

Nice, le 27 FEV. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Menton
Mairie de Menton
17 rue de la République
06 500 MENTON

LRAR n° 2C 186 572 4773 0

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Menton – Saisine des Personnes Publiques Associées (PPA) : avis de l'État sur le dossier arrêté

PJ : avis technique détaillé et ses annexes

Par délibération en date du 4 décembre 2024, le conseil municipal de Menton a arrêté la révision de son projet de plan local d'urbanisme (PLU), prescrite le 1^{er} décembre 2020. La délibération et le dossier, qui y est annexé, ont été réceptionnés en Préfecture le 17 décembre 2024.

En application des dispositions des articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme (CU), j'émet par la présente un avis favorable sur ce projet de PLU arrêté, assorti d'observations et de recommandations, détaillées dans l'annexe technique jointe au présent courrier, et dont les principales sont synthétisées ci-après.

Au préalable, je souhaite souligner la qualité des échanges entre nos services qui ont permis de vous accompagner dans votre ambition de porter une stratégie d'aménagement en cohérence avec les enjeux du territoire de Menton. Ce travail a, en effet, été particulièrement constructif. Il en ressort un projet de PLU arrêté qui se distingue par la qualité de la prise en compte de certains sujets majeurs pour le département, notamment la ressource en eau et la consommation d'espaces, et qui constitue une amélioration significative par rapport au PLU en vigueur.

En effet, l'exemplarité de votre projet de PLU peut être relevée quant à la prise en compte du Dire de l'État sur le sujet de l'eau dans le contexte de changement climatique, grâce à votre démarche menée conjointement avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).

Par ailleurs, votre projet de PLU révisé porte une logique ambitieuse de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de densification des zones urbaines à travers le renouvellement urbain.

Ces évolutions sont en cohérence avec les objectifs portés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Le projet de PLU révisé permet ainsi de cadrer la consommation foncière à hauteur de 4,5 hectares à l'horizon 2035, en ne prévoyant qu'une ouverture à l'urbanisation de taille modérée, destinée au développement économique de la commune, et la restitution de près de 18 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles.

Votre document mérite, cependant, certaines améliorations, dont le détail figure dans l'annexe technique jointe. Les principales observations sont reprises ci-dessous :


- La méthodologie sur la consommation foncière est détaillée. Toutefois, certains ajustements de la grille de critères pourront être précisés afin de clarifier la méthode employée par le PLU sur ce volet.
- Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique trame verte/trame bleue (TVB), obligatoire conformément à l'article L.151-6-2 du CU, la révision du PLU de Menton en comporte bien une. Cependant, à ce stade, cette OAP est sommaire. Elle mériterait d'être complétée et améliorée, dans un objectif de préservation de la biodiversité et des milieux naturels mentonnais.
- Concernant le volet loi littoral, celle-ci impose l'extension en continuité des agglomérations et villages existants et, depuis la loi Elan, permet d'identifier des secteurs déjà urbanisés (SDU) pour les communes littorales (article L.121-8 du CU), en dehors de l'urbanisation diffuse. Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ont pour obligation d'identifier ces secteurs et les PLU de les délimiter. En l'absence de SCoT, ces secteurs ne sont pas urbanisables. Si la commune identifie bien un SDU, inconstructible en l'absence de SCoT, un autre secteur au niveau de la route des Cabrolles constitue un SDU. De plus, des zones urbaines, peu denses, mériteraient un reclassement en zone naturelle, dans la mesure où elles ne peuvent être considérées ni comme faisant partie intégrante de l'agglomération au sens de la loi littoral, ni comme correspondant à un SDU.
- Enfin, le règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) s'éloigne des recommandations de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12 avril 2023 pour les règles applicables aux annexes et aux extensions, sans pour autant apporter des justifications particulières de nature à motiver les choix de la commune. Ces dispositions feront prochainement l'objet d'un avis de la CDPENAF. Pour autant, les zones A et N sont, par principe, des zones non constructibles à préserver ; il est donc préconisé de s'inscrire dans la recommandation de la CDPENAF afin de participer à cet objectif de préservation.

Je vous invite à prendre en considération mes observations et recommandations, afin d'améliorer la qualité de votre document arrêté en vue de son approbation par votre conseil municipal.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Enfin, la dynamique engagée par votre commune à l'occasion de l'élaboration de votre PLU gagnera à être maintenue pour l'élaboration du SCOT CARF. Le futur SCOT permettra d'approfondir des thématiques complémentaires comme la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous appuyer dans la prise en compte du présent avis.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4831

Hugues MOUTOUH

Copie : Madame la Sous-Préfète Nice-Montagne
Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture