

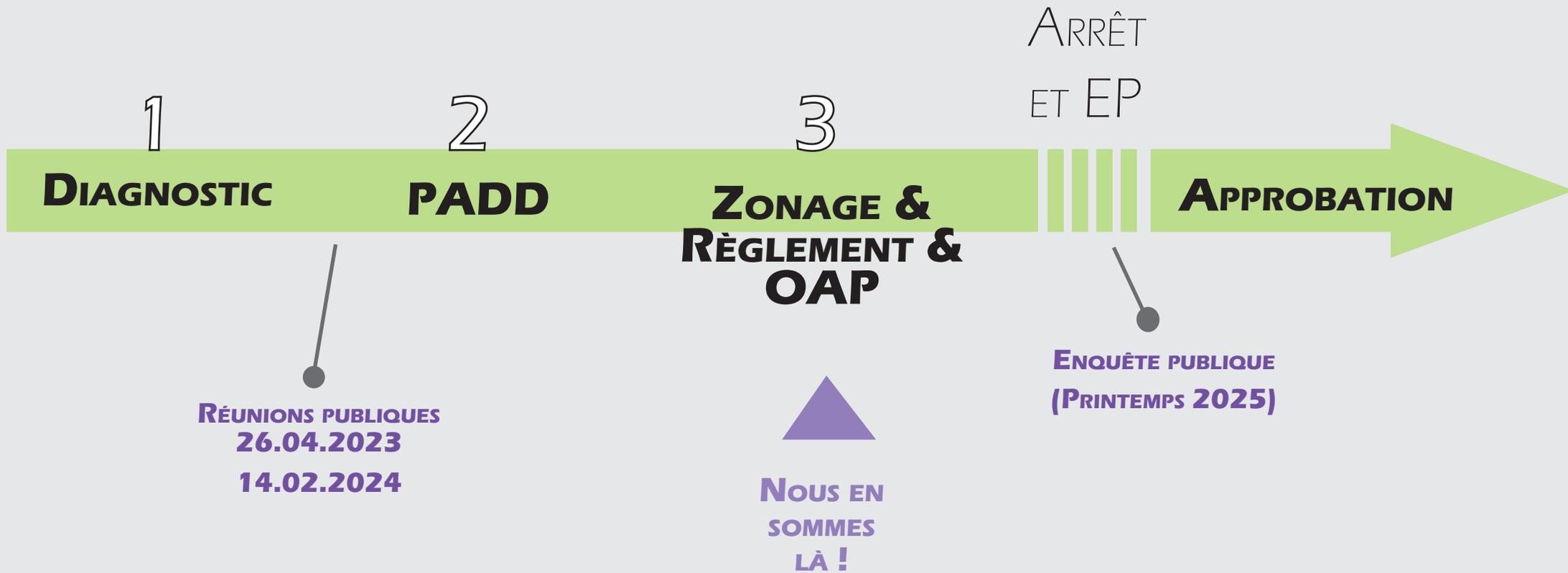
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - MENTON

TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES - PRÉ-ARRÊT

RÉUNION PUBLIQUE // 26 SEPTEMBRE 2024



LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU



LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) ET LA LOI LITTORAL

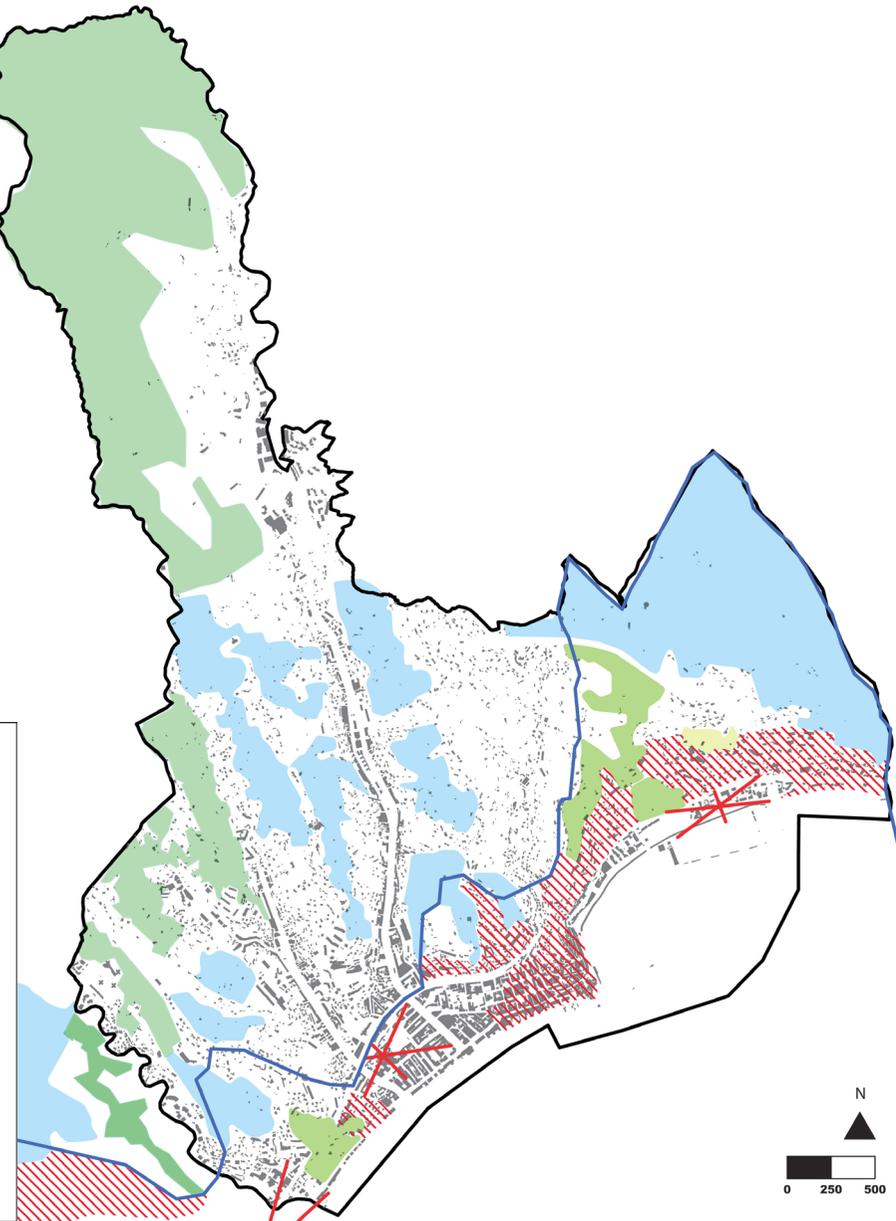
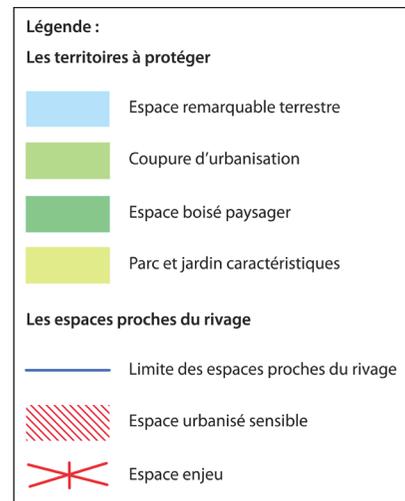
Fixe des principes d'aménagement et de protection à respecter et notamment : **la continuité urbaine** et les **grands espaces naturels à protéger**.

