



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

**Décision n° CU-2018-2024**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**après examen au cas par cas relatif à la**  
**modification n°1 du PLU de Menton (06)**

n°saisine : CU-2018-2024

n°MRAe 2018DKPACA107

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 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2018-002024, relative à la modification n°1 du PLU de Menton (06) déposée par la commune de Menton, reçue le 02/10/2018 ;

Vu les éléments complémentaires et rectificatifs, concernant en particulier l'article 13 du projet de règlement, apportés par la commune de Menton le 26/11/2018 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 04/10/2018 ;

Vu la décision de délégation du 10 mars 2017 de la MRAe ;

Considérant que la commune de Menton, de 1 405 ha, compte 28 231 habitants ;

Considérant que le PLU de Menton a été approuvé le 5 mars 2018 et qu'il a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en juin 2017 ;

Considérant que la modification consiste à adapter le règlement écrit afin de :

- préciser, dans les articles 8 des zones UA et UB, que les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux annexes,

- supprimer la hauteur des constructions en sous-sols des zones UA, UB, UC et UM, permettant de réaliser le parking multi modal de la gare ferroviaire,

- diminuer la hauteur des constructions en zone UC : les dispositions du PLU actuellement en vigueur autorisent une hauteur maximale à 12 mètres comprenant un niveau de sous-sol, et le projet de modification n°1 limite la hauteur frontale à 7 m au lieu de 9 m ;

Considérant que, sur la base des éléments rectificatifs apportés au dossier initial d'examen au cas par cas, l'article 13 des zones urbaines a été complété, pour les terrains bâtis, par le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes afin de respecter le SRCE<sup>1</sup> et par l'interdiction d'abattage d'un arbre remarquable (identifié dans les éléments de paysage, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) sauf à ce qu'il soit justifié par son état phytosanitaire ou comme l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage ;

Considérant que la modification introduit :

- les rectifications suivantes dans les dispositions générales du règlement du PLU :
  - ajout d'une exclusion dans les modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol,
  - précision dans l'article 10 des modalités de calcul des 35% de logements locatifs sociaux,
- la suppression d'une servitude de mixité sociale au profit de la création d'une autre servitude permettant la réalisation d'un nombre plus important de logements locatifs sociaux via le

---

<sup>1</sup> Le Schéma régional de cohérence écologique (cf.L371-3 du code de l'environnement) est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'Etat. Il vise à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il a vocation à être intégré dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

- changement de zonage d'une parcelle d'une zone UBc en Uba,
- la modification de la vocation de l'emplacement réservé n°4,
- l'intégration d'éléments de protection du paysage complémentaires au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme en fonction de l'avancée des études ou de le reporter lors d'une prochaine modification,
- la correction d'une erreur matérielle suite à l'intégration de données erronées dans le plan de zonage portant sur la couche du plan de prévention des risques naturels (PPRN) ;
- la mise à jour des annexes pour tenir compte de l'annulation du PSMV<sup>2</sup>, du PAC<sup>3</sup> de submersion marine et des zones humides et corriger les incohérences de la cartographie du DPU<sup>4</sup> sur les secteurs Jeanne d'Arc, Careï.

Considérant que la modification permet l'évolution du secteur à plan masse en zone UMb de la propriété Rosmarino, dédié à de l'hébergement hôtelier, par :

- la mise en lumière de neuf grands éléments patrimoniaux existants dans la réhabilitation du jardin historique, élément naturel remarquable à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- un nouveau parti d'aménagement de la ruine existante avec un projet s'inscrivant dans la topologie du site avec une constructibilité moindre que le PLU en vigueur (surface de plancher de 1 400 m<sup>2</sup> au lieu de 2 247 m<sup>2</sup>)

Considérant que la démolition - reconstruction de la maison existante de Rosmarino, proche de deux sites Natura 2000, d'une ZNIEFF<sup>5</sup> de type II, d'un corridor écologique et d'un Espace Boisé Classé n'a pas d'incidence sur ces espaces protégés ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Menton n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

## DÉCIDE :

### **Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale**

Le projet de modification n°1 du PLU situé sur le territoire de Menton (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité**

La présente décision a vocation à être mise en ligne par le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

---

2 Plan de sauvegarde et de mise en valeur

3 Porter à connaissance

4 Droit de préemption urbain

5 Zone nationale d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

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

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

Fait à Marseille, le 30 novembre 2018

Pour la MRAe et par délégation,  
Le Président de la Mission,



Jean-Pierre Viguié

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 l'Autorité environnementale régionale de la région PACA  
MIGT Marseille  
DREAL PACA  
16 rue Zattara  
CS 70 248  
13 331 Marseille Cedex 3