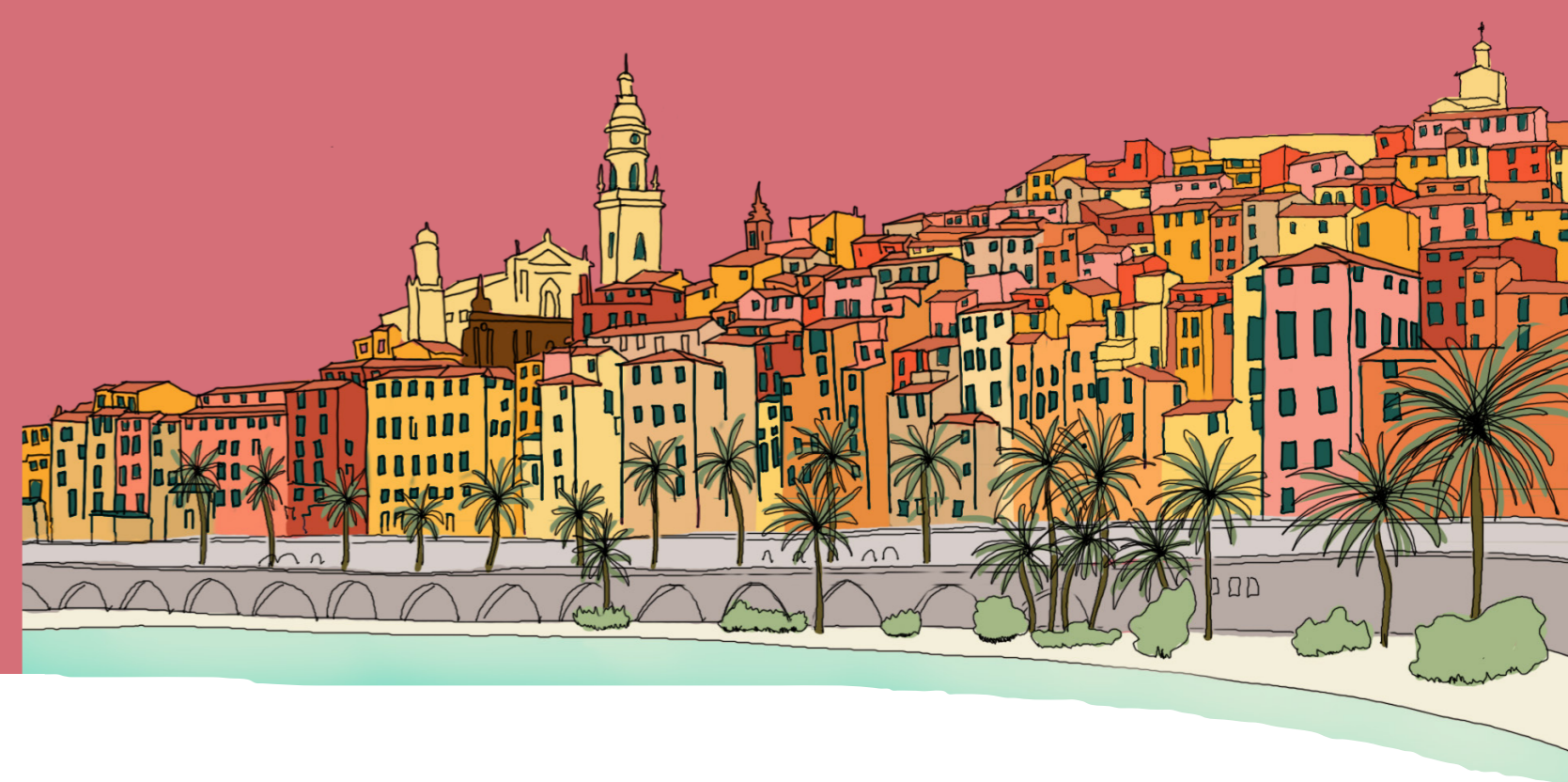




RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MENTON



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Menton a adopté son PLU le 5 mars 2018. Pour préciser et affiner ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, elle s'est aujourd'hui engagée dans une procédure de **révision**.

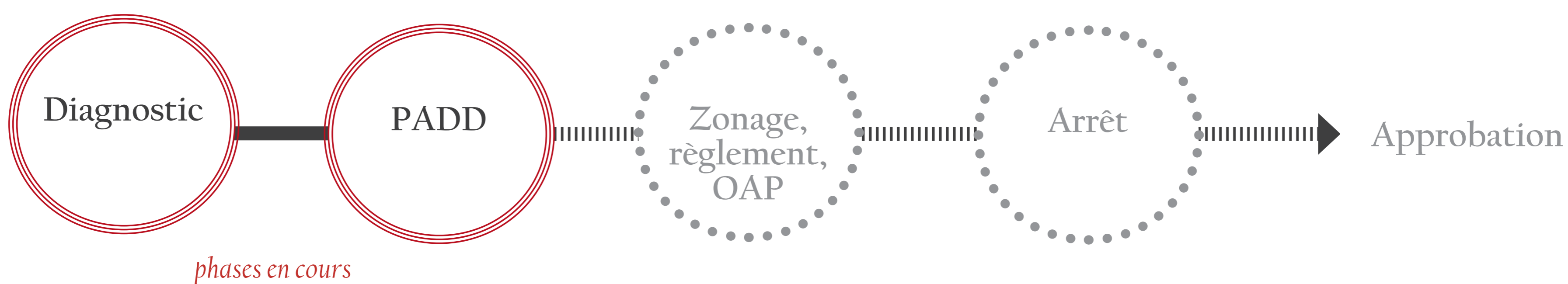
L'application du PLU approuvé en 2018 a fait ressortir que certaines dispositions réglementaires et la délimitation de certaines zones urbaines du PLU en vigueur génèrent des dysfonctionnements et, à moyen terme, peuvent remettre en cause les objectifs de qualité de vie soutenus par la Municipalité.

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, la révision du PLU fait l'objet d'une concertation publique afin de tenir informés les différents publics.

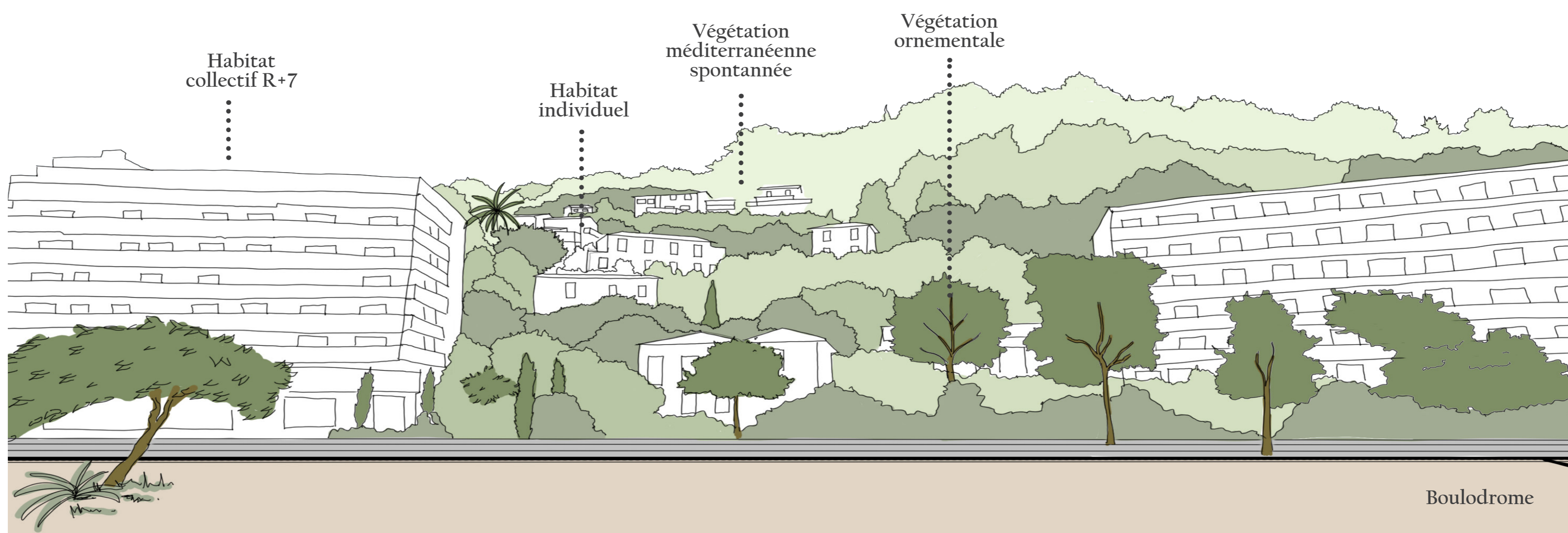
Les objectifs de cette révision sont les suivants :

- Affiner l'analyse urbaine en prenant en compte le niveau d'accueil des équipements publics
- Renforcer les impératifs de protection (paysages remarquables, ensembles de jardins, habitat pavillonnaire)
- Retranscrire les orientations d'urbanisme et d'aménagement intercommunales
- Rationaliser les ressources dans un contexte de changement climatique

Les étapes clés de la révision du PLU



Exemple de la vallée du Borrigo, une dominante naturelle à préserver



Qu'est ce qu'un plan local d'urbanisme (PLU) ?

Le PLU permet d'établir un projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle d'une commune. Il programme les évolutions du territoire pour les 15 prochaines années. C'est un outil à la fois opérationnel et stratégique.

Les pièces du PLU

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic, état initial de l'environnement, explication des choix retenus

LE PADD*

L'expression du projet communal

LES OAP*

Des prescriptions réglementaires relatives à des secteurs particuliers ou à des thématiques

LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

La traduction spatiale et réglementaire des orientations du PADD et du projet politique

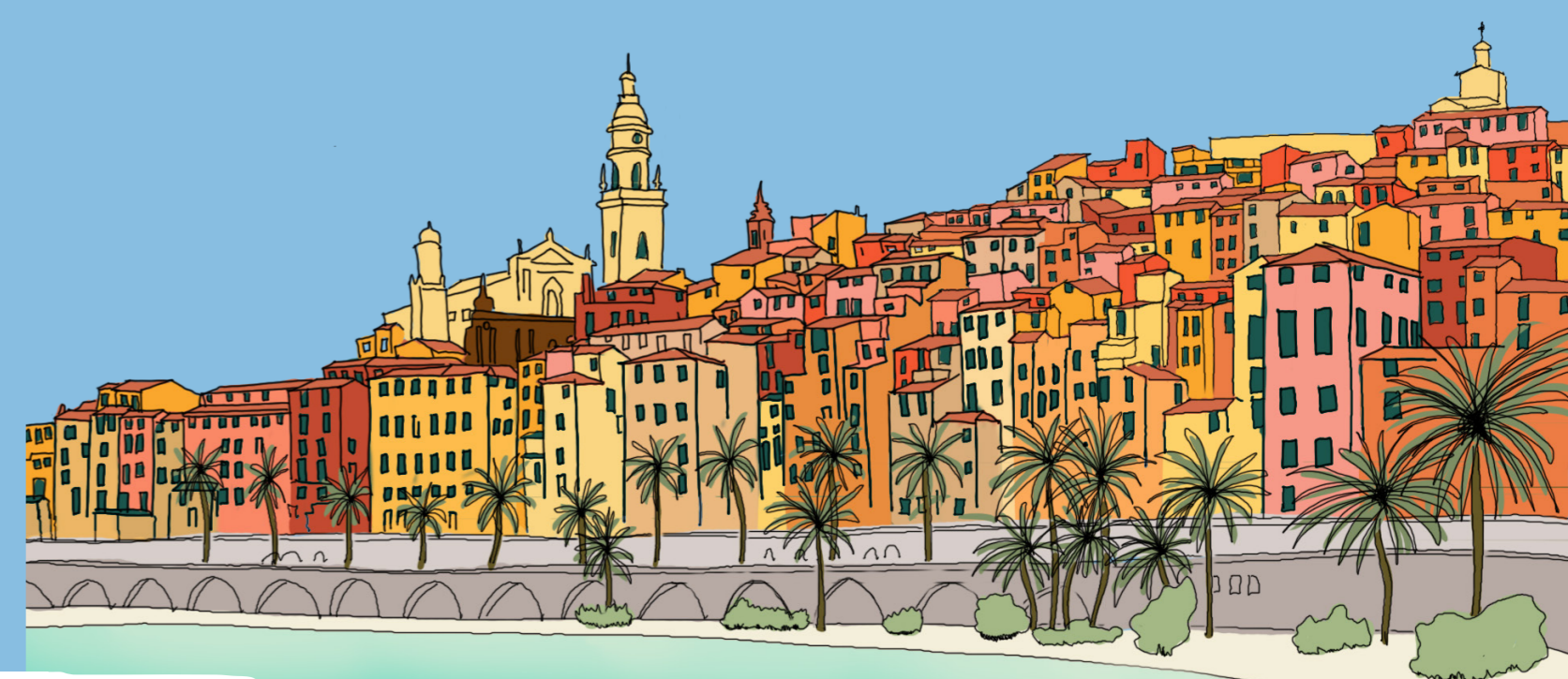
* PADD : projet d'aménagement et de développement durables

