

PLU
REVISION



COMMUNE DE MENTON

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD

E
S P A C E

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2035.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD constitue cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Réseaux d'énergie,
- Développement économique, artisanal, commercial et de loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de notre ville. Elles abordent et déclinent les trois piliers de l'urbanisme durable prévus par le code de l'urbanisme :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.
2. La diversification des aménagements futurs, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation satisfaisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, culturelles, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
3. L'utilisation raisonnée des espaces urbains et naturels, périurbains et ruraux, la limitation des besoins de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau des sols et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Menton de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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

ORIENTATION N°1

CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON

Les orientations générales en matière de paysage

PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

- **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**

- Les espaces boisés paysagers, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs tels que l'Ubac Foran, Les Castagnins et Les Moulins ;
- Les espaces terrestres remarquables tels que Les Cabrolles, L'Annonciade, Le Val de Careï, Le Mont Gros, La Forêt de Saint-Paul, Le Plateau Saint-Michel, Le Borrigo et Les Bellevasses ;
- Les coupures à l'urbanisation constituées du Baousset-La Colle, de L'Oliveiaie du Pian et de La Madone ;
- Les parcs et jardins remarquables présents comme le Jardin des Colombières ;
- Les plages des Sablettes, de La Condamine et de La Promenade de la Mer.

- **Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio**

- Renforcer la trame paysagère sur les quartiers d'habitat individuel avec le maintien d'une faible densité bâtie et la préservation des caractéristiques paysagères mentonnaises.

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

- Hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, sur la façade littorale ou dans le centre-ville, dotés d'une architecture particulière ;
- Jardins d'agrément aérant le tissu urbain ;
- Grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs ou ponctuant les différents quartiers de la commune ;

Mesure d'accompagnement : Eradiquer l'habitat indigne résiduel et résorber la vacance afin de protéger le centre ancien. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) est en cours sur le territoire.

- **Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne**

- Aménagements de surface, plan d'aménagement, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants.

- **Traiter les « entrées de ville »**

- Engager une réflexion particulière pour les espaces bordant l'A8, les entrées de ville Est et Ouest et l'entrée Nord, à la hauteur de la maison forestière de Monti.

Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA, ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton**

- Les espaces boisés paysagers, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs tels que l'Ubac Foran, Les Castagnins et Les Moulins ;
- Les espaces terrestres remarquables tels que Les Cabrolles, L'Annonciade, Le Val de Careï, Le Mont Gros, La Forêt de Saint-Paul, Le Plateau Saint-Michel, Le Borrigo et Les Bellevasses ;
- Les coupures à l'urbanisation constituées du Baousset-La Colle, de L'Oliveiaie du Pian et de La Madone ;
- Les parcs et jardins remarquables présents comme le Jardin des Colombières ;
- Les plages des Sablettes, de La Condamine et de La Promenade de la Mer.

- **Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières**

- Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières.

Mesure d'accompagnement : Associer les propriétaires privés aux engagements de la Commune pour la mise en oeuvre d'actions favorables à l'entretien et à la restauration des espaces forestiers.

Mesure d'accompagnement : Identifier les parcours piétons participant à la mise en valeur et à la connaissance des espaces naturels.

- **Préserver les espaces affectés aux activités agricoles**

- Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture et à l'oléiculture ;
- Prolonger les actions en faveur du classement des secteurs agricoles actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole en zone A avec une réglementation spécifique, notamment relative à la prise en compte des risques de mouvements de terrain.

Mesure d'accompagnement : Poursuivre le développement de l'agriculture périurbaine et les circuits-courts de commercialisation

Mesure d'accompagnement : Poursuivre la mise en place des partenariats avec la Chambre d'Agriculture pour encourager l'installation des jeunes agriculteurs.

• Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement

- Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation ;
- Mettre en valeur les actions favorables à l'entretien et à la restauration des vallons ;
- Réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible techniquement et encourager les réserves d'eau de pluie pour l'irrigation des jardins.
- Veiller au maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie.

Les orientations générales en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

• Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue

- Identifier les grands espaces naturels, les milieux agricoles (actuels et anciens) et les espaces végétalisés en ville (jardins publics et privés) et caractériser l'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels afin de mieux préserver la biodiversité.

• Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale

- Délimiter les réservoirs formant une trame verte en bon état de conservation écologique en fonction du type d'occupation des sols, des milieux naturels et de leur richesse patrimoniale : réservoirs fonctionnels liés aux milieux boisés et milieux ouverts ;
- Identifier les réservoirs de biodiversité formant la trame bleue en fond de vallon et dans les cours d'eau naturels : vallons du Careï, du Borrigo et le ruisseau du Pescaïre.

• Conserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité

- Spatialiser les corridors écologiques fonctionnels ou à remettre en état permettant la continuité écologique sur l'ensemble du territoire de la commune de Menton et en lien avec les continuités écologiques sur le territoire de la CARF.

• Assurer la préservation de la trame bleue et veiller à une gestion économe des ressources naturelles

- Mettre en valeur les cours d'eau : protéger les berges, préserver la ripisylve et mettre en oeuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants ;
- Instaurer des marges de recul pour réglementer l'implantation des nouvelles constructions afin de protéger les cours d'eau, de maintenir la ripisylve et les écosystèmes ;
- Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques ;
- Prendre en compte les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Économiser l'eau potable : sensibiliser le public sur les économies à réaliser et sur les techniques à mettre en place ; s'assurer de la qualité de la performance des équipements publics.

• **Maintenir la trame verte communale**

- Conserver des espaces verts dans les espaces urbains ainsi qu'à l'interface de la ville constituée et des espaces de nature afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la Commune.

• **Préserver/réhabiliter la trame noire**

- adopter une politique de limitation d'émission de lumière dans le ciel par un plan d'éclairage artificiel adapté aux continuités écologiques garantissant la sécurité des usagers et la qualité de la trame noire pour la faune nocturne ;
- prévoir dans les nouveaux projets des systèmes d'éclairage public limitant l'impact sur la trame noire : caractéristiques des luminaires, orientation de la lumière et durée de l'éclairage.

GÉRER LES RISQUES NATURELS ET ASSURER LEUR PRISE EN COMPTE

• **Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie, de mouvements de terrain et d'inondation**





- Prendre en compte les zones d'aléas et les plans de prévention des risques ainsi que les risques identifiés en dehors des PPR, établis à l'échelle du territoire mentonnais ;
- Le PLU prendra en compte les prescriptions du PPR inondation en cours d'élaboration.

• **Agir localement de façon adaptée pour assurer la protection des biens et des personnes**




- Utiliser les leviers d'action publique quand cela est nécessaire (acquisition foncière notamment) ;
- Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques inondations avec des aménagements et travaux nécessaires :
 - limiter les effets «avals» dus à l'imperméabilisation des sols : créations de bassins écrêteurs, par exemple ;
 - intégrer les prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, dont la compétence a été transférée à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.
- Favoriser la plantation d'essences efficaces contre la propagation des incendies de forêts ;
- Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, séismes, ..., avec des aménagements et travaux adaptés ou bien en interdisant toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléas important.

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON



PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

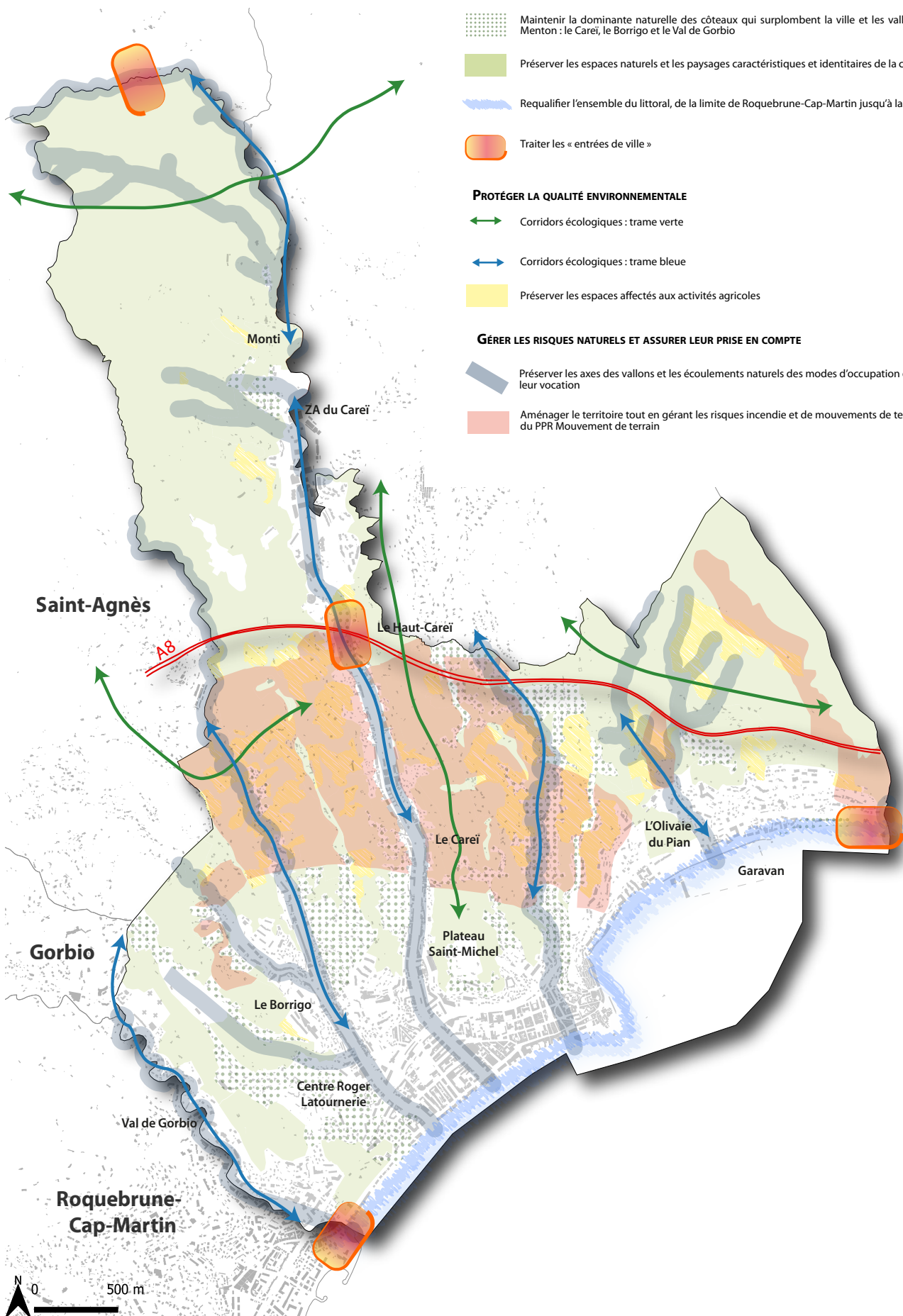
-  Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo et le Val de Gorbio
-  Préserver les espaces naturels et les paysages caractéristiques et identitaires de la commune
-  Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne
-  Traiter les « entrées de ville »

