

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS..... 411

PARTIE 1 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES..... 415

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS..... 416

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES..... 419

1 - Incidences du PADD 421

- 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable..... 421
- 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées 425
- 1.3 - Synthèse des orientations du PADD 432

2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 435

- 2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées..... 435
- 2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées 437
- 2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées 441
- 2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées..... 443
- 2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées 445
- 2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées..... 446
- 2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées 447

- 2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées 449

- 2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées.. 451

- 2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement..... 452

3 - Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation 454

- 3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser 455

- 3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... 468

CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 473

1 - Présentation des sites Natura 2000 474

2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 477

PARTIE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU 479

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU POS EN PLU 480

1 - Passage du POS au PLU 481

2 - Architecture du dossier..... 482

3 - Projet intégré à l'environnement 483

4 - Projet cohérent au territoire..... 484

CHAPITRE 2 -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....485

| | |
|---|------------|
| 1 - Expression du projet d'aménagement..... | 486 |
| 1.1 - Fondement du choix des orientations | 486 |
| 1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable | 487 |
| 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux..... | 489 |
| 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux..... | 499 |
| 2 - Mise en oeuvre du projet d'aménagement | 515 |
| 2.1 - Traduction réglementaire du PADD..... | 516 |

CHAPITRE 3 -MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION526

| | |
|---|------------|
| 1 - Rappel sur les orientations d'aménagement et de programmation..... | 527 |
| 2 - Définition des orientations d'aménagement et de programmation..... | 529 |
| 2.1 - OAP des Soeurs Munet | 529 |
| 2.2 - OAP du Haut-Careï..... | 532 |

CHAPITRE 4 -MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES.....536

| | |
|--|------------|
| 1 - Organisation générale du zonage et typologie des zones..... | 537 |
| 2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires..... | 544 |
| 2.1 - Les zones urbaines (U)..... | 544 |
| 2.2 - Les zones à urbaniser (AU) | 644 |

| | |
|---|-----|
| 2.3 - Les zones agricoles (A)..... | 654 |
| 2.4 - Les zones naturelles (N) | 662 |
| 2.5 - Les emplacements réservés (ER)..... | 676 |
| 2.6 - La mixité sociale..... | 678 |
| 2.7 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG)..... | 682 |
| 2.8 - Les prescriptions environnementales..... | 684 |
| 2.9 - Les protections patrimoniales | 688 |
| 2.10 - La prise en compte des problématiques de mobilité dans le projet d'aménagement communal..... | 690 |

CHAPITRE 5 -SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU.....691

| | |
|---|------------|
| 1 - Évolution des surfaces entre le POS et le PLU..... | 692 |
| 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles | 692 |
| 1.2 - Prescriptions environnementales..... | 699 |
| 2 - Capacités d'accueil du plu | 701 |
| 2.1 - Potentiel de développement de la commune..... | 701 |
| 2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines | 707 |

PARTIE 3 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....709

| | |
|--|------------|
| 1 - Méthodologie du suivi et de l'évaluation de l'application du PLU..... | 710 |
| 2 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation | 711 |

PARTIE 4 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 714

| | |
|--|------------|
| 1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale | 715 |
| 1.1 - Le cadre juridique..... | 715 |
| 1.2 - Le processus d'évaluation environnementale | 716 |
| 2 - Analyse des incidences..... | 717 |
| 2.1 - Les incidences des orientations du PADD | 717 |
| 2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement | 721 |
| 2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser..... | 724 |
| 2.4 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation | 730 |
| 2.5 - Les incidences notables sur les sites Natura 2000 | 733 |
| 3 - Synthèse de prise en compte des enjeux environnementaux... | 734 |
| 4 - Explication des choix retenus et évolution POS/PLU | 735 |



PARTIE 3 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

CHAPITRE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, ...) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels...) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides, on s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, ...), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, ...) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, ...) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement

- Les mesures d'évitement ou de suppression :

Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

- Les mesures de réduction :

Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

- Les mesures de compensation :

Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

CHAPITRE 2

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES

PARTIE 3 : INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et du zonage ainsi que des orientations d'aménagement.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020- 2025. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 5 sur la commune de Menton :

- **Orientation 1** : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement
- **Orientation 2** : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun
- **Orientation 4** : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
- **Orientation 5** : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Les sites de ZNIEFF, Natura 2000, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se décline dans un double objectif :

- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

- **Finalité 1** : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- **Finalité 2** : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- **Finalité 3** : Épanouissement de tous les êtres humains
- **Finalité 4** : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- **Finalité 5** : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour ce PLU, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après. Il s'appuie sur les principaux « domaines d'actions » répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| ORIENTATIONS DU PADD | | FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE | | | | |
|---|---------|--|--|---------------------|-----------------------|---|
| Orientations | Actions | F1 : Energie climat | F2 : Biodiversité, ressources | F3 : Qualité de vie | F4 : Cohésion sociale | F5 : Production Consommation responsables |
| | | Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement | Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines | Modérée | Absence | Forte |
| Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton | Absence | | Absence | Forte | Modérée | Faible |
| Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie | Faible | | Absence | Modérée | Forte | Forte |
| Assurer un développement urbain maîtrisé et durable | Modérée | | Modérée | Forte | Absence | Modérée |
| Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers | Absence | | Modérée | Forte | Absence | Modérée |
| Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne | Absence | | Absence | Forte | Modérée | Faible |
| Traiter les «entrées de ville» | Absence | | Absence | Forte | Absence | Modérée |
| Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement | Absence | | Forte | Modérée | Absence | Forte |
| Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes | Absence | | Modérée | Forte | Modérée | Faible |
| Veiller à une gestion économe des ressources naturelles | Modérée | | Forte | Forte | Absence | Forte |
| Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population | Absence | | Absence | Forte | Forte | Absence |
| Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution | Absence | | Forte | Modérée | Modérée | Forte |

| Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU | |
|---|---|
| Forte | ■ |
| Modérée | ■ |
| Faible | ■ |
| Absence | ■ |

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| ORIENTATIONS DU PADD | | FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE | | | | |
|---|--|--|--|---------------------|-----------------------|---|
| Orientations | Actions | F1 : Energie climat | F2 : Biodiversité, ressources | F3 : Qualité de vie | F4 : Cohésion sociale | F5 : Production Consommation responsables |
| | | Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques | Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA, ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires | | | |
| Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières | | | | | | |
| Préserver les espaces affectés aux activités agricoles | | | | | | |
| Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques | | | | | | |
| Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue | | | | | | |
| Préserver la trame verte communale | | | | | | |
| Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun | Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine | | | | | |
| | Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale | | | | | |
| | Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments | | | | | |
| | Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile | | | | | |
| | Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville | | | | | |
| | Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement | | | | | |
| | Participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN 06 | | | | | |

| Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU | |
|---|--|
| Forte | |
| Modérée | |
| Faible | |
| Absence | |

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| ORIENTATIONS DU PADD | | FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE | | | | |
|---|--|---|---|---------------------|-----------------------|---|
| Orientations | Actions | F1 : Energie climat | F2 : Biodiversité, ressources | F3 : Qualité de vie | F4 : Cohésion sociale | F5 : Production Consommation responsables |
| | | Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive | 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 | | | | | | |
| Amplifier l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique local | | | | | | |
| Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement | | | | | |
| | Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine | | | | | |

| Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU | |
|---|--|
| Forte | |
| Modérée | |
| Faible | |
| Absence | |

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Menton :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques terrestres et aquatiques, en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....)

