

# COMMUNE DE MENTON

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### AVIS DE LA COMMISSION SCOT SUR LES OUVERTURES À L'URBANISATION

Délibération du Conseil Municipal :	22 février 2013
Arrêté le :	27 mars 2017
Enquête publique :	du 2 octobre au 3 novembre 2017
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour



## Séance du Conseil du 12 Décembre 2016

### Extrait du registre des délibérations Délibération n° 127/2016

#### **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Menton : Demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.**

L'an deux mille seize, le douze décembre deux mille seize à dix-sept heures, le Conseil Communautaire d'Agglomération de la Riviera Française, dûment convoqué le cinq décembre deux mille seize s'est assemblé dans la salle des délibérations de la C.A.R.F. (16 rue Villarey à Menton 06500), sous la présidence de M. Patrick CESARI.

Mme Gabrielle BINEAU a été nommée Secrétaire de Séance et procède à l'appel.

#### Etaient présents, pour les différentes communes :

- BEAUSOLEIL :** M. Gérard SPINELLI, M. Alain DUCRUET, Mme Anne-Marie KIRSCHER : *pouvoir donné à M. Alain DUCRUET*, M. Nicolas SPINELLI, Mme Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM : *pouvoir donné à M. Nicolas SPINELLI*, M. Michel LEFEVRE, Mme Esther PAGANI : *pouvoir donné à M. Michel LEFEVRE*, M. Jean-Jacques GUITARD : *absent*
- BREIL-sur-ROYA :** M. André IPERT
- LA BRIGUE :** M. Daniel ALBERTI
- CASTELLAR :** Mme Huguette LAYET : *excusée*
- CASTILLON :** M. Philippe RION : *Excusé*
- FONTAN :** M. Philippe OUDOT : *pouvoir donné à M. Albert FILIPPI*
- GORBIO :** M. Michel ISNARD
- MENTON :** M. Jean-Claude GUIBAL, Mme Martine CASERIO : *pouvoir donné à Mme Gabrielle BINEAU*, M. Nicolas AMORETTI : *pouvoir donné à M. Jean-Claude GUIBAL*, Mme Gabrielle BINEAU, M. Christian TUDES, Mme Patricia MARTELLI : *pouvoir donné à M. Christian TUDES*, M. Yves JUHEL, Mme Monique MATHIEU, M. Jean-Claude ALARCON : *excusé après le délibération n° 133/2016*, M. Marcel CAMO, Mme Sandrine FREIXES, M. Daniel ALLAVENA : *absent*, Mme Sylviane ROYEAU : *pouvoir donné à Mme Monique MATHIEU*, Mme Françoise MEFFRE : *absente*, Mme Lydia SCHENARDI : *absente*, M. Thierry GAZIELLO, M. Patrice NOVELLI : *pouvoir donné à Mme FRANC de FERRIERE qui est absente.*
- MOULINET :** M. Guy BONVALLET
- ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN :** M. Patrick CESARI, Mme Solange BERNARD, M. Richard CIOCCHETTI, Mme Annick PILLET, M. Edmond KUCMA, Mme Patricia LORENZI, M. Jean-Paul ZANIN, Mme Marie-Christine FRANC de FERRIERE : *absente*
- SAINTE AGNES :** M. Albert FILIPPI
- SAORGE :** Mme Brigitte BRESCE
- SOSPEL :** Mme Marie-Christine THOURET, M. Dominique LAURENT
- TENDE :** M. Jean-Pierre VASSALLO
- LA TURBIE :** M. Jean-Jacques RAFFAELE : *pouvoir donné à Mme Denise GELSO*, Mme Denise GELSO

Date d'affichage : 13 Décembre 2016

# Séance du 12 Décembre 2016

## *Délibération n° 127/2016*

**OBJET** : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Menton : Demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.