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

-  Corridors écologiques : trame verte
-  Corridors écologiques : trame bleue
-  Préserver les espaces affectés aux activités agricoles

GÉRER LES RISQUES NATURELS ET ASSURER LEUR PRISE EN COMPTE

-  Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation
-  Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : zonage rouge du PPR Mouvement de terrain



ORIENTATION N°2

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET
PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme

- **Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines**
 - Préserver la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes ;
 - Requalifier et améliorer le bâti pour l'îlot Jeansoulin, le secteur situé entre les rues Partouneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca,
 - Mettre en oeuvre le projet de renouvellement urbain du secteur « Les Soeurs Munet », sous la forme d'un plan masse qui définit le plan de la composition urbaine.

- **Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton**
 - Favoriser l'extension de la zone d'activités du Careï en lien avec la CARF ;
 - Mettre en oeuvre le projet de valorisation paysagère et urbaine du secteur Rondelli. A cet effet, le PLU a prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur. Les objectifs du projet sont développés dans l'orientation 3 ;
 - Accompagner la mutation du secteur des Soeurs Munet en privilégiant une recomposition urbaine structurée, un renouvellement urbain en harmonie avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site ;
 - Requalifier les abords de la Gare Menton-ville et créer un parc de stationnement souterrain : le projet est en cours de réalisation ;
 - Permettre un aménagement à vocation mixte - habitations, services, équipement, tourisme - du centre de vacances Roger Latournerie ;
 - Inscrire la requalification du vallon du Borrigo. Une OAP définira les grands principes de restructuration des mobilités, en lien avec les séquences urbaines et architecturales qui caractérisent le vallon. Les objectifs de ce projet sont développés dans l'orientation 3 ;
 - Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il est engagé une véritable réflexion urbaine pour créer une nouvelle dynamique.

- **Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie**
 - Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville : opérations d'habitat groupé et collectif proches des transports en commun, des commerces et des services.

- **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable**
 - Développer l'urbanisation en aménageant des espaces de respiration entre les différents quartiers d'habitat : faire perdurer un équilibre entre les espaces minéralisés, les espaces végétalisés et les espaces agricoles dans le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales des secteurs ;
 - Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé pourvu d'une desserte en infrastructures de transports en commun.

Les orientations générales en matière d'habitat

- **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale**
 - Répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière de logements :
 - Permettre la réalisation, jusqu'en 2035, d'un potentiel de logements estimé à plus de 1000 logements.
 - La production de ces logements interviendra par opérations de renouvellement urbain, dans les quartiers accueillant une certaine densité urbaine : notamment les secteurs de Latournerie, les Soeurs Munet, l'ensemble du Borrigo dans le cadre de sa requalification et le Careï notamment l'opération Jeanne d'Arc.
 - Elle se traduira également par la mise en oeuvre d'opération au sein des dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine existante.
 - La recherche de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pourra également provenir de la remise en fonction d'une part des logements vacants, pour du logement principal.

