 logements vacants dont 77 en LS n'est pas justifiée. L'objectif de réhabilitation d'environ 50 % des logements vacants doit apparaître.

Les ERMS, essentiellement en renouvellement urbain, hormis l'ERMS 18 (ENAF), devraient, dans la carte p.653 du tome 2, figurer en renouvellement urbain et non dans une catégorie spécifique d'ERMS. L'ERMS 18 est d'ailleurs comptabilisé comme ENAF, sans apparaître comme ERMS.

Afin de ne pas porter à confusion, les couleurs et légendes des cartes sur les capacités d'accueil du PLU devraient être modifiées/précisées :

- en p.652, sur la première carte, sont en rose "densification" et en vert "ENAF", puis sur la seconde carte, sont en rose les dents creuses (ENAF/densification) et en jaune les ouvertures à l'urbanisation. L'utilisation d'une autre couleur que le rose serait plus judicieux sur la seconde carte pour réunir densification ET ENAF de la première carte.
- La densification et ENAF sur la carte 1 concerne les dents creuses. Il serait bien de le préciser pour faire le lien avec la carte 2 qui précise "dents creuses : ENAF/densification".

PARTIE 5 – MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Certains éléments figurant dans le tableau pages 665 à 668 appellent des observations détaillées ci-dessous.

Concernant les risques, il est mentionné page 665 une meilleure prise en compte des PPR. **Or la commune ne dispose que d'un PPR à ce jour, le PPR Mouvements de Terrain (PPRMT).**

Au sujet de la consommation d'ENAF, il aurait été judicieux d'indiquer la baisse du rythme de consommation foncière programmée à l'horizon 2035 et l'augmentation des zones naturelles.

Concernant les équipements publics, il aurait été pertinent de préciser qu'un schéma directeur est en cours d'élaboration par la CARF, intégrant un volet pluvial.

PARTIE 6 – ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Il est indiqué que, pour chacun des indicateurs, l'état zéro et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans sont fournis, avec une mise à jour annuelle. Il est toutefois mentionné qu'avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs. Dans le tableau d'indicateurs associé, la valeur actuelle est parfois décrite comme à déterminer. Il est nécessaire de déterminer l'état 0 et l'objectif pour chaque indicateur et que, dès l'approbation du PLU, les indicateurs soient arrêtés.

Cette partie est à reprendre.

Par ailleurs, les objectifs assignés dans le tableau ne relèvent pas le plus souvent d'un objectif (état des lieux tous les 4 ans, rapport annuel...) et contredisent la périodicité annuelle.

Par exemple, sur la préservation de la biodiversité et des milieux naturels, les objectifs indiqués sont la réalisation d'état des lieux. Il ne s'agit pas d'objectifs de résultat de l'application du PLU. Les objectifs de résultat devraient se traduire en surfaces de corridor restaurées, en augmentation du nombre d'espèces dans les états de lieux, etc.

PARTIE 7 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE

Concernant les risques, l'élaboration d'un PPR sismique n'est pas citée en page 674 **et le risque inondation ne concerne pas uniquement du ruissellement.**

Enfin les pages 682 à 685 traitent des incidences prévisibles du PLU révisé sur l'environnement, détaillées dans la partie 5 du rapport. **Les observations détaillées dans la présente note technique concernant la partie 5 sont également valables pour les pages relatives à l'évaluation environnementale.**

ANNEXE – ÉTUDE DE DENSIFICATION

L'étude de densification joint au PLU arrêté a fait l'objet de plusieurs échanges en amont avec les services de l'État. Il convient de souligner la qualité globale de cette étude et du travail réalisé par les services de la commune. Il s'agit de la première étude de densification produite dans le département.

Cette étude, imposée depuis la loi climat et résilience, est en effet un élément nouveau que les PLU doivent intégrer en application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme lorsque le document prévoit des ouvertures à l'urbanisation, ce que le PLU de Menton arrêté respecte.