**RAPPORTEUR** : M. Richard CIOCCHETTI, Membre du Bureau

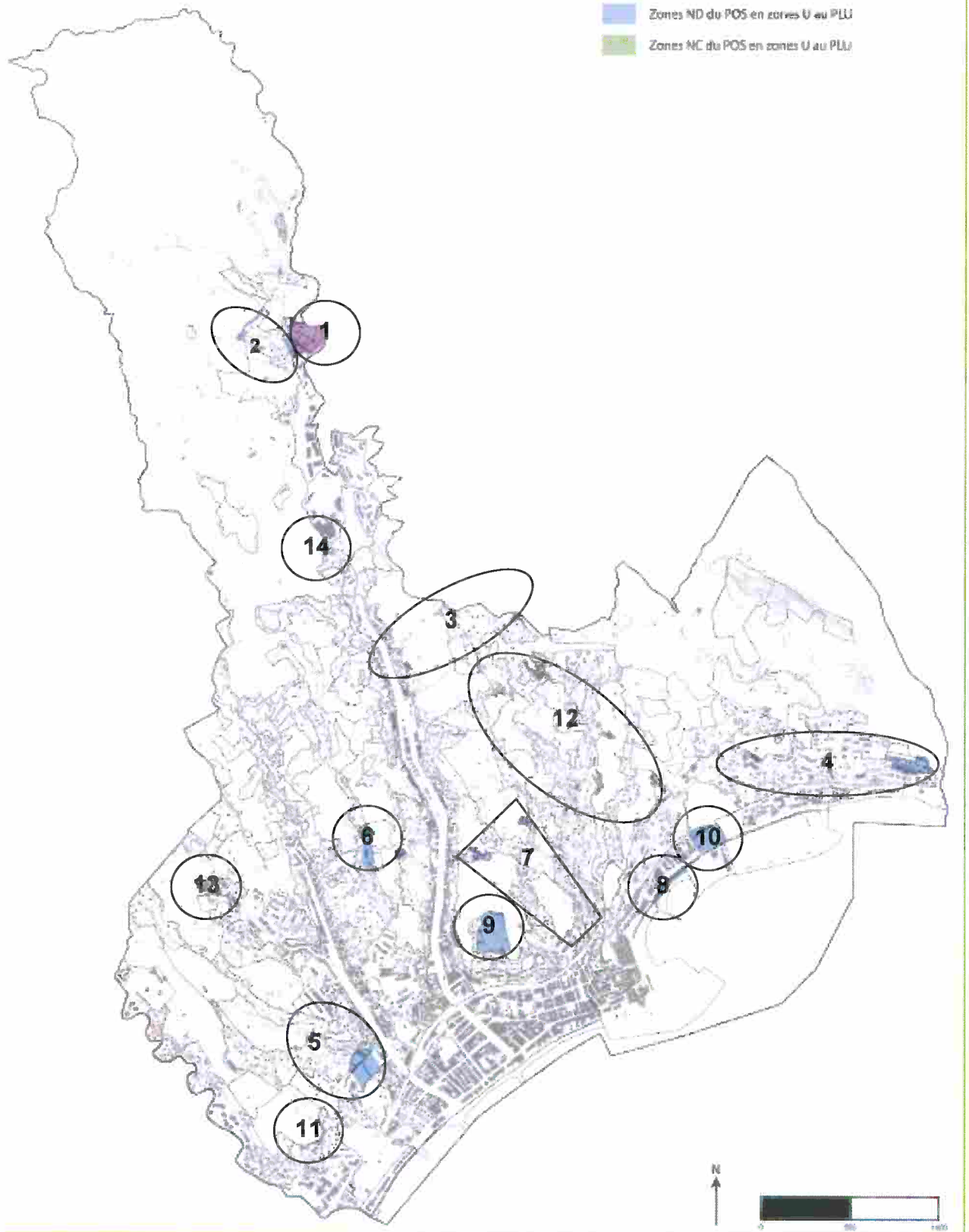
La commune de Menton a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 22 février 2013.

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 14 nouveaux secteurs. Ces derniers sont actuellement classés en zone NB ou ND du POS.

Aux termes de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ». Aux termes de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à la règle de constructibilité limitée après avis de l'EPCI en charge de l'élaboration du SCOT. La dérogation prévue est accordée après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricole et forestiers.

Le projet de PLU de Menton prévoit l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes :

-  Zones ND du POS en zones AU au PLU
-  Zones ND du POS en zones U au PLU
-  Zones NC du POS en zones U au PLU



secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
1	ND	IIAUz	27610m2

Ces terrains se situent dans la continuité de la zone d'activité du Careï. Celle-ci fait l'objet d'un projet d'extension. Le classement proposé permettrait la réalisation de ces travaux avec une ouverture à l'urbanisation à long terme.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
2	ND	UC	7733,76m2

Ces parcelles situées dans le hameau de Monti sont aujourd'hui en partie urbanisées. Le classement en zone UC permettra de les intégrer en zone urbaine tout en conservant un cadre paysager de qualité.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
3	ND	UC et UBc	3171,94m2

Ce secteur proche du Val du Careï correspond à des parcelles déjà urbanisées. Il s'agit de mettre en cohérence l'utilisation du terrain et son classement.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
4	ND	UBd	20599,5m2