* OAP : orientation d'aménagement et de programmation

ÉTAPES



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



Une centralité dynamique intégrée dans un vaste bassin de vie

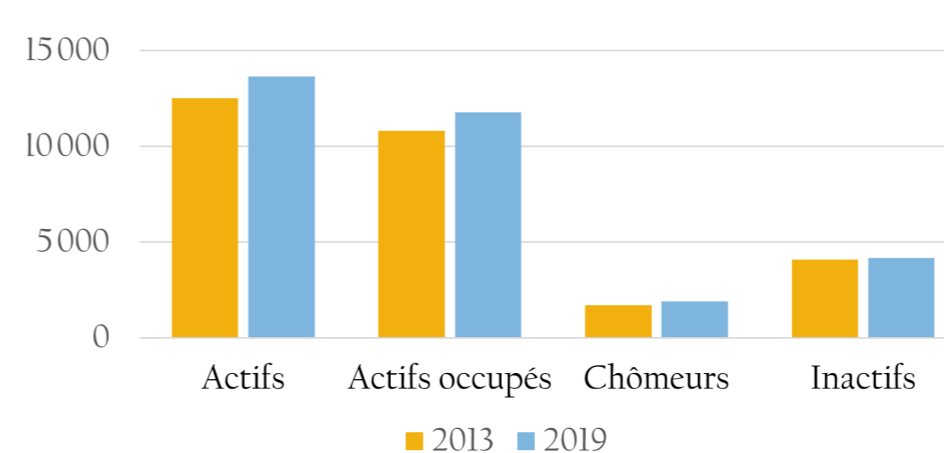
Menton occupe une position stratégique dans le bassin de vie italo-franco-monégasque. Ville principale de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF) elle est une centralité à l'Est du département des Alpes-Maritimes.



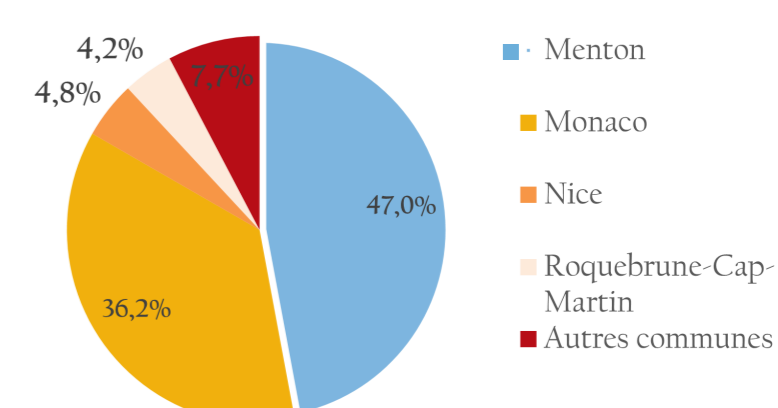
D'après les dernières données INSEE, le nombre d'actifs a sensiblement augmenté entre 2013 et 2019, de même que le nombre d'emplois. Mais seuls 47% des Mentonnais travaillent sur place.

» Comment solidifier le tissu économique pour offrir un maximum d'emplois aux habitants sur leur lieu de vie ?

Évolution de la population active



Lieu de travail des actifs

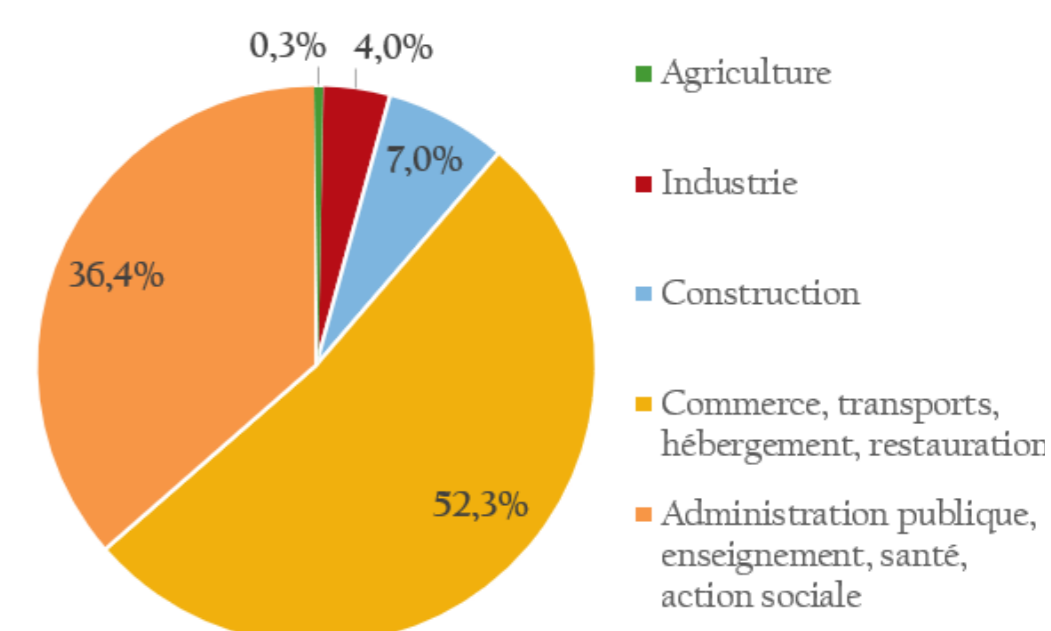


Une économie dominée par le tertiaire

Le tissu économique de la ville est résolument tourné vers le secteur tertiaire avec le tourisme. Menton est aussi une ville universitaire, de services, et de culture affirmant ainsi son rôle de ville-centre.

Activité patrimoniale, l'agriculture ne représente plus qu'aujourd'hui une très faible part des activités économiques.

Répartition des établissements actifs selon le secteur d'activité



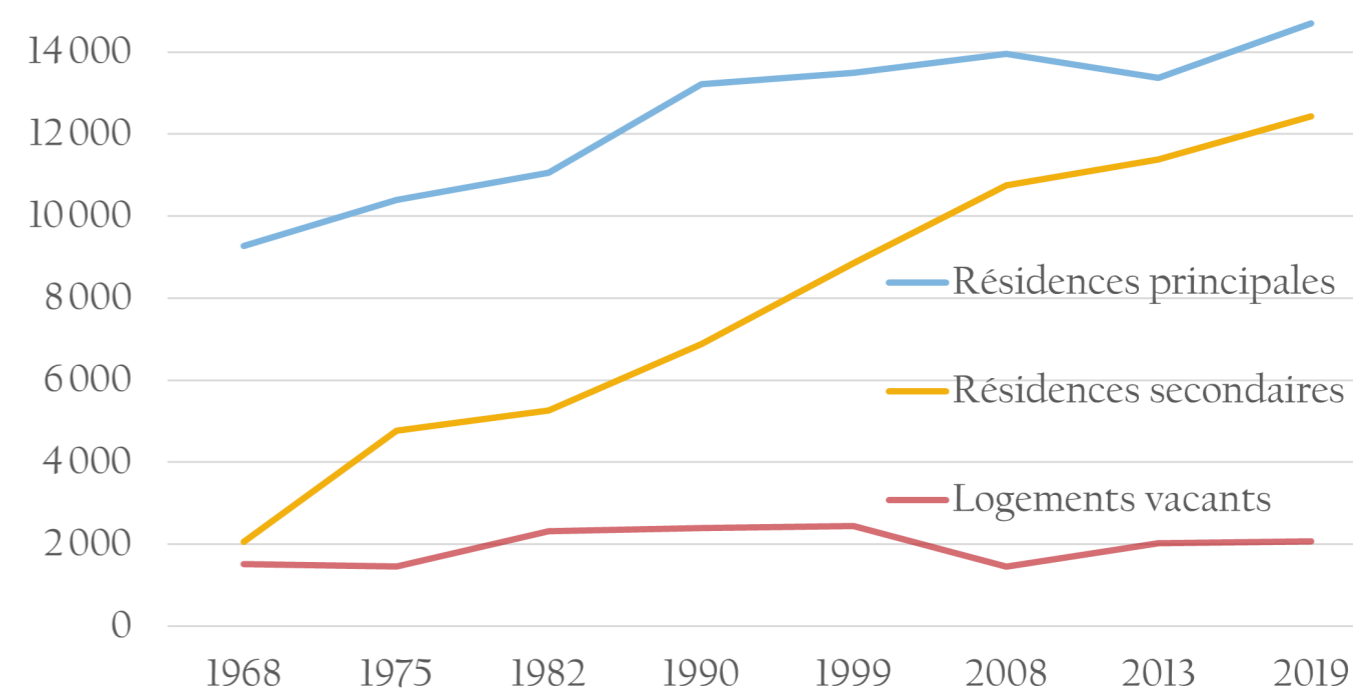
» Comment recentrer l'économie autour des trois piliers suivants ?

- » Un tourisme du patrimoine naturel et culturel
- » Une agriculture patrimoniale (agrumiculture)
- » Une économie du numérique, peu consommatrice d'espace

Un logement difficilement abordable pour les jeunes actifs

Les petits ménages sont les plus répandus, ce qui induit d'importants besoins en logements de petite taille (dont locatifs sociaux). Le foncier est rare et cher et les résidences secondaires viennent concurrencer les résidences principales. En constante augmentation depuis 1968, elles constituent aujourd'hui plus de 46% du parc de logements. Le parc de logements est assez ancien, construit à 80% avant 1980, ce qui implique une part de vétusté et d'inadaptation aux besoins actuels et se traduit par un taux de logements vacants en augmentation ces dernières années.

Évolution du parc de logements



» Comment garantir l'accès au logement et aménager une ville conviviale, inclusive à taille humaine ?

Dans le cadre d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) menée par la CARF, 93 logements, principalement situés dans la vieille ville vont être rénovés pour répondre à ces besoins.

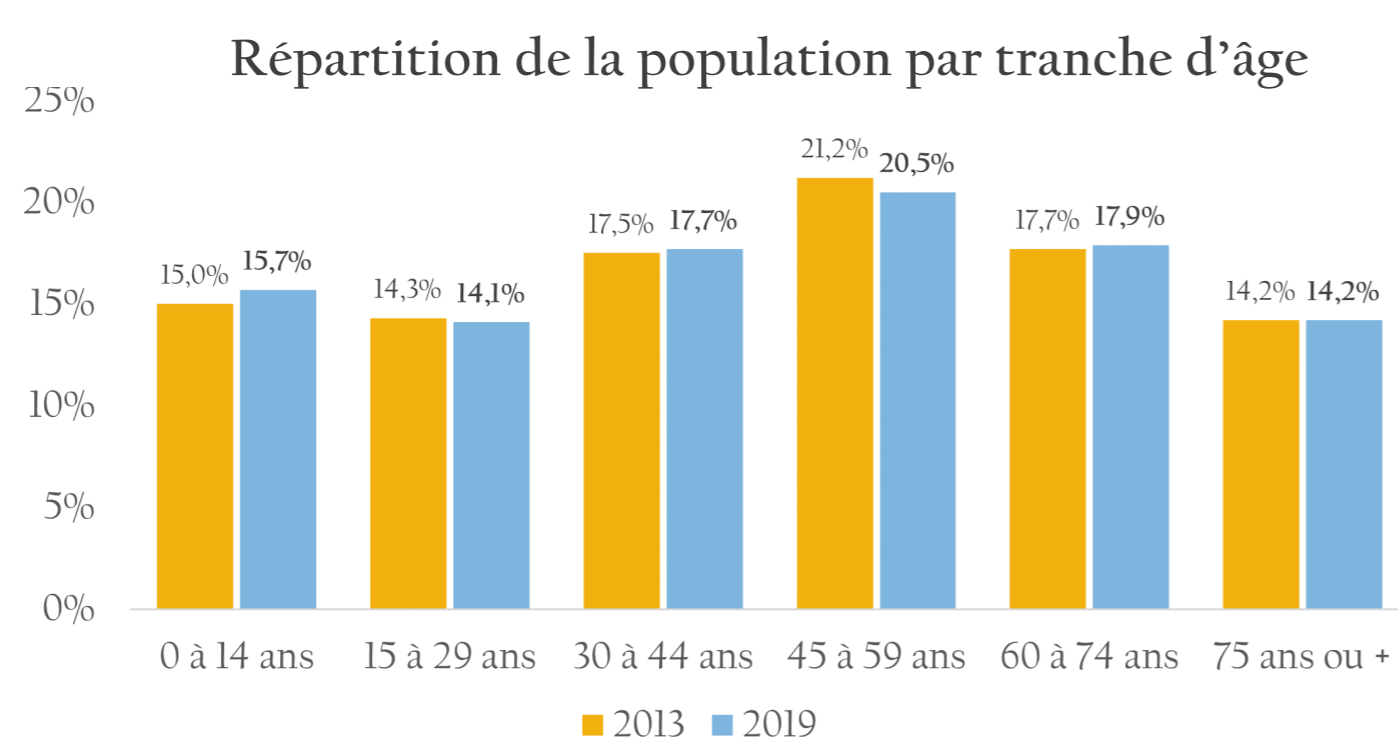
D I A G N O S T I C T E R R I T O R I A L

» Comment concilier aménagement local, orientations intercommunales et exigences supra-communales ?

Le PLU devra être compatible avec les principes et orientations prescrits par les plans et programmes supra-communaux.

Menton compte 30 717 habitants en 2021. Après une période de régression la tendance est repartie à la hausse. Cette croissance démographique est surtout due à l'arrivée de nouvelles populations, notamment avec de jeunes enfants.

» Comment fixer cette population et adapter l'offre en équipements ?



Si la population de Menton est plus jeune qu'ailleurs, la commune connaît toutefois le phénomène de vieillissement qui s'observe au niveau national et qui va fortement impacter les politiques publiques.

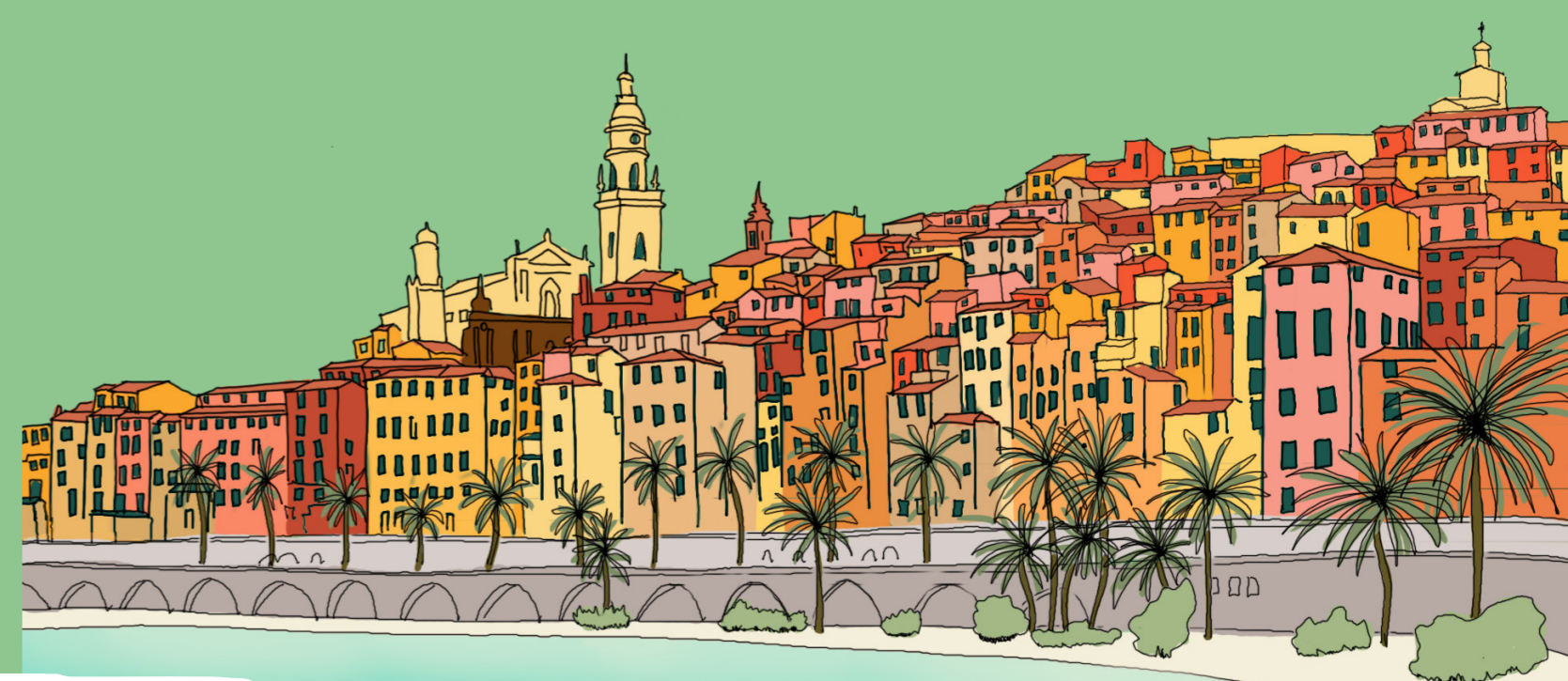
La prédominance de la voiture dans les déplacements urbains, et particulièrement les trajets domicile-travail pour les actifs de la CARF entraîne une saturation des axes routiers. Liaison directe avec l'Italie, la RD6007, unique voie transversale de Menton, est surfréquentée, ce qui fait de la ville un territoire traversé. La commune possède pourtant un solide réseau de transports en commun avec deux gares et un important réseau de bus. Si la topographie spécifique freine le développement des modes doux, des aménagements pour le déploiement d'un plan vélo sont en cours.

- » Comment améliorer la distribution des flux entre Menton, son agglomération et son bassin d'emplois ?
- » Comment développer les mobilités douces pour offrir une alternative crédible à la voiture individuelle ?

M A S C P F



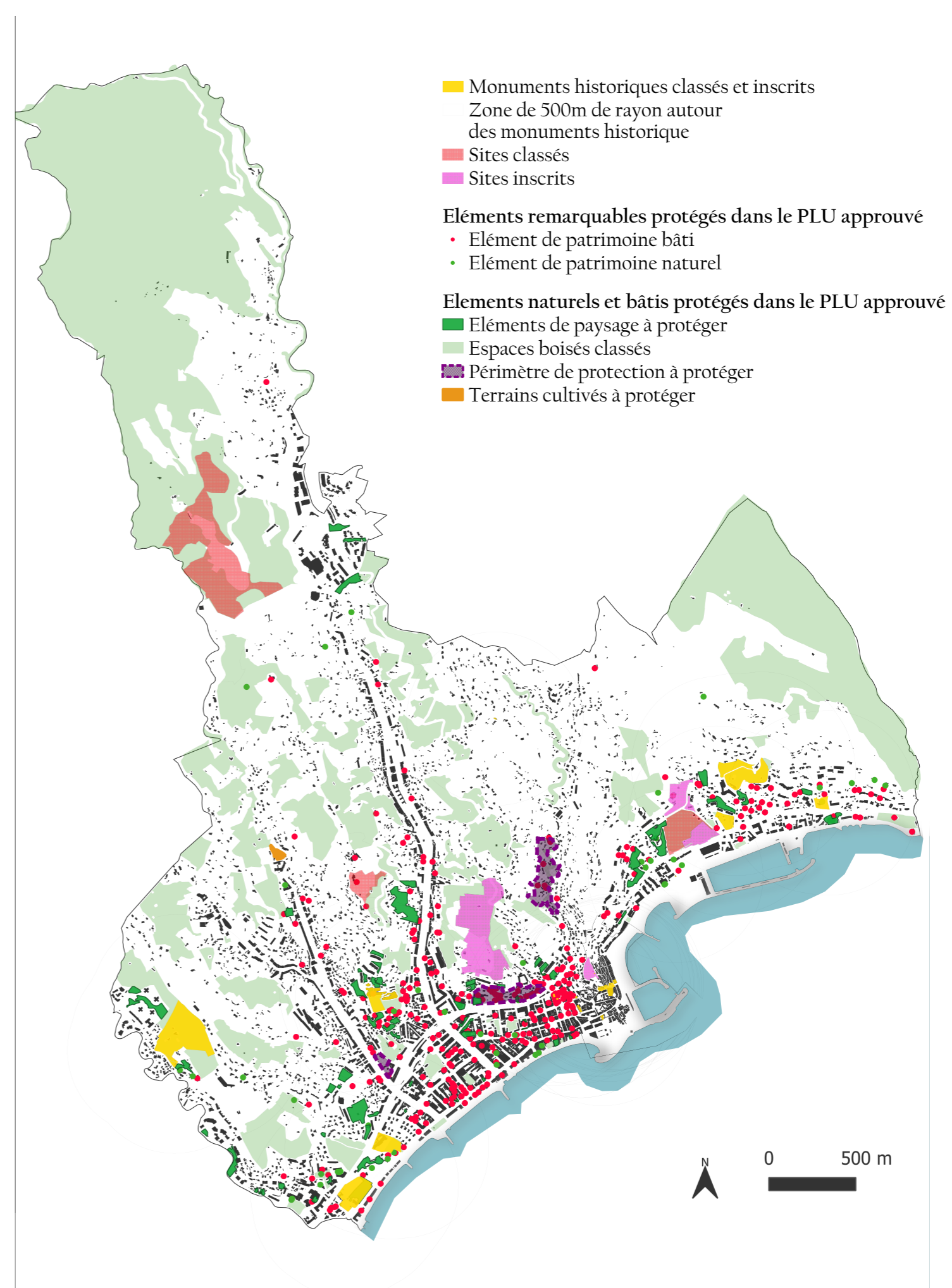
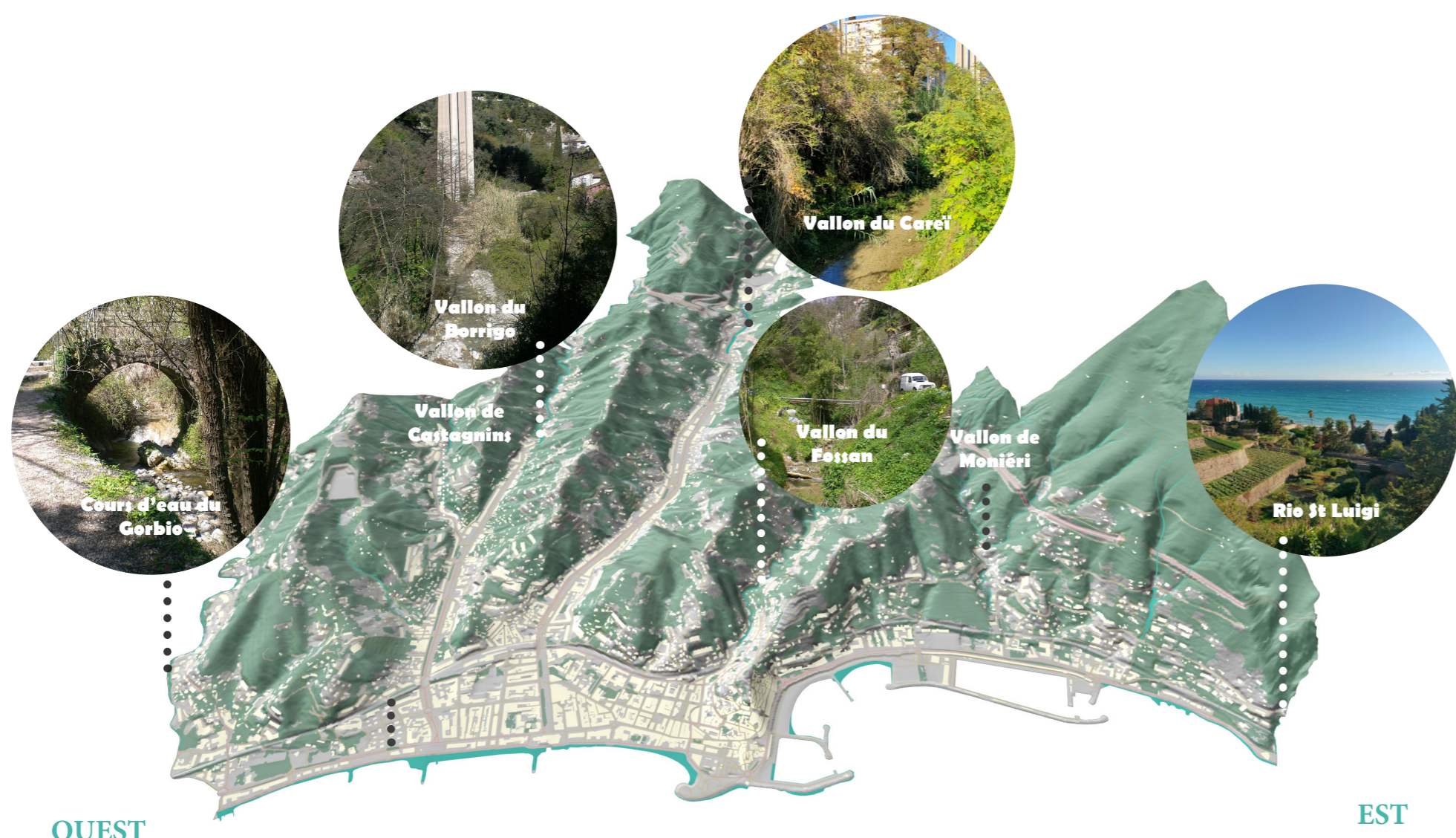
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MENTON



Un patrimoine remarquable

Menton bénéficie d'un relief très prononcé et d'un climat méditerranéen avec un ensoleillement annuel très important. Il existe ainsi un rapport direct entre qualité urbaine, forme et relief du territoire. De plus, la géographie complexe a préservé la commune de l'urbanisation anarchique qui s'observe dans de nombreuses villes du littoral méditerranéen.

Entièrement inclus dans le site inscrit «Littoral de Nice à Menton», l'ensemble du territoire mentonnais est soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels. D'autres sites, plus ponctuels existent aussi sur le territoire communal. Le patrimoine bâti fait parti intégrante du paysage de Menton, c'est un élément clé du cadre de vie, en raison de sa qualité architecturale. Un grand nombre de monuments historiques sont répertoriés, ainsi que des monuments remarquables au titre du label « Patrimoine du XXe siècle ».



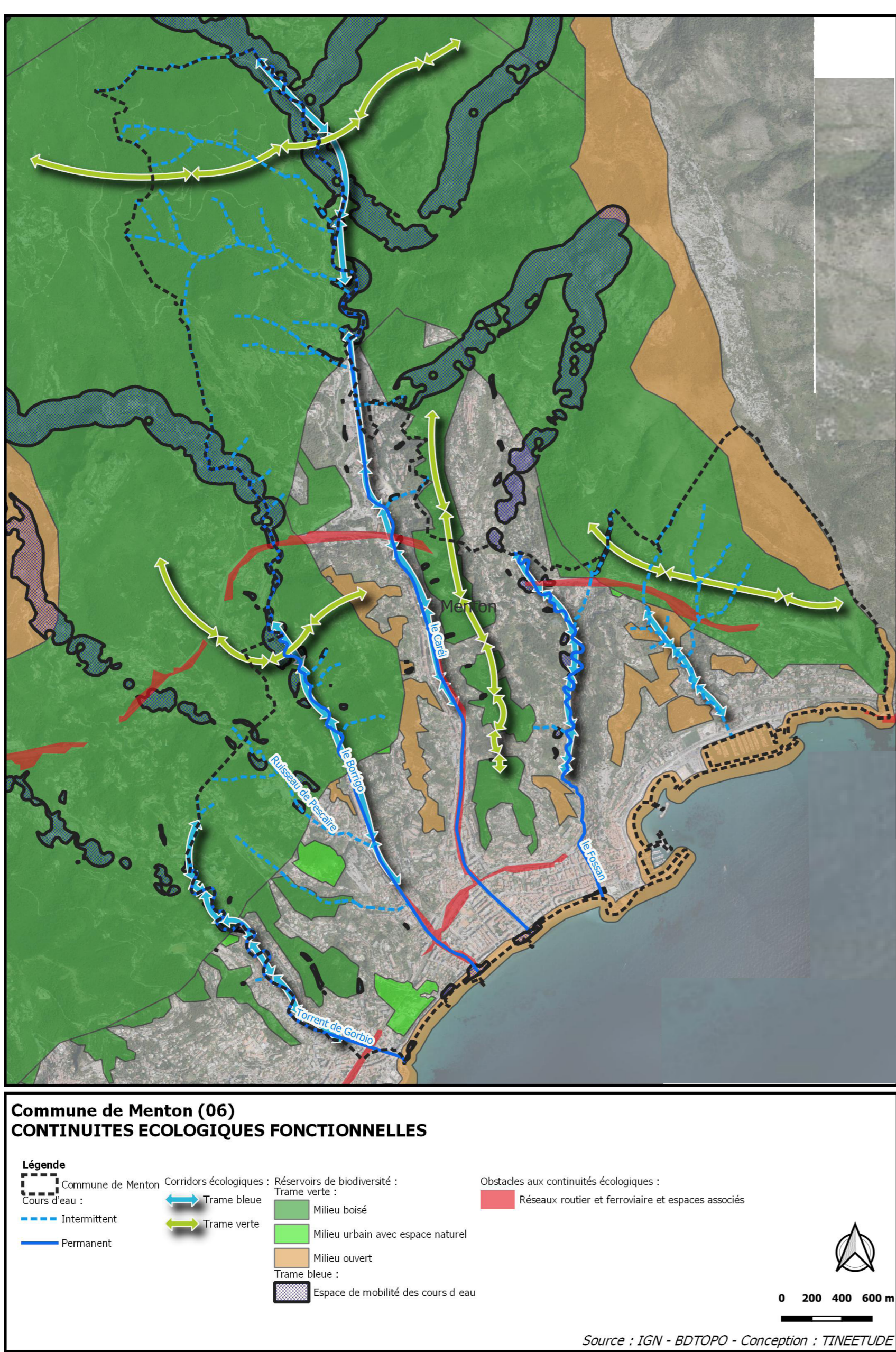
Le territoire communal, riche de conditions de sols et d'altitudes contrastées accueille une biodiversité très riche, tant en termes de milieux que d'espèces. La flore notamment y est particulièrement riche. Ainsi, certains espaces naturels terrestres et maritimes du territoire communal font l'objet d'inventaires et de protections spécifiques (sites Natura 2000, ZNIEFF) Ce cadre naturel préservé offre aussi des aménités aux habitants et représente une partie du patrimoine de la ville.

> Comment préserver et mettre en lien les grands espaces remarquables et les espaces du quotidien ?

Un territoire exposé à certains risques naturels

Du fait de sa topographie, associée à sa structure géologique, la commune est exposée à un ensemble de risques. C'est le risque mouvement de terrain qui est le plus important. Il fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels. En grande partie boisée et traversée par des cours d'eau, la commune littorale est également exposée aux risques incendie, inondation et submersion marine. Un plan de prévention du risque inondation est d'ailleurs en cours d'élaboration depuis avril 2020.

> Comment aménager le territoire en gérant les risques ?

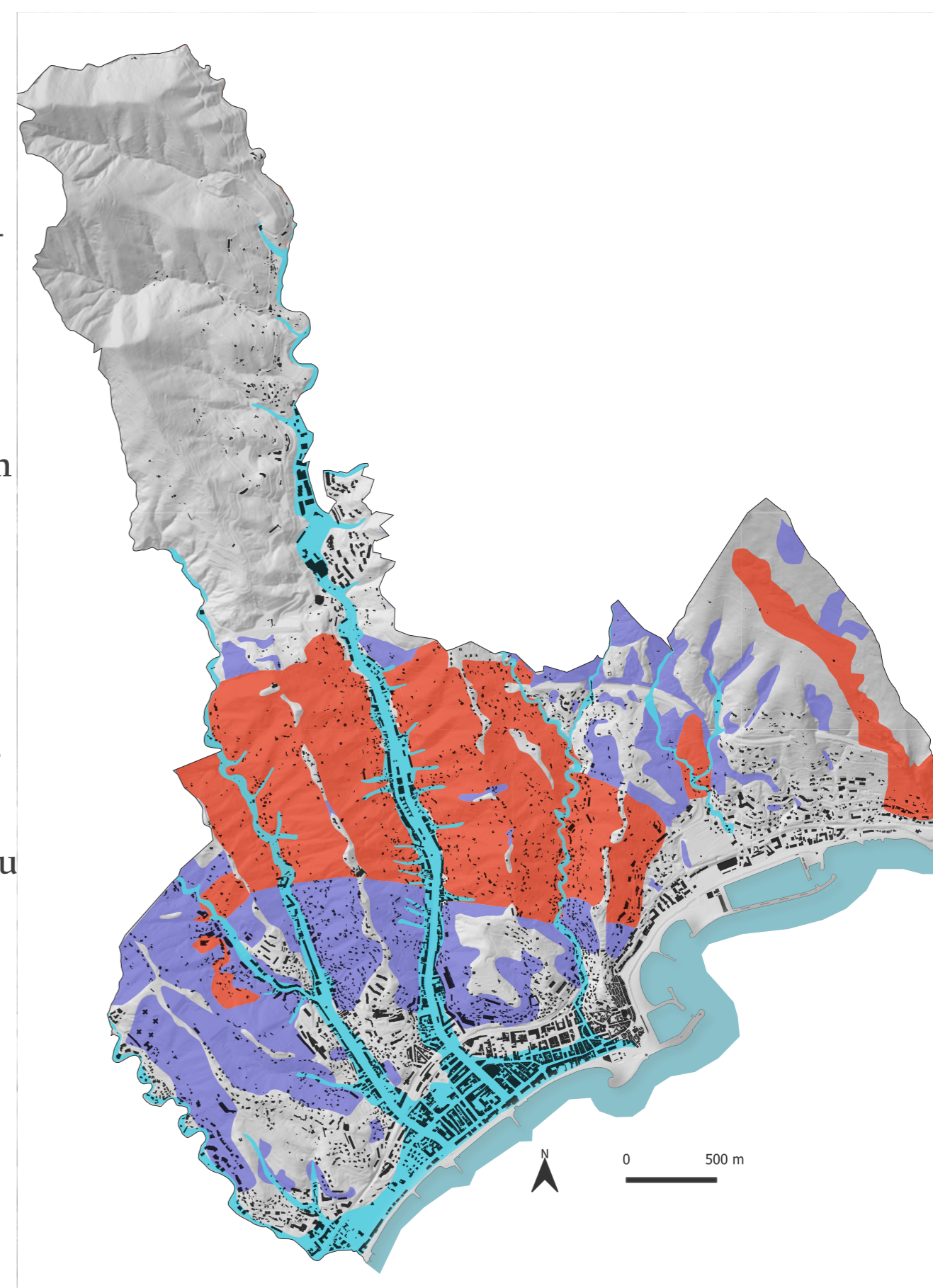


Risque mouvement de terrain :

- Aléa fort
- Aléa moyen

Risque inondation :

- Zones inondables
- Cours d'eau



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CAPAS