

13 juillet	1 <sup>er</sup> août
<p><b><u>Je remarque que</u></b></p> <p>Considérant que la modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><del>Considérant que le présent projet de modification a fait l'objet d'un examen au « cas par cas ad hoc ».</del></p> <p>Considérant que le projet de la modification n° 3 du PLU de la commune de MENTON ne présente pas d'incidence significative sur les éléments environnementaux inventoriés sur son territoire (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides).</p> <p>Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Menton (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.</p> <p>Considérant que <del>quasiment</del> l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis un avis favorable.</p> <p><del>Considérant que l'association ASPONA s'est prononcée défavorablement, aux mesures envisagées. La ville de Menton a répondu à l'association en apportant les argumentaires nécessaires.</del></p> <p>Considérant que s'agissant d'une modification réglementaire, à forte portée urbanistique, entraînant un impact important sur le cadre et les conditions de vie des riverains et de la population du secteur qui voit les conditions de sa morphologie muter brutalement, le projet de modification N° 3 tel qu'il est présenté aujourd'hui, n'emporte pas l'adhésion des habitants</p> <p>Considérant que cette réaction négative concerne, les hauteurs des bâtiments à venir jugées trop importantes, la densification jugée excessive en entraînant un déficit prévisible d'espaces verts contigus et accessibles au public</p>	<p><b><u>Je remarque que</u></b></p> <p>Considérant que la modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Considérant que la commune de Menton a constitué une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°3 en date du 7 février 2023</p> <p>Considérant qu'une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi qu'une évaluation des incidences Natura 2000</p> <p>Considérant que le projet de la modification n° 3 du PLU de la commune de MENTON ne présente pas d'incidence significative sur les éléments environnementaux inventoriés sur son territoire (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides).</p> <p>Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Menton (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.</p> <p>Considérant que l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis un avis favorable.</p> <p>Considérant que dans le PADD du PLU arrêté le 27 mars 2017, le secteur « Garavan-Hanbury » est identifié en espace à enjeux et sites stratégiques pour la commune. La restructuration de cette zone rendra donc possible la réalisation d'un aménagement respectueux du site en s'intégrant parfaitement dans son environnement</p> <p>Considérant que le secteur à plan de masse « Garavan-Hanbury » situé en zone UMa a été repris et reconduit à l'identique de l'ancien POS de 2003 dans le Plan Local d'Urbanisme du 5 mars 2018 afin de poursuivre sa réalisation. Les dispositions réglementaires proposées dans le PLU en vigueur permettaient le réaménagement et la requalification de la zone, conformément au projet initialement prévu.</p> <p>Considérant que depuis l'approbation du PLU, aucun projet n'a permis de faire évoluer le réaménagement de cette zone. <u>La partie Est du site</u> est occupé par un immeuble d'habitation récent (2010) avec en RDC des commerces et</p>

<p>Considérant que le manque d'acceptabilité, voire de faisabilité sociale de ce projet, ne milite pas pour son acceptation en l'état, d'autant plus dès lors qu'il y a cumul des facteurs de rejet.</p> <p>Considérant la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse qui indique:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ « <i>Le règlement précisera que les règles de l'ERMS prévalent sur celles du PMS</i> »</li> <li>✓ « <i>Concernant les réflexions en cours sur ce secteur, la commune ne souhaite plus réaliser de cinéma et a donc décidé de lever l'emplacement réservé. Des réflexions sont en cours quant au devenir de l'ensemble de la zone UT.</i> »</li> </ul> <p>L'analyse de ces observations, confrontées aux autres éléments d'appréciation dont il dispose, contribue à l'expression de l'avis du commissaire enquêteur,</p>	<p>services organisé autour d'une place. Elle n'évoluera pas et aucun aménagement n'est projeté.</p> <p><u>Pour la partie Ouest</u>, cette zone pourra être requalifiée et répondre à l'objectif du PADD : « Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement ... ».</p> <p>Considérant que le secteur à plan de masse « Garavan-Hanbury » de l'ancien POS n'est plus adapté à la vocation urbanistique du secteur.</p> <p>Considérant que le secteur à plan de masse « Garavan-Hanbury » ne permet pas la réalisation d'opération, en effet l'aménagement qui était projeté en 2003 n'est plus cohérent avec les objectifs et politiques d'aménagement poursuivis par la Municipalité.</p> <p>Considérant qu'il est projeté de reclasser ce secteur en zone UAa. La zone UAa correspond aux espaces urbains denses, situés le long du littoral mentonnais et de Garavan dont le caractère architectural doit être préservé tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles.</p> <p>Considérant que ce zonage permettra de maintenir un front bâti en front de mer de manière cohérente et intégrée au tissu urbain existant. Comme pour l'ensemble des zones UA de la commune.</p> <p>Considérant que la commune projetait dans le secteur du Borrigo d'aménager un cinéma à l'emplacement réservé E3. Depuis l'approbation du PLU, les intentions d'aménagement ont évolué et le projet de cinéma a été abandonné sur le site de l'ancien centre de vacances Roger La Tournerie</p>
	<p><u>Cependant</u></p> <p>Considérant que s'agissant d'une modification réglementaire, à portée urbanistique, entraînant un impact important sur le cadre et les conditions de vie des riverains et de la population du secteur qui voit les conditions de sa morphologie muter brutalement, le projet de modification N° 3 tel qu'il est présenté aujourd'hui, n'emporte pas l'adhésion des habitants</p> <p>Considérant que l'Association ASPONA s'est prononcée défavorablement, <u>à l'ensemble</u> des modifications envisagées. La ville de Menton a répondu à l'association en apportant les argumentaires nécessaires.</p>