Ce secteur se situe au quartier Garavan, proche du littoral, en direction de la frontière italienne. Il s'agit d'un quartier avec une urbanisation de qualité classé par la DTA en « espace urbanisé sensible à forte valeur paysagère ». Le classement ND ne correspond pas à la typologie de la zone. Le classement en zone urbaine permet de prendre en compte le caractère urbanisé du secteur tout en assurant sa préservation.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
5	ND	UC, Ubc, Uab, UT2	25913,4m2

Le projet de PLU prévoit de classer le centre de vacance en zone UT à vocation touristique et en zone Uab pour la partie urbanisée en continuité du vallon du Borrigo. Cette zone urbaine fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global en vue d'étudier l'implantation d'un projet hôtelier.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
6	ND	UC	15337,31m2

Ce secteur regroupe les propriétés du monastère et un hôtel. Il est aujourd'hui construit. Ce classement a pour objet de mettre en cohérence le classement et le caractère de la zone. Les bâtiments sont identifiés par le projet de PLU comme éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
7	ND	UC et UBc	7953,37m2

Le classement de ces parcelles déjà bâties en zone U permettra de structurer l'urbanisation de ce secteur. La préservation des continuités écologiques est assurée par le classement de certaines parcelles en EBC.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
8	NDc	UPI	8091,62m2

Il s'agit des plages du Domaine Public Maritime situées le long de la Promenade de la Mer. Elles sont actuellement occupées par des commerces, restaurant et locaux associatifs. La municipalité prévoit des aménagements légers qui seront permis par un classement en zone UPI.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
9	NDb	UC, UT1	31619,88m2

Il s'agit de donner un classement adapté au camping Saint Michel qui doit pouvoir installer des habitations légères type mobil home. Le nouveau zonage se limitant à l'emprise du camping, il n'y a pas d'incidence sur les espaces protégés identifiés en limite par la DTA.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
10	NDa	UE	21591,67m2

Les parcelles concernées regroupent le stade Lucien Rhein, les installations annexes et l'école Alphonse Daudet. Le projet de PLU propose un classement en zone UE, plus conforme à l'urbanisation existante, assurant le maintien et le possible développement des équipements et installations existants.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
11	ND	Ubb et UC	2515,73m2

Bien qu'actuellement non urbanisées, le classement en zone U de ces parcelles permettra d'uniformiser l'enveloppe urbaine existante en limite. L'incidence de cette ouverture sur le milieu naturel sera limitée.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
12	NC	UC et UBc	3331m2

Les parcelles concernées par ce classement sont aujourd'hui construites. Il s'agit de les intégrer à la zone urbaine limitrophe.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
13	NC	UC	4407,2m2

Ces terrains classés en zone agricole sont aujourd'hui occupés par des habitations implantées en limite des constructions existantes (commerces et habitats). Au regard du caractère déjà urbanisé de la zone, le classement en zone UC est justifié.

secteur	Classement POS	Classement PLU	superficie
14	ND	UBa et UZa	2413,48m2

Les parcelles concernées sont destinées à accueillir les quais de déchargement et de transfert des marchandises de l'hypermarché existant, aux abords immédiats de l'espace commercial. Afin de permettre ces aménagements, le PLU prévoit de classer ces parcelles en zones Uba et Uza.

Aux termes de l'article L 142-5 c.u : « La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

L'analyse de ces différents critères, jointe en annexe, montre qu'aucun impact négatif n'a été mis en évidence pour les communes voisines.

Concernant l'impact sur l'environnement, les éléments patrimoniaux bâtis ou non ont été identifiés afin de bénéficier d'une protection adaptée.

De manière générale, 150ha supplémentaires auront une vocation naturelle dans le PLU par rapport au zonage du POS actuel.

Considérant l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 2 Décembre et l'avis de la CDPENAF émis le 8 décembre donnant un avis de principe favorable global sur les ouvertures à l'urbanisation, précisant que « le règlement du PLU devra prendre en compte les fonctionnalités des secteurs sensibles identifiés dans le SRCE(...). Pour les secteurs situés en zone rouge du PPRMT, le classement des terrains en zone U devra se limiter à la prise en compte des espaces effectivement urbanisés »



***Je vous demande de bien vouloir,***

EMETTRE un avis favorable à la demande de dérogation formulée par la commune de Menton visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs du projet de PLU.

**Le Conseil Communautaire**  
après en avoir délibéré,

***Adopte à l'unanimité***



Le Président

Patrick CESARI

Accusé de réception en préfecture  
006-240600551-20161212-127-2016-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2016  
Date de réception préfecture : 19/12/2016