→ *L'urbanisation nouvelle doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

→ *Elle est très limitée dans les espaces proches du rivage et notamment les espaces urbanisés sensibles. Dans ces espaces, elle doit respecter les règles d'aménagement qui les caractérisent (morphologie, organisation parcellaire, équilibre minéral/végétal...).*

Les **espaces à protéger** sont :

- *Les espaces remarquables du littoral (terrestres ou marins),*
- *Les parcs et ensembles boisés significatifs,*
- *Les coupures d'urbanisation,*
- *Les espaces boisés et paysagers,*
- *Les parcs et jardins remarquables.*



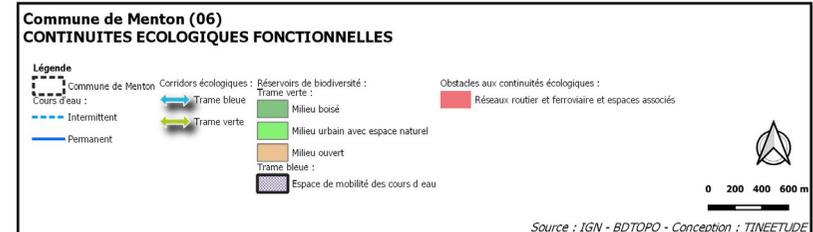
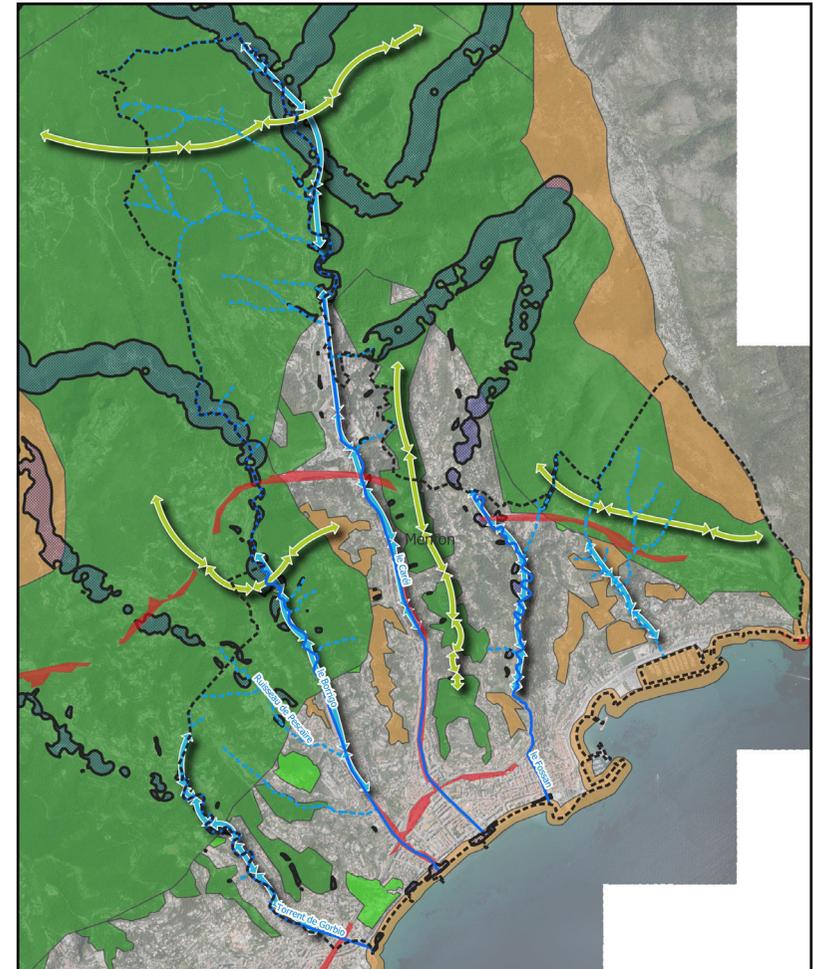
DES RISQUES NATURELS TRÈS PRÉSENTS ET UNE BIODIVERSITÉ TRÈS RICHE

- ▶ **Mouvements de terrain** : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) approuvé le 14.02.2001
- ▶ **Aléas de retrait et gonflement d'argile** : aléa faible à moyen.
- ▶ **Séismes** : risque moyen.
- ▶ **Inondations** : un PPR inondation a été prescrit le 02/04/2020 et est en cours d'élaboration.
- ▶ **Submersion marine.**
- ▶ **Feux de forêts.**

La commune de Menton se situe au sein de :
 - 2 ZNIEFF Terrestre et 1 ZNIEFF Marine,
 - 2 sites Natura 2000,

Les vallons Careï, Gorbio, Fossan et Borrigo contiennent **des zones humides à préserver.**

Les continuités écologiques sont assez marquées par les différents vallons (corridors écologiques) perpendiculaires au trait de côte mais également par les espaces naturels au Nord et les zones humides en fond de vallées (réservoir de biodiversité).



Évolutions du zonage/règlement :

Réduction de la densité sur certains secteurs pour tenir compte du contexte paysager et patrimonial.

Renforcement des protections patrimoniales, paysagères et environnementales et réduction de la consommation d'ENAF.

Prise en compte du risque inondation.

Prise en compte de la ressource en eau.

OAP

Deux nouvelles OAP sectorielles portant des secteurs à enjeux.

OAP trame verte et bleue qui remplace l'annexe TVB.

Annexe : Inventaire patrimonial

Ajout d'éléments remarquables bâtis et naturels et la protection des barmes et canaux