- **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 : ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.

- **Participer au développement de la frange littorale en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs**
 - Prendre en compte les objectifs de création de logements sociaux inscrits dans le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2019-2025. Pour la commune de Menton il définit une production de 1 180 logements nouveaux à produire dont 550 logements SRU soit, 92 logements par an.

 - Au titre de ses traductions réglementaires, le PLU aura recours aux outils réglementaires permettant de produire du foncier afin de couvrir les objectifs du PLH, il pourra s'agir, notamment :
 - des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement sociaux, en vertu de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

 - Poursuivre les opérations de création de logements pour étudiants.

- **Contribuer à l'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental en vigueur**

Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie

• **Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments**

- Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement ;
- Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

Compte-tenu du contexte topographie très marqué du territoire mentonnais, le développement des systèmes de production d'énergies nouvelles, à l'échelle individuelle ou collective, s'avère particulièrement compliqué. Au regard des technologies actuelles, la commune ne souhaite pas, à ce jour, s'engager dans la mise en place de réseaux d'énergie. Néanmoins, l'installation de systèmes productifs tels que des panneaux solaires en toiture reste une volonté communale développée dans le PLU.

ORIENTATION 2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines

Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton

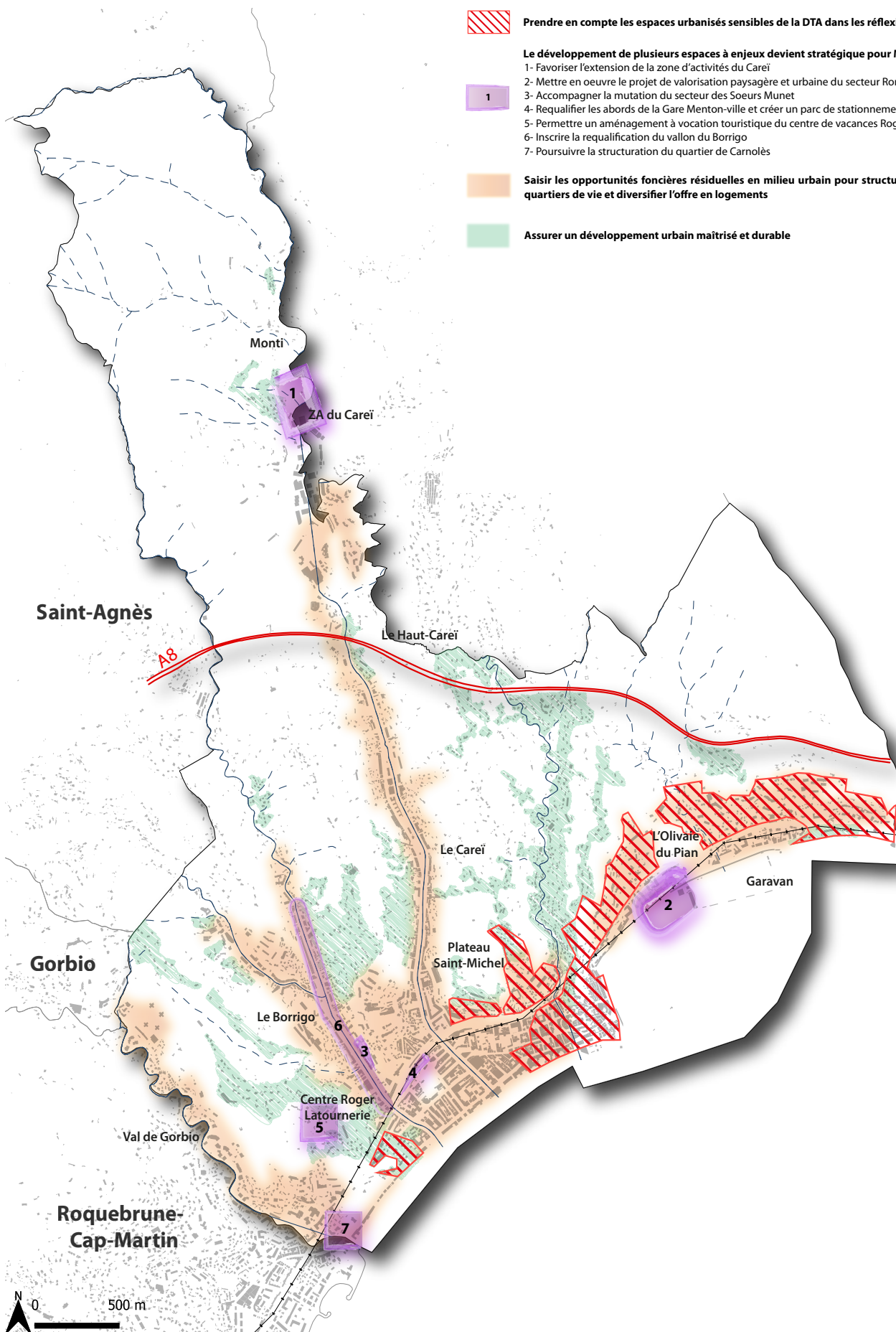
- 1- Favoriser l'extension de la zone d'activités du Carei
- 2- Mettre en oeuvre le projet de valorisation paysagère et urbaine du secteur Rondelli
- 3- Accompagner la mutation du secteur des Soeurs Munet
- 4- Requalifier les abords de la Gare Menton-ville et créer un parc de stationnement souterrain
- 5- Permettre un aménagement à vocation touristique du centre de vacances Roger Latournerie
- 6- Inscrire la requalification du vallon du Borrigo
- 7- Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès



Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie et diversifier l'offre en logements



Assurer un développement urbain maîtrisé et durable



ORIENTATION N°3

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE
POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Les orientations générales en matière de développement touristique

• Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton

Le projet de développement poursuit les actions de requalification de son littoral.

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.

Depuis la plage des Sablettes jusqu'à la Porte de France :

Sur le secteur Rondelli, une étude urbaine a précisé les orientations du projet qui seront traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le réaménagement du secteur s'articule autour de quatre axes forts :

- La création d'un parc public en bord de mer, attractif pour la population résidente et les touristes,
- La réalisation d'une piscine publique,
- L'implantation d'un espace culturel de type multiplex, par exemple, en lien avec la maison des associations existante,
- Une meilleure gestion du stationnement automobile comme sur le secteur des Sablettes, afin de réduire leur impact dans le paysage urbain.

La requalification de l'espace Rondelli s'accompagnera du déplacement de certaines fonctions et de la destruction de certains bâtiments.

Le Quai Laurenti fait l'objet d'une réflexion spécifique pour mettre en valeur, entre autres, les activités commerciales et nautiques et assurer les liens avec l'espace Rondelli et la revalorisation de la capitainerie ainsi que des chantiers navals, à l'Est du site.

• Renforcer le dynamisme économique local

- La structuration avec le soutien de la CARF de la filière de production et de commercialisation du Citron de Menton ;
- L'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement. En complémentarité de la requalification du bord de mer et en particulier de l'espace Rondelli, la réalisation d'un hôtel haut de gamme à Garavan est en cours de réalisation. Il répond aux objectifs de développement du tourisme d'affaire et participe ainsi au soutien de l'activité économique locale toute l'année. Des hébergements touristiques sur le secteur de Latournerie sont également projetés ;
- La requalification du secteur frontalier : le Pont Saint-Ludovic ;
- Le développement de l'activité maritime en lien avec le sanctuaire Pelagos ;
- Pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).

Les orientations générales en matière de développement économique - commerces, services, artisanat, activités agricoles et équipements

• **Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune**

- Le long des axes structurants, des petits pôles commerciaux seront créés ou renforcés ;
- La reconfiguration des circulations et la requalification paysagère du Borrigo seront poursuivis afin d'inciter à l'installation de commerces, services et artisanat de proximité et améliorer le cadre et la qualité de vie ;

La requalification de cet axe structurant à l'échelle de la ville de Menton a fait l'objet d'une étude urbaine, intégrant le secteur patrimonial des Soeurs Munet présenté dans l'orientation 2, qui sera traduite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le travail a consisté en la définition de plusieurs séquences urbaines définies à partir de leurs caractéristiques paysagères, architecturales et urbaines. Pour chacune de ces séquences, des propositions permettent aussi bien une approche sur la requalification de la voie en elle-même que la valorisation des façades urbaines et de leur extension vers les côteaux.

- Protéger les linéaires commerciaux, de services et d'artisanat notamment dans le centre-historique et améliorer leur visibilité.

• **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités**

- Développer l'économie numérique et dans ce cadre, un centre de télétravail ;
- Développer la zone d'activités du Careï au travers de son extension ;
- Promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment au travers de l'aménagement d'une zone d'activités dans le Haut-Careï.

• **Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population et notamment ceux liés**

- à la petite enfance ;
- à la vie étudiante ;
- aux seniors et aux personnes en difficulté ;
- au tourisme et à la vie culturelle.

• **Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution**

- Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution : compétence de la CARF.