Certains éléments de l'étude méritent quelques précisions ou ajustements pour en renforcer sa qualité :

- Pour les logements en dent creuse, sur la carte, un terrain sans ENAF n'apparaît pas par rapport au rapport de présentation (au Sud de la commune).
- Pour le renouvellement urbain, sur la carte, les ERMS n'apparaissent pas.
- Les termes utilisés diffèrent au sein de l'étude de densification, ainsi que par rapport au rapport de présentation (densification, dent creuse, optimiser un terrain déjà bâti par une densification, combler une « dent creuse » dans l'enveloppe urbaine), ce qui nuit à la lisibilité. De même, les définitions ne sont pas claires en p.18.
- Concernant le point 2.1 délimitation du tissu urbain, l'article L.151-5 du CU parle d'"étude de densification des zones déjà urbanisées", avant de parler "des espaces déjà urbanisés". Il convient de pas multiplier les termes et de reprendre ceux du CU. La notion d'enveloppe urbaine est une piste à retenir pour définir ces espaces urbanisés.

2/ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le PADD contient cinq orientations qui ont été débattues en conseil municipal le 20 février 2024. **Des précisions/corrections seraient nécessaires au sein de cette pièce du PLU révisé :**

Concernant le logement et l'habitat, l'orientation n°2 de contribution à l'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental en vigueur n'a plus lieu d'être. En effet, en raison du nouveau schéma départemental approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 février 2024, la commune n'est désormais plus concernée par aucune prescription en la matière. Le secteur classé actuellement en zone Ng au PLU en vigueur a désormais basculé en espace naturel Np. Il convient de corriger cette erreur matérielle.

Le PADD qui selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme doit « définir des orientations générales concernant l'habitat (..) les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables » ne comporte pas d'action significative. Page 13 du PADD il est même clairement dit que « compte-tenu du contexte topographique très marqué du territoire Mentonnais, le développement des systèmes de production d'énergies, à l'échelle individuelle ou collective, s'avère particulièrement compliqué.

Au regard des technologies actuelles, la commune ne souhaite pas, à ce jour, s'engager dans la mise en place de réseaux d'énergie. Néanmoins, l'installation de systèmes productifs tels que des panneaux solaires en toiture reste une volonté communale développée dans le PLU.

3/ Les OAP

L'OAP du Parc Littoral Rondelli

L'introduction sur l'évolution de l'OAP depuis la phase pré-arrêt n'a pas lieu d'être. L'OAP devrait être complété avec des vues de plus près pour apprécier l'impact du projet d'équipement public en zone UF.

Par ailleurs, au vu de la composition du sol du site (remblais), la notion de pleine terre doit être enlevée. Les locaux situés sous le boulevard ne seront pas conservés ou reclassés donc à enlever (p11).

A ce stade, la faisabilité du parking souterrain n'est pas assurée, au vu de la composition géotechnique du terrain.

L'OAP est entièrement concernée par l'aléa de submersion marine. La commune doit concevoir le projet en prenant en compte les contraintes du cahier de recommandation. Il est notamment nécessaire de calculer la hauteur de submersion pour savoir si les équipements sont compatibles à la localisation en bord de mer. Par exemple, dès une catégorisation de la zone en hauteur de référence de niveau faible, les parkings souterrains sont interdits. De même, la piscine projetée, suivant sa capacité d'accueil, pourrait entrer dans la catégorie des établissements sensibles, telle que définie dans le PAC submersion marine, et serait également interdite. A ce stade, il n'est pas possible de se prononcer fermement sur le projet quant au risque de submersion marine.

Le devenir de cet espace a fait l'objet de différents échanges notamment dans le cadre de COPIL auxquels participaient différents partenaires. Ce site avait en outre fait l'objet d'une concession de l'État. Le projet de PLU et le contenu de l'OAP doit être complété afin de démontrer la cohérence du parti d'urbanisme aujourd'hui retenu par la commune avec la dite concession et les décisions en COPIL.

L'OAP Le Borrigo

La légende n'est pas complète en page 18.

Le parking public prévu antérieurement sur le secteur Sud de La Tournerie a été enlevé, en cohérence avec l'ERMS. Cependant, il est toujours mentionné dans la partie littérale (p20). Il est important de s'assurer que cette recommandation est toujours d'actualité ou pas.