1- Incidences de l'orientation 1 : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement

Action 1 : Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines

Incidences positives

Cette action, à travers la prise en compte des espaces urbanisés sensibles de la DTA et plus largement des dispositions de la «loi littoral» en matière d'aménagement, répond à l'enjeu 4 de protection et de mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables en préservant la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes, et en requalifiant et améliorant le bâti pour l'îlot Jeansoulin. Cette action s'inscrit également dans l'enjeu 6 qui vise à améliorer la qualité du cadre de vie des mentonnais.

Action 2 : Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton

Incidences positives

Cette action, à travers la prise en compte des secteurs à enjeux potentiels identifiés par la DTA, répond à l'enjeu 4 et l'enjeu 6.

Incidences potentiellement négatives

La préservation des espaces naturels (fonds de vallons, cours d'eau, espaces boisés...) par des espaces boisés classés (EBC), des éléments de paysage à protéger et la mise en place d'une trame verte et bleue va permettre de limiter les incidences négatives sur le paysage, la biodiversité et la fragmentation des continuités écologiques.

Action 3 : Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie

Incidences positives

En densifiant les espaces urbanisés proches du centre-ville et le hameau de Monti, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1). La recherche de la proximité des transports en commun, des commerces et des services dans les opérations d'habitat groupé et collectif envisagées participe à l'enjeu 6 qui cible l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction d'émissions de polluants et la baisse des consommations énergétiques.

Incidences potentiellement négatives

Le développement urbain peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, accroissement de la demande en eau potable et en énergie.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Action 4 : Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques (enjeu 3) à travers un développement urbain qui maintient les équilibres entre espaces naturels, espaces minéralisés et espaces agricoles. Ces derniers sont des milieux favorables pour les déplacements et l'alimentation de la faune sauvage. De plus, l'activité agricole permet d'entretenir les milieux ouverts propices à de nombreuses espèces et de maintenir un équilibre entre milieux ouverts et fermés, générateurs de biodiversité. De plus, en aménageant des espaces de respiration, en concentrant des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements, cette action participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants par l'amélioration de la qualité de l'air.

Action 5 : Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers

Incidences positives

Cette action qui vise à la sauvegarde des patrimoines bâtis et paysagers remarquables s'inscrit dans l'enjeu 4. Le maintien des grands secteurs boisés et des jardins d'agrément participe également à la préservation des continuités écologiques du territoire communal (enjeu 3) mais aussi à la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 6 : Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne

Incidences positives

Cette action propose des mesures visant à requalifier l'ensemble du littoral (aménagement de surface, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants...). Les aménagements prévus consistent uniquement en un «relooking urbain», il n'y aura donc pas d'imperméabilisation de nouvelles surfaces. Elle répond à l'enjeu 6 d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 7 : Traiter les «entrées de ville»

Incidences positives

L'amélioration des entrées de ville participe à la mise en valeur des patrimoines paysager et bâti (enjeu 4) et à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 8 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement

Incidences positives

Cette action présente plusieurs mesures qui visent à la protection des eaux de surface et souterraine et à la limitation des rejets polluants et des macro-déchets dans les cours d'eau et eaux marines (enjeu 5). Il s'agit de limiter la constructibilité le long des axes des vallons, de réaliser des bassins de rétention et d'encourager les réserves d'eau. Le maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie participe également à l'enjeu 5 mais aussi à la prévention des risques naturels (enjeu 2) liés au débordement des eaux de ruissellement.

Action 9 : Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 2 par la prise en compte des zones d'aléas des PPR ainsi que celles des différents porteurs à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais.

Action 10 : Veiller à une gestion économe des ressources naturelles

Incidences positives

La prise en compte des orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, la sensibilisation du public sur les économies d'eau potable, l'amélioration de la performance des équipements publics sont des mesures qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et qui

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

participent à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

Action 11 : 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 ainsi qu'au tourisme et à la vie culturelle

Incidences positives

Cette action, en prenant en compte les besoins de la population en matière d'équipements, répond à l'enjeu 6 relatif à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Incidences potentiellement négatives

La réalisation de nouveaux équipements peut avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces).

Action 12 : Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution

Cette mesure favorise la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et participe à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

2- Incidences de l'orientation 2 : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques

Action 1 : 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

Incidences positives

Cette action repose sur la prise en compte des enjeux 3 et 4 qui vise à la protection du patrimoine paysager remarquable, porteur de l'identité communale et des grands espaces naturels et semi-naturels (parcs et jardins, plages) et qui contribuent à la préservation des continuités écologiques. La préservation de toute nouvelle urbanisation dans les espaces boisés et forestiers permet également de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque incendie (enjeu 2).

Action 2 : Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières

Incidences positives

La création de corridors écologiques, entre les différentes entités forestières afin de préserver la diversité des biotopes, participe à la préservation des continuités écologiques (enjeu 3). Il s'agit, d'une part, de relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire communal, d'autre part, de freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels, de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine. Cette action répond également aux enjeux de préservation du patrimoine paysager (enjeu 4) et d'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 3 : Préserver les espaces affectés aux activités agricoles

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu de préservation de la biodiversité (enjeu 3) à travers la protection des espaces affectés aux activités agricoles, espaces qui participent à la protection et à la restauration des continuités écologiques. En effet, les espaces agricoles sont des milieux favorables pour les déplacements et l'alimentation de la faune sauvage. De plus, l'activité agricole permet d'entretenir les milieux ouverts propices à de nombreuses espèces et de maintenir un équilibre entre milieux ouverts et fermés, générateurs de biodiversité. La prise en compte des risques mouvements de terrain dans la réglementation des zones A répond à l'enjeu 2 de prévention des risques naturels. De plus, la mesure d'accompagnement de cette action qui vise à favoriser les circuits-courts de commercialisation de l'agriculture

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

périurbaine contribue à l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des déplacements automobiles et donc des émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 4 : Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique grâce notamment aux échanges entre les grands ensembles naturels

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité par le maintien et la protection des réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000 «Vallée du Careï - Collines de Castillon» et «Cap Martin», espaces végétalisés et boisés situés à l'interface de l'urbanisation, et milieux ouverts, notamment les espaces agricoles) dotés d'une forte biodiversité. Le maintien des corridors écologiques (couloir de déplacement des espèces) va permettre de former un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire communal. Tous ces espaces participent au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Action 5 : Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue

Incidences positives

La mise en valeur des cours d'eau par la protection des berges, la préservation de la ripisylve avec des marges de recul, la limitation des rejets polluants avec des systèmes d'assainissement performants, la protection des nappes phréatiques et la prise en compte des objectifs et orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) sont autant d'actions qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et qui participent à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

Action 6 :Préserver la trame verte communale

Incidences positives

Cette action, qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité en considérant tous les espaces naturels et semi-naturels terrestres participant au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

3- Incidences de l'orientation 3 : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun

Action 1 : Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine

Incidences positives

Cette orientation qui vise la création d'une nouvelle dynamique urbaine en centre-ville, en pointant les secteurs à enjeux, participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6). Cet engagement peut également s'inscrire dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (enjeu 4) du centre-ville.

Action 2 : Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale

Incidences positives

Cette action va permettre de créer des logements, notamment sociaux (quartier du Haut-Careï) et étudiants (secteur Promenade du Val de Menton), pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Cette mesure contribue à l'aspect social du développement durable en favorisant une plus grande mixité urbaine, sociale et générationnelle.

Incidences potentiellement négatives

Bien que nécessaire aux objectifs de mixité sociale et de diversification de

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

l'offre en logements, le développement urbain peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, de la demande en eau potable et en énergie. Tout développement urbain engendre des conséquences dommageables, ne serait-ce que sur la consommation de l'espace.

Action 3 : Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments

Incidences positives

Cette action propose de réduire la consommation énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments, en intégrant la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement futures et en facilitant le recours aux énergies nouvelles (panneaux solaires en toiture). Elle répond à l'enjeu 6 et aux objectifs de la loi Grenelle 2 pour un urbanisme économe en énergie fossile. Le recours aux énergies nouvelles étant conditionné à la protection des sites et des paysages, cette mesure prend également en compte les enjeux environnementaux 3 et 4.

Action 4 : Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile

Incidences positives

Cette orientation participe à l'amélioration des conditions de déplacements doux (piétons, vélos) par la création d'emplacements réservés spécifiques aux modes doux, notamment le long du littoral, et par la mise en valeur des chemins ruraux. Elle contribue donc à répondre à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques.

Incidences potentiellement négatives

Si la création d'emplacements réservés aux modes doux (pistes cyclables) implique la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, des impacts sur la ressource en eau liés à l'augmentation du risque de ruissellement pluvial peuvent survenir.

Action 5 : Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville

Incidences positives

Cette action propose de réaménager et de sécuriser les voies secondaires desservant les vallées, les routes des Cabrolles et de Gorbio, ce qui va permettre de réduire le trafic et donc les nuisances (pollutions de l'air, sonore...) dans le centre-ville. Elle répond à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 6 : Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement

Incidences positives

La réalisation de trois parkings (des Sablettes, de la gare SNCF Menton-ville, de l'Armée des Alpes), l'aménagement de parkings réservés aux deux-roues, la réduction du stationnement le long des voies publiques visent à répondre à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

L'augmentation de l'offre en stationnements engendrera l'imperméabilisation de nouvelles surfaces et des incidences sur la préservation de la ressource en eau (enjeu 5).

Action 7 : Participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) et le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes

Incidences positives

Afin de participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN, les objectifs de cette mesure sont de

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, de permettre le développement du dégroupage et de favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers. Cette action participe à la qualité de la vie quotidienne (enjeu 6) des habitants du territoire communal.

4- Incidences de l'orientation 4 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

Action 1 : Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune

Incidences positives

Cette action favorise le développement de petits pôles commerciaux dans les pôles urbains secondaires ce qui permettra de limiter les déplacements vers le centre-ville et en conséquence de réduire la consommation en énergies fossiles et les émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 2 : Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités

Incidences positives

Le développement de la zone d'activités du Careï au travers de sa densification permettra une rationalisation de l'espace existant et donc une gestion économe de l'espace (enjeu 1). L'installation de nouveaux agriculteurs permettra de maintenir les espaces agricoles, espaces qui sont propices à de nombreuses espèces et qui participent à la protection et à la restauration des continuités écologiques (enjeu 3).

Incidences potentiellement négatives

La préservation des espaces naturels (fonds de vallons, cours d'eau, espaces boisés...) par des espaces boisés classés (EBC), des éléments de paysage à protéger et la mise en place d'une trame verte et bleue va permettre de limiter les incidences négatives sur le paysage, la biodiversité, la fragmentation des

continuités écologiques et les risques liés au ruissellement pluvial.

Action 3 : Amplification de l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique locale

Incidences positives

De nombreuses mesures en faveur du développement de l'activité touristique (réalisation d'un parc d'activités de plein air et de sport...) bénéficient également aux Mentonnais et participent donc à l'amélioration de leur cadre de vie (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

Le développement de constructions et les aménagements dédiés aux activités de tourisme et de loisirs peuvent avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces). Toutefois, ces impacts seront limités par les prescriptions relatives à la trame verte et bleue et par l'inscription sur le plan de zonage d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger. Les impacts du tourisme sur l'environnement sont nombreux : abandon des déchets, dérangement des espèces, fragilisation voire destruction de la faune et de la flore, dégradation des berges et du lit des cours d'eau, dégradation des chemins,... . La nature et l'importance des impacts des activités touristiques et de loisirs sur l'environnement dépendent fortement du comportement des touristes et de la qualité des services offerts. Une vigilance particulière devra être demandée aux professionnels, tant dans l'information que dans l'encadrement.

5- Incidences de l'orientation 5 : Fixer des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Action 1 : Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement

Incidences positives

Cette action se décline en plusieurs mesures, toutes favorables à l'environnement.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

La première mesure vise à la protection des espaces naturels remarquables de la commune et des continuités écologiques. Elle répond ainsi à l'enjeu 3 relatif à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. La deuxième mesure consiste à préserver le potentiel agricole de la commune. En maintenant un équilibre entre espaces naturels et espaces agricoles, elle s'inscrit également dans l'enjeu 3 de préservation et de restauration d'un réseau écologique cohérent à l'échelle communale. La troisième mesure, en limitant l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés, participe à répondre d'une part à l'enjeu de préservation des continuités écologiques et d'autre part à la prévention des risques naturels, notamment mouvements de terrain et feux de forêt. La prise en compte des risques naturels est une mesure qui va permettre de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes (enjeu 2) dans le cadre du projet communal. La dernière mesure s'inscrit dans la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager et patrimonial (enjeu 4), notamment dans la mise en place d'une trame verte et bleue favorable à la protection de la ressource en eau (enjeu 5), à la protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Toutes ces mesures participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie sur le court et long terme (enjeu 6).

Action 2 : Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine

Incidences positives

En privilégiant un urbanisme au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation et en favorisant un renouvellement urbain des espaces minéralisés, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1) et à une mise en valeur de son patrimoine paysager et bâti (enjeu 4). De plus, la densité du bâti permet une meilleure efficacité énergétique des bâtiments (par la baisse des besoins en chauffage et climatisation) et des transports (par une baisse des déplacements et un recours plus fréquent aux modes doux), répondant ainsi à l'enjeu 6. Le développement urbain et la densification des «dents creuses» ne nécessitera, à court terme, aucune consommation d'espaces naturels.

*Dents creuses : espace non construit entouré de parcelles bâties

Incidences potentiellement négatives

Sur le long terme et bien que nécessaire à la réalisation de projets d'aménagement d'intérêt général (éco-quartier du Haut-Careï, extension de la zone d'activités, logements sociaux,...), le développement urbain mentonnais peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, de la demande en eau potable et en énergie. Tout développement urbain engendre des conséquences dommageables, ne serait-ce que sur la consommation de l'espace.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| ORIENTATIONS DU PADD | | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|---|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Orientations | Actions | Gestion économe de l'espace | Prévention des risques naturels | Préservation de la biodiversité | Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti | Protection de la ressource en eau | Amélioration de la qualité de vie |
| Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement | 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 | | 😊 | 😊😞 | 😊 | | 😊 |
| | Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie | 😊 | | | | 😞 | 😊 |
| | Assurer un développement urbain maîtrisé et durable | | | 😊 | | | 😊 |
| | Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers | | | 😊 | 😊 | | 😊 |
| | Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne | | | | | | 😊 |
| | Traiter les «entrées de ville» | | | | 😊 | | 😊 |
| | Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement | | 😊 | | 😊 | 😊 | |
| | Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes | | 😊 | | | | |
| | Veiller à une gestion économe des ressources naturelles | | | 😊 | | 😊 | |
| | Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population | | | 😞 | | 😞 | 😊 |
| Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution | | | 😊 | | 😊 | | |

| Type des incidences | |
|------------------------------------|---|
| Incidence positive | 😊 |
| Incidence potentiellement négative | 😞 |
| Absence d'incidence | |

1 - INCIDENCES DU PADD

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| ORIENTATIONS DU PADD | | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Orientations | Actions | | | | | | |
| | | Gestion économe de l'espace | Prévention des risques naturels | Préservation de la biodiversité | Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti | Protection de la ressource en eau | Amélioration de la qualité de vie |
| Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques | Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA, ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires | | 😊 | 😊 | 😊 | | |
| | Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières | | | 😊 | 😊 | | 😊 |
| | Préserver les espaces affectés aux activités agricoles | | 😊 | 😊 | | | 😊 |
| | Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques | | | 😊 | | | |
| | Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue | | | 😊 | | 😊 | |
| | Préserver la trame verte communale | | | 😊 | | | |
| Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun | Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine | | | | 😊 | | 😊 |
| | Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale | | | | | 😞 | 😊 |
| | Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments | | | 😊 | 😊 | | 😊 |
| | Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile | | | | | | 😊 |
| | Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville | | | | | | 😊 |
| | Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement | | | | | 😞 | 😊 |
| | Participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN 06 | | | | | | 😊 |

| Type des incidences | |
|------------------------------------|---|
| Incidence positive | 😊 |
| Incidence potentiellement négative | 😞 |
| Absence d'incidence | |

1 - INCIDENCES DU PADD

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| ORIENTATIONS DU PADD | | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|--|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Orientations | Actions | | | | | | |
| | | Gestion économe de l'espace | Prévention des risques naturels | Préservation de la biodiversité | Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti | Protection de la ressource en eau | Amélioration de la qualité de vie |
| Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive | 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 | 😊 | 😊 | 😊😞 | | 😊 | |
| | Amplifier l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique local | | | 😊😞 | | | 😊 |
| Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement | | 😊 | 😊 | 😊 | 😊 | 😊 |
| | Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine | 😊 | | 😊 | 😊 | | 😊 |

| Type des incidences | |
|------------------------------------|---|
| Incidence positive | 😊 |
| Incidence potentiellement négative | 😞 |
| Absence d'incidence | |

Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- la gestion de la ressource en eau
- l'intégration paysagère.

Concernant le développement de l'activité maritime, le PADD n'indique pas les modalités de gestion et d'encadrement.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

1- Enjeux :

Le territoire de la commune de Menton est physiquement très contraint : entre la mer Méditerranée au sud et les Préalpes au Nord, la majeure partie des plaines littorales et alluviales est d'ores et déjà urbanisée. Les espaces naturels sont diversifiés et certains font l'objet d'un inventaire de biodiversité.

La commune est également exposée aux risques de mouvement de terrains et d'inondations, ce qui limite les potentialités d'urbanisation.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

De par son document d'urbanisme et son zonage, la commune préserve les espaces naturels et fait une gestion économe des espaces. Dans le projet de PLU, les surfaces des zones U proviennent à 73% des zones U du POS et à 18% des zones NB définies comme « zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. » Le classement en zone U des secteurs les plus urbanisés n'est donc qu'une mise en compatibilité avec la situation actuelle. Seules 4,3% des surfaces sont « ouvertes à l'urbanisation », ce qui représente 21,4 ha, dont 2,7 ha de zones à urbaniser (AU).

| Changement d'affectation des zones ouvertes à l'urbanisation | | |
|--|--------------|--------------------|
| Changement d'affectation | Surface (ha) | Part relative (%) |
| NC => U | 1,71 | 5 % des zones NC |
| ND => U | 16,91 | 2,2 % des zones ND |
| ND => AU | 2,75 | 0,3 % des zones ND |

Les 1,7 ha de zones NC (zones dites agricoles dans le POS) passés en zone U correspondent en totalité à des terrains déjà urbanisés, au sein de zones urbaines et, en de très rares cas, des parcelles de « dents creuses » au sein de zones urbaines.

Les zones ND passées en zone U sont pour la plupart des zones déjà anthropisées (boulevard de Garavan à la frontière italienne ; terrain de sport du port ; camping Saint-Michel ; lacets du chemin du Val d'Anaud menant au centre de vacances Roger Latournerie) dont l'occupation du sol ne changera pas. Leur passage en zone « urbanisée » a donc un impact très limité. De plus, le camping Saint-Michel et le centre de vacances Roger Latournerie passent respectivement en secteurs UT1 et UT2 où seules les constructions liées aux activités touristiques initiales des zones sont autorisées.

Enfin, 2,7 hectares de zone ND sont maintenant classés AU, principalement pour permettre l'extension de la zone d'activités dans la partie Nord du vallon du Careï.

Par le passage au projet de Plan Local d'Urbanisme, la délimitation des zones agricoles est en partie revue. La surface des zones exclusivement dédiées aux activités agricoles passe de 33,6 à 109,6 hectares sur d'anciennes zones de restanques jusque là abandonnées, soit une augmentation de plus de 200%. Cette progression, qui s'explique par la volonté communale de reconquête et de valorisation des potentialités agricoles (orientation 2 du PADD), aura une incidence positive sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles.

Les espaces exclusivement naturels ont également progressé, de 747,7 hectares à 907,8 hectares (+21%). De plus, les espaces forestiers les plus remarquables (notamment ceux identifiés par la DTA et le SRCE) ont été classés en Espaces Boisés Classés, dont les surfaces sont passées de 322,7 hectares à 491,5 (+52%).

L'introduction dans les dispositions générales de l'article 13, relatif aux dispositions applicables dans les espaces de la trame verte et bleue, aura une incidence positive dans la manière de consommer l'espace de manière qualitative, par la préservation des corridors écologiques, par la création de marges de reculs par rapport aux voies (protection de la faune), aux cours d'eau et aux talwegs, par la perméabilité des clôtures...

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

Dans les zones UA, UB, UC et IAU, des pourcentages d'espaces de pleine terre sont imposés, entre 10 et 70% de la superficie totale de l'unité foncière. De plus, la préservation des arbres existants et le nombre d'arbres exigés sur les aires de stationnement et les espaces verts, garantissent une augmentation du taux de végétal à la parcelle et aura une incidence positive sur la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle communale.

Dans le secteur de Garavan, la zone UBd, caractérisée par un coefficient de végétalisation de 70% et un coefficient d'emprise au sol de 15%, permet une bonne prise en compte de l'espace sensible identifié par la DTA, dans lequel l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Dans les zones N et A : Le classement A interdit toute autre utilisation ou occupation des sols autres qu'agricoles et agro-pastorales (excepté pour le secteur Ap) ou nécessaires à des équipement collectifs ou à des services publics. Le classement N limite fortement la constructibilité dans cette zone, ce qui aura une incidence positive en réduisant les possibilités du développement urbain diffus.

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain s'appliquent dans chaque zone concernée.

Incidences potentiellement négatives

Tout projet de développement urbain a logiquement des incidences environnementales. L'accueil de nouvelles populations, la création de nouvelles constructions, vont engendrer des incidences sur l'environnement avec l'augmentation des pressions sur les ressources : augmentation des besoins en eau, en énergie, augmentation des rejets, augmentation des gaz à effet de serre par la progression de véhicules... .

Le projet de développement de Menton envisage le classement en zones AU d'espaces agri-naturels. Ces zones font l'objet d'une évaluation spécifique, détaillée dans le chapitre 3 «Incidences des sites à urbaniser et des orientations

d'aménagement et de programmation».

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.

L'application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue et le respect des prescriptions constructives en matière de mouvement de terrain au regard de l'étude réalisée par le CEREMA va permettre de réduire les effets potentiellement négatifs liés au développement urbain.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

1- Enjeux :

Deux sites Natura 2000 sont recensés sur la commune de Menton :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) «Vallée du Carèi – collines de Castillon»
- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) de Cap Martin

De plus, le patrimoine écologique riche de Menton est valorisé par des zonages d'inventaires :

- ZNIEFF terrestre de type I «Sainte-Agnès»
- ZNIEFF terrestre de type II «chainons frontaliers de Sospel à Menton»
- ZNIEFF marine de type II «La Sainte-Dévote et les Scuglietti»

La commune de Menton est constituée de réservoirs écologiques (continuums forestiers, de milieux semi-ouverts, agricoles, aquatiques...) reliés entre eux par quelques corridors écologiques fonctionnels ou fragmentés (espaces boisés, haies, arbres d'alignements, ripisylves, etc.). La commune est traversée par un réseau hydrographique intéressant, permettant aux ripisylves de parfois se développer : le Careï, le Fossan, le Borrigo, le Gorbio. Le territoire communal possède de nombreux parcs et jardins, riches d'une biodiversité remarquable.

L'enjeu est d'inscrire le projet communal au cœur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant les corridors.

Les espaces naturels sont fortement touchés par une pression urbaine de plus en plus importante qui impacte les conditions écologiques du maintien de la biodiversité propre à ces espaces.

Les menaces qui pèsent sur la biodiversité sont :

- La fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,

- L'artificialisation des sols
- L'enfrichement des anciens espaces agricoles participant au maintien de la diversité des milieux et des continuités écologiques
- La plaisance et les activités nautiques pouvant être une menace pour les herbiers de posidonies et les habitats remarquables de récifs (site de la Sainte Dévôte) et pour le sanctuaire marin PELAGOS
- L'extension de la zone d'activités du Careï

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N ou A ce qui permet de limiter significativement les possibilités d'artificialisation des sols. Les secteurs A et N protégés au titre de la DTA 06 et de la Loi Littoral ainsi que des sites Natura 2000, sont indicés (Ap et Np) ce qui implique des prescriptions plus contraignantes en matière d'occupations et d'utilisations des sols. De plus, le classement en zone N avec sur-zonage EBC ou en zone A des sites à fort intérêt écologique, faunistique et floristique, traduit une volonté forte de préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

Les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation ne sont pas autorisées dans les secteurs Np, Nv et Nm. Les extensions, adaptations, surélevations, des constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous conditions, uniquement en zone N et Ng. Les constructions à titre d'hébergement et les parkings (hormis pour le secteur dédié au cimetière) sont interdits. De plus, dans le secteur NPI, seules les installations précaires et démontables sont autorisées en cohérence avec la Loi Littoral.

Les terrains agricoles sont classés en secteur agricole inconstructible, seules les constructions à usage agricole et pastorale sont autorisées. De plus, en zone A, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 m² ce qui limite fortement

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

l'artificialisation de ces espaces. Ces préconisations auront des incidences positives sur le maintien des continuités écologiques.

L'article 13 fixe des coefficients de végétalisation dont certains sont égaux ou supérieurs à 50% (50% en UBc, 70% en UBd, 65% en zone UC, 70% en UT1 et 60% en zone IAU) qui confortent l'enjeu écologique et la bonne prise en compte de l'un des espaces sensibles identifiés par la DTA (secteur UBd). Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au sein des zones U, des espaces naturels et semi-naturels (alignements d'arbres, haies, bois, parcs et jardins) classés soit en tant qu' « éléments de paysage à protéger » soit en tant qu'Espaces boisés Classés (EBC) ou en tant qu'élément de patrimoine naturel permettent une protection du poumon vert urbain, zone refuge importante pour de nombreuses espèces et de lutte contre les îlots de chaleur.

De la même manière, le classement en zone A des terrasses généralement plantées d'agrumes et /ou d'oliviers permet de préserver des habitats importants. En effet, outre leur valeur paysagère, ces terrasses sont propices à l'établissement d'un cortège floristique et faunistique intéressant. Notamment, la présence de pelouses sèches est favorable aux insectes et la présence de murets aux reptiles.

Le PLU a défini une trame verte et bleue qui garantit un maillage écologique. Ce maillage n'a de sens que si les continuités identifiées sont maintenues entre ces espaces. Afin de préserver ces continuités, des secteurs de corridors (secteur du Mont Gros, ripisylves du Fossan et de la partie aval du Careï), identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, ont été classés en EBC. Ce classement va permettre de maintenir les couloirs de déplacements et zones de refuge indispensables au maintien de la biodiversité du territoire communal. De plus, pour chaque zone concernée par la trame verte et bleue, un renvoi systématique est fait aux «dispositions applicables dans les espaces de la trame verte et bleue», définies à l'article 16 des dispositions générales du règlement. Ces règles, plus contraignantes en terme de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, s'appliquent en complément des

règles des zones et concernent notamment la perméabilité des clôtures et du tissu urbain, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation des zones humides et des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, préservation de la faune et de la flore marines protégées (herbiers de posidonies et cymodocées).

L'augmentation des surfaces des Espaces Boisés Classés, des zones N et A par rapport au POS, aura des incidences positives sur la préservation de la biodiversité et le maintien des continuités écologiques.

Incidences potentiellement négatives

Les incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la TVB sont cartographiées ci-après. Les principaux secteurs concernés sont :

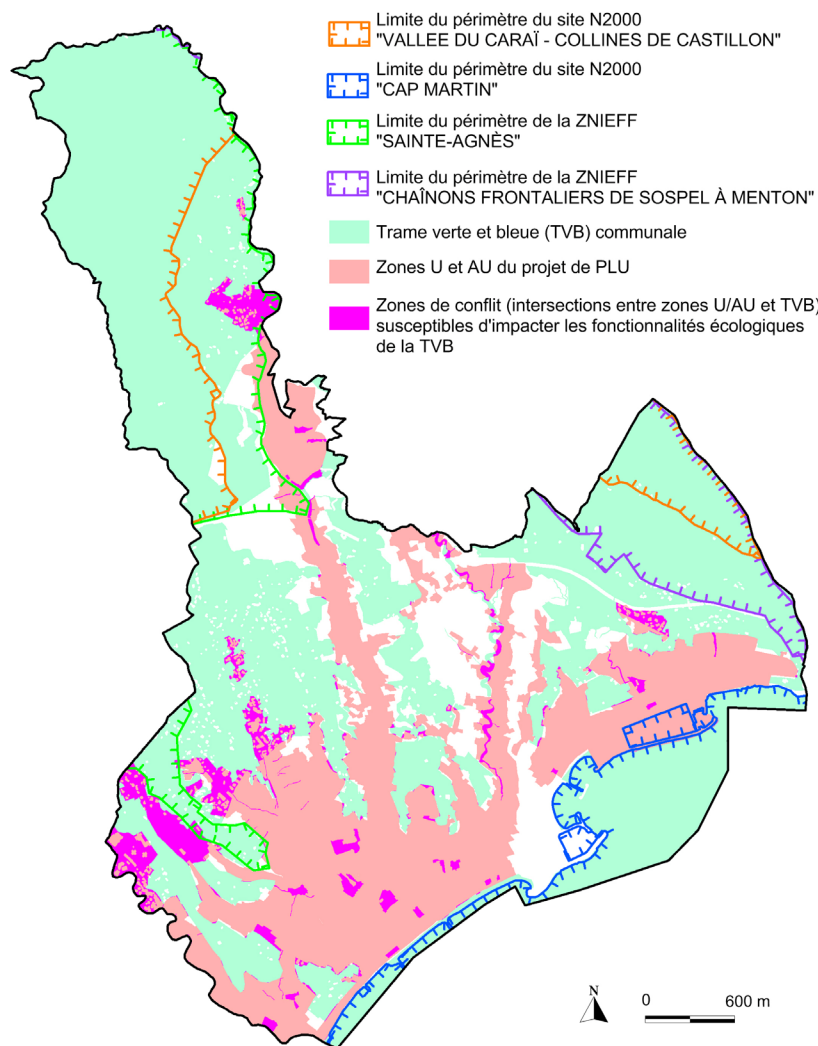
- Les sites ouverts à l'urbanisation (quartier de Monti, nouveau quartier du Haut Careï). Les impacts de ces secteurs sont analysés dans le chapitre 3 «Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation»
- Le secteur du Val de Gorbio
- Le secteur du Val des Castagnins dont une large partie s'inscrit dans une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public à vocation sportive (stade)
- Le secteur de Boirie
- Les espaces de nature en ville (jardins, parcs,...)
- Une partie de la ripisylve du Fossan
- Le secteur des Colombières

La majorité de ces secteurs correspondent à des espaces anthropisés en continuité du bâti existant dans lesquels un certain nombre de mesures permettent de réduire voire d'éviter les effets négatifs du PLU (cf. carte ci-après «principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques»).

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue

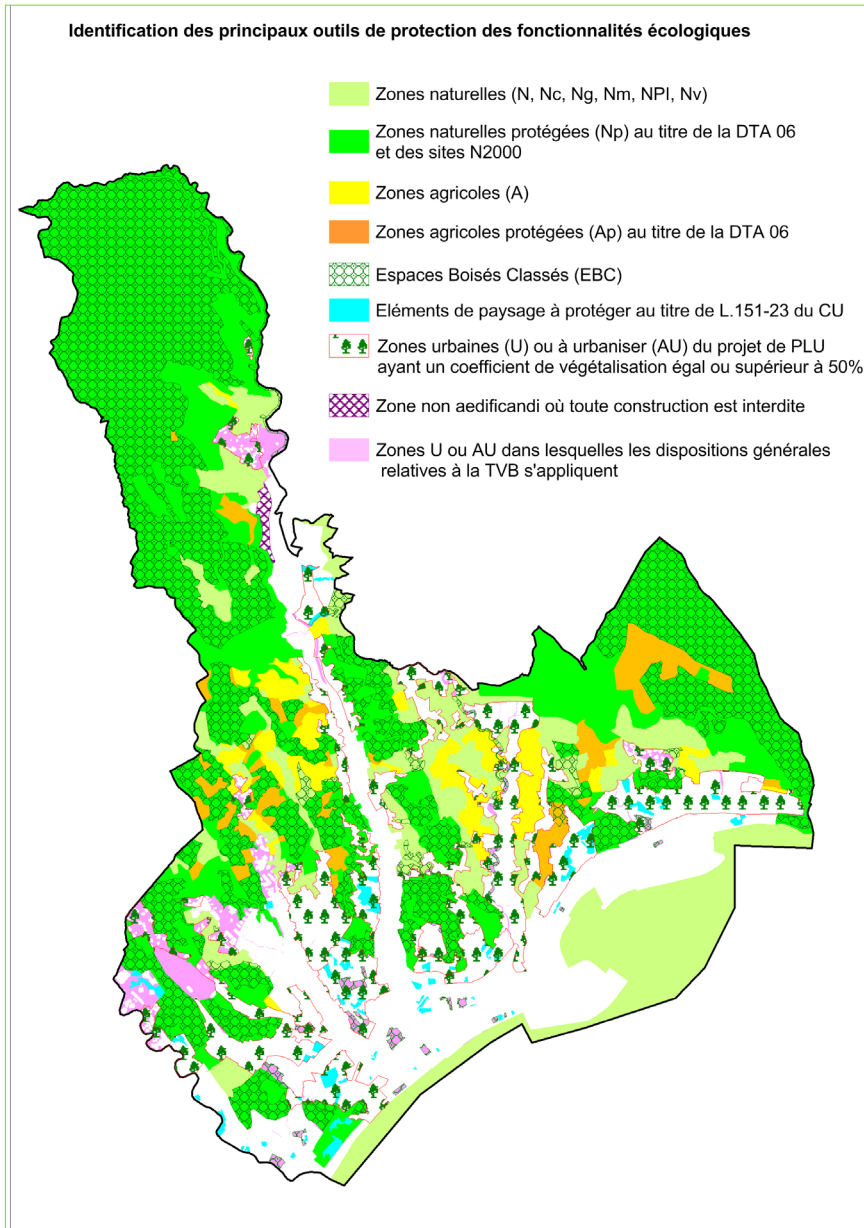


3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

En complément des outils de protection des fonctionnalités écologiques cartographiés ci-après, les dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue et la prise en compte des risques mouvement de terrain (PPR et aléas) va permettre de réduire les effets potentiellement négatifs liés au développement urbain.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées



2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

1- Enjeux :

La commune de Menton est concernée par les risques suivants :

- Feux de forêt :

35% de la surface communale étant couverte par le milieu forestier, un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt a été prescrit le 16 juillet 1996, non approuvé à ce jour.

- Inondations :

Les trois torrents convergent vers le centre de l'agglomération mentonnaise qui repose sur l'ancienne plaine littorale, fortement vulnérable aux crues soudaines de ces torrents dans un contexte de forte urbanisation.

- Mouvements de terrain et séismes :

Les mouvements de terrain observés sur la commune sont de cinq types : des éboulements en masse et de blocs (Le Baousset, la Girarde, Saint-Paul, Paraïsa), des glissements (vallons des Castagnins, du Careï, du Fossan, du Borrigo), des ravinements (les Carbolles, le vallon du Pian), des coulées (vallons du Careï, du Fossan, du Borrigo) et des reptations (les Guillons, les Colombières, le Baousset).

Par ailleurs, la totalité de la commune est concernée par un risque sismique de niveau 4.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, approuvé par arrêté préfectoral le 14 février 2001, délimite des zones rouge et bleu, reportées au zonage du PLU, pour lesquelles des prescriptions et recommandations précises ont été faites pour réduire ou éviter les risques. De plus, pour le secteur Nord du territoire communal, l'urbanisation devra prendre en compte la connaissance des aléas établie par le CEREMA et respecter les prescriptions constructives en matière de mouvements de terrain.

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Risque Mouvement de terrain

Le projet de PLU est soumis au règlement du plan de prévention des risques prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, approuvé le 14 février 2001. Les prescriptions et recommandations du PPR en vigueur seront appliquées dans les zones rouges et bleues concernées.

Dans le secteur du Haut-Careï, à l'Ouest de la zone UZb, la zone de fort glissement, identifiée par l'étude du CEREMA, est prise en compte par l'inscription de ce secteur sur le plan de zonage en zone non aedificandi où toute construction est interdite. De plus, la prise en compte des aléas mouvement de terrain dans le projet de PLU (entre l'arrêt et l'approbation) s'inscrit à travers le reclassement de 7,55 ha de zones urbaines en zones naturelles ou agricoles.

Risque Inondation

L'article 4 précise, pour toutes les zones urbaines, que le développement urbain devra respecter la réglementation en vigueur concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ce qui devrait impacter positivement sur la gestion du risque inondation. Par ailleurs, les zones UB et UC imposent un coefficient de végétalisation minimal significatif : lorsque l'emprise au sol des bâtiments est maximale, le reste de l'unité foncière doit obligatoirement être en espaces verts pleine terre.

Enfin pour toutes les zones, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent se conformer au zonage pluvial en vigueur afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales. La limitation des ruissellements atténué également les risques de glissements de terrain.

De plus, les fonds de vallons sont préservés soit par des EBC soit par des prescriptions relatives à la trame bleue interdisant toutes constructions ou installations nouvelles dans les axes de ravins, talwegs et cours d'eau. Ces règles devraient impacter positivement sur la gestion du risque inondation.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

Risque feux de forêt

L'augmentation des zones A va permettre de créer des coupures agricoles, en entretenant les milieux ouverts, et participer ainsi à limiter le risque de propagation des incendies.

