

PLU DE MENTON - MÉMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe

	Extrait de l'avis	Réponses proposées	Modifications apportées
MRAe	<b>Avis avec observations</b>		
	<p><u>Recommandations particulières - Qualité formelle du rapport :</u>                      . Compléter le résumé non technique : évolutions POS/PLU et explication des choix retenus + carte synthétique illustrant, à partir de l'EIE, les incidences du projet sur l'environnement</p>	Résumé non technique sera complété en ce sens	<p><u>Rapport de présentation - PLU pour approbation :</u>                      Résumé non technique complété - pages 714 à 748</p>
	<p><u>Recommandation n°1 :</u> clarifier les hypothèses démographiques, justifier la taille des ménages retenu et ajuster en conséquences les objectifs de production de logements</p>	<p>Les incohérences des données constatées proviennent d'une demande de mise à jour des données socio-démographiques (base INSEE) par les PPA lors des précédentes étapes du PLU ; les perspectives démographiques servant de base au projet communal et à sa traduction réglementaire ayant été actées antérieurement, elles n'ont pas été modifiées pour être en cohérence avec l'analyse socio-démographique                      Pas de changement apporté dans les données utilisées et présentées, néanmoins la méthodologie sera davantage clarifiée dans le rapport de présentation</p>	<p><u>Rapport de présentation - PLU pour approbation :</u>                      Perspectives d'évolution : méthodologie précisée et complétée - page 81 et suivantes</p>
	<p><u>Recommandation n°2 :</u> Mettre en évidence les évolutions de zonage entre le POS et le PLU par une cartographie à l'échelle adaptée et présenter explicitement les zones retenues pour satisfaire les besoins fonciers ("espaces vierges urbanisables" et zones de densification). Préciser la surface de foncier nécessaire à mobiliser pour atteindre les objectifs de construction de logements. Expliciter le lien entre les 95 ha de zones NB devenues U au PLU et les 14,8 ha d'"espaces vierges urbanisables".</p>	<p>L'analyse des évolutions POS/PLU est présentée par secteur dans le rapport de présentation du PLU arrêté.                      Néanmoins, ce dernier sera complété par une analyse détaillant le potentiel constructible dans les dents creuses, issu de divisions parcellaires ou en extension de l'enveloppe urbaine existante.                      Des explications seront apportées à la traduction des zones NB dans le PLU et au potentiel constructible issu de ces anciennes zones NB.                      Enfin, le potentiel de densification des zones du PLU sera détaillé (nombre de logements produits)</p>	<p><u>Rapport de présentation - PLU pour approbation :</u>                      Chapitre 5 : superficie des zones et capacités d'accueil du PLU complété =&gt; Pages 691 à 708                      . Surfaces PLU mises à jour,                      . Traduction des zones NB : texte + cartographie "Traduction des zones NB du POS dans le PLU de Menton" page 693,                      . Potentiel constructible issu des dents creuses et de divisions parcellaires mis à jour : texte + cartographies "Localisation des capacités d'accueil du PLU" page 702, "Localisation des capacités d'accueil dans le PLU en extension de la zone urbaine du POS" et "Localisation des capacités d'accueil dans le PLU issues des anciennes zones NB du POS" page 703)                      . Potentiel de densification : texte et tableau page 707</p>
	<p><u>Recommandation n°3 :</u> Revoir le règlement de la zone UF afin de garantir la conformité avec les orientations de la DTA et les modalités d'application de la Loi Littoral</p>	Règlement de la zone UF modifié en ce sens : il est proposé de limiter la constructibilité aux seules extensions limitées des constructions à vocation commerciale existantes, en cas de caducité du PAPAG ; les habitations sont désormais interdites.	<p><u>Article UF2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u>                      [...] <del>Les logements liés et nécessaires au gardiennage dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement.</del>                      - <b>L'extension limitée des constructions à usage commercial dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.</b>                      [...]</p>
	<p><u>Recommandation n°4 :</u> Présenter une cartographie lisible superposant le zonage de PLU, les périmètres d'éprotection et d'inventaire des milieux naturels, ainsi que la trame verte et bleue</p>	Une carte lisible superposant le zonage du PLU, les périmètres de protection et d'inventaire des milieux naturels, ainsi que la trame verte et bleue sera établie afin d'identifier les zones susceptibles d'être impactées par le projet. Une cartographie localisant les principaux outils de protection des continuités écologiques sera également réalisée.	<p><u>Rapport de présentation - PLU pour approbation :</u>                      . Carte des incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue intégrée page 439                      . Carte des principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques intégrée page 440</p>
	<p><u>Recommandation n°5 :</u> Préciser par des inventaires naturalistes adaptés, le niveau d'incidences de l'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU, en particulier dans la zone IIAUz et la zone adjacente UC (hameau de Monti)</p>	La réalisation d'inventaires naturalistes dans la zone IIAUz est en cours par la CARF. Du fait de son faible potentiel de développement, il n'a pas été prévu d'inventaires naturalistes sur le secteur du hameau de Monti. En outre, tout projet devra se conformer à l'article R.111-2 du CU (sécurité et salubrité publique du projet)	
	<p><u>Recommandation n°6 :</u> Réaliser une étude typo-morphologique du tissu urbain sur le littoral afin de définir des prescriptions complémentaires à intégrer dans le règlement du PLU, de manière à garantir une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions</p>	La réalisation d'une étude typo-morphologique du tissu urbain littoral n'est pas été prévue dans le cadre de l'évaluation environnementale. En outre, il est à noter que les hauteurs des constructions sur le littoral définies dans le PLU sont identiques à celles du POS, ce qui ne devrait pas modifier la perception du littoral mentonnais.	
<p><u>Recommandation n°7 :</u> Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et d'inondation dans les choix d'urbanisation en fonction de l'état actualisé des connaissances et dans l'objectif de garantir la sécurité des personnes et la préservation des biens</p>	<p>. La délimitation des zones urbaines dans les zones de risques (zone rouge PPR mouvements de terrain notamment) a été revue afin de n'intégrer, au maximum, que les constructions existantes.                      . Une zone non aedificandi a été délimitée au niveau de la zone d'aléa fort identifié dans l'étude du CEREMA, au niveau de la ZA du Carei. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite.                      . La délimitation des SMS 3 et 4 est maintenue dans le PLU ; dans un souci de cohérence, les périmètres définis correspondent aux périmètres d'études engagées sur ces secteurs (convention EPF PACA notamment).                      . ER relatifs à l'extension des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement : un renvoi aux Schémas Directeurs est indiqué dans la liste des ER</p>	Cf. documents concernés (plan de zonage, règlement, liste des ER)	