

Aménagement du site Jeanne d'Arc Commune de Menton

C - Dossier de mise en compatibilité du PLU de Menton

1. Rapport de présentation



SOMMAIRE

I - LE DIAGNOSTIC DU SITE, OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	4
I.1. CONTEXTE DE L'OPERATION	4
I.1.1. LA COMMUNE DE MENTON, UN BESOIN AVERE EN LOGEMENTS	4
I.1.2. UN SITE URBAIN A RENFORCER	4
I.2. ENJEUX DE LA ZONE D'ETUDE	5
I.2.1. LA ZONE D'ETUDE	5
I.2.2. ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE	6
I.2.2.1. Climat	6
I.2.2.2. Qualité de l'air	6
I.2.2.3. Topographie - Géologie	6
I.2.2.4. Hydrographie	7
I.2.2.5. Captage d'eau potable	7
I.2.2.6. Vibrations, odeurs et émissions lumineuses	7
I.2.3. ANALYSE DU MILIEU BIOLOGIQUE	8
I.2.4. ANALYSE DU MILIEU HUMAIN	8
I.2.4.1. Un parc de logements caractérisé par une part quasi-égale entre les résidences principales et secondaires	8
I.2.4.2. Mais un parc social insuffisant	8
I.2.4.3. Une population évoluant faiblement dans la durée et un taux de chômage plus important qu'à l'échelle du Département	8
I.2.4.4. Occupation du sol	9
I.2.4.5. Voirie – Transports - Déplacements	11
I.2.4.6. Réseaux	11
I.2.5. PATRIMOINE ET PAYSAGE	11
I.2.5.1. Paysage	11
I.2.5.2. Patrimoine	11
I.2.6. CONCLUSION	12
II - LE PROJET ET LE PLU	13
II.1. PRESENTATION DU PROJET	13
II.1.1. L'INTERVENTION SUR LE SITE JEANNE D'ARC	13
II.1.2. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET PERMIS PAR LA MISE EN COMPATIBILITE	15
II.2. RAPPEL DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	17
II.2.1. BILAN DES PRINCIPAUX ENJEUX	17
II.2.2. OBJECTIFS DU PROJET EN REPONSE A CES ENJEUX	17
II.3. SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DU PLU ET MOTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE	18
III - LA MISE EN COMPATIBILITE	21
III.1. LES CHANGEMENTS APPORTES	21
III.2. LE PLAN DE ZONAGE DU PLU	22
III.2.1. PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR	22
III.2.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	23
III.2.3. PLAN DE ZONAGE MIS EN COMPATIBILITE	24
III.3. LE REGLEMENT DU PLU – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE	25
III.3.1. LE REGLEMENT EN VIGUEUR	25
III.3.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT	41
III.3.3. LE REGLEMENT MIS EN COMPATIBILITE	42
III.4. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE AU PLU	50
III.4.1. LA LISTE DES EMPLACEMENT RESERVES POUR MIXITE SOCIALE EN VIGUEUR	50
III.4.2. LA LISTE DES EMPLACEMENT RESERVES POUR MIXITE SOCIALE MIS EN COMPATIBILITE	50
III.5. ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONAGES AU PLU	51

IV - L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET REGLEMENTS D'URBANISME SUPERIEURS 52

IV.1.	LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"	52
IV.2.	LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)	52
IV.3.	LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT).....	53
IV.4.	LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)	54
IV.5.	LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) DES ALPES-MARITIMES	55
IV.6.	LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).....	55
IV.7.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP).....	56
IV.8.	LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (PPR).....	56
IV.9.	LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)	56
IV.10.	SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE	58
IV.11.	LA SITUATION AU REGARD DU PADD DU PLU DE MENTON	59

ANNEXE : DECISION N° CU-2021-2768 APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS SUR L'ELIGIBILITE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MENTON 60

I - LE DIAGNOSTIC DU SITE, OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

I.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

I.1.1. LA COMMUNE DE MENTON, UN BESOIN AVERE EN LOGEMENTS

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP2011 et RP2016 exploitations principales.

La commune de Menton compte **28 872 logements** en 2016, soit près de 9,3% de plus qu'en 2011.

L'évolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2016 est présentée dans le tableau ci-dessous.

Menton	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	12 863	16 624	18 637	22 508	24 801	25 593	26 427	28 872
<i>Résidences principales</i>	9 275	10 398	11 054	13 221	13 495	13 306	13 736	13 592
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	2 067	4 771	5 267	6 883	8 855	10 789	11 130	12 824
<i>Logements vacants</i>	1 521	1 455	2 316	2 44	2 451	1 497	1 560	2 456

Source : INSEE, RP2011 et RP2016

Depuis 1968, le taux de croissance annuel des créations de logements est supérieur à 0,5% par an. Il a été maximal sur la période 1968-1975 (+4% par an) et est actuellement de +1,8% par an.

Pour autant, la demande en logements, ainsi que celle en logement social, reste élevée. Cette dernière est liée aux loyers élevés dans les Alpes-Maritimes.

Totalisant seulement 9,09% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, la commune a engagé ces dernières années une politique volontariste afin d'augmenter la production de logements, notamment sociaux, sur son territoire.

I.1.2. UN SITE URBAIN A RENFORCER

Les dynamiques de l'urbanisation ont engendré le développement de certains secteurs urbains sur le territoire mentonnais. Ainsi celle-ci s'est développée en fond de vallée comme ici le long du Careï, bien qu'un manque d'organisation urbaine soit relevé.

Le site Jeanne d'Arc est une zone urbaine hétérogène organisée autour de la route de Sospel.

Le Plan Local d'Urbanisme communal prévoit de renforcer les espaces proches du centre-ville, de restructurer les centres secondaires et de favoriser la mixité sociale.

I.2. ENJEUX DE LA ZONE D'ETUDE

I.2.1. LA ZONE D'ETUDE

Le site Jeanne d'Arc est localisé dans la vallée du Careï au cœur du quartier portant le même nom et se trouve en limite Ouest de la route de Sospel.

La zone mise en compatibilité concerne les parcelles cadastrales section AK n°270, 271, 272, 274, 275, 283, 284, 285, 290p, 326, 327, 387, 388, 396, 397, 398, 436p, 513 et 514, représentant **une superficie totale d'environ 5 000 m²**.

Périmètre de la DUP

Aménagement du secteur Jeanne d'Arc à Menton

Echelle : 1/1 000 - Source : cadastre.gouv



DUP

 Périmètre DUP

Cadastré

 Section cadastrale

AK Code de section

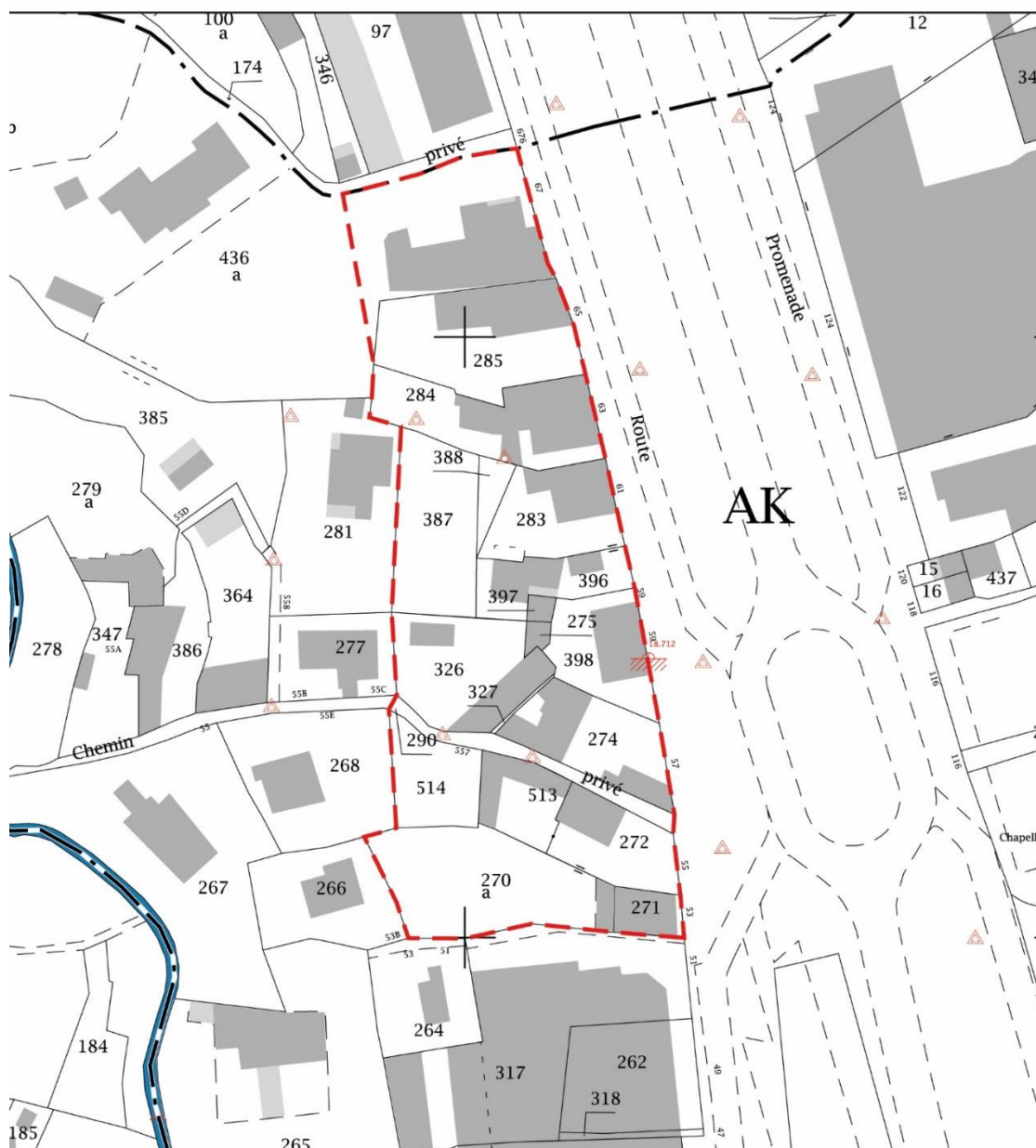
 Parcelle cadastrale

326 Numéro de parcelle

Bâti

 Bâti dur

 Bâti léger



I.2.2. ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

I.2.2.1. Climat

La zone d'étude est soumise à un climat méditerranéen tempéré, caractérisé par :

- des étés très chauds et secs,
- des précipitations concentrées essentiellement en automne et hiver, et qui peuvent présenter un caractère violent (500 mm/an en moyenne).