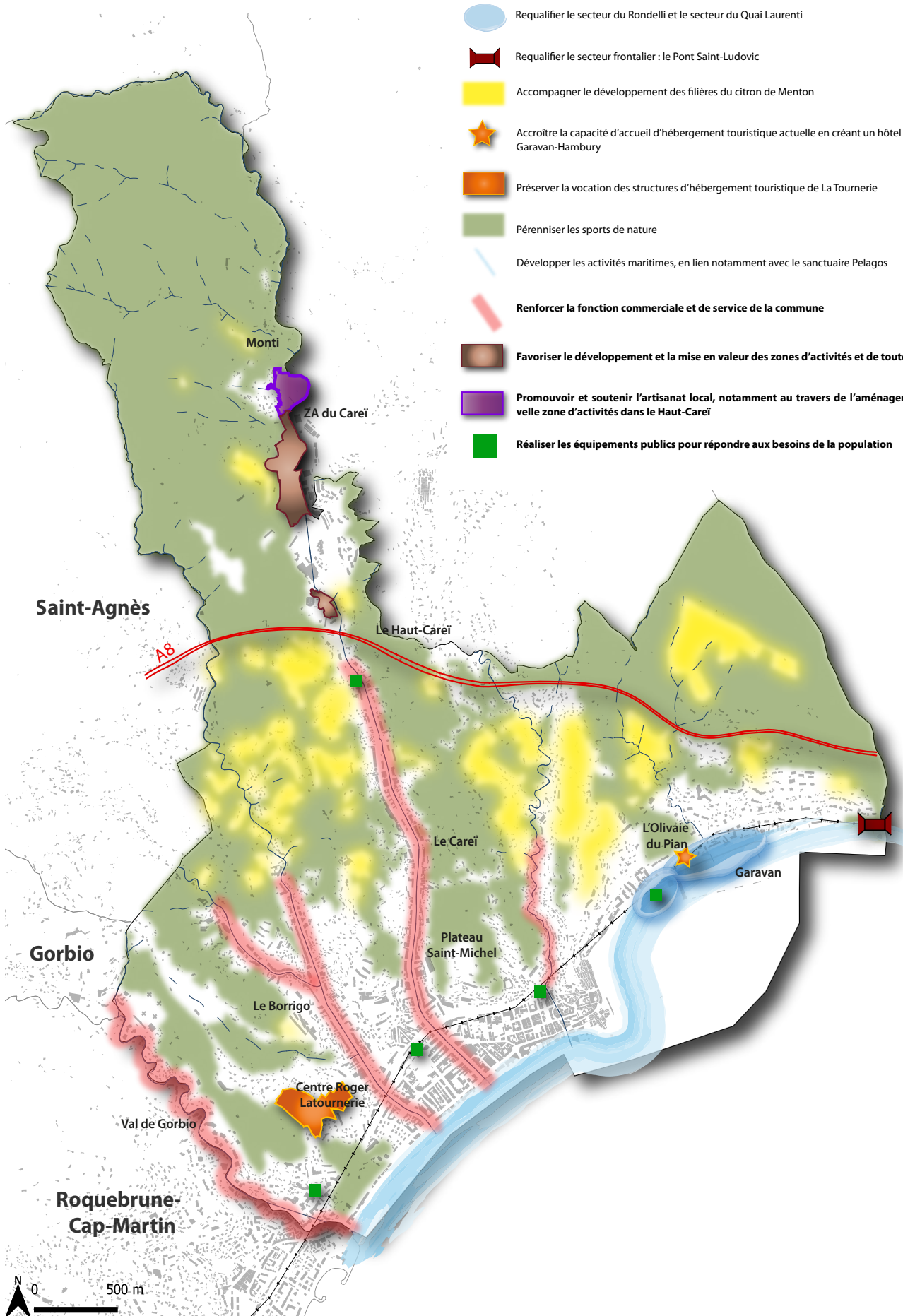
• **Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture**

- Impulser la remise en culture des terres les plus propices à l'agriculture ;
- Retrouver l'identité du territoire mentonnais « Pays du Citron » ;
- Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs.