L'OAP thématique Trame verte et bleue (TVB) :

Cette OAP est très minimaliste. Elle mérite d'être **complétée et améliorée**.

La superposition des couches sur les cartes ne permet **pas une bonne visibilité**, notamment pour les zones humides.

De plus, une **présentation des corridors non fonctionnels serait intéressante, notamment pour des projets de renaturation de ces derniers.**

Il s'agit plus d'orientations de préservation et non d'actions d'aménagement ou de travaux, donc, a priori, il ne devrait pas y avoir d'interaction avec les risques naturels. Dans le cas contraire, ces travaux devront être conformes aux PAC et PPRI à venir.

Certaines OAP auraient pu être intégrées :

- Renaturation :

Le diagnostic évoque la renaturation notamment dans les enjeux urbanistiques et paysagers des vallons (Val du Careï, Borrigo, Val de Castagnins) : *révéler et valoriser davantage le Careï notamment en amont à sa couverture, renaturation envisageable ; révéler et valoriser davantage le Borrigo notamment en amont à sa couverture, renaturation envisageable ; révéler et valoriser davantage le Pescaire notamment en amont à sa couverture, renaturation envisageable.*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment porter sur des secteurs à renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ; Il pourrait être intéressant d'identifier ces zones dans une OAP pour bénéficier prioritairement de mesures de compensation : l'OAP TVB pourrait intégrer ces éléments.

Pour rappel, l'article L 163-1 du code de l'environnement précise :

Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle identifiées [...] par les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs à renaturer en application du 4° du I de l'article L. 151-7 du même code, lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent.

- Vallon du Careï :

On peut se demander si une OAP pour le secteur du Careï n'aurait pas été intéressante. Le vallon du Careï a connu une forte pression d'urbanisation. Il s'agit d'un secteur qui présente de nombreux enjeux : continuité écologique (identifié trame bleue) dont la fonctionnalité est mise à mal par l'urbanisation et le busage du cours d'eau, maintien de continuités écologique est/ouest, risques naturels, enjeu paysager, etc.

Ce secteur a connu de nombreux projets dont certains ont fait l'objet d'étude d'impact, révélant des enjeux écologiques notables, et conduisant les maîtres d'ouvrage à mettre en place des mesures ERC. L'étude d'impact du projet d'aménagement du quartier du Haut Careï, sous maîtrise d'ouvrage communale, proposait notamment :

- le maintien d'un maillage des corridors écologiques;
- une mesure compensatoire liée à la fauvette orphée par l'entretien de milieux semi-ouvert favorable par pâturage en forêt communale;
- une étude hydrobiologique qualitative et quantitative pour faire un point « zéro » sur la situation hydrologique, faunistique et écologique du Careï et de certains affluents.

L'élaboration du document d'urbanisme doit être l'occasion de réaliser un point de situation sur l'aménagement de ce secteur, la fonctionnalité du site et les mesures mises en œuvre. La planification doit permettre de se projeter sur le devenir souhaité pour ce secteur. La renaturation et le retour à un état fonctionnel doivent en constituer un objectif.

- une OAP thématique « énergie » ou des OAP sectorielles plus incitatives :

Le SRADDET offre la possibilité aux PLU de définir des secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcée et d'imposer dans ces secteurs une production minimale d'énergie renouvelable (page 57 fascicule des règles du SRADDET règles). Ainsi, une OAP

thématique « énergie » aurait pu être proposée ou des OAP sectorielles plus incitatives avec des dispositions en matière de performances énergétiques et de recours aux EnR.

4/ Le document/règlement graphique :

Le plan de zonage :