I.2.2.2. Qualité de l'air

source d'information : AtmoSud

Le secteur des transports est majoritairement à l'origine des émissions de polluants du département des Alpes-Maritimes (hors dioxyde de soufre et composés organiques volatils non méthaniques, émis essentiellement et respectivement par l'industrie et l'agriculture). Viennent ensuite les émissions liées aux activités résidentielles et tertiaires.

L'inventaire des émissions Cigale souligne les mêmes origines principales des polluants de l'air sur la commune de Menton, avec une prédominance des transports vis-à-vis du résidentiel.

La carte stratégique air réalisée sur l'année 2020 indique de façon générale un air de bonne qualité au niveau de la zone d'étude et de qualité plus moyenne à proximité du giratoire Sud.



Source : ATMOSUD

I.2.2.3. Topographie - Géologie

Du point de vue topographique, le secteur objet de la présente mise en compatibilité, d'une altitude moyenne de 50 m, est penté dans le sens Ouest/ Est. Le dénivelé maximum relevé entre son point haut et son point bas est de 5 m.

La carte géologique 1 / 50 000 indique que le site Jeanne d'Arc se trouve dans un secteur composé d'alluvions fluviales (Fz) du Quaternaire.

La commune de Menton se trouve en zone 4 de sismicité moyenne.

Dans cette zone de sismicité, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations.

I.2.2.4. Hydrographie

Le cours d'eau du Careï est présent à l'Est du site. Il est busé au niveau de la zone d'étude et jusqu'à la mer Méditerranée.

Aucun risque inondation ne concerne le site du projet.

I.2.2.5. Captage d'eau potable

La zone d'étude n'est concernée par aucun captage ou périmètre de protection de captages.

I.2.2.6. Vibrations, odeurs et émissions lumineuses

Les sources de vibrations, d'odeurs et d'émissions lumineuses à proximité de la zone d'étude sont essentiellement liées à la circulation automobile existante, en particulier sur la route de Sospel et ses rues adjacentes. Pour autant, ces nuisances sont limitées.

I.2.3. ANALYSE DU MILIEU BIOLOGIQUE

Le site n'est concerné par aucune zone de protection biologique. Il est éloigné d'environ :

- 800 m de la ZNIEFF¹ *Sainte-Agnès*,
- 830 m de la ZSC² FR9301567 *Vallée du Careï, Collines de Castillon*.

Le SRCE PACA localise le site du projet dans un espace artificialisé, le long d'une voie principale. Il s'inscrit dans un réservoir de biodiversité en zones urbaines dont l'objectif visé est la recherche de remise en état optimale. De plus, aucun réservoir écologique n'est identifié au PLU ou au SCOT au niveau du site du projet.

La végétation présente sur le site du projet est d'origine anthropique.

Les enjeux floristiques semblent assez réduits et aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site.

Les espèces présentes sont caractéristiques des espaces urbanisés et sont de faibles diversités.

I.2.4. ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

I.2.4.1. Un parc de logements caractérisé par une part quasi-égale entre les résidences principales et secondaires

Sur la commune, 28 872 logements ont été recensés en 2016.

Le parc de logements est en augmentation constante sur la commune depuis 1968.

Entre 2011 et 2016, le taux de croissance annuel des créations de logements est de 9,3%.

La part des résidences principales est à peine supérieure à celle des résidences secondaires (47,1% contre 44,4%).

Les propriétaires occupants sont majoritaires (56,8%). Et 7 461 ménages disposent d'un emplacement minimum pour un véhicule dans leur logement, alors que 7 823 ménages disposent d'au moins une voiture.

I.2.4.2. Mais un parc social insuffisant

Le taux de logements locatifs sociaux sur la commune est faible (9,09% au 1^{er} janvier 2019) d'où un parc social insuffisant.

La commune a fait l'objet d'un premier constat de carence au titre de la période triennale 2011-2013, prononcé par arrêté préfectoral n° 2014-725 du 6 août 2014., puis d'un second au titre de la période triennale 2014-2016, prononcé par arrêté préfectoral n°2017-1111 du 27 décembre 2017.

Le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune au 1^{er} janvier 2019 est de 1 540 logements³ et le nombre de demande de logements en attente dans cette commune au 31/12/2019 était de 1 277 (*source : demande-logement-social.gouv.fr*).

I.2.4.3. Une population évoluant faiblement dans la durée et un taux de chômage plus important qu'à l'échelle du Département

La population communale a fortement augmenté entre 1982 et 1990, atteignant une croissance annuelle de 2%. L'augmentation annuelle a ensuite été légèrement décroissante jusqu'en 2006. Entre 2006 et 2011, la population a augmenté de +0,9%. Elle a de nouveau baissé entre 2011 et 2016, de l'ordre -0,3% par an.

La part des moins de 20 ans (20,5%) est inférieure à celle des plus de 65 ans (26,6%).

Le taux de chômage est de 14,2%, supérieur à la moyenne départementale (13,8%).

Une faible majorité des actifs, soit environ 51% travaillent hors de la commune.

¹ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

² ZSC : Zone Spéciale de Conservation – réseau européen Natura 2000

³ Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune est stable depuis 2015. Il était de 162 en 2014.

I.2.4.4. Occupation du sol

Le site de la mise en compatibilité accueille :

- 11 constructions à usage d'habitations, dont certaines comportant des activités en rez-de-chaussée (magasin d'outillage notamment),
- des friches ou jardins individuels attenants à ces habitations,
- une portion de chemin privé (venelle piétonne).

Les abords du site sont marqués par l'homme, avec des constructions et des voiries, et quelques espaces verts privatifs, mais également des stationnements aériens, un jardin d'enfants, un équipement de sport des écoles (Jeanne d'Arc) et une chapelle.

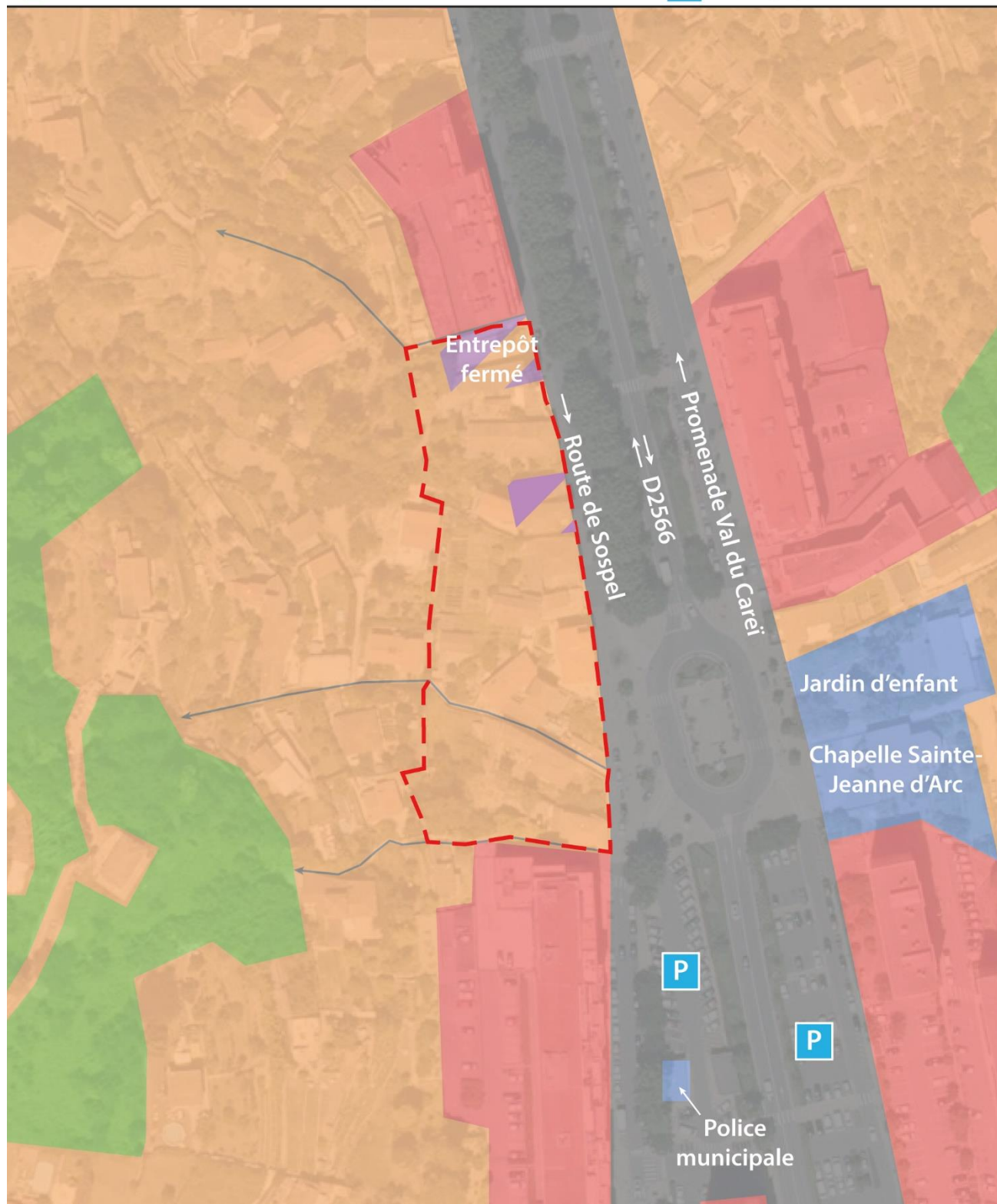
Plan d'occupation du sol

Aménagement du secteur Jeanne d'Arc à Menton

Echelle : 1/1 500 - Source : photographie aérienne IGN - Réalisé par photo-interprétation



- Périmètre DUP
- Habitat individuel et jardins collinaires
- Voiries principales et parkings
- Habitat collectif
- Equipements
- Espaces boisés
- Activités en RDC
- Venelles piétonnes
- P Parkings publics



I.2.4.5. Voirie – Transports - Déplacements

Le site est accessible par la route de Sospel, laquelle est encadrée par une contre-allée à l'Ouest et la promenade Val du Careï à l'Est. La route de Sospel est répertoriée en catégorie 3 dans le classement sonore des infrastructures routières des Alpes-Maritimes.

Cette route à deux fois une voie de circulation ne comporte aucun trottoir longitudinal.

La route de Sospel à l'Ouest et la promenade Val du Careï sont quant à elles bordées d'un trottoir et une bande cyclable est également aménagée entre la route de Sospel et la contre-allée.

Des venelles piétonnes traversent ou longent le périmètre du projet. Elles permettent de gravir la pente et de desservir le coteau.

Du stationnement public est présent : au Sud de la zone d'étude, de part et d'autre de la route de Sospel, mais aussi le long de la contre-allée et de la promenade Val du Careï.

La zone d'étude est desservie par quatre lignes de bus : n°1 (reliant Résédas à Garavan), 4 (reliant la gare routière de Menton à l'Annonciade), 15 (reliant Sospel à la gare routière de Menton) et la navette N1 du réseau Zest de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, circulant le long de la route de Sospel. L'arrêt le plus proche se trouve au niveau du giratoire en limite Sud-Est du site du projet.

I.2.4.6. Réseaux

Les réseaux eau potable, eaux usées, électricité, gaz et telecom sont présents le long de la route de Sospel et des contre-allées.

Un réseau d'eaux pluviales est présent en limite Sud-Est de la parcelle. Ces réseaux sont suffisamment dimensionnés.

I.2.5. PATRIMOINE ET PAYSAGE

I.2.5.1. Paysage

L'Atlas Départemental des Paysages découpe le territoire en 15 familles.

Le site Jeanne d'Arc est inclus dans la famille L, *Sous les corniches*, et plus spécifiquement dans le secteur L1, *Le littoral Mentonnais*.

Le site objet du présent dossier n'est concerné par aucun enjeu spécifique si ce n'est la « qualité du rapport route/relief » applicable le long de la route de Sospel.

D'un point de vue paysager, le rapport de présentation du PLU classe le secteur dans l'unité 3b « le Val du Careï ».

La vallée du Careï est occupée par des habitations majoritairement collectives et quelques maisons individuelles ; proches des commerces et des services.

Si les constructions en R+6/7 masquent systématiquement les vues sur les coteaux, que l'on soit en vue frontale ou éloignée, les vues biaisées sur des secteurs bâtis bas permettent de relier le site avec le grand paysage lointain.

L'un des enjeux est de structurer et d'apporter une nouvelle écriture architecturale du fond de vallon.

I.2.5.2. Patrimoine

Le site Jeanne d'Arc est concerné par le site inscrit au titre des sites et monuments naturels *Littoral de Nice à Menton*, par arrêté du 20 mars 1973.

Le périmètre du projet n'est concerné par aucun monument historique ou périmètre de protection de monument historique, ni aucune zone de présomption de prescription archéologique ni site patrimonial remarquable.

I.2.6. **CONCLUSION**

Le site actuel Jeanne d'Arc se caractérise par :

- une faible densité d'urbanisation par rapport à ses abords immédiats,
- des bâtiments abritant des logements, et deux activités dont un entrepôt fermé,
- des bâtiments hétérogènes, dont certains vétustes,
- une desserte routière et en transport en commun aisée par la route de Sospel, et ses deux voies parallèles,
- une viabilisation complète,
- des cheminements piétons (venelles) de direction Est/Ouest,
- une végétation essentiellement d'origine anthropique présente à l'arrière des constructions, au niveau des jardins/potagers.

II - LE PROJET ET LE PLU

II.1. PRESENTATION DU PROJET

II.1.1. L'INTERVENTION SUR LE SITE JEANNE D'ARC

L'opération sur le site Jeanne d'Arc est caractéristique des interventions de requalification et restructuration urbaine à petite échelle.

Elle répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements sociaux sur la commune et la communauté d'agglomération de la Riviera Française, marquant ainsi le volontarisme des collectivités en la matière.

Elle permet aussi de proposer une nouvelle offre en commerces et services de proximité.

Présentation du programme prévisionnel

Un projet de requalification et de restructuration urbaine à petite échelle incluant une mixité sociale et fonctionnelle

L'opération prévue consiste en la création :

- d'un programme d'environ 100 à 120 logements⁴, soit de l'ordre de 5 700 m² à 6 300 m² de surface de plancher dédiés aux logements, dont
 - 35 % de logements locatifs sociaux, soit environ 40 logements locatifs sociaux,
 - 30 % de logements en accession à la propriété aidée, soit environ 35 logements en accession à la propriété aidée,
 - 35 % de logements libres, soit environ 40 logements.
- la réhabilitation d'une maison, sous la forme d'une « maison patrimoniale » de 200 m² de surface de plancher environ,
- de commerces de 915 m² de surface de plancher environ,
- des places de stationnement liées à ces constructions :
 - environ 145 places en sous-sol pour les logements,
 - environ 15 places en sous-sol pour les usagers des commerces,
- un parking public d'environ 82 places de stationnement en sous-sol.

Un projet répondant à des objectifs sociaux et d'organisation urbaine

L'opération projetée répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements et logements sociaux, selon les objectifs de production définis dans le PLH de la CARF 2019-2025, ainsi qu'en locaux commerciaux et de services.

Elle participe également au renouvellement urbain du quartier par le choix d'une architecture en cohérence avec les bâtiments environnants, permettant de créer une diversité architecturale dans ce secteur.

Afin d'inscrire le projet dans la modernité et le respect de l'environnement, le développement durable a été pris en compte tout au long de la conception de l'opération.

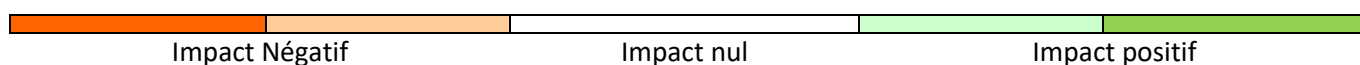
⁴ Le nombre de logements et la programmation seront précisés au stade du dépôt des autorisations d'urbanisme correspondantes.



Plan de l'aménagement prévu

II.1.2. **LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET PERMIS PAR LA MISE EN COMPATIBILITE**

Le tableau en page suivante regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu, permis par la présente mise en compatibilité.



- **Conclusion**

Il apparaît que l'opération programmée offre de multiples impacts positifs et notamment créera une nouvelle offre de logements neufs et accessibles dans un secteur restructuré, ainsi que de nouvelles surfaces destinées à des commerces et services de proximité.

Milieu physique		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	-	Impact modéré. Prise en compte de la topographie du site dans la définition du projet. Terrassements en pied de coteau nécessaires.
Hydrologie	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et renvoyées vers le réseau pluvial existant.
Ambiance sonore	-	L'augmentation du nombre d'habitants sur le site entraînera une augmentation des déplacements en véhicules particuliers sur la route de Sospel, pouvant être à l'origine d'une hausse des niveaux sonores en bordure de voie. Toutefois, la route de Sospel est déjà considérée comme source de bruit par la carte de bruit stratégique du réseau départemental. L'incidence du projet sera donc faible compte tenu de l'importance du trafic actuel.
Milieu biologique		
Natura 2000	0	Absence d'impact significatif. Le site du projet est éloigné d'environ 830 m de la ZSC FR9301567 <i>Vallée du Careï, Collines de Castillon</i> , et sans continuité d'habitats avec cet espace.

Faune/Flore	0	<p>La faune et la flore présentes sont liées aux milieux anthropiques.</p> <p>Le projet nécessite quelques abattages d'arbres pour son implantation. Ceux-ci seront limités au strict minimum et seront accompagnés de replantation dans le cadre des aménagements paysagers.</p> <p>L'éclairage du site sera limité au maximum et le choix des dispositifs se portera sur des éclairages basses températures avec réflecteurs orientés vers le sol.</p>
Corridor écologique	0	<p>Le site ne joue pas de rôle direct dans les continuités écologiques mais participe au maintien de la nature en ville et à la préservation de la biodiversité ordinaire.</p>
Milieu humain		
Population	++	<p>Création d'une centaine de logements dont 35% de logements sociaux, lesquels sont actuellement déficitaires sur le territoire de la commune de Menton et la communauté d'agglomération de la Riviera Française.</p>
Voirie et trafic	-	<p>Impact négligeable sur les voiries existantes.</p> <p>Le trafic sera toutefois légèrement augmenté sur la route de Sospel, notamment aux heures de départ et retour du travail. Le cheminement piéton sera maintenu, et la venelle supprimée sera recréée.</p>
Stationnement	+	<p>Création des places de stationnement nécessaires au projet et aménagement d'un parking public en sous-sol.</p>
Bâti	++	<p>Création de bâtiments neufs répondant à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Suppression d'une dizaine de bâtiments, dont certains vétustes.</p> <p>Préservation d'une construction d'intérêt architectural patrimonial.</p>
Réseaux	0	<p>Impact négligeable.</p> <p>Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.</p>
Activité commerciale, artisanale et services	++	<p>Renforcement des offres de proximité en commerces et services, et la création d'emplois liés.</p> <p>De plus, le projet entraîne l'apport de la population nouvelle qui permettra une augmentation de clientèle pour les commerces proches.</p>

Santé humaine	+	Amélioration des conditions d'habitation des familles des Alpes-Maritimes.
Paysage et occupation du sol	+	Les bâtiments créés bénéficieront d'une bonne insertion dans le site, en respectant un cahier de prescriptions architecturales et paysagères précis afin d'assurer une homogénéité de la forme urbaine du secteur. L'amélioration des vues sur le paysage proche est prise en compte avec des hauteurs limitées en bordure de voie, des percées visuelles et un souci de proposer une 5 ^e façade de qualité.
Patrimoine	+	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée et le projet permet la conservation d'une maison en partie centrale du périmètre.

II.2. RAPPEL DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

II.2.1. BILAN DES PRINCIPAUX ENJEUX

Les principaux enjeux de l'opération sont :

- de restructurer le quartier, améliorer la qualité urbaine, tout en préservant le cadre de vie de qualité de la commune, avec une architecture d'une greffe architecturale de qualité et la création d'espaces paysagers,
- de mener une intervention forte afin d'augmenter le parc de logements, tout en densifiant ce secteur urbain, construisant la ville sur la ville et économisant l'espace,
- d'encourager la mixité sociale,
- de renforcer l'offre en locaux commerciaux et de services de proximité.

A ces fins, le projet répond aux problématiques :

- **réglementaires**, avec des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, de création de logements sociaux, d'économie d'espace et de développement durable,
- **en termes de logements**, avec un besoin notable de logements sociaux sur la commune et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française,
- **sociales**, avec la prise en compte du besoin de mixité sociale et fonctionnelle au sein des quartiers,
- **urbanistiques**, avec un objectif d'intégration optimisée des bâtiments et de restructuration de l'organisation urbaine dans ce quartier.