ORIENTATION 3 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Requalification du littoral mentonnais

-  Requalifier le secteur du Rondelli et le secteur du Quai Laurenti
 -  Requalifier le secteur frontalier : le Pont Saint-Ludovic
 -  Accompagner le développement des filières du citron de Menton
 -  Accroître la capacité d'accueil d'hébergement touristique actuelle en créant un hôtel Haut de gamme à Garavan-Hambury
 -  Préserver la vocation des structures d'hébergement touristique de La Tournerie
 -  Pérenniser les sports de nature
 -  Développer les activités maritimes, en lien notamment avec le sanctuaire Pelagos
- ## Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune
-  Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités
 -  Promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment au travers de l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités dans le Haut-Careï
 -  Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population



ORIENTATION N°4

GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE
ACCESSIBLE À TOUS








Les orientations générales des transports et déplacements

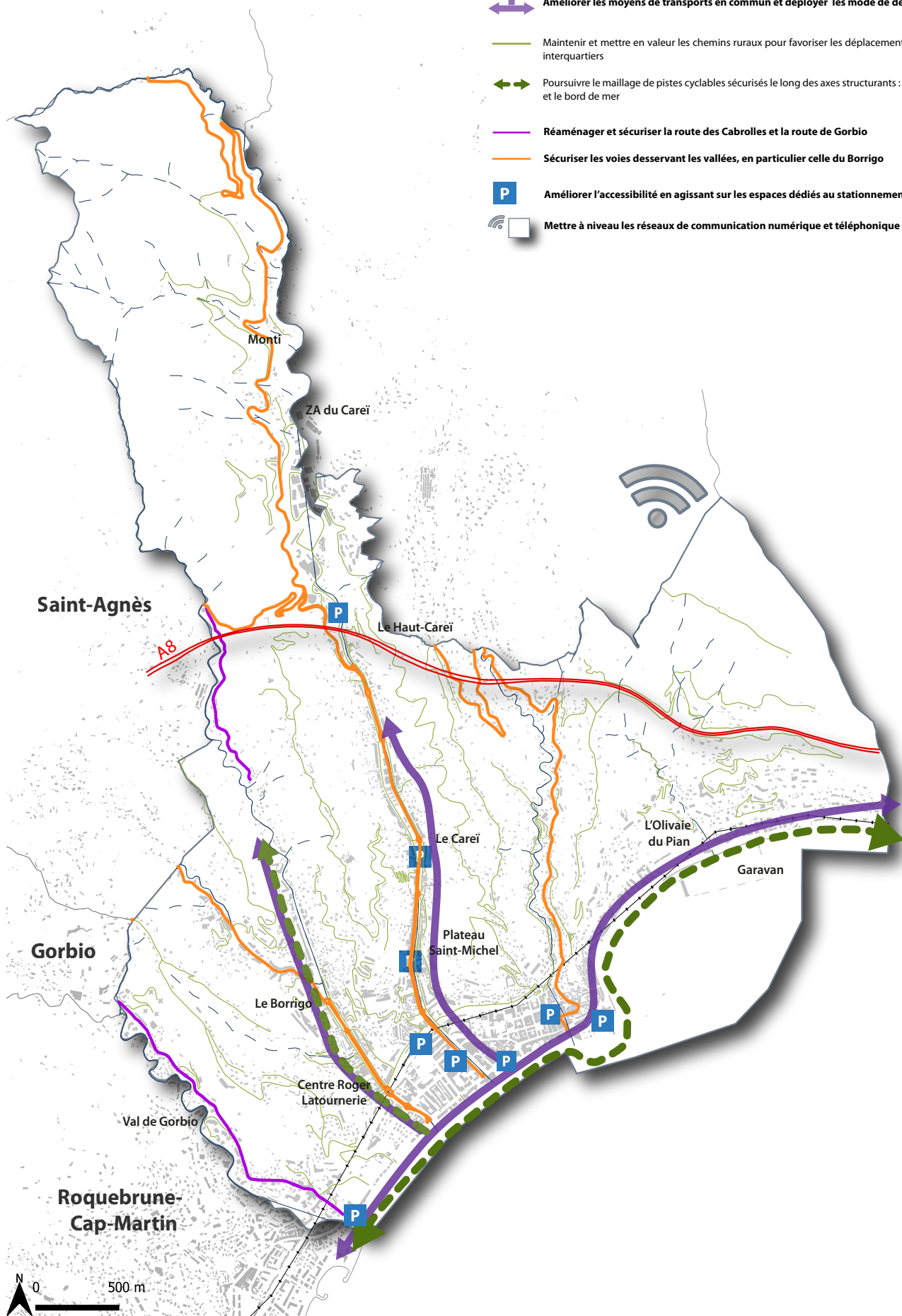
- **Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les modes de déplacements actifs**
 - Poursuivre le développement du réseau de transports en commun « Zest » organisé par la CARF, ainsi que les lignes gérées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes ;
 - Maintenir et mettre en valeur les chemins ruraux pour favoriser les déplacements à pied et les liaisons interquartiers ;
 - Poursuivre le maillage de pistes cyclables sécurisés, le long des axes structurants : notamment le Borrigo, le Bord de Mer. La commune mène également une réflexion pour développer un Plan vélo.
- **Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville**
 - Réaménager et sécuriser la route des Cabrolles et la route de Gorbio ;
 - Sécuriser les voies desservant les vallées, en particulier celle du Borrigo ;
 - Sécuriser la voie de desserte au Nord des vallées.
- **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement**
 - Renforcer l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publiques ;
 - Poursuivre l'aménagement de parkings gratuits réservés aux deux-roues ;
 - Permettre la réalisation des deux parkings projetés : le parking de la gare SNCF Menton-ville dont la livraison devrait être effective en 2024, le parking de l'Armée des Alpes.
 - Engager, dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Careï, la réflexion sur la création d'un parking de délestage en entrée Nord de la ville pour l'organisation des livraisons.