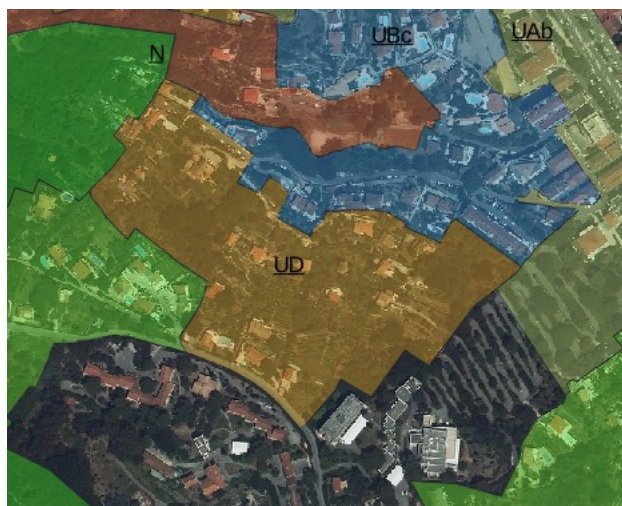
Concernant la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, comme mentionné dans la partie III/ Les différentes thématiques, ces espaces remarquables sont globalement en zones Np ou Ap. Toutefois, un espace remarquable est en zone Nv dédié à la culture du verger. Une **zone Np éventuellement indicé v** est préconisée ou une mention à préciser dans le règlement et le rapport de présentation afin de bien qualifier cette zone comme visant à protéger un espace remarquable de la DTA.

Une coupure d'urbanisation, le jardin du Palais Carnolès, est quant à elle en zone Nj. Une **zone Nj éventuellement indicé pj** est préconisée ou une mention à préciser dans le règlement et le rapport de présentation afin de bien qualifier cette zone comme visant à protéger une coupure d'urbanisation de la DTA.

Ces différents points (zones Nv et Nj) feront l'objet d'un avis de la CDPENAF au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU).

Concernant les limites de zones U, certaines limites de zones U, voire leur classement, méritent des justifications ou un reclassement.

- Corniche de la Madone (p297-298 et 572-574 du rapport de présentation) : La zone UD est à revoir au regard des règles retenues et de la très faible densité constatée, même s'il y a des EVP prévus : les pages 297 et 298 du rapport de présentation confirment la très faible densité de ce secteur et la relation au paysage grâce à cette faible densité.



- Corniche de la Madone (pages 572-574) : Cette zone UD d'habitat très diffus en linéaire constatée est à supprimer (loi littoral), d'autant plus sans protection type EVP/EBC ou autres.



- Anonciade/Careï (page 563) : Cette zone UC est à revoir au regard de l'absence de densité, particulièrement au nord.



- Route des Cabrolles (page 565) : Cette zone UC est à justifier au titre de la loi littoral : notion de secteur déjà urbanisé au sens de la loi ELAN.



Les prescriptions inscrites au plan de zonage :

- *Concernant les EBC :*

D'une manière globale, la révision du PLU intègre de nombreux EBC, intention qui pourrait finalement s'écarter des recommandations de la CDPENAF qui suggère de les utiliser à bon escient.

Le projet de PLU reprend presque intégralement les EBC du précédent PLU, à l'exception de quelques emprises RTE et de quelques bâtiments. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

- *Concernant les risques :*

Il est important de 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 de renvoyer explicitement au règlement écrit pour les dispositions applicables directement dans la légende du plan de zonage.

- *Concernant les prescriptions surfaciques :*

L'intitulé dans la légende des trois périmètres de protection comme Espace vert protégé (EVP) au titre du L.151-19 du CU doit être modifié, il s'agit de protections patrimoniales. De plus, ces périmètres ne sont pas très visibles sur les plans de zonage.

Il convient de rappeler que le recensement des éléments remarquables réalisé par la commune et inscrit au sein du PLU révisé ne peut être considéré comme exhaustif. L'UDAP identifie régulièrement des éléments patrimoniaux remarquables, dont la conservation est indispensable et doit pouvoir être matérialisée au sein du PLU à l'occasion de son évolution.

- *Concernant le PSMV :*

La représentation ne correspond pas à la réalité, certains ouvrages sont représentés (digues), d'autre pas (brise-lames).

5/ Le règlement écrit :

Les dispositions générales

- *Concernant la division du territoire en zones (article 3) :*

L'article 3 mentionne en page 10 les différentes prescriptions et informations qui figurent également aux documents graphiques. La prescription « les polygones d'emprise du bâti établis comme *plan masse* » doit faire l'objet d'un paragraphe dédié au sein des dispositions générales afin de pouvoir comprendre le contexte dans lequel elles s'insèrent, leur intérêt et ce que cela implique pour les zones concernées par ces dispositifs.