L'opération faisant l'objet du présent dossier d'enquête concerne la création de logements en mixité sociale et d'activités sur le site Jeanne d'Arc.

La commune de Menton en accord avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, a sollicité l'Établissement Public Foncier (EPF) comme opérateur foncier sur le périmètre concerné afin d'acquérir le foncier et mettre en œuvre cette opération.

II.2.2. OBJECTIFS DU PROJET EN REPONSE A CES ENJEUX

Les objectifs de l'opération concernent :

la participation à la restructuration et à la recomposition d'un espace urbain existant, en réédifiant le site Jeanne d'Arc,

L'architecture du projet et la prise en compte des objectifs de développement durable dès sa conception donne une image qualitative au quartier Jeanne d'Arc de Menton. Elle permet de plus une densification de l'habitat tout en proposant une réelle qualité de vie et des espaces publics qualitatifs,

- **la réponse à un besoin en logements, et aux objectifs règlementaires en termes de logements sociaux,**
La réalisation du projet crée de l'ordre de 100 à 120 logements répondant aux normes de confort et de sécurité actuelles dont une quarantaine de logements sociaux,
- **le renforcement des commerces et services de proximité,** avec la mise à disposition d'environ 1 110 m² de surfaces de plancher,
- **le respect de l'environnement par la création d'un habitat durable,**
- **la prise en compte élevée du développement durable et du critère de performance énergétique,**
Cette opération sur la commune de Menton déploie un grand nombre d'exigences environnementales et respectera la réglementation thermique en vigueur pour l'ensemble des bâtiments projetés.

II.3. SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DU PLU ET MOTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le projet est situé en totalité sur la commune de Menton dont le PLU a été approuvé le 5 mars 2018, modifié le 25 juin 2019 et mis à jour le 11 septembre 2019.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU de Menton présente parmi ses orientations :

- Orientation 1 : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménagement durablement,
- Orientation 2 : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques,
- Orientation 3 : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun,
 - Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale,
 - Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement par le renforcement de l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publique,
- Orientation 4 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive,
 - Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune,
- Orientation 5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
 - Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine,
 - Réutiliser des unités foncières non bâties disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), pour la réalisation de logements mais également d'équipements et d'activités économiques tout en veillant à la préservation des espaces de respiration.

De plus, le PADD définit au niveau du site, l'enjeu de densifier les espaces proches du centre-ville, de restructurer les centres secondaires et de favoriser la mixité sociale.

Le projet de construction en mixité sociale et fonctionnelle le long de la vallée du Careï est donc compatible avec le PADD.

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'a été définie sur le site Jeanne d'Arc.

Au regard du plan de zonage du PLU de Menton, le périmètre du projet est scindé par les zones **UAb** et **UBc** correspondant aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo pour le premier secteur et correspondant aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards pour le second secteur.

Le projet n'est pas compatible avec le règlement du secteur UAb et notamment :

- *la règle des hauteurs, de l'emprise au sol,*
- *la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,*
- *la distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,*
- *l'interdiction de réaliser des toitures terrasses et l'obligation de recouvrir les toits de tuiles.*

Aucune construction n'est envisagée dans le secteur UBc.

Le projet est compatible avec le périmètre de mixité sociale car il prévoit la réalisation de 35% de logements sociaux et 30% de logements en accession aidée. En revanche, la servitude de mixité sociale n°3 devra être mise en compatibilité afin de correspondre au périmètre strictement constructible.

Aucun espace boisé classé n'est présent dans la zone concernée par le projet.

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de Menton révèle que :

- **le projet respecte les orientations et dispositions du PADD,**
- **le projet se situe en secteurs UAb et UBc,**
- **les travaux projetés ne sont pas compatibles avec le règlement du secteur UAb, mais ne remettent pas en cause le règlement UBc,**
- **la servitude de mixité sociale n°3 doit être mise en compatibilité,**
- **le projet est compatible avec le périmètre de mixité sociale,**
- **aucun Espace Boisé Classé n'est présent sur le site d'étude.**

Au regard des caractéristiques du projet et des contraintes architecturales et urbanistiques, cette opération est d'intérêt général et d'utilité publique mais n'est pas compatible avec le PLU de Menton.

Il convient de mettre en compatibilité le PLU de Menton avec le projet de logements en mixité sociale et de surfaces destinées à des commerces et services de proximité sur le site Jeanne d'Arc, en application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme.

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Les conditions d'application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme font l'objet des articles L. 153-55 et R.153-13 du même code qui indiquent :

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat : (...) b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune (L. 153-55 CU)

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. (R. 153-13 CU)

- **Justification de l'absence d'évaluation environnementale**

La présente mise en compatibilité :

- ne compte aucune continuité d'habitats avec les sites Natura 2000, et notamment avec le site le plus proche (ZSC FR9301567, *Vallée du Careï, Collines de Castillon*, à environ 830 m) et ne porte pas atteinte à des espèces d'intérêt communautaire. Le projet n'est donc pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000,
- ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de Menton,
- ne réduit ni espace boisé classé ni zones agricole ou naturelle déterminées par le PLU,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément aux articles R. 104-8 et R. 104-9 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Menton a donc fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si une évaluation environnementale était nécessaire.

Par arrêté du Préfet de Région n°CU-2021-2768 du 27 février 2021, le projet de déclaration d'utilité publique entraînant une mise en compatibilité du PLU de Menton n'est pas soumis à évaluation environnementale.

III - LA MISE EN COMPATIBILITE

III.1. LES CHANGEMENTS APPORTES

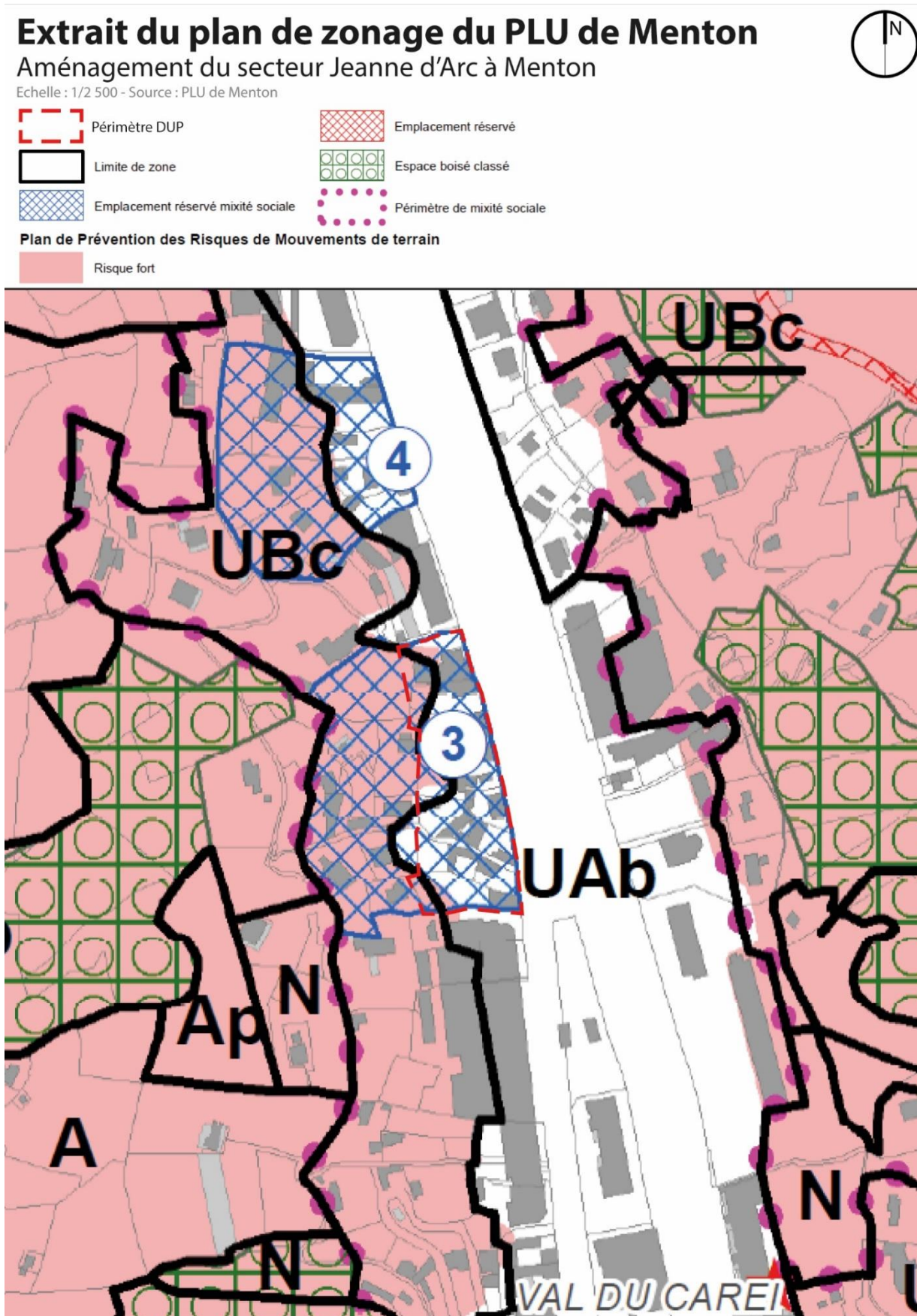
Il s'agit d'intégrer le périmètre de la DUP dans une zone urbaine correspondant à la destination du projet et dont le règlement permet sa réalisation.

Dans le cadre de la mise en compatibilité, trois pièces du Plan Local d'Urbanisme seront modifiées : le plan de zonage (pièce n°4), le règlement (pièce n°3) et la liste relative aux emplacements réservés de mixité sociale (pièce n°5b).

III.2. LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

III.2.1. PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR

Un extrait du plan de zonage approuvé au 1/2 500 est placé ci-dessous.



III.2.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

- **Création d'un sous-secteur UAb1**

Les zones **UAb** et **UBc** correspondent aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo et aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards.

La zone UAb dans laquelle la quasi-totalité du projet se développe doit faire l'objet d'une adaptation de son règlement, et ainsi il est envisagé de créer un nouveau sous-secteur UAb1.

Par conséquent, le zonage est modifié afin que le périmètre du projet puisse être inclus dans ce sous-secteur UAb1. Il est précisé que la zone UBc est inchangée.

Le choix de s'inscrire et conserver cette zone est cohérent avec les règles d'urbanisme de ce quartier urbain et permet ainsi de respecter le gabarit des formes urbaines existantes aux abords du projet par une typologie urbaine en adéquation avec la morphologie existante et le grand paysage.

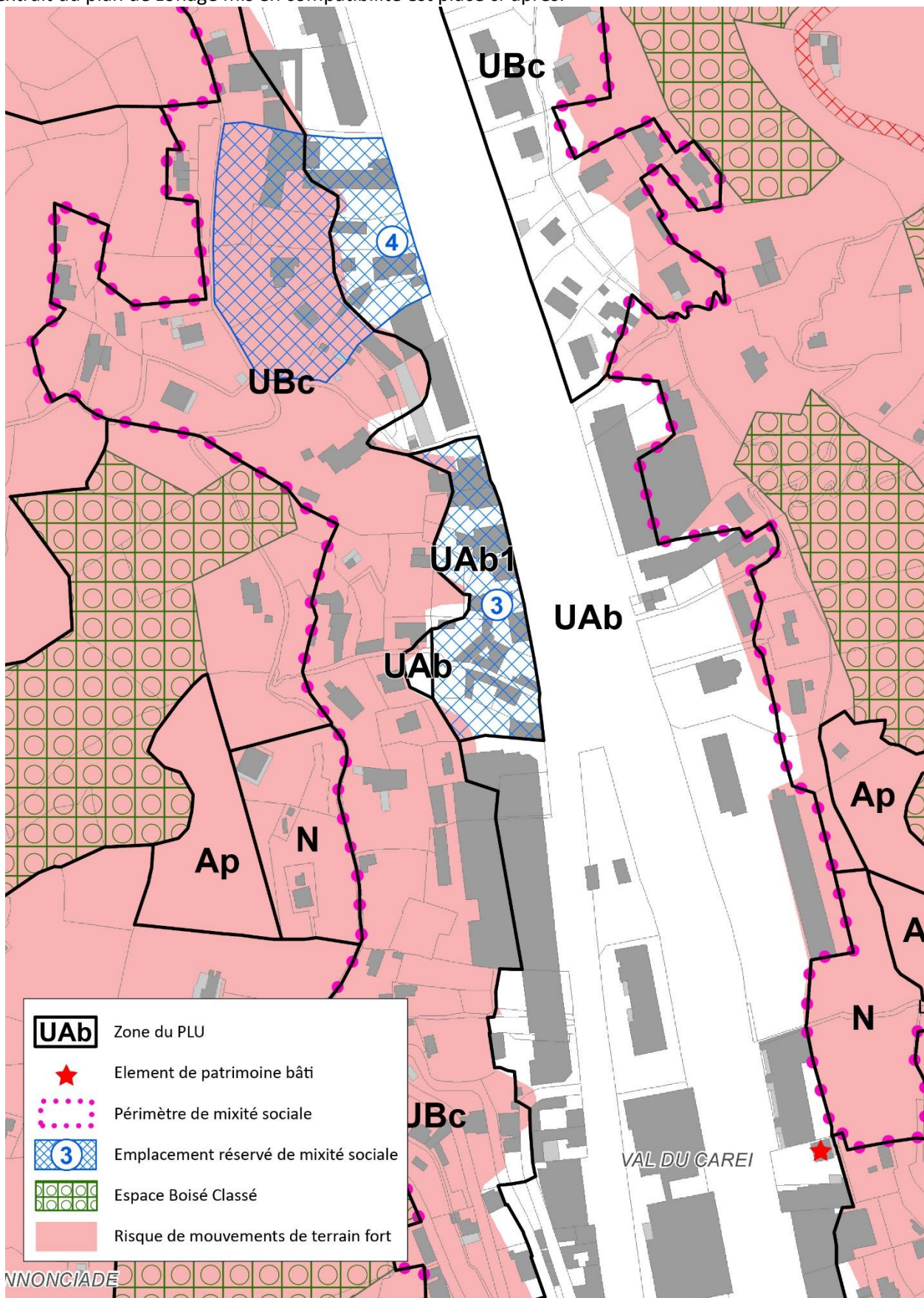
- **Modification de l'emplacement réservé n°3 de mixité sociale**

Le projet intégrant la réalisation de logements sociaux, l'emplacement réservé n°3 de mixité sociale existant est réduit afin de correspondre au périmètre strictement constructible de la mise en compatibilité.

Il est précisé que l'emplacement réservé n°3 de mixité sociale prévaut sur le périmètre de mixité sociale matérialisé sur le plan de zonage du PLU.

III.2.3. **PLAN DE ZONAGE MIS EN COMPATIBILITE**

Un extrait du plan de zonage mis en compatibilité est placé ci-après.



UAb	Zone du PLU
★	Element de patrimoine bâti
⋯	Périmètre de mixité sociale
③	Emplacement réservé de mixité sociale
⊗	Espace Boisé Classé
■	Risque de mouvements de terrain fort

Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité
 Echelle : 1/2 000^{ème} - Source : Mairie de Menton



III.3. LE REGLEMENT DU PLU – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

III.3.1. LE REGLEMENT EN VIGUEUR

Le projet s'inscrit dans en zones UAb et UBc correspondant aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo pour le premier secteur et correspondant aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards pour le second secteur.

Les principales règles relatives à ces zones sont rappelées dans les encarts suivants :

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa correspond au centre-ville XIXème ainsi qu'aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonais et de Garavan, dont le caractère architectural doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

- Le secteur UAb correspond aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les changements de destination des hôtels à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les changements de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de moins de 20 chambres ou de ceux situés au Nord de la voie ferrée ou de ceux situés dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation, à la condition impérative que ces changements de destination n'aient pas pour conséquence de modifier le surclassement de la commune de Menton;
- Les changements de destination des hôtels à des fins d'équipements collectifs d'intérêt général (bureaux liés à des services publics par exemple) ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

Dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées :

- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher ;
- Les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La zone UA comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.***La zone UA comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.******Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.*****ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UA 4 –DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.

- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'alignement, soit à au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.
Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UAb, la distance séparant deux constructions doit être au moins égale à 8m.
Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.
Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.
La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Pour la zone UAa :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Pour la zone UAb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.
Pour les ouvrages publics et techniques, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.
En zone UAb, afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des voies, il sera privilégié des formes et implantations multiples de constructions sur l'unité foncière. La façade principale d'une construction ne pourra excéder 35 mètres.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur UAa :**

La hauteur frontale des constructions est fixée à 22 m (R+6).

Dans le secteur UAb :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 22 m (R+6).
Cette hauteur pourra être portée à 25 m dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.
La hauteur de la construction pourra être augmentée d'1,70 m maximum nécessaire à la réalisation des ouvrages techniques.

Dans l'ensemble de la zone UA :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur bahut est obligatoire. Il ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder le mur existant.
Pour les clôtures édifiées à l'angle de 2 voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les façades*Devantures et vitrines*

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

Eléments décoratifs

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

Les saillies

Les constructions formées en encorbellement telles que loggia et balcon fermé sont interdites en saillie sur l'alignement, mais autorisées dans le cas où l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement.

Les saillies doivent être situées à au moins 5 m au-dessus du sol. Elles sont limitées à 2 m et n'excéderont pas 1,20 m en surplomb du domaine public.

Les climatiseurs doivent être encastrés ou masqués par un coffrage.

Les toitures

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiées au document graphique et à l'annexe 15, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h⁵ du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement extérieur créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,

. Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

- Pour les établissements hospitaliers : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements d'enseignement :

o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.

o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.

- Pour les restaurants, cafés :

o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,

o **Dans le secteur UAb** :

▪ En cas de changement de destination : non réglementé,

▪ En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les commerces :

o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,

o **Dans le secteur UAb** : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Stationnement pour les 2 roues

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.

Stationnement des véhicules hybrides

Une place de stationnement pour véhicule hybride pour 30 places de stationnement traditionnel.

Pour les aménagements des constructions existantes, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble. Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour la zone UAa, un coefficient de végétalisation est fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Pour la zone UAb, un coefficient de végétalisation est fixé à 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager
- Les citronniers doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment).

Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.

Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et à l'annexe 15, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel. Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis 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 ;
- 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,...) ;
- 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). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

7. Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

REGLEMENT DE LA ZONE UB**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond aux extensions du centre-ville et de Garavan ainsi qu'à l'urbanisation dense des boulevards. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

Elle comprend quatre secteurs – UBa, UBb, UBc et UBd – qui se différencient par leur densité plus ou moins importante et leurs caractéristiques paysagères.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation forestière,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.
- Les changements de destination des hôtels à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages publics et techniques ;
- Les changements de destination des hôtels de moins de 20 chambres ou ceux situés au Nord de la voie ferrée ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UB comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UB 4 –DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant, soit à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.

Les garages et annexes à usage de stationnement doivent s'implanter à l'alignement existant ou à créer. Les autres annexes peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Toutefois, de part et d'autre de l'entrée des garages, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° de 1 m de profondeur. Il en sera de même pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, balcons compris, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Toutefois, les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 m. Pour les ouvrages publics et techniques, cette distance est réduite à 2 m.

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Pour la zone UBa :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

Pour la zone UBb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.

Pour la zone UBc :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière.

Pour la zone UBd :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions est fixée à :

- Pour le secteur UBa : 15 m (R+4),
- Pour le secteur UBb : 12 m (R+3),
- Pour le secteur UBc : 9 m (R+2) ;
- Pour le secteur UBd : 9 m (R+2).

Dans les zones UBa et UBb :

Pour les équipements publics d'intérêt collectif, la hauteur est fixée à 18 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardins, abris voitures, pool-house, ...) ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales :**

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible ;
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés à l'architecture du bâti.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum. Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit à barreaudage à claire-voie. Elles pourront être constituées d'un mur bahut soigneusement traité, et surmonté d'un grillage.
- Les saillies : les constructions formées en encorbellement telles que loggia et balcon fermé sont interdites en saillies sur l'alignement, mais autorisées dans le cas où l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement. Les saillies doivent être situées à au moins 5 m au-dessus du sol. Elles sont limitées à 2 m et n'excéderont pas 1,20 m en surplomb du domaine public.
- Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un « coffrage ».

Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiées au document graphique, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h6 du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol ou enterrées.

En surface, un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées, à partir d'essences locales.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,

. Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.

. Les places de stationnement doivent être aménagées autant que possible en sous-sol.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements d'enseignement :

o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.

o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.

- Pour les restaurants, cafés :

o En cas de changement de destination : non réglementé,

o En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les commerces : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Stationnement véhicules hybrides

Une place de stationnement pour véhicule hybride pour 30 places de stationnement traditionnel.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour la zone UBa, un coefficient de végétalisation est fixé à 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 20% en pleine terre.

Pour la zone UBb, un coefficient de végétalisation est fixé à 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 30% en pleine terre.

Pour la zone UBc, un coefficient de végétalisation est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 40% en pleine terre.

Pour la zone UBd, un coefficient de végétalisation est fixé à 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager
- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager
- Les citronniers doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.
- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment).

Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés.

Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et à l'annexe 15, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis 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 ;

- 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,...) ;

- 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). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

III.3.2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Il est rappelé que le règlement de la zone UAb dans laquelle se développe la quasi-intégralité du projet ne permet pas la réalisation de celui-ci. Il doit donc être adapté. En revanche, l'application du règlement de la zone Ubc ne pose pas de difficulté.

Il est donc proposé d'inscrire le périmètre du projet, initialement situé en UAb, dans un sous-secteur UAb1 pour lequel les articles 6 – 8 – 9 – 10 – 11 – 13 et 15 sont modifiés.

En effet, les règles relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que vis-à-vis de l'emprise au sol ne sont pas respectées par le projet.

Ainsi, le choix a été fait de ne pas règlementer les articles 6 – 8 afin de permettre une implantation des bâtiments la plus souple possible de manière à ne pas recréer un linéaire de construction sur la route de Sospel, et de favoriser les décrochés de façades dans l'objectif d'une qualité architecturale et paysagère. La règle de hauteur frontale est supprimée. Le coefficient d'emprise au sol est légèrement augmenté afin de garantir une densité sur le site et de conserver une surface de plancher suffisante au regard des contraintes topologiques et de mouvements de terrain en parties Nord-Ouest et Sud-Ouest.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur et plus précisément aux toitures ont été adaptées afin d'autoriser les toitures terrasses dans le nouveau sous-secteur UAb1. Ces dernières seront cependant admises sous réserve de ne pas être accessibles aux résidents.

L'application des dispositions relatives aux espaces libres et plantations, et en particulier au regard des arbres existants à conserver a été exclue pour le sous-secteur UAb1 car la conservation ou le remplacement de l'intégralité des sujets arborés remet en cause la faisabilité du projet, lequel se développe sur une surface limitée. Le coefficient de végétalisation a également été réduit de façon à garantir une densité de constructions sur le site.

Une recherche particulière d'intégration et des aménagements paysagers garantiront un cadre de vie plus agréable.

Enfin, la Commune a souhaité inscrire l'application de la réglementation thermique en vigueur dans le sous-secteur UAb1.

III.3.3. LE REGLEMENT MIS EN COMPATIBILITE

Les modifications du règlement de la zone UA mis en compatibilité sont présentées ci-après, et apparaissent en **bleu**.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET A L'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa correspond au centre-ville XIXème ainsi qu'aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonais et de Garavan, dont le caractère architectural doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

- Le secteur UAb correspond aux espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.

Le sous-secteur UAb1 correspond au secteur Jeanne d'Arc.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liée à une activité industrielle,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les changements de destination des hôtels à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier, et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens ;
- Les changements de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de moins de 20 chambres ou de ceux situés au Nord de la voie ferrée ou de ceux situés dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation, à la condition impérative que ces changements de destination n'aient pas pour conséquence de modifier le surclassement de la commune de Menton;
- Les changements de destination des hôtels à des fins d'équipements collectifs d'intérêt général (bureaux liés à des services publics par exemple) ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8.

Dans la zone UAb1 :

Au sein de la zone UAb1, l'exhaussement des voiries n'est pas autorisé, afin ne pas modifier les écoulements de ce secteur.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les prescriptions du PPR mouvements de terrain.

Dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées :

- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher ;
- Les annexes et les garages d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

La zone UA comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UA comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Elle comprend par ailleurs des espaces et secteurs contribuant à la préservation des continuités écologiques inscrites dans le cadre de la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement et à l'annexe 16. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

Les rampes d'accès de sortie des garages prévus en sous-sol ne pourront avoir une pente supérieure à 5% dans les 6 derniers mètres.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur.

- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'alignement, soit à au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou projetées. [Non réglementé en UAb1.](#)

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les locaux à ordures ménagères pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Les marges de recul fixées ci-dessus pourront être aménagées en jardins, allées, jeux d'enfants, etc.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés à l'alignement des voies.

Les ouvrages publics et techniques ainsi que les CINASPIC peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Les piscines et plans d'eau devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Les sous-sols ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés en limite séparative.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UAb, la distance séparant deux constructions doit être au moins égale à 8m. [Non réglementé en UAb1.](#)

Ces dispositions s'appliquent aux lots issus de division.

Les ouvrages publics et techniques peuvent s'implanter en limite des constructions existantes ou en retrait conformément aux dispositions fixées ci-dessus.

La règle précédente est sans objet pour les annexes des constructions existantes et les CINASPIC.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Pour la zone UAa :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Pour la zone UAb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière [et à 70% de l'unité foncière dans le sous-secteur UAb1.](#)

Pour les ouvrages publics et techniques, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée. En zone UAb, afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des voies, il sera privilégié des formes et implantations multiples de constructions sur l'unité foncière. La façade principale d'une construction ne pourra excéder 35 mètres. [Cette règle ne s'applique pas au sous-secteur UAb1.](#)

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur UAa :**

La hauteur frontale des constructions est fixée à 22 m (R+6).

Dans le secteur UAb :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 22 m (R+6).

~~Cette hauteur pourra être portée à 25 m dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.~~

[Dans le sous-secteur UAb1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 22 m \(R+6\).](#)

[Cette hauteur pourra être portée à 25 m dans le cas de la réalisation d'un 7ème étage en retrait à 45° par rapport au nu de la façade.](#)

La hauteur de la construction pourra être augmentée d'1,70 m maximum nécessaire à la réalisation des ouvrages techniques.

Dans l'ensemble de la zone UA :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur bahut est obligatoire. Il ne peut avoir plus de 0,50 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder le mur existant.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de 2 voies, il devra être aménagé, pour la visibilité, un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les façades

Devantures et vitrines

En aucun cas, elles ne doivent constituer une rupture avec l'harmonie générale de l'ensemble. Elles seront soit en applique, soit en feuillure. Elles doivent rester de dimensions raisonnables et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble. La devanture s'applique à l'architecture existante.

Pour le cas de regroupement de plusieurs locaux contigus, ils ne doivent pas être exprimés extérieurement s'ils opposent au découpage parcellaire ou architectural. Les proportions de chaque façade devront être rétablies dans leur homogénéité totale, c'est-à-dire de la toiture au trottoir. Dans ce cas, l'unité de la fonction pourra s'exprimer par l'homogénéité de la décoration des vitrines intérieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

Eléments décoratifs

Tout décor de façade peint, modénatures ainsi que tout ornement (frises, encadrements, corniches) sont à conserver ou restaurer à l'occasion des ravalements.

Les saillies

Les constructions formées en encorbellement telles que loggia et balcon fermé sont interdites en saillie sur l'alignement, mais autorisées dans le cas où l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement.

Les saillies doivent être situées à au moins 5 m au-dessus du sol. Elles sont limitées à 2 m et n'excéderont pas 1,20 m en surplomb du domaine public. **Les saillies ne sont pas réglementées en zone UAb1.**

Les climatiseurs doivent être encastrés ou masqués par un coffrage.

Les toitures

Excepté dans le sous-secteur UAb1, les toitures terrasses sont interdites. Les toitures seront avec une couverture en tuile. La pente de la toiture devra être de 30 % maximum.

Dans le sous-secteur UAb1, les toitures terrasses non accessibles sont autorisées, la couverture et la pente des dites toitures seront en harmonie avec l'architecture proposée.

Pour les annexes, les toitures à 1 pente sont autorisées lorsque la construction est accolée au volume de la construction principale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haie vive, soit à barreaudage à claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité.

Prescriptions relatives aux constructions remarquables à protéger identifiées au document graphique et à l'annexe 15, en application des articles L.151-19 et R.123-11 h⁵ du Code de l'urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales d'ordre général définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. Ils doivent également :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les frises, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Un arbre de haute tige à partir d'essences locales sera planté pour quatre places de stationnement extérieur créées.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
. Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher et 1,5 place par tranche de 65 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

- Pour les établissements hospitaliers : 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements d'enseignement :

o Pour les établissements du 1er degré : 1 place par classe.

o Pour les établissements du 2ème degré : 2 places par classe.

- Pour les restaurants, cafés :

o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,

o **Dans le secteur UAb** :

▪ En cas de changement de destination : non réglementé,

▪ En cas de création : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les commerces :

o **Dans le secteur UAa** : non réglementé,

o **Dans le secteur UAb** : 2 places par établissement de moins de 300 m² de surface de plancher et 3 places par tranche de 100 m² supplémentaires de surface de plancher pour les établissements de 300 m² et plus de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 4 personnes accueillies.

Stationnement pour les 2 roues

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa, pour chaque nouvelle construction, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 30% du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par construction.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier adapté.

Stationnement des véhicules hybrides

Une place de stationnement pour véhicule hybride pour 30 places de stationnement traditionnel.

Pour les aménagements des constructions existantes, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Dans le cas de programmes multifonctions, une réfaction du nombre de places de stationnement pourra être envisagée, de manière dérogatoire et à conditions que le programme se situe à proximité d'une ligne de transports en commun, afin d'éviter les cumuls excessifs.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour la zone UAa, un coefficient de végétalisation est fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Pour la zone UAb, un coefficient de végétalisation est fixé à 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

Pour la zone UAb1, un coefficient de végétalisation est fixé à 5% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

Les marges de recul situées en bordure de voie doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre.

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient de végétalisation.

3. Arbres à planter

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres de catégorie 1 à planter : au minimum 1 arbre par 100 m² d'espaces verts à aménager

- Nombre total d'arbres de catégorie 2 à planter : au minimum 1 arbre par 50 m² d'espaces verts à aménager

- Les citronniers doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter.

- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

4. Arbres existants à conserver

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des

personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment).

Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 1 arbre de niveau équivalent, sans tenir compte des distances imposées lorsque la présence du bâti ne le permet pas.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés. Les arbres plantés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence (olivier ou agrumier).

[Non réglementé en UAb1.](#)

5. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et à l'annexe 15, les travaux réalisés devront respecter les prescriptions suivantes :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être conservés dans leur état actuel.

Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée, conformément aux prescriptions ci-dessus (4. Arbres existants à conserver).

Dans les parcs et jardins remarquables identifiés sur le plan de zonage, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, il pourra être admis 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 ;

- 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,...) ;

- 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). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

6. Eléments de paysage à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et participant à la trame verte communale :

Se référer à l'article 13 des dispositions générales du présent document.

7. Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé. [Dans le sous-secteur UAb1, les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.](#)

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

III.4. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE AU PLU

III.4.1. LA LISTE DES EMPLACEMENT RESERVES POUR MIXITE SOCIALE EN VIGUEUR

Le site est identifié au numéro d'opération n°3 :

N° d'opération identifiée	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m ²	Bénéficiaire	Répartition globale projetée de l'opération
3	Jeanne d'Arc	Parcelles n° AK 436, 398, 397, 396, 388, 387, 327, 285, 284, 283, 275, 274, 514, 513, 270, 271, 272, 266, 267, 268, 290, 347, 386, 364, 277, 281, 385, 279, 326	≈ 9 936 m ²	Commune	- 35% LLS : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 30% Accession à la Propriété Aidée (APA) - 35% Accession libre

III.4.2. LA LISTE DES EMPLACEMENT RESERVES POUR MIXITE SOCIALE MIS EN COMPATIBILITE

Cette liste est corrigée au niveau de la surface affectée à l'emplacement réservé n°3 correspondant au site du projet. La répartition des logements locatifs sociaux est quant à elle inchangée.

Par conséquent, le tableau suivant est modifié :

N° d'opération identifiée	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m ²	Bénéficiaire	Répartition globale projetée de l'opération
3	Jeanne d'Arc	Parcelles n° AK 436, 398, 397, 396, 388, 387, 327, 285, 284, 283, 275, 274, 514, 513, 270, 271, 272, 266, 267, 268, 290, 347, 386, 364, 277, 281, 385, 279, 326	≈ 4 200 m ²	Commune	- 35% LLS : 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux - 30% Accession à la Propriété Aidée (APA) - 35% Accession libre

III.5. ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONAGES AU PLU

La présente mise en compatibilité induit une évolution négligeable des surfaces des zones du PLU puisqu'elle crée un sous-secteur UAb1 au sein de la zone UAb existante.

Zones	PLU en vigueur	Part du territoire communal	PLU mis en compatibilité	Part du territoire communal
UA	126,4 ha	26,3%	126,4 ha	26,3%
<i>Dont UAa</i>	<i>67,5 ha</i>		<i>67,5 ha</i>	
<i>Dont UAb</i>	<i>58,9 ha</i>		<i>58,5</i>	
<i>Dont UAb1</i>	<i>/</i>		<i>0,4</i>	
UB	154,2 ha	32,1%	154,2 ha	32,1%
<i>Dont UBa</i>	<i>39,4 ha</i>		<i>39,4 ha</i>	
<i>Dont UBb</i>	<i>26 ha</i>		<i>26 ha</i>	
<i>Dont UBc</i>	<i>58,8 ha</i>		<i>58,8 ha</i>	
<i>Dont UBd</i>	<i>30 ha</i>		<i>30 ha</i>	

IV - L'ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET REGLEMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

IV.1. LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"

La loi Littoral codifiée aux articles L. 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Menton.

Elle est spécifiée dans les objectifs de la DTA des Alpes-Maritimes.

IV.2. LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 le Gouvernement a approuvé la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (Journal Officiel du 9 décembre 2003).

La commune de Menton est située dans l'ensemble de la bande côtière de la DTA, et plus précisément dans la « zone littorale ».

Le site Jeanne d'Arc se trouve en dehors des espaces proches du rivage et de tout espace à enjeu.

Seule la route de Sospel est identifiée comme « voie principale ».

La DTA précise concernant cette bande côtière qu'il convient de renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique et de restructurer les quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat.

Il s'agit ainsi de favoriser l'organisation polycentrique de l'agglomération et de promouvoir la mixité des quartiers entre les activités et l'habitat tout en développant les transports collectifs afin de favoriser, en particulier, la réduction des déplacements domicile-travail.

Le projet consiste en la création d'une opération mixte incluant des logements en mixité sociale, ainsi que des commerces et services sur un site actuellement sous densifié et déstructuré. Il permet ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs de l'agglomération.

Il sera mis en œuvre dans un souci d'optimisation de la ressource foncière tout en prévoyant une architecture de qualité, et en garantissant une bonne insertion dans le paysage urbain existant.

Le projet entre dans le cadre des dispositions de la DTA relatives à la bande côtière.

Le site Jeanne d'Arc, dans l'espace urbain constitué existant en fond de vallon du Careï, sera ainsi le site d'implantation d'une opération où la mixité sociale et la mixité des fonctions sera primordiale.

La philosophie du projet est ainsi inscrite dans le rapport de la DTA.

Le projet permis par la présente mise en compatibilité est cohérent par rapport aux orientations et aux objectifs de la DTA.

Il permet comme le préconise la DTA en page 81 de « construire ou reconstruire la ville sur la ville » et respecte ainsi le principe de gestion économe de l'espace.

Une attention particulière a été portée lors de sa conception à son intégration paysagère et urbaine vis-à-vis de ses abords immédiats. Les notes des interventions d'architecte et de paysagiste de l'Etat ont concourus au volet qualitatif de l'étude.

Le PLU mis en compatibilité ne remet en cause aucune protection édictée par la DTA et est donc compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes.

IV.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le projet de SCOT de la Communauté de la Riviera Française a été arrêté par délibération du conseil communautaire d'agglomération en charge de son élaboration en date du 12 septembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT développe 4 attentes pour un meilleur développement et pour atteindre les conditions d'équilibres du territoire :

- Valoriser la qualité environnementale exceptionnelle de la Riviera Française,
- Développer une économie axée sur les filières d'excellence,
- Axer prioritairement le développement du territoire en valorisant les transports collectifs existants ou à créer,
- Développer le logement accessible pour accueillir de jeunes actifs sur le territoire.

A travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCOT de la Communauté de la Riviera Française reprend certains objectifs du PADD, et en précise d'autres :

- Valoriser les identités paysagères, patrimoniales et environnementales de la Riviera Française,
- Développer une économie axée sur les filières d'excellence,
- Axer prioritairement le développement du territoire en valorisant les transports collectifs existants ou à créer,
- Répondre aux besoins résidentiels et d'hébergement touristique. Ainsi au sein de cet axe, l'enjeu est de garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel, de développer une politique de gestion et de suivi du logement mais aussi de rechercher un développement économe en espace.

Le seul enjeu identifié au niveau du projet est sa caractéristique de « polarité métropolitaine majeure ». L'objectif est de privilégier les « polarités » en matière de développement de l'offre de logements afin de mieux favoriser l'adéquation entre habitat, emplois et services et transports collectifs.

Le projet permis par la présente mise en compatibilité répond aux orientations générales de garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel.

Il comporte à la fois une mixité de fonctions (habitat, commerces et services) et une mixité sociale dans les logements.

De plus, les bâtiments créés tiennent compte de la forme urbaine existante et s'insèrent dans leur environnement.

Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec le SCOT arrêté de la Communauté de la Riviera Française.

IV.4. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, adopté le 26 juin 2019, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

- **Intégration du SRCAE PACA**

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013. Il est intégré au SRADDET en tant que volet annexe. Il permet de définir les objectifs au plan du climat, de l'air et de l'énergie sur le territoire régional aux horizons 2020-2050. Parmi les objectifs à retenir : l'objectif régional de réduction des émissions de gaz à effet de serre est de -20% à l'horizon 2020 et -35% à l'horizon 2030.

- **Intégration du SRCE PACA**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014. L'arrêté préfectoral portant approbation du SRCE a été signé par le Préfet le 26 novembre 2014. Il est intégré au SRADDET en tant que volet annexe.

Il situe la zone d'étude dans un espace artificialisé dont la recherche de remise en état optimale est identifiée.

- **Objectifs du SRADDET**

Le SRADDET s'appuie sur trois lignes directrices :

- LD1 : renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional,
- LD2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau,
- LD3 : conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Ces lignes directrices ont permis de définir 68 objectifs, développés dans le rapport du SRADDET et faisant l'objet d'une carte de synthèse et illustrative au 1/150 000.

Le projet permis par la présente mise en compatibilité prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement durable, intégré à son environnement et performant en termes de consommations énergétiques.

Ce projet vise également à permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources, et participe à la mixité sociale, en cohérence avec les objectifs 59 et 61 du SRADDET :

- **Objectif 59 : permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits,**
- **Objectif 61 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population**

Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec le SRADDET approuvé de la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

IV.5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) DES ALPES-MARITIMES

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2022.

L'objectif principal de ce plan est le respect des valeurs limites et des recommandations de l'OMS. Il a pour but de conserver le respect des seuils réglementaires pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air et de garantir le fait que plus aucune population ne soit exposée à des dépassements des valeurs limites en 2025.

Il se décline en 53 actions.

Dans son action 41, le PPA préconise de renforcer, en lien avec la collectivité, la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les projets, en limitant l'exposition des populations dans les zones les plus exposées.

Le projet ne se trouve pas dans les zones les plus exposées et n'expose pas de façon significative la population à la pollution de l'air.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec PPA des Alpes-Maritimes.

IV.6. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH, Programme Local de l'Habitat, de la communauté d'agglomération de la Riviera Française a été approuvé le 3 février 2020.

Ce PLH s'appuie sur deux axes principaux d'intervention, qui sont de :

- maintenir un rythme de construction neuve, de développer le parc de logements pour actifs et de diminuer la part de construction de résidences secondaires,
- composer avec un territoire contraint réglementairement limitant fortement les capacités d'urbanisation futures.

Le précédent PLH de la CARF portait sur la période 2010-2016. Il relevait 207 logements par an sur la commune de Menton sur la période 1999-2009.

Sur la période 2019-2025, le PLH 3 indique un objectif de production d'environ 1180 logements dont 550 sociaux sur les six années, soit 197 logements par an, dont 92 logements locatifs sociaux (LLS).

En matière de logements sociaux, le PLH préconise la répartition suivante : 30 % de PLAI, 50% de PLUS et 20% de PLS.

Le projet permis par la présente mise en compatibilité prévoit la construction d'environ 40 logements locatifs sociaux, représentant 35% des logements construits, permet de remplir une partie des obligations constructives de la commune de Menton en matière de réalisation de logements sociaux. Le projet respectera les préconisations du PLH concernant la répartition en PLAI, PLUS et PLS.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec le projet de PLH de la CARF.