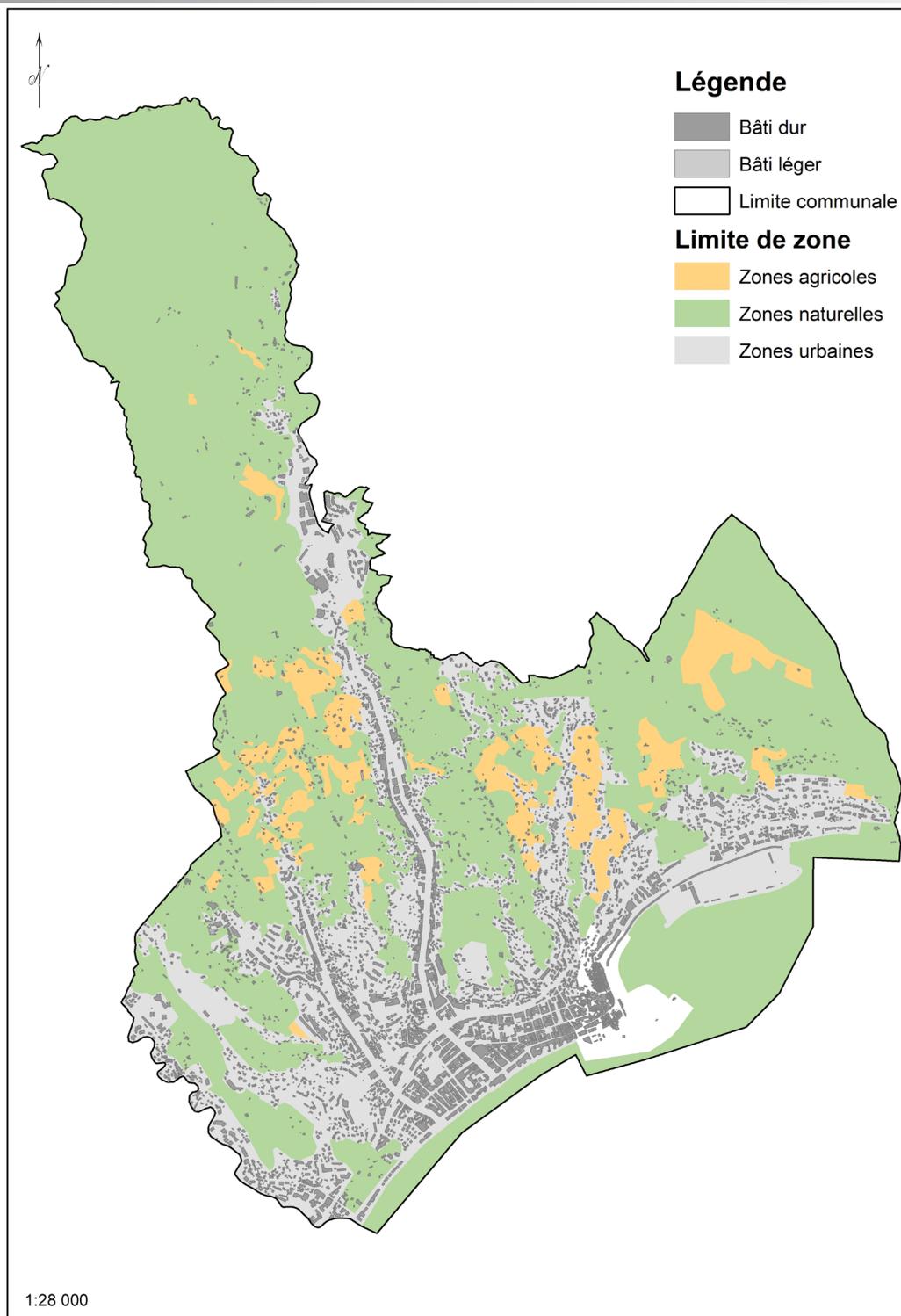
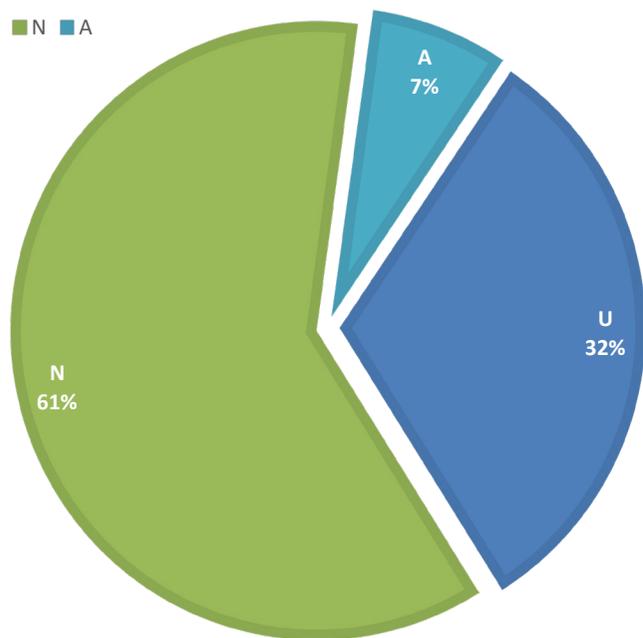
ZONAGE

Il divise le territoire communal en plusieurs secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise aux différentes règles édictées dans le règlement.

Il identifie également des contraintes à l'aménagement qui se superposent aux limites de zones, en raison de la présence de risques, de la qualité paysagère et environnementale, des projets d'intérêts publics, etc :
espaces boisés classés,
emplacements réservés pour des équipements,
éléments de patrimoine...

RÉPARTITION DES ZONES DU PLU RÉVISÉ

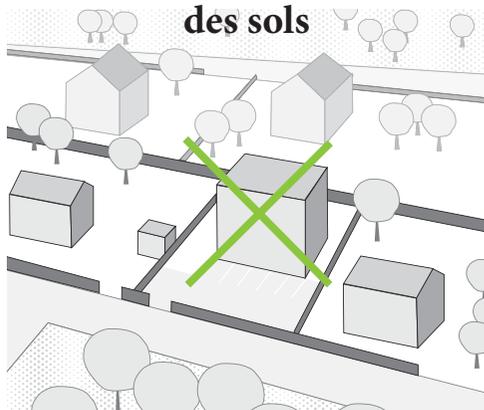
U ■ N ■ A



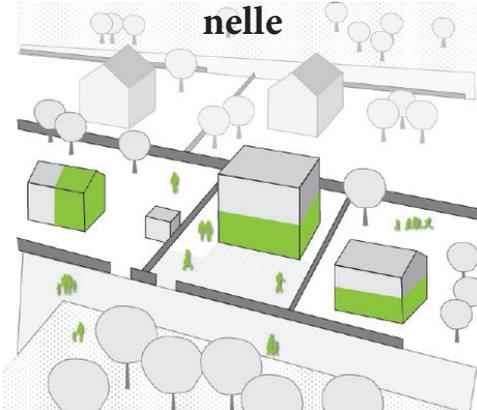
Le zonage et le règlement doivent être cohérents avec le PADD

Il définit, au travers des 9 articles qui le composent, les principes à respecter en terme :

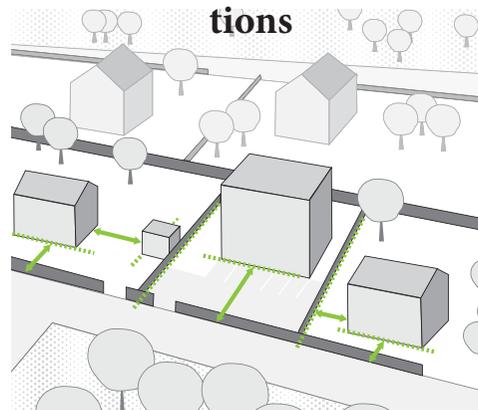
L'occupation et l'utilisation des sols



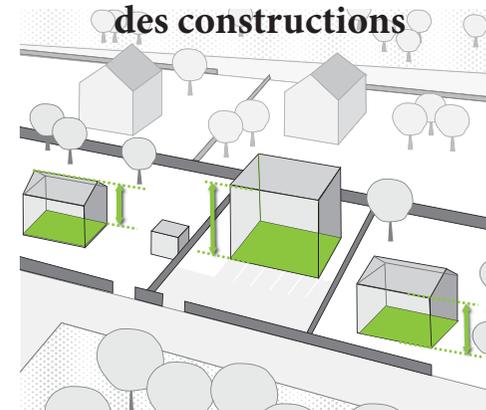
Mixité sociale et fonctionnelle



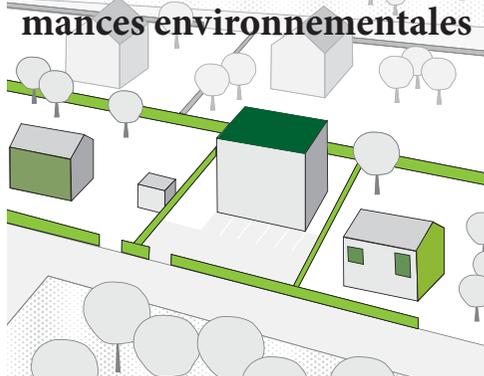
L'implantation des constructions



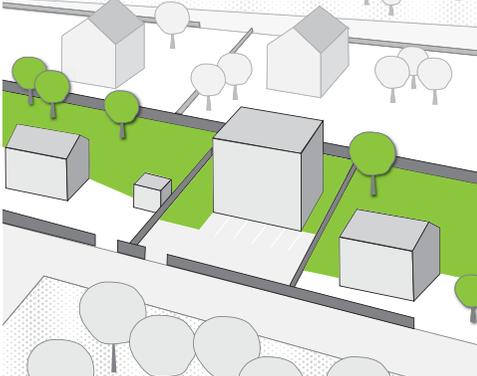
L'emprise au sol et la hauteur des constructions