De plus, il convient de modifier la description de la zone Nm, en cohérence avec la réglementation de la zone.

- *Concernant les risques sismiques (article 4) :*

Il convient de préciser qu'un PPR sismique est en cours d'élaboration.

- *Concernant les risques mouvements de terrain (article 4) :*

Sur la commune, les aléas retrait-gonflement des argiles sont moyens (et pas faibles).

- *Concernant le risque inondation (article 4) :*

Au vu de l'avancement du PPRi, il n'est pas opportun de laisser le paragraphe sur l'inconstructibilité du secteur inondable « par ruissellement » défini par l'atlas des zones inondables mais d'intégrer le cahier de recommandations à venir.

- *Concernant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux services d'intérêt général (article 6) :*

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). **A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.**

Les zones UAb, UBa, Ubb, UC, UD, UDp, UZa, Uzb, UZc, A, Ap, N, Np du projet de PLU révisé sont concernées. Il est demandé de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage RTE :

Pour les lignes électriques HTB, s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser au sein du règlement que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages exploités par RTE ».

- *Concernant les modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (article 10) :*

Au sein de cet article 10, il est rappelé les sous-destinations concernant la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Parmi ces sous-destinations, figure, depuis la promulgation du décret n°2023-195 du 22 mars 2023, la sous-destination « lieux de culte » qui doit donc être ajoutée à la liste rappelée dans cet article.

- *Concernant la mise en œuvre de la mixité sociale (articles 15 et 16) :*

Il est stipulé en chapeau des articles 15 et 16 des dispositions générales que « Dans le cas où sur certains secteurs ces dispositifs se superposent, le plus contraignant des deux s'impose ». Mais il est également mentionné que « dans le cas où un ERMS se superpose à un PMS, les principes attendants à l'ERMS prévalent sur les principes du PMS ». **Cette deuxième phrase ne semble pas nécessaire au regard de ce que mentionne la première phrase et ce qui est également indiqué dans la liste des ERMS/PMS (pièces n°5b du PLU).**

- *Concernant les éléments du patrimoine architectural et paysager à protéger (article 20) :*

Pour les EVP, il y est autorisé : « 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 ; ». Le terme « terrain » doit être modifié pour plus de clarté et se cantonner à l'emprise au sol de l'EVP.

- *Concernant les dispositions applicables dans les espaces de la TVB (article 23) :*

Concernant les ouvrages de franchissement, ils devront être correctement dimensionnés pour permettre de laisser passer une crue centennale.

Les dispositions spécifiques

- *Concernant les articles pour l'ensemble des zones du PLU :*

Il est fait référence, au sein du chapeau et de l'article 2 de chaque zone, au PPR (et au PAC submersion marine). Or, il semble opportun d'adapter cette phrase trop succincte et qui ne fait finalement pas état de l'ensemble des risques naturels devant être pris en compte, notamment du risque inondation. **Le chapeau et l'article 2 doivent ainsi pouvoir renvoyer à la prise en compte de l'intégralité des règles inscrites à l'article 4 des dispositions générales du règlement.**

L'article 3 mentionne la présence d'ERMS et de PMS dans les zones concernées. **Il convient de renvoyer aux articles 15 et 16 et non 13 et 14.**

Dans l'article 4, les règles relatives à la hauteur des constructions doivent prendre en compte la potentielle surélévation des constructions en zone inondable pour leur mise hors d'eau.

Le règlement autorise la possibilité de panneaux solaires en toiture, mais elle reste timide au regard de l'essor démographique projeté (+ 243 habitants par an d'ici 2035). Avec cette hausse démographique le projet devrait s'interroger davantage sur l'accueil des nouvelles populations et leur impact en termes de consommation d'énergie.

Dans le règlement il y a certes la possibilité de végétaliser ou d'installer des systèmes de production d'énergie renouvelable pour les toitures terrasse, mais le PLU aurait pu par ailleurs aller plus loin en proposant par exemple un zonage indicé « pv » ; naturel photovoltaïque ou agricole photovoltaïque.