IV.7. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Le site Jeanne d'Arc est concerné par la protection des Sites inscrits Naturels et Patrimoniaux dits du Littoral de Nice à Menton (servitude AC2 – site inscrit au titre des sites et monuments naturels le 20 mars 1973).

IV.8. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (PPR)

Le territoire de la commune de Menton dispose d'un PPR approuvé le 14 février 2001 et relatif aux risques de mouvements de terrain et de séismes.

Le site Jeanne d'Arc est concerné à ses deux extrémités Nord-Ouest et Sud-Ouest par la zone rouge (R) inconstructible, de ce PPR. Le reste du site du projet se localise en zone non exposée.

L'aménagement du site Jeanne d'Arc dans le cadre d'un programme de logements en mixité sociale et fonctionnelle tient compte de ce risque et aucune construction n'est envisagée dans cette zone rouge. Dans cette dernière, sont autorisés les infrastructures publiques de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ainsi que les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.

Dans le cadre de l'élaboration du PPR inondation, il est précisé au vu des cartes d'aléa que le secteur Jeanne d'Arc ne sera pas impacté par la crue centennale. En revanche, aucun exhaussement ne portera sur les voiries dans le cadre du projet afin ne pas modifier les écoulements de ce secteur.

Le projet permis par la présente mise en compatibilité tient compte du risque matérialisé par le PPR Mouvements de terrain et de séisme et aucune construction n'est envisagée en zone rouge.

Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec le PPR Mouvements de terrain et de séisme. Il respectera également les préconisations au niveau de l'altimétrie des voiries du projet.

IV.9. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021 a été arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de Bassin. Divisé en deux volumes, le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation, et ce afin :

- D'encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée,
- De définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Importants d'Inondation (TRI) du bassin.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires listés ci-dessous.

Le PGRI est divisé en deux volumes afin d'en faciliter la lecture et l'interprétation :

- Le volume 1 « Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée » présente les objectifs et les dispositions applicables à l'ensemble du bassin (notamment les dispositions opposables aux documents d'urbanisme et aux décisions administratives dans le domaine de l'eau).
- Le volume 2 « Parties spécifiques aux territoires à risques importants d'inondation » présente une proposition détaillée par TRI des objectifs pour chaque stratégie locale ainsi qu'une justification des projets de périmètre de chacune d'elles.

● **Compatibilité avec le volume 1**

Les éléments structurants du PGRI pour le bassin figurent dans le volume 1. Plus spécifiquement, la partie B de ce document définit 15 objectifs et 52 dispositions. Ce cadre s'inscrit dans la stratégie nationale arrêtée le 7 octobre 2014 par les ministres en charge de l'écologie, de l'intérieur, de l'agriculture et du logement.

Ce document se structure en conséquence autour de **5 grands objectifs complémentaires**⁷ :

- 1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement du territoire et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- 2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
- 3. Améliorer la résilience des territoires exposés,
- 4. Organiser les acteurs et les compétences afin de mieux prévenir les risques d'inondation,
- 5. Développer et partager la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le maître d'ouvrage a pris en compte les risques dans l'aménagement du projet (GO1).

Le projet ne porte pas atteinte au fonctionnement naturel des milieux aquatiques (GO2).

Le principe de non aggravation des risques inondation a prévalu dans toutes les études réalisées et le projet n'est pas de nature à augmenter les risques de crues dans la zone d'étude (GO3).

Les GO4 et GO5 dépassent le cadre du projet.

Le projet prend en compte les grands objectifs du PGRI, avec lesquels il est compatible.

- **Compatibilité avec le volume 2**

Le bassin Rhône-Méditerranée compte **31 territoires à risque importants d'inondation (TRI)**, dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012, suite à l'évaluation préliminaire des risques d'inondation menée en 2011.

A l'échelle de chacun des TRI, et plus largement du bassin de gestion du risque (échelle du bassin versant ou du bassin de vie), **une ou plusieurs stratégie(s) locale(s) de gestion des risques d'inondation (SLGRI) doit(vent) être élaborée(s)** par les parties prenantes sous l'impulsion d'une structure porteuse adéquate.

Sur le département des Alpes-Maritimes, la stratégie locale de gestion du risque d'inondation, la SLGRI, pour le territoire à risque important d'inondation Nice-Cannes-Mandelieu La Napoule, a été arrêtée par le préfet des Alpes-Maritimes le 20 décembre 2016.

Cette stratégie locale poursuit les objectifs suivants :

- Objectif n°1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols,
- Objectif n°2 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise,
- Objectif n°3 : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa,
- Objectif n°4 : Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation,
- Objectif n°5 : Fédérer les acteurs du TRI 06 autour de la gestion du risque inondation.

Si son périmètre englobe la Commune de Menton, le périmètre du territoire à risque important d'inondation (TRI) concerne exclusivement les communes de Nice à Mandelieu-la-Napoule.

Ni la Commune de Menton, ni la zone d'étude n'étant incluse dans aucun TRI, la compatibilité avec le volume 2 n'a donc pas à être analysée.

- **Compatibilité avec le PGRI**

Les travaux envisagés dans le cadre de la présente opération prennent en considération les 5 grands objectifs de ce PGRI.

Le projet de PLU mis en compatibilité est donc compatible avec le PGRI Rhône-Méditerranée.

⁷ Les objectifs 2 et 4 se recourent avec le SDAGE 2016-2021

IV.10.SDAGE RHONE-MEDITERRANEE

Le SDAGE 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée a été adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 et a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015.

La zone d'étude se situe dans le territoire 9 du SDAGE : Côtiers Côte d'Azur et plus spécifiquement dans le sous-bassin versant LP_15_07, Littoral Alpes - Maritimes - Frontière italienne.

Les principales pressions à traiter dans ce sous-bassin-versant sont l'altération de la continuité et les prélèvements.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée en vigueur car cette mise en compatibilité permet la réalisation d'un projet ayant pris en compte ce document et notamment :

- les orientations fondamentales du SDAGE, et notamment le principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- le programme de mesures du SDAGE sur le sous-bassin versant LP_15_07 concerné,
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs des masses d'eau identifiées par le SDAGE dans la zone d'étude.

Le projet de PLU mis en compatibilité respecte les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée.

IV.11.LA SITUATION AU REGARD DU PADD DU PLU DE MENTON

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU de Menton présente parmi ses orientations :

- Orientation 1 : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménagement durablement,
- Orientation 2 : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques,
- Orientation 3 : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun,
 - Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale,
 - Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement par le renforcement de l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publique,
- Orientation 4 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive,
 - Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune,
- Orientation 5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
 - Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine,
 - Réutiliser des unités foncières non bâties disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), pour la réalisation de logements mais également d'équipements et d'activités économiques tout en veillant à la préservation des espaces de respiration.

De plus, le PADD défini au niveau du site, l'enjeu de densifier les espaces proches du centre-ville, de restructurer les centres secondaires et de favoriser la mixité sociale, comme cela est visible sur la cartographie suivante.

La présente mise en compatibilité vise à l'optimisation d'un espace consommé d'un site dans un espace urbanisé, en développant et diversifiant l'habitat, et en assurant une mixité fonctionnelle en proposant une nouvelle offre en commerces et services.

Elle permet de répondre en partie aux objectifs du PLH en facilitant la réalisation d'un projet en mixité sociale sur le site et participe aux besoins exprimés lors de la concertation.

Le PLU mis en compatibilité respecte ainsi les objectifs fixés au PADD.

ANNEXE : DECISION N° CU-2021-2768 APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS SUR L'ELIGIBILITE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MENTON



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

Décision n° CU-2021-2768
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas
sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la
déclaration d'utilité publique
relative au projet d'aménagement sur le site Jeanne d'Arc
de Menton (06)

N°saisine CU-2021-2768

N°MRAe 2021KPACA10

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 11 août 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 8 septembre 2020 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Christian Dubost, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2768, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration d'utilité publique de Menton (06) déposée par la Préfecture des Alpes Maritimes, reçue le 06/01/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 06/01/21 et sa réponse en date du 12/01/2021 ;

Considérant que la commune de Menton, d'une superficie de 1 700 ha, compte 28 732 habitants (recensement 2018) et qu'elle prévoit d'accueillir 1 887 habitants supplémentaires d'ici 2030 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 05/03/2018, a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 22/06/2017 ;

Considérant que la mise en comptabilité du PLU de Menton est liée à une déclaration d'utilité publique ayant pour objectif de permettre une opération mixte d'habitat et de commerce dans le cadre de renouvellement urbain du quartier « Jeanne d'Arc » avec :

- la réalisation de 115 logements environ, dont 40 locatifs sociaux,
- l'implantation de locaux commerciaux et de 160 places liées à ces fonctions,
- la réhabilitation d'une maison patrimoniale destinée aux services et commerces,
- la création d'un parking public d'environ 82 places de stationnement en sous-sol ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU a pour objet :

- l'intégration du périmètre du projet avec la création d'une zone UAb1, spécifique à l'opération, au sein de la zone UAb¹,
- la modification du règlement concernant notamment la hauteur, l'implantation du bâti, la toiture, les espaces libres et plantation...,
- un redimensionnement de l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°3 pour l'adapter au périmètre du projet sans en modifier la répartition en logements sociaux ;

Considérant que le secteur de projet s'inscrit entre deux espaces à forte densité urbaine, en partie artificialisé (constructions à vocation d'habitation, local d'activités et entrepôt à l'abandon) dans l'extension urbaine de la vallée du Careï ;

¹ espaces urbanisés denses situés dans les vallons du Careï et du Borrigo. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.

Considérant que la mise en compatibilité permet de restructurer et de densifier le quartier actuellement à forme urbaine hétéroclite ;

Considérant que la mise en compatibilité ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que, selon le dossier, le réseau d'eau potable est suffisamment dimensionné pour desservir les logements supplémentaires et les nouveaux commerces et services ;

Considérant que, selon le dossier, le secteur est raccordé à l'assainissement collectif et que la station d'épuration Palmero est en capacité de traiter les eaux usées de la future opération ;

Considérant que la mise en compatibilité prend en compte le risque mouvements de terrain en interdisant l'urbanisation dans les deux extrémités Nord-Ouest et Sud-Ouest du périmètre, situées en zone rouge du Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvements de terrain approuvé le 14 février 2001 ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en compatibilité n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement sur le site Jeanne d'Arc situé sur la commune de Menton (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 27/02/2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité
environnementale
et par délégation,

Christian DUBOST



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3