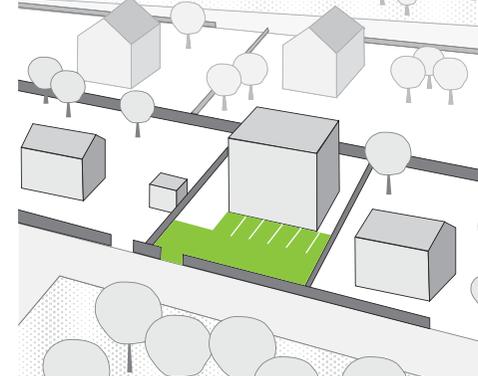
L'aspect extérieur des constructions et les performances environnementales



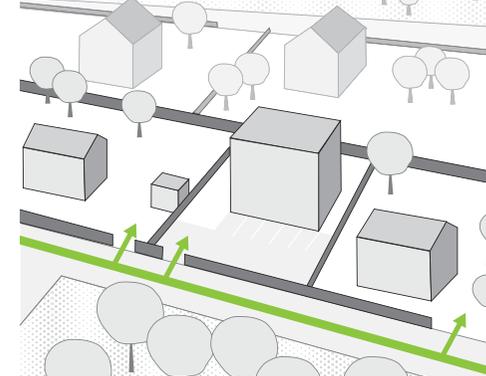
Les espaces libres, aires de loisirs et plantations



Le stationnement



La desserte des terrains par les voiries et les réseaux



→ Application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme (recodification du Code et modernisation du contenu des PLU)

■ LES DÉFIS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton
→ *Thématique : Paysage*
→ *Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques*
- Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire
→ *Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme*
Habitat
Réseaux d'énergie
- Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
→ *Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat*
Développement touristique
Équipements
Activités agricoles
- Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée
→ *Thématiques : Transports et déplacements*
Développement des télécommunications numériques
- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Un document
cadre qui révèle le
projet communal à
l'horizon 2035

➤ **Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites et paysages caractéristiques et identitaires de Menton qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton**

- ✓ Classement en zones naturelles ou agricoles spécifiques (zones Np ou Ap) assurant la préservation des espaces protégés par la DTA des Alpes-Maritimes et la loi Littoral
- ✓ Délimitation d'espaces boisés classés pour les espaces boisés les plus significatifs, les coupures d'urbanisation, les parcs et jardins ainsi que pour les espaces remarquables terrestres identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.
- ✓ Classement en zone naturelle spécifique des plages.

➤ **Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton**

- ✓ Classement en zone naturelle
- ✓ Délimitation d'espaces boisés classés et éléments de paysage.
- ✓ Classement en zone UD pour les secteurs d'habitat individuel diffus à forte valeur paysagère.
- ✓ Mise en place d'un coefficient de végétalisation fort.

➤ **Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers**

- ✓ Repérage des éléments du patrimoine bâti et naturel remarquables et identitaires de Menton, à préserver (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- ✓ Classement en zone N avec délimitation d'Espaces Boisés Classés des grands ensembles boisés de la commune.

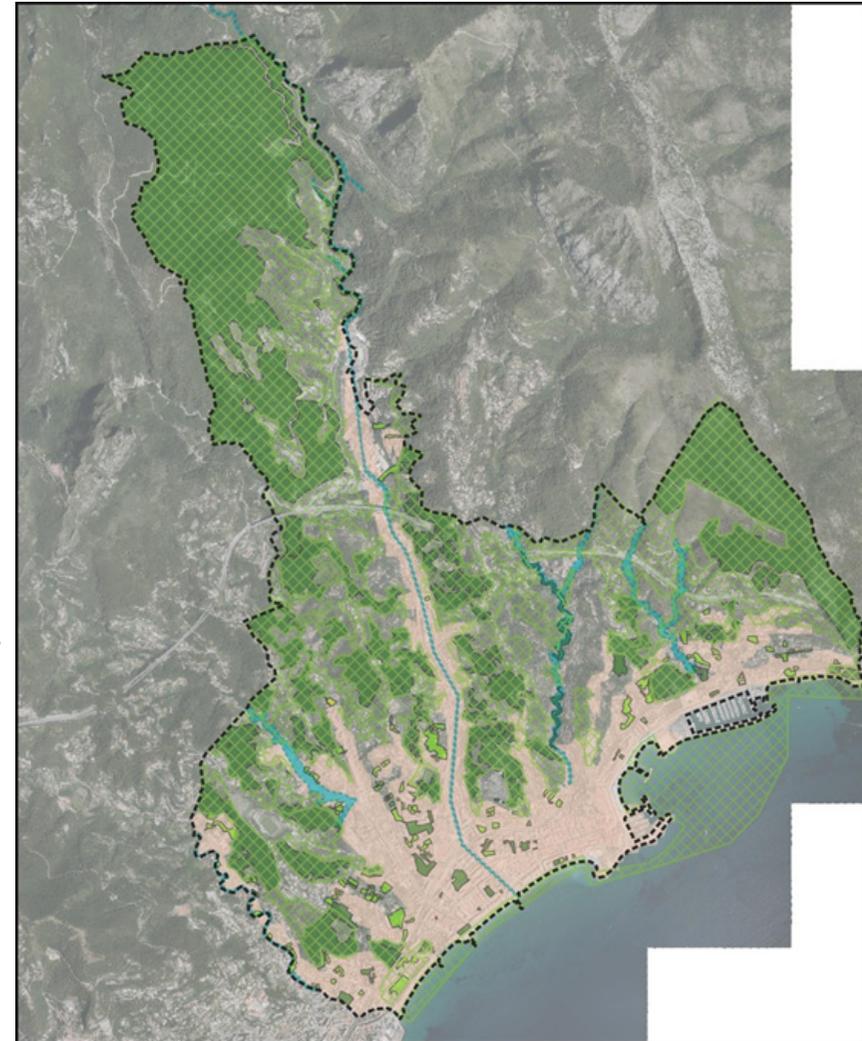
➤ **Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne et traiter les entrées de ville**

- ✓ Classement des espaces en front de mer, et notamment des plages, selon un zonage spécifique (zones UPI et NPI) en vue de la réalisation d'aménagements participant à la requalification du littoral mentonnais.

➤ **Préserver les espaces affectés aux activités forestières et agricoles, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale, préserver/réhabiliter la trame noire**

➤ **Gérer les risques naturels et assurer leur prise en compte**

- ✓ Maintien en zone naturelle (N) des grands espaces naturels et boisés de la commune.
- ✓ Identification des secteurs actuellement cultivés et/ou dotés d'un potentiel agronomique avéré et classement en zone agricole (zones A ou Ap).
- ✓ Mise en place d'une OAP TVB : EBC, éléments de paysage, N, A...
- ✓ Dispositions spécifiques relatives à la constructibilité dans l'axe des vallons.
- ✓ Protection des barmes et canaux.



Commune de Menton (06)
OAP - Conservation de la trame verte et bleue // Les actions pour la préservation des continuités écologiques (réservoirs et corridors)

<p>Légende</p> <p>--- Commune de Menton</p> <p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Prescriptions permettant l'amélioration de la trame noire Prescriptions préservant les vallons et les zones humides de la constructibilité 	<p>Prescriptions en faveur de la préservation et de la remise en état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert à préserver (biodiversité et paysage) Espace Boisé Classé (EBC) Espaces agricoles à protéger Zone N (naturelle)
---	--

100 400 600 m

Source : IGN - BDTOPO - Conception : TINEETUDE

 Dans les **espaces boisés classés** (EBC) tout changement d'affectation ou d'utilisation des sols est interdit.

 Des **éléments de paysage**, principalement situés en milieu urbain, sont protégés pour préserver la qualité du cadre de vie, les terrains cultivés et renforcer la trame verte communale.

 Des **terrains cultivés à protéger**.

 Des **éléments de patrimoine** remarquables sont identifiés (bâti et naturels). Par rapport au PLU antérieur, ils sont renforcés. Les barmes sont protégées de toute destruction.

 Les barmes sont protégées de toute destruction.

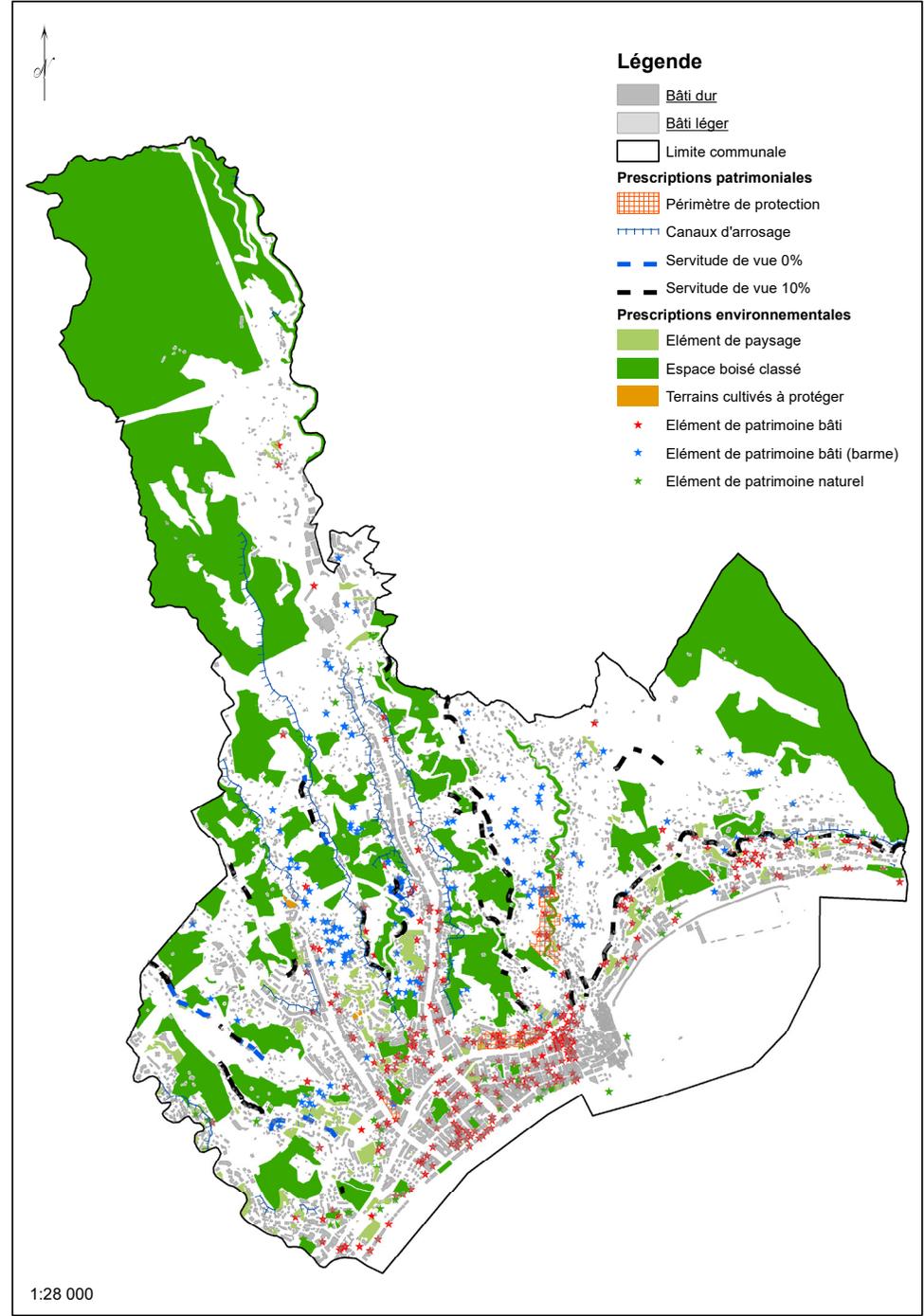
 Les éléments de patrimoine naturels.

 Trois **périmètres de protection** ont été délimités dans le PLU antérieur et sont maintenus, autour de sites identitaires de l'histoire et de l'architecture de Menton : la vallée du Fossan, l'îlot Sud du quartier des Soeurs Munet et le quartier des Terres Chaudes.

 Protection des **canaux d'arrosage** : cette protection intervient dans le double intérêt de protéger un patrimoine identitaire et promouvoir une gestion collective et économique d'irrigation.

 Des **servitudes de vue** afin de contraindre les constructions à préserver des perspectives.

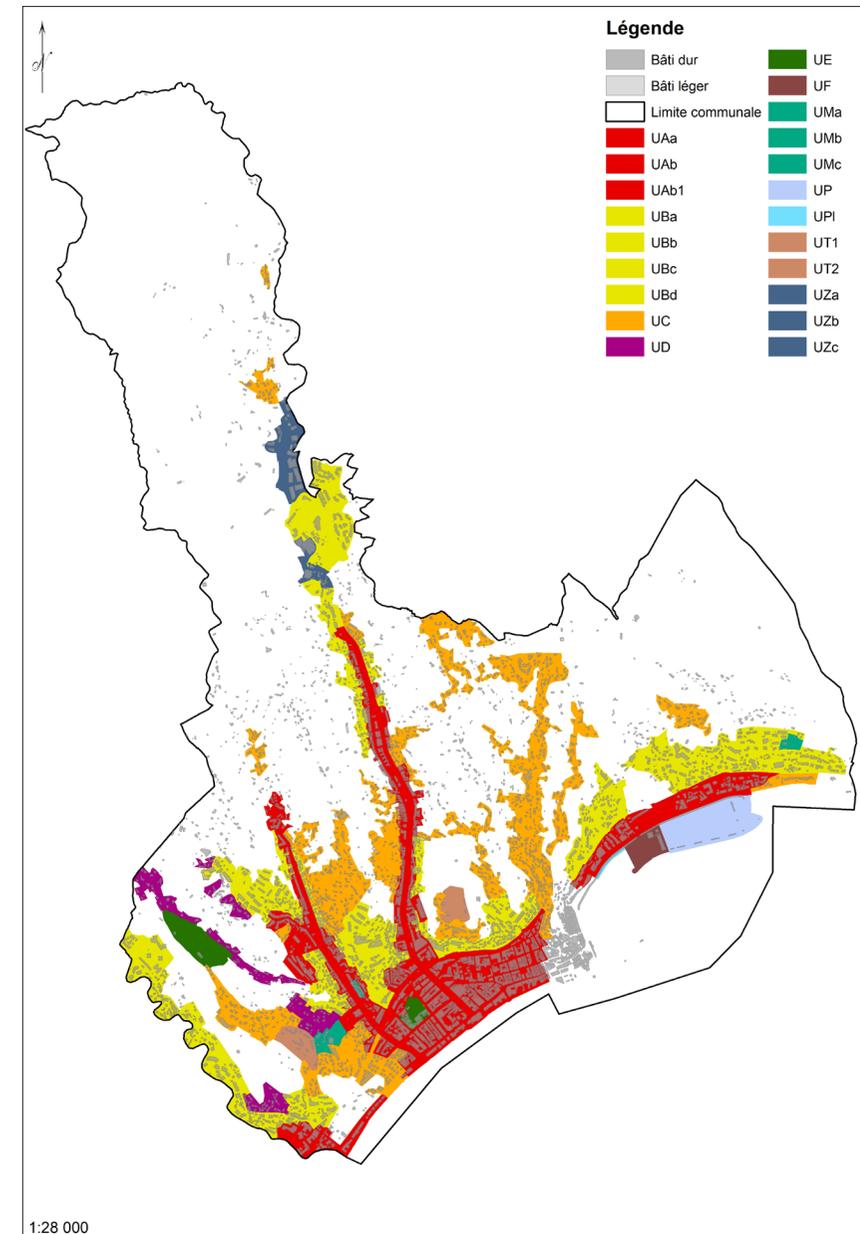
 Des **servitudes de vue** afin de contraindre les constructions à préserver des perspectives.



- **Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines**
 - ✓ Dispositions réglementaires adaptées en fonction de la qualité paysagère des quartiers et favorisant la réhabilitation du bâti existant ; définition notamment des coefficients d'emprise au sol et des coefficients de végétalisation :
 - ✓ Faible emprise au sol et coefficient de végétalisation élevé dans les quartiers à forte sensibilité paysagère (zone UBd de Garavan) ;
 - ✓ Emprise au sol plus forte dans les quartiers de centralité, à forte densité, à proximité des équipements (zones UAa, UAb et UAb1) ;
 - ✓ Définition d'un secteur à plan de masse favorisant la réhabilitation et le réaménagement du quartier des Soeurs Munet.

- **Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton**
 - ✓ Classement en zones urbaines spécifiques (zones UA, UB, UF, UM ou UT) avec des dispositions réglementaires adaptées favorisant la mixité fonctionnelle et mise en place de dispositifs particuliers selon les secteurs :
 - ✓ Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement du parvis de la gare de Menton-ville ;
 - ✓ Définition de secteurs à plan de masse (zone UM) pour les secteurs des Soeurs Munet et de Latournerie ;
 - ✓ Délimitation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur du Rondelli et le Vallon du Borrigo.

- **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable : Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville, tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux**
 - ✓ Emprises au sol importantes dans les espaces urbains denses, proches du centre-ville, des axes de desserte, des équipements, services et commerces (zones UA et UB) ;
 - ✓ Emprise au sol réduite et coefficient de végétalisation élevé dans les quartiers d'habitat pavillonnaire où le cadre de vie et les sensibilités paysagères sont à préserver (zones UC, UBd et UD).
 - ✓ Protection de la nature en ville par la mise en place d'éléments de paysage.



La répartition des zones urbaines (U) du PLU de Menton

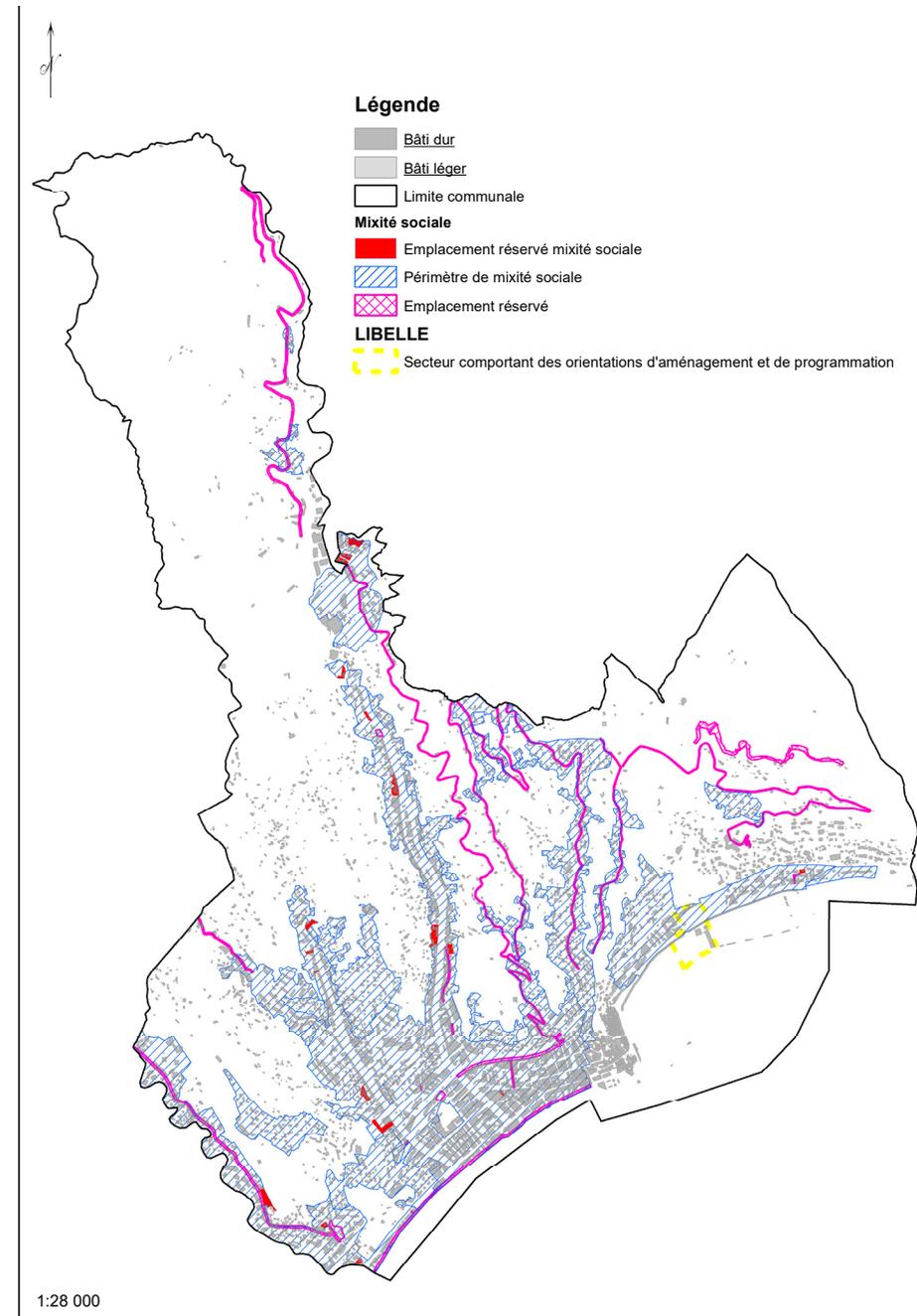
- ▶ **Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux mentonnais en offrant une gamme diversifiée de logements, adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal : Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant, logements répondant aux objectifs de mixité sociale**
- ✓ Définition de périmètres (Article L.151-15 du Code de l'urbanisme) et d'emplacements réservés (Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux notamment ;
- ✓ Délimitation de zones permettant de favoriser la mixité des fonctions urbaines par des dispositions réglementaires adaptées (zones UA, UB et UC) et d'offrir des capacités d'accueil plus importantes au sein de l'enveloppe urbaine existante, là où le niveau d'équipement le permet ;
- ✓ Mise en place de dispositions réglementaires favorisant le renouvellement urbain : secteur à plan de masse, OAP.
- ▶ **Contribuer à l'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental en vigueur**
- ✓ Définition d'une zone spécifique : maintien de la zone Ng du PLU en vigueur.

 Au sein des **périmètres de mixité sociale**, tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à la réalisation de logements conventionnés.

 Au sein des **emplacements réservés pour mixité sociale**, les seules constructions autorisées sont des programmes de logements comprenant une certaine proportion de logements conventionnés.

 Les **emplacements réservés** facilitent la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants pour réaliser des infrastructures publiques (**voirie, équipement**).

 En complément de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Trame verte et bleue», le PLU fixe **deux Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur le secteur du Borrigo et sur le site du Rondelli (Garavan).



- ▶ **Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton** : Dans le prolongement des opérations qui se sont développées depuis le musée Jean Cocteau, jusqu'aux Sablettes, la commune prévoit la mutation et le réaménagement de plusieurs séquences du bord de mer : Rondelli, Quai Laurenti
- ▶ **Renforcer le dynamisme économique local**
 - ✓ Zonage spécifique pour les activités touristiques dédiées aux activités hôtelières, centre de vacances ou aux activités de camping (zone UT/UM), ainsi que pour le port de Garavan (zone UP) ;
 - ✓ Zonage spécifique pour le secteur du Rondelli : zone UF et OAP ;
 - ✓ Adaptation des dispositions des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones : dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces et services, activités artisanales et touristiques.
 - ✓ Maintien en zone naturelle des grands espaces naturels (boisés, maritimes, etc.) de la commune avec des dispositions réglementaires permettant les activités sports et loisirs (zones N, Np, Nm...) ;
 - ✓ Protection des parcs et jardins et des éléments patrimoniaux : éléments de paysage, EBC et éléments de patrimoine.
- ▶ **Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune** : le long des axes structurants, des petits pôles commerciaux seront créés ou renforcés, protéger les linéaires commerciaux, de services et d'artisanat
- ▶ **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités**
 - ✓ Classement spécifique avec dispositions adaptées des secteurs selon leur vocation :
 - ✓ Activités commerciales - Haut-Carèi (zone UZc)
 - ✓ Activités industrielles (zone d'activités) - Haut-Carèi (zone UZb) ;
 - ✓ Zone artisanale du Saint-Roman (zone UZa) ;
 - ✓ Activités agricoles (zones A ou Ap) ;
 - ✓ Définition de zones urbaines garantissant la mixité des fonctions liées à la vie quotidienne des résidents (Zones UA et UB voir UC) tout en assurant la comptabilité des usages.
- ▶ **Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population et notamment ceux liés**
- ▶ **Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution**
 - ✓ Mise en place d'emplacements réservés et de zones spécifiques pour l'accueil d'équipements et d'éléments structurants de la commune.
- ▶ **Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture**
 - ✓ Classement spécifique avec dispositions adaptées :
 - ✓ Activités agricoles (zones A ou Ap).
 - ✓ A noter, que la zone naturelle n'est pas incompatible avec le développement de l'agriculture.

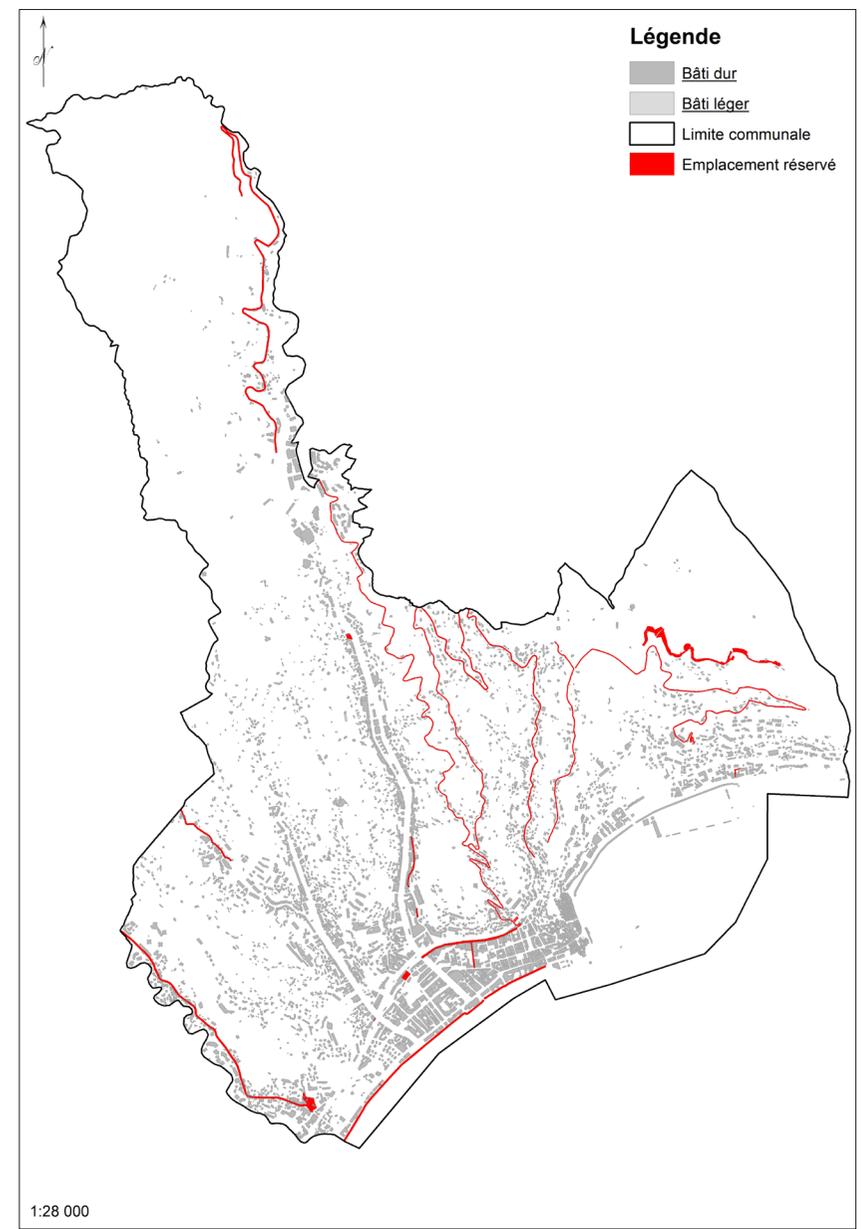


OAP secteur du Rondelli

- ▶ **Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les modes de déplacements actifs :**
- ▶ **Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville**
- ✓ Inscription d'emplacements réservés pour permettre l'élargissement et/ou l'aménagement de voiries et de sentiers pédestres.
- ✓ Aménagements de voirie afin d'assurer la sécurité et de manière à ce que les infrastructures routières soient adaptées à la densification de certains secteurs et pour faciliter les modes actifs.
- ✓ Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur du Borrigo afin de préciser les principes de circulation.

