



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MENTON



## LES ÉTAPES CLÉS DE LA RÉVISION DU PLU



## LE ZONAGE

Le **zonage** divise le territoire communal en **plusieurs secteurs** au sein desquels l'occupation des sols est soumise aux règles édictées dans le règlement.

Il identifie également des contraintes à l'aménagement qui se superposent aux limites de zones (Loi littoral, risques, qualité paysagère ou environnementale, projet d'intérêt public...).

Le territoire de Menton est divisé en trois grandes zones :

### Zones agricoles (A)



Les zones agricoles sont destinées à la protection et au développement de l'agriculture en raison du potentiel biologique, écologique et agronomique des terres.

Menton est une commune où l'agriculture conserve une place importante en tant qu'activité économique.

Au XIXème siècle, Menton demeure une commune agricole, dont l'économie est intimement liée à la culture des agrumes et de l'olivier. La zone A du PLU recouvre ainsi des espaces encore en activité, ainsi que ceux présentant un potentiel agronomique. Certains secteurs peuvent même constituer un site à enjeu en terme de protection contre la propagation des incendies - interface entre le bâti et les zones boisées proches des constructions.

Les zones agricoles représentent environ **7,3 %** du territoire communal.

### Zones naturelles (N)



La zone naturelle regroupe les grandes entités naturelles de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager. Elle intègre également le domaine maritime. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité, notamment en maîtrisant la constructibilité dans ces secteurs.

Les secteurs naturels comptent également certaines zones présentant des vocations particulières comme par exemple les secteurs des plages. Les zones naturelles du PLU en vigueur sont maintenues et sont renforcées dans le projet de révision de PLU. Elles représentent environ **61,1%** du territoire communal.

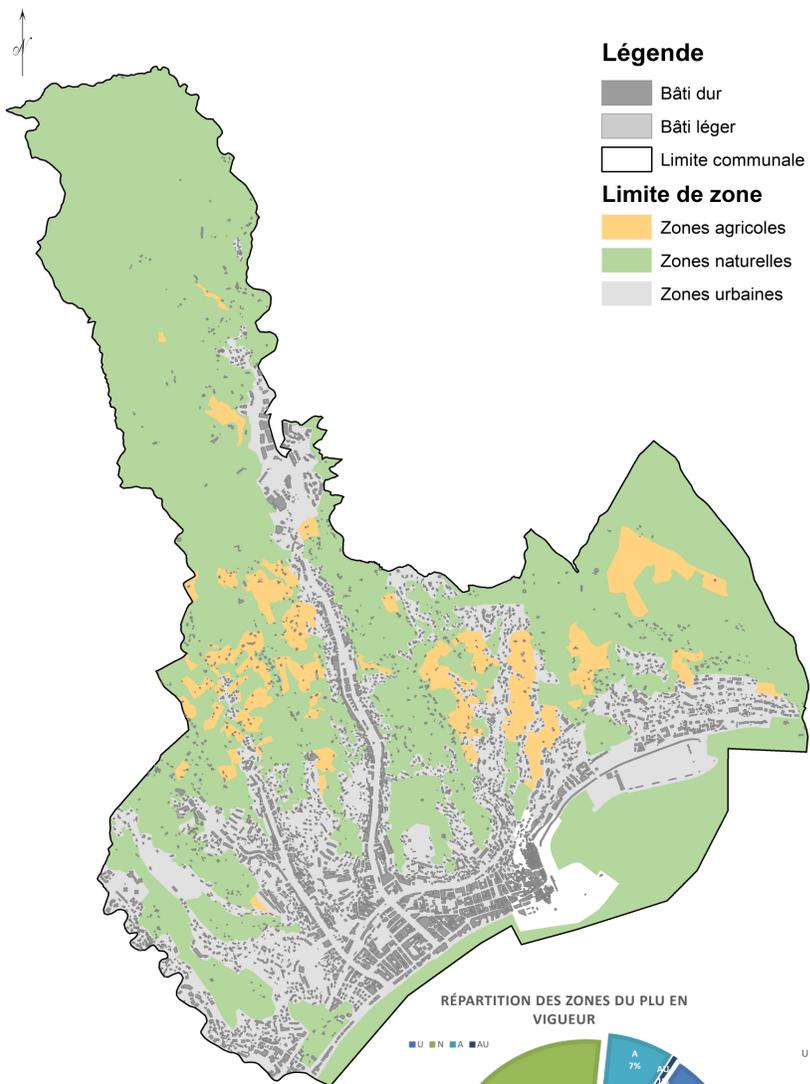
### Zones urbaines (U)



Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Menton.

Ces secteurs constructibles sont principalement situés le long des Vallées du Carei, du Borrigo, de Gorbio et du Fossan, sur les coteaux et le long du littoral.

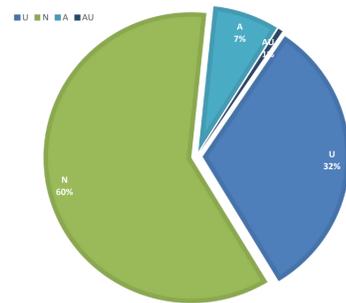
Les zones urbaines représentent environ **31,6%** du territoire communal. Il existe 11 zones spécifiques, chacune soumise à des règles selon leur vocation. On trouve des zones à vocation d'habitat, des zones à vocation mixte, des zones à vocation d'équipements collectifs, ou encore des zones à vocation d'activités.



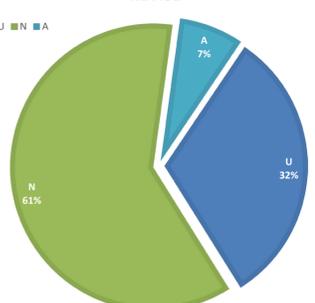
### Légende

- Bâti dur
- Bâti léger
- Limite communale
- Limite de zone**
- Zones agricoles
- Zones naturelles
- Zones urbaines

RÉPARTITION DES ZONES DU PLU EN VIGUEUR



RÉPARTITION DES ZONES DU PLU RÉVISÉ



\* PADD : projet d'aménagement et de développement durables  
 \*\* OAP : orientation d'aménagement et de programmation



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MENTON



## LE RÈGLEMENT

Le **règlement** est un document opposable au tiers, cohérent avec le PADD. Il définit, à travers **9 articles**, les principes à respecter :

### 1-2 L'occupation et l'utilisation du sol

- Catégories de constructions ou d'occupations du sol autorisées et interdites dans la zone
- Catégories de constructions ou d'occupations du sol soumises à des conditions particulières

### 3 La mixité fonctionnelle et sociale

- Prescriptions applicables pour assurer une mixité fonctionnelle et sociale dans les quartiers

### 4 La volumétrie et l'implantation des constructions

- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions
- Emprise au sol maximale des constructions
- Hauteur maximale des constructions

### 5 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règles relatives à l'aspect des façades, des toitures, des clôtures... Elles assurent l'insertion de la construction dans le paysage environnant

### 6 Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

- Prescriptions applicables pour la protection du patrimoine environnemental et paysager

### 7 Le stationnement

- Nombre de places de stationnement exigé selon la surface du bâtiment et son usage

### 8 La desserte par les voies publiques ou privées

- Conditions de desserte des terrains par les voies de circulation pour être constructibles

### 9 La desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau potable et d'assainissement pour être constructibles

## LA TRAME VERTE ET BLEUE

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue ».

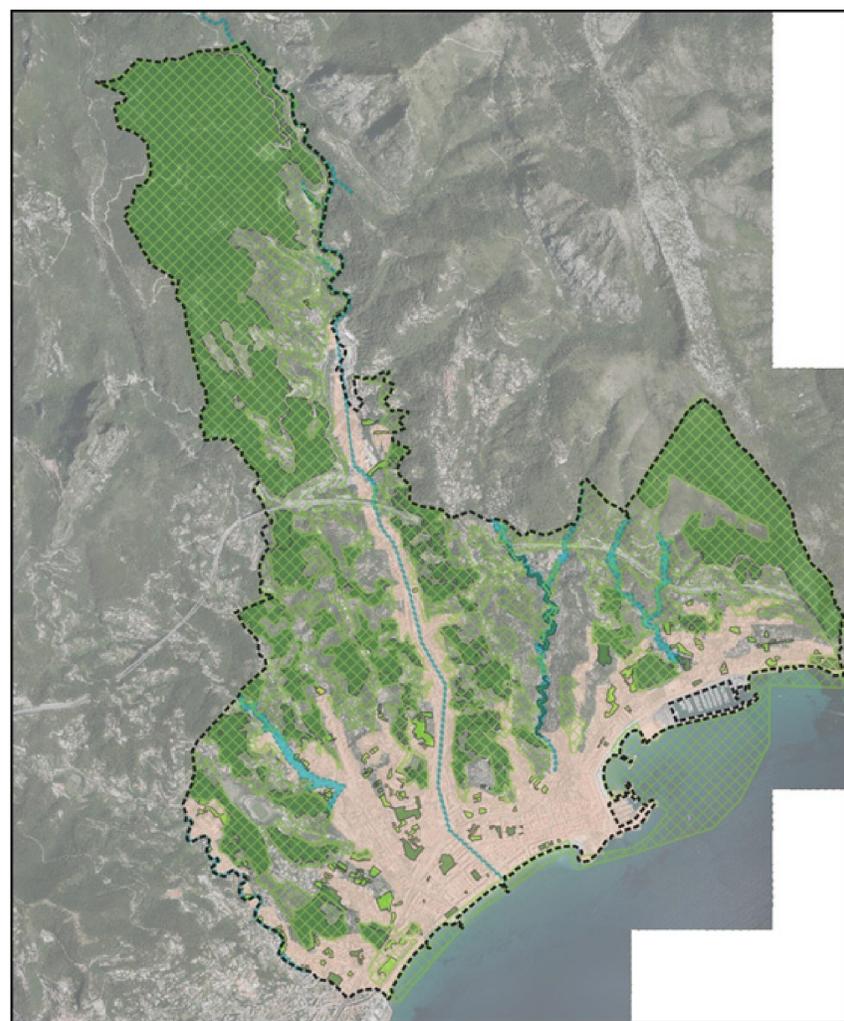
Le PLU de Menton définit ainsi des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sur la thématique de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

Le territoire de Menton constitue un espace de nature sur la partie Nord dans la vallée du Careï et se compose de grands réservoirs de biodiversités ainsi que de corridors écologiques assez limités à cause du relief abrupt et des obstacles aux fonctionnalités écologiques comme les infrastructures routières. Le milieu marin en front de zone urbaine constitue un réservoir de biodiversité en lien avec le littoral mais il reste peu interactif avec les espaces naturels sur ce littoral qui demeurent peu représentés sur la commune. Le front de mer étant très minéralisé, les continuités écologiques sont qualifiées de peu fonctionnelles.

Les grands objectifs de conservation et de restauration de la trame verte et bleue pour la commune sont la préservation et la restauration :

- des **réservoirs de biodiversité**. Il s'agit des espaces naturels et sauvages dans lesquels la biodiversité est avérée.
- des **continuités écologiques**. Ces corridors fonctionnels sont des liens entre les espaces naturels.
- des **lisières boisées** : Ces zones tampon ou franges urbaines entre les espaces naturels forment des réservoirs de biodiversité et délimitent les contours de la tâche urbaine.

L'OAP se traduit également dans les prescriptions particulières (espaces boisés classés, éléments de paysage, zones naturelles...).



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





# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MENTON



## LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

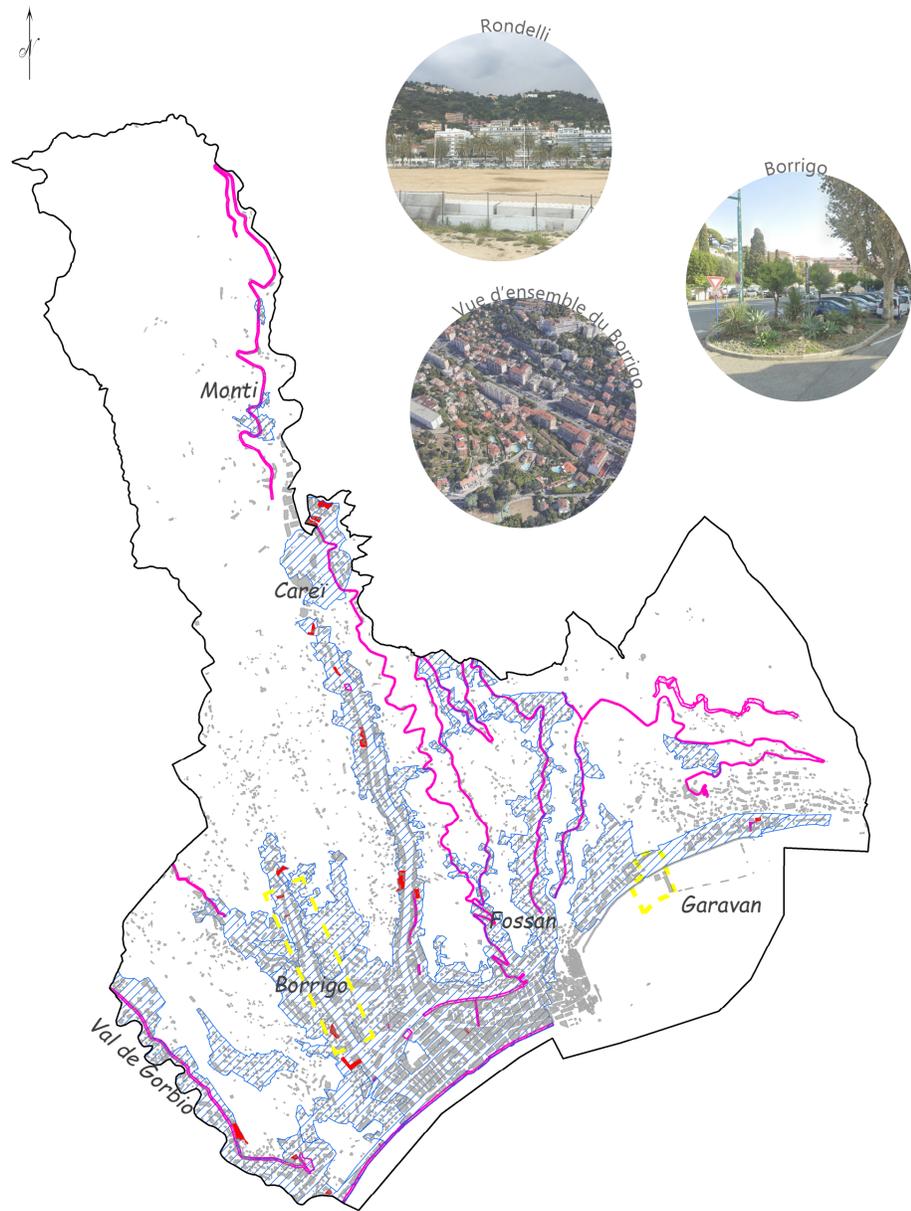
Le Plan Local d'Urbanisme définit des servitudes spécifiques favorisant la réalisation de projets porteurs de **mixité sociale et fonctionnelle**.

 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).



1:28 000

Le PLU définit également des servitudes spécifiques visant à préserver le **patrimoine naturel, paysager, bâti et non bâti**.