L'article 6 précise que les plantations d'essences locales ou indigènes doivent être privilégiées. **Il est fait référence à l'annexe 4 du règlement, notamment pour les espèces à fort pouvoir allergisant. Or, cette annexe ne traite pas des espèces allergènes.**

À ce titre, une liste des essences allergènes de l'ANSES est jointe à la présente note technique, afin d'être annexée au règlement. La liste également jointe des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA destinée à la gestion des milieux (hors milieux urbains) et pouvant occasionner des problèmes sanitaires (exemple de l'ambrosie et son pollen hautement allergisant et son fort potentiel d'envahissement de différents milieux) aurait méritée également de figurer en annexe du règlement.

En chapeau de l'article 7, relatif au stationnement, **il semblerait pertinent de rappeler que dans les zones concernées par un risque d'inondation, le stationnement en souterrain, pour des constructions à usage d'habitation, est strictement réglementé.** En effet, dans certaines zones, le stationnement souterrain peut être interdit ou être concerné par des prescriptions.

Dans les dispositions relatives aux zones, le terme CINASPIC présent dans la version pré-arrêt a été remplacé par constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les EICSP sont également réglementés, ce qui entraîne des contradictions. Par exemple, p51, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur frontale ne peut dépasser 18m puis il est précisé que les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux EICSP.

- *Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines :*

Zone UDp :

Cette zone a la même réglementation que la zone N. Il convient de la modifier en fonction des remarques de la zone N.

Zone UF :

La notion de pratique nautique a disparu dans cette version par rapport à la phase pré-arrêt, alors que cette activité reste la vocation essentielle des concessions accordées par l'État. Elle doit être rajoutée.

Zone UPi : L'utilisation des lettres « UP » pour cette zone hors périmètre portuaire peut porter à confusion.

- *Concernant les dispositions applicables aux zones agricoles :*

En ce qui concerne le paragraphe sur les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les paragraphes suivants (p149 du règlement), cela n'est autorisé dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages. Ce point doit être ajouté.

- *Concernant les dispositions applicables aux zones naturelles :*

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone N, tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone. 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 la qualité de la ressource.

Zone Nm :

La possibilité d'autoriser « Les installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être précaires et démontables et liées à une activité balnéaire, sportive et de loisirs » pose question, la zone Nm correspondant au plan d'eau et à des enrochements.

Pour information, l'installation de structures gonflables flottantes hors périmètre portuaire n'est pas autorisée.

Dans les zones Nm et NPi, en plus du respect des contraintes environnementales (protection des espèces et respect des procédures réglementaires environnementales et loi sur l'eau), il convient de noter que la réalisation d'ouvrages de protection est soumise aux dispositions de la loi littoral (article L.2124-2 du CGPPP). C'est indiqué en chapeau alors que toutes les installations listées ne sont pas soumises à l'article L.2124-2 qui ne concerne que les atteintes à l'état naturel du rivage de la mer, donc concerne les ouvrages de protection (digues..).

- *Observations communes aux zones agricoles et naturelles :*

- ➔ **La surface maximum (surface existante + extension + annexes) permise est trop importante** par rapport à la recommandation de la CDPENAF du 12 avril 2023, soit 280 m² au lieu de 180 m². Cette différence n'est pas justifiée dans le PLU arrêté.
- ➔ L'emprise au sol des **annexes semble trop élevée**, avec 100 m² au lieu de 60 m². Il est à noter que la recommandation de la CDPENAF du 12 avril 2023 inclut les piscines dans les annexes.
- ➔ Il convient également de réglementer la **surface de plancher initiale minimum pour la création des annexes**, évoquée également dans la recommandation de la CDPENAF du 12 avril 2023.
- ➔ La **hauteur** maximale des extensions latérales est de 9 m alors que celle des extensions par surélévation est de 7 m. Ces hauteurs doivent être mises en cohérence.

Ces différents points feront l'objet d'un avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (CU). Lorsque les surfaces proposées dans un projet de PLU s'éloignent de la recommandation de la CDPENAF susmentionnée, il est attendu des justifications particulières,

qui à ce stade ne figurent pas dans le PLU arrêté. Les zones agricoles et naturelles sont par principe inconstructibles. Il est donc attendu de limiter leur constructibilité au maximum concernant les constructions d'habitations existantes, notamment, d'autant qu'autoriser leur extension et la construction d'annexes ne constituent qu'une possibilité offerte par le CU.