- ▶ **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement :** Renforcer l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements, poursuivre l'aménagement de parkings gratuits réservés aux deux-roues, engager, dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Carei, la réflexion sur la création d'un parking de délestage en entrée Nord de la ville pour l'organisation des livraisons.
- ✓ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de parcs de stationnement.
- ✓ Dispositions réglementaires spécifiques à l'article 7 du règlement concernant les places de stationnements.

- ▶ **Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques**
- ✓ Règles particulières pour le développement des communications numériques dans les dispositions générales du règlement permettant la mise en place de dispositifs techniques.



Les emplacements réservés pour voirie, équipements ou cheminements piétons

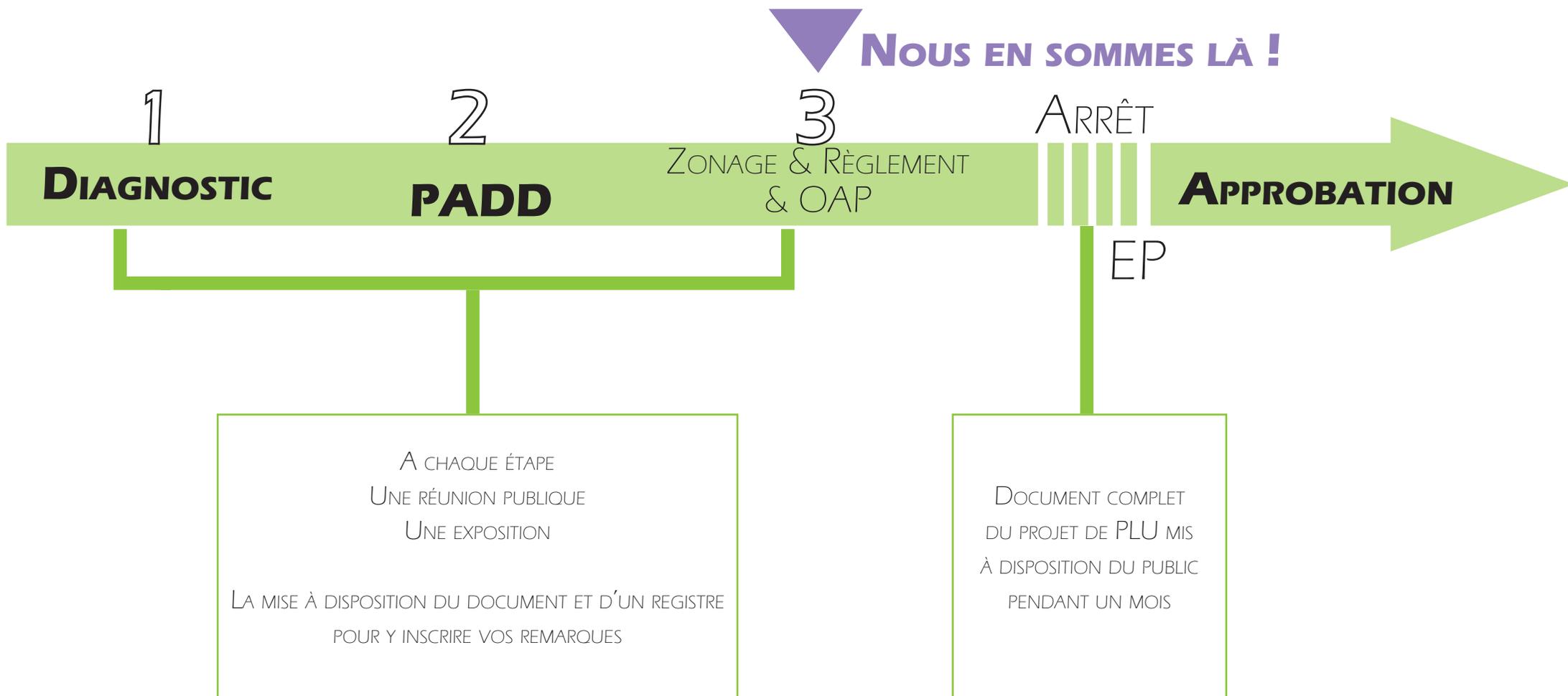
- ▶ **Assurer un développement harmonieux et maîtrisé**
- ▶ **Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière et répondre à la loi climat et résilience - «consommation des espaces réduite de 50% par rapport aux 10 dernières années»**
- √ Redéfinition de zones urbaines ou naturelles en fonction de la configuration actuelle des terrains et le contexte législatif lié à la loi Climat et Résilience: protéger les espaces naturels, maintenir et développer l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis et équipés,
- √ Réduction des zones constructibles au profit des espaces naturels et agricoles. Les terrains reclassés en zones naturelles correspondent à des secteurs compris dans des zones de risques d'aléa fort ou encore desservis de manière insuffisante par les réseaux, comportant un enjeu paysager,...
- √ Dispositions réglementaires adaptées :
- √ A la demande et aux besoins communaux et intercommunaux en matière d'accueil de la population et de développement des activités économiques ;
- √ A la proximité des équipements et des services ;
- √ A la proximité des réseaux de desserte en transports en commun et de voirie ;
- √ A la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques et de la ressource en eau ;
- √ Aux contraintes environnementales et particulièrement les risques naturels.
- √ Inscription de dispositions réglementaires favorisant de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- √ Éléments de paysage et EBC pour la préservation de certains espaces naturels.
- √ Inscription d'une OAP TVB pour la préservation de la trame verte, bleue et noire de la commune et dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement.
- √ Projet de territoire dégageant un potentiel de près de 6,5 ha environ, en cohérence avec une réduction de la consommation d'ENAF et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires à l'horizon 2035.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines et naturelles qui vise à :

- *Réduire l'enveloppe urbaine : - 4,1 hectares*
- *Maintien des zones agricoles*
- *Assurer une meilleure protection des espaces naturels et paysagers du territoire : + 11,9 hectares*

Le Plan Local d'Urbanisme permet de répondre aux objectifs de développement durable et de la réduction de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**LA PAROLE
EST À VOUS !**



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - MENTON

TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES - PRÉ-ARRÊT

RÉUNION PUBLIQUE // 26 SEPTEMBRE 2024

**LA PAROLE
EST À VOUS !**