	<p>Considérant que cette réaction négative concerne, les hauteurs des bâtiments à venir jugées trop importantes, la densification jugée excessive en entraînant un déficit prévisible d'espaces verts contigus et accessibles au public</p> <p>Considérant que le manque d'acceptabilité, voire de faisabilité sociale de ce projet, ne milite pas pour son acceptation en l'état, d'autant plus dès lors qu'il y a cumul des facteurs de rejet.</p> <p>Considérant la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse qui indique:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ « <i>Le règlement précisera que les règles de l'ERMS prévalent sur celles du PMS</i> »</li> <li>✓ « <i>Concernant les réflexions en cours sur ce secteur, la commune ne souhaite plus réaliser de cinéma et a donc décidé de lever l'emplacement réservé. Des réflexions sont en cours quant au devenir de l'ensemble de la zone UT.</i> »</li> </ul> <p>L'analyse de ces observations, confrontées aux autres éléments d'appréciation dont il dispose, contribue à l'expression de l'avis du commissaire enquêteur,</p>
<p><b>En conclusion:</b></p> <p>Il apparaît que le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de MENTON ne conduit pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et que les évolutions vont davantage dans le sens de mises à jour, d'ajustements réglementaires.</p> <p>Les modifications sont compatibles avec les orientations et objectifs du PADD et du SCOT, elles ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les éléments environnementaux inventoriés sur le territoire communal.</p> <p>Le recours à une procédure de modification est donc justifié.</p> <p>Ainsi, pour donner suite à l'ensemble de ces constats et pour ces motifs, j'émet un :</p>	<p style="text-align: center;"><b>En conclusion:</b></p> <p>Il apparaît que le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de MENTON ne conduit pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et que les évolutions vont davantage dans le sens de mises à jour, d'ajustements réglementaires.</p> <p>Les modifications sont compatibles avec les orientations et objectifs du PADD et du SCOT, elles ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative les éléments environnementaux inventoriés sur le territoire communal.</p> <p><i>La suppression du plan de masse du secteur Garavan-Hanbury permettra à la commune de Menton de réaliser un projet d'aménagement. En effet, la présence du plan de masse ne permet pas la réalisation d'opération. L'aménagement qui était projeté en 2003 n'est plus cohérent avec les objectifs et politiques de développement poursuivis par la Municipalité.</i></p> <p>Le recours à une procédure de modification est donc justifié.</p>

	Ainsi, pour donner suite à l'ensemble de ces constats et pour ces motifs, j'émet un :
<p style="text-align: center;"><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p><b>Au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MENTON, tel que présenté à l'enquête publique, cet avis est assorti de d'une réserve et d'une recommandation</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Réserve</u></b></p> <p><b>La réserve émise concerne la modification de la zone UMA qui passerait dans le projet de modification en zone UAa avec les conséquences directement liées à cette modification</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a- Emprise au Sol des Constructions</b></li> <li><b>b- Hauteur des constructions</b></li> <li><b>c- Espaces Libres et Plantations</b></li> </ul> <p><b>La suppression du secteur de masse Hanbury impliquant des modifications réglementaires, à forte portée urbanistique, entraînent un impact important sur le cadre et les conditions de vie des riverains, <del>devront être corrigées par des mesures compensatoire (article R. 122-14 du code de l'environnement) "éviter, réduire, compenser" (ERC)</del></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Recommandation</u></b></p> <p><b>La suppression de l'E3 doit permettre la réalisation d'un projet d'aménagement. Le projet d'aménagement devra associer activement la population.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p><b>Au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MENTON, tel que présenté à l'enquête publique <b>sous réserve de la prise en compte des différentes observations faites par les Services de Monsieur le Préfet du département des Alpes Maritimes.</b></b></p> <p><b>Cet avis est assorti de deux recommandations</b></p> <p><b><u>Recommandation 1 (secteur Garavan-Hanbury)</u></b></p> <p>La recommandation 1 concerne la modification de la zone UMA qui passerait dans le projet de modification en zone UAa avec les conséquences directement liées à cette modification</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>d- Emprise au Sol des Constructions</b></li> <li><b>e- Hauteur des constructions</b></li> <li><b>f- Espaces Libres et Plantations</b></li> </ul> <p>La suppression du secteur de masse Hanbury impliquant des modifications réglementaires, à forte portée urbanistique, entraînent un impact important sur le cadre et les conditions de vie des riverains. <b>Les conséquences de cette modification, nécessiteront d'être corrigées par des mesures permettant d'apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes, du projet sur l'environnement Elles devront permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale du secteur Hanbury.</b></p> <p><b><u>Recommandation 2 (suppression de l'E3)</u></b></p> <p>La suppression de l'E3 doit permettre la réalisation d'un projet d'aménagement. Le projet d'aménagement devra associer activement la population.</p>