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

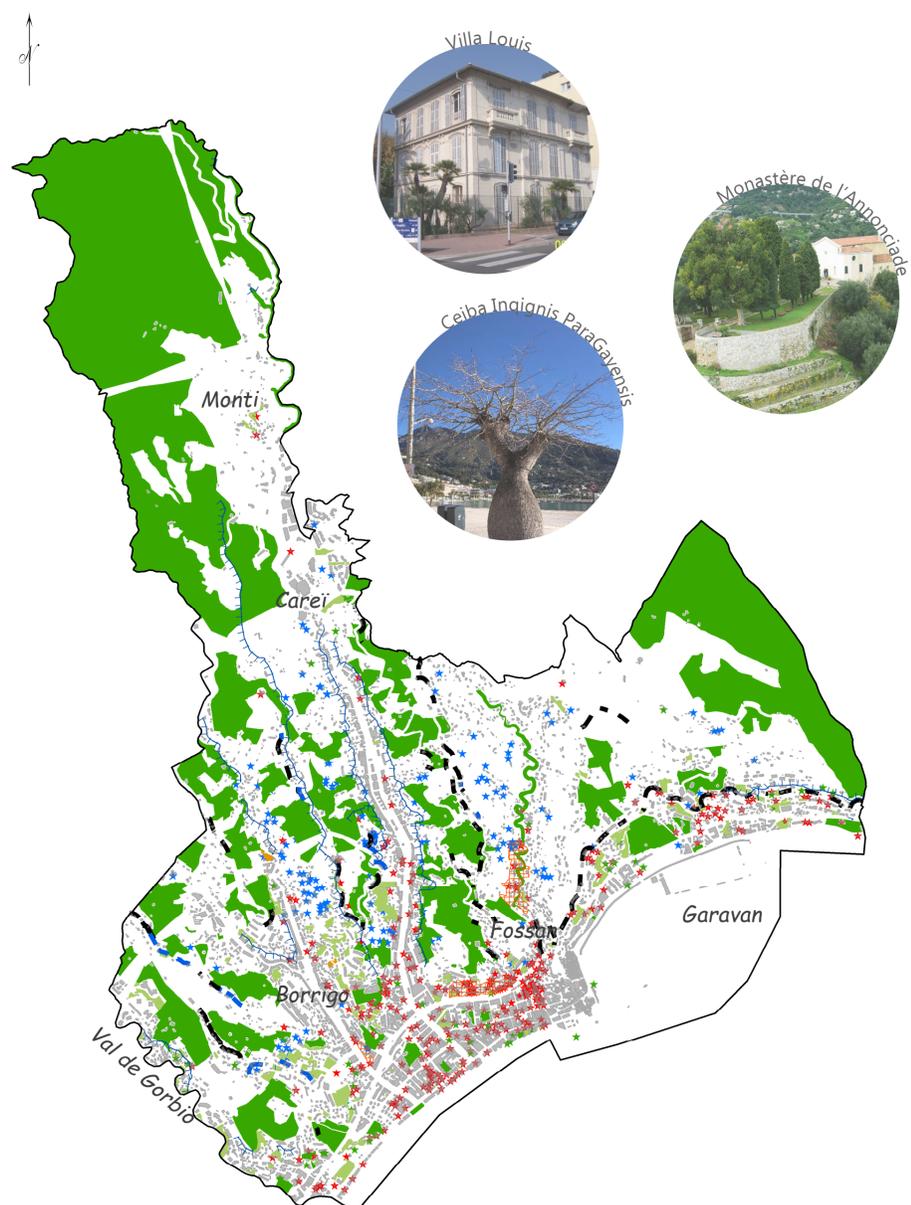
 Des **éléments de paysage**, principalement situés en milieu urbain, sont protégés pour préserver la qualité du cadre de vie, les terrains cultivés et renforcer la trame verte communale.

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

  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.



1:28 000