Les orientations en matière de développement des télécommunications numériques

- **Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques :**
 - Participer à la mise en œuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) : *desservir en très haut débit les zones d'activités, desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie...), promouvoir le télétravail en envisageant les conditions de recours à des dispositifs structurants : études de télécentres selon les besoins économiques éventuellement spécifiques exprimés sur les territoires dans le domaine numérique... ;*
 - Équiper le territoire du « tout numérique » (développement du dégroupage, montée en débit de l'ensemble des foyers, fibre optique, couverture téléphonique optimale, ...) ;
 - Développer le Wifi Public sur les places de la commune.

ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE A TOUS

-  Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les mode de déplacements actifs
-  Maintenir et mettre en valeur les chemins ruraux pour favoriser les déplacements à pied et les liaisons interquartiers
-  Poursuivre le maillage de pistes cyclables sécurisés le long des axes structurants : notamment le Borrigo et le bord de mer
-  Réaménager et sécuriser la route des Cabrolles et la route de Gorbio
-  Sécuriser les voies desservant les vallées, en particulier celle du Borrigo
-  Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement
-  Mettre à niveau les réseaux de communication numérique et téléphonique



ORIENTATION N°5

FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION
DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

ORIENTATION 5 : FIXER DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX

Le scénario de développement démographique retenu est basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2019 de 30 525 habitants.

Ce chiffre est en hausse par rapport à 2013 : 28 100 habitants.

Le taux de croissance annuel moyen observé entre 2013 - 2019 s'élevait à + 1,4 %.

Sur la base de ce constat, la commune de Menton a choisi de retenir un scénario de croissance positif mais à la baisse par rapport aux dernières tendances de l'INSEE et qui permet à la commune d'accueillir de jeunes actifs, de répondre aux objectifs du PLH de la CARF tout en maîtrisant le développement urbain.

Les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,3 % par an à l'horizon 2035, soit + 90 habitants par an et + 56 logements par an.

Taux de croissance annuel moyen	%
Population en 2019	30 525 habitants
Population estimée en 2035	31 968 habitants
Taille des ménages en 2019	2,05
Taille des ménages en 2035	2,02
Résidences principales en 2019	14 690 logements
Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique	1 145 logements
Nombre de logements à réhabiliter	132 logements
Nombre de logements à créer à l'horizon 2035	1 013 logements

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

Le territoire de Menton est fortement contraint par les dispositions de la Loi Littoral, la topographie marquée et la présence de risques et impose un développement de l'urbanisation en continuité du tissu bâti existant. Par ailleurs, la commune souhaite maintenir les grands espaces naturels, préserver le potentiel agricole, protéger le patrimoine naturel et bâti et proposer un cadre de vie de qualité.

- Afin d'assurer le développement urbain de la commune tout en préservant son cadre de vie, les enjeux sont de :
 - Maîtriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements, équipements et activités économiques.
 - Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune.
 - Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.
 - Limiter l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés.

TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE

- Permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant.
- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.

ORIENTATION 5 : FIXER DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de développement de Menton conduit à modérer l'utilisation de l'espace dans le sens où il porte l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, en reconstruction de la ville sur la ville, en réduisant au strict minimum l'impact sur la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Menton s'élève à environ 11,1 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements :

- 10,1 ha dans les dents creuses des zones urbaines ;
- 1 ha en ouverture à l'urbanisation.

De plus, il est à noter que la commune conserve la zone à urbaniser à long terme, pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'intérêt général notamment l'extension de la zone d'activités portée par la CARF. 3,6 ha environ d'espaces seront ouverts à l'urbanisation et s'ajoute à la consommation de l'espace ci-dessus pour répondre aux besoins en logements et équipements.

Une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,9 hectare (2019-2035) est en baisse par rapport aux périodes passées.

Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimé à environ 9,2 hectares pour la période 2021-2031.

Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 14,2 hectares soit 1,42 ha/an.