En outre, les constructions agricoles ou forestières, conformément à l'article L.121-10 du CU, sont autorisées par dérogation à l'article L.122-8 avec l'accord du préfet et après avis des CDNPS et CDPENAF et à condition d'être en dehors des espaces proches du rivage :

- Dans le tableau de la zone A, la sous-destination Exploitation agricole doit être autorisée sous condition.
- Dans le tableau de la zone N, la sous-destination Exploitation forestière doit être autorisée sous condition.
- Dans l'article N2, les constructions agricoles ou forestières doivent être autorisées sous conditions.

6/ La liste des emplacements réservés (ER) (pièce 5a) :

La commune identifie l'**ER V1** pour l'élargissement de la route de la Giraude. Ce projet n'est pas évoqué dans les documents mais cette route se situe à l'interface entre de l'habitat diffus (elle semble ne desservir que très peu d'habitations) et l'espace naturel sur les pentes du Mont Carpano, dans un secteur qui présente des enjeux importants : espace remarquable terrestre de la DTA, site Natura 2000 à proximité, risque mouvement de terrain (PPRMT bleu et rouge), risque incendie avec un aléa feu de forêt fort et un secteur qui a déjà connu plusieurs incendies. Il aurait été intéressant de présenter l'intérêt et la volonté communale vis-à-vis de cet emplacement réservé.

Concernant l'**ER E2** de création d'un parking multimodal à proximité de la gare SNCF de Menton-Ville, le parking souterrain a fait l'objet d'une inauguration. La question peut se poser de la pertinence de garder cet emplacement réservé.

L'emplacement réservé **E3** projette un parking de proximité. Sa solarisation pourrait être envisagée.

7/ La liste des Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et périmètres de mixité sociale (PMS) (pièce 5b) :

Le préambule intitulé « Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF » ne traite pas uniquement du PLH. Son titre doit être modifié.

Par ailleurs, le volet qualitatif des ERMS mérite d'être décliné pour chaque ERMS. En l'état, la clé de répartition du PLH s'impose à l'échelle de la commune et celle du CMS pour chaque programme. Inscrire que les dispositions du PLH et du CMS s'appliquent à l'ensemble des ERMS appelle à une **clarification**.

Il semble que l'**ERMS 11** ne concerne que la parcelle BK 131. Ce point doit être vérifié.

8/ Les annexes :

D'une manière générale, il conviendra de vérifier que les annexes répondent bien aux éléments, mentionnés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, qui doivent obligatoirement figurer en annexes au PLU. En effet, la liste des annexes a été étoffée suite à la promulgation du décret n° 2023-195 en date du 22 mars 2023.

L'annexe n°7, relative aux annexes sanitaires :

Une fois finalisé et validé, le schéma communautaire d'assainissement (eaux usées/eaux pluviales), en cours d'élaboration par la CARF, devra être annexé au PLU.

L'annexe n°8, relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) :

L'annexe sur les SUP contient notamment les cartes d'aléas inondation et l'arrêté préfectoral de prescription du PPR inondations. Si l'arrêté préfectoral relève bien des SUP, les autres éléments, non approuvés (PPRi en cours d'élaboration), doivent être intégrés dans l'annexe Risques. L'arrêté préfectoral de prescription du PPR sismique doit être ajoutée.

- *Concernant la liste des SUP :*

La liste des servitudes est complète. Cependant, depuis la transmission du PAC initial en 2021, les fiches des SUP codifiées A5, AC2, AC4, EL9, I4, PM1, PT1, PT2 et T1 (avec la fiche technique) ont été actualisées. **Ces fiches actualisées, jointes à la présente note, devront être annexées au PLU qui sera approuvé**, en substitution des fiches SUP jointes au projet de PLU arrêté le 4 décembre 2024. De plus, la commune n'ayant pas de canalisation de transport de gaz, la **fiche I3 est à supprimer**.

L'annexe n°13, relative aux obligations légales de débroussaillage (OLD) :

Il serait pertinent de préciser la source de la cartographie du débroussaillage obligatoire.

L'annexe n°17, relative aux risques naturels :

- *Concernant le risque mouvements de terrain :*

Il serait pertinent de préciser la source de la cartographie sur le retrait-gonflement des argiles. Les documents relatifs au PPR sismique en cours d'élaboration mérite de figurer dans cette annexe.

- *Concernant le risque inondation :*

L'ensemble des documents relatifs au PPRi en cours d'élaboration mérite de figurer dans cette annexe (carte des enjeux, ensemble des rapports, cahier de recommandations à venir). En effet, depuis l'arrêt, une réunion des personnes publiques associées a eu lieu le 3 février 2025 afin de présenter les projets de cartes d'aléas et d'enjeux du PPRi.

Concernant le PAC submersion marine, il convient de rajouter le courrier de transmission du PAC et celui du préfet du 26 juillet 2018 qui apporte des précisions sur ce PAC.

L'annexe n°18, relative au risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral de février 2001 est obsolète. Cette annexe est à supprimer.

L'annexe n°20, relative aux ZAIIPER (Zones d'Accélération pour l'Implantation d'Installations de Production d'Énergies Renouvelables) :

La délibération communale prise pour les ZAE nR figure en annexe, il manque toutefois le **projet de zonage joint à la délibération. Cette carte est à rajouter.**

Dans la note méthodologique sur les ZAE nR annexée, en page 9, la commune dit ne pas bénéficier de données cartographiques sur le potentiel de développement pour certaines EnR (biomasse, méthanisation, hydroélectricité et thalassothermie). Le portail cartographique des EnR <https://planification.climat-energie.gouv.fr/> met à disposition ce potentiel. De même un site alternatif a été déployé par la DDTM pour analyser ce même potentiel filière par filière https://openddtm.fr/06/index.php/view/maprepository=dirpublic&project=potentiel_ENR

L'étude présentée en annexe conduit à un très faible potentiel et admet page 41 qu'une réflexion sur le potentiel solaire, géothermique et sur le réseau de chaleur pourrait être approfondie., tout comme pour la thalassothermie.

Sur la base du potentiel décrit dans le portail cartographique et l'outil développé par la DDTM, la commune peut délibérer à nouveau avec des zones d'accélération complémentaires.

V/ Autres points – rappels législatifs

Je tiens à vous rappeler les éléments qui suivent.

Tous les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis suite à l'arrêt du PLU révisé doivent être annexés au dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) relatifs aux différents points qui doivent être soumis à sa décision et l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'évaluation environnementale.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, et suite à l'ordonnance du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, **le caractère exécutoire des procédures de PLU est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), en complément de la transmission au Préfet** (article L.153-23 du code de l'urbanisme). La publication sur le GPU, point d'entrée unique national de tous les documents d'urbanisme, devient une formalité de publicité de droit commun qui s'applique à la révision du PLU de Menton. **Une version dématérialisée du PLU, réalisée conformément au standard du Centre National de l'Information Géographique (CNIG), devra donc être déposée sur le GPU par l'autorité compétente une fois le document approuvé en conseil municipal.**

Toutes les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage pendant un mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) demeurent applicables mais sont sans incidence sur le caractère exécutoire du document.

A N N E X E S

Certains points sont intéressants afin de construire un **urbanisme favorable à la santé**, enjeu relevé par l'Agence Régionale de la Santé. Ils méritent d'être soulignés et sont joints au présent avis afin de compléter le dossier de PLU, notamment la partie dédiée à la qualité et cadre de vie dans le diagnostic :

- Éléments de santé et environnement ;
- Liste des espèces végétales exotiques envahissantes de la région PACA,
- Liste des essences allergènes de l'ANSES à annexer au règlement du PLU.

De plus, afin de compléter et mettre à jour l'**annexe n°8 relative aux SUP**, il est joint au présent avis les éléments suivants :

- Fiches SUP A5, AC2, AC4, EL9, I4, PM1, PT1, PT2 et T1 (avec la fiche technique) actualisées.