Les élargissements des voies prévus dans les emplacements réservés (Piste de la Giraude, Route de Super Garavan, Route des Ciappes, Route du Mont Gros, Route des Cabrolles, Route de l'Annonciade, entre autres) en favorisant l'intervention des services de secours, permettront une meilleure gestion du risque feux de forêt.

Incidences potentiellement négatives

Dans la mesure où l'urbanisation est possible en zone à risque, le PLU génère un accroissement de la vulnérabilité, notamment aux feux de forêt, qui sera atténué par les dispositions réglementaires en terme de débroussaillage.

L'imperméabilisation des sols en lien avec l'urbanisation dans les zones basses, les bassins versants est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Certaines mesures inscrites dans le PADD devraient permettre de réduire les impacts négatifs liés à l'imperméabilisation des sols :

- réglementer la constructibilité le long des axes des vallons
- réaliser des bassins de rétention et encourager les réserves d'eau
- veiller au maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie

La préservation et la mise en valeur des sites de restanques par un zonage A va participer, en stabilisant les sols, à la réduction des phénomènes de glissement de

terrain.

Les prescriptions du PPR Mouvement de terrain en zones rouges et bleues ainsi que la prise en compte de la connaissance des aléas établie par le CEREMA pour le secteur Nord du territoire communal vont permettre de réduire les effets négatifs du projet urbain sur les risques de mouvement de terrain.

L'étude du CEREMA devra être prise en compte dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

1- Enjeux :

Les eaux alimentant Menton proviennent de deux ressources :

- La Roya : eau puisée dans la nappe d'accompagnement du fleuve avec une station de chloration dont la qualité est conforme aux normes bactériologiques et pour les substances toxiques ou indésirables. Le champ captant est situé sur le territoire de Vintimille (Italie)
- La Vésubie : eau de surface en provenance du canal de la Vésubie avec l'usine complète de potabilisation (usine Jean Favre, située au col de Villefranche). La qualité des eaux est conforme aux normes bactériologiques et pour les substances toxiques ou indésirables

Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune de Menton.

L'alimentation en eau potable était jusqu'à présent assurée par l'intermédiaire du Syndicat Intercommunal des Eaux des Corniches et du Littoral (SIECL). Les 2 ressources sont mélangées dans le réseau (maillé) du SIECL et alimentent toutes les communes du syndicat. Depuis le 1er janvier 2018, le SIECL n'existe plus. La CARF est désormais compétente en matière d'assainissement et l'alimentation en eau potable.

La qualité des eaux souterraines et superficielles est considérée de bonne qualité.

Les zones en assainissement non collectif correspondent aux zones de crêtes dans les secteurs où la pente dépasse les 15% en général.

Les eaux pluviales des zones Ouest et Est de la commune sont conduites vers les vallons ou à la mer, par des canalisations.

Les menaces qui pèsent sur la ressource en eau :

- perturbations des eaux dues aux usages domestiques et industrielles,
- des installations d'assainissement non collectif avec des rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans le milieu naturel,

- des eaux pluviales et de ruissellements, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles, souterraines et marines.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Pour toutes les zones, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales se conforme au zonage pluvial en vigueur, et qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Ces obligations devraient avoir un impact positif sur la ressource en eau, en limitant les déversements vers le milieu naturel, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles, souterraines et marines.

Dans toutes les zones U et IAU, ce même article 4 demande à ce que toute construction ou installation soit raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, en zone UB et UC uniquement, une étude spécifique de l'aptitude des sols à la parcelle est demandée en préalable à la réalisation d'un dispositif d'assainissement. Le schéma directeur d'assainissement donne alors les prescriptions. Cette obligation aura une incidence positive dans la mesure où elle limitera les rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans les secteurs vulnérables.

Incidences potentiellement négatives

Les objectifs de croissance démographique et économique impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement et exercent ainsi une pression accrue sur la ressource en eau et potentiellement sur la qualité de la ressource. L'alimentation en eau s'effectuant à l'extérieur du territoire communal, l'incidence concerne surtout le risque de pollution des eaux en lien avec la gestion de l'assainissement non collectif. Ce risque peut être significatif dans la mesure où le milieu récepteur final est la Méditerranée et que le littoral

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

mentonnais est le support de nombreuses activités liées à la mer (notamment la baignade, les activités nautiques).

De même, l'imperméabilisation des sols issue des plateformes routières et parkings, est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront également dans la mer.

Le schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours de finalisation. Il sera approuvé en même temps que le PLU, suite à l'enquête publique conjointe.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement, une étude spécifique de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle est obligatoire dans les zones d'assainissement non-collectif.

La «Trame Verte et Bleue» et les espaces boisés classés, en préservant les réservoirs et corridors aquatiques du territoire communal vont permettre d'éviter ou de réduire indirectement les incidences sur la ressource en eau du PLU. De plus, dans les dispositions applicables aux espaces concernés par la trame bleue, il est mentionné pour la zone UPI que «les eaux issues des surfaces imperméabilisées ne doivent pas être dirigées vers le secteur UPI1». Cette prescription va permettre de réduire les risques de pollution des eaux marines.

Le PADD du PLU, au travers de l'orientation 1, inscrit la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement comme un enjeu primordial à prendre en compte, notamment pour limiter les problèmes de pollution.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

1- Enjeux :

Un des enjeux de qualité de l'air sur la commune de Menton concerne la pollution à l'ozone, avec en 2010, 40% de journées de « moyenne », « médiocre » ou « mauvaise » qualité.

Des pics de pollutions apparaissent très nettement aux « heures de pointes », entre 7h - 9h et 17h-19h, pour les oxydes d'azote NOx et les matières particulaires PM.

La desserte par Menton des différentes communes de l'agglomération constitue un problème important en termes de déplacements, avec des répercussions importantes sur l'environnement et la qualité de l'air, qui en subit les conséquences. Les émissions d'oxyde d'azote, de particules PM10 et PM2,5, de monoxyde de carbone et de dioxyde de carbone proviennent en majorité des transports routiers, puis des bâtiments résidentiels et tertiaires.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU insiste sur l'importance des déplacements doux sur la commune. La restriction de l'urbanisation en privilégiant l'aménagement des dents creuses est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire indirectement les usages de véhicules motorisés et de chauffage, principales sources d'émission de pollution sur la commune. Les coefficients d'emprise au sol importants fixés en centre-ville et ses extensions par les articles 9 des zones UA et UB (respectivement 90 et 80%) participent à cette densification.

De plus, dans chaque zone U, les articles 3 précisent que « Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes » favorisant ainsi le recours aux modes de déplacements doux. Ce dernier est également défendu grâce à la mise en place de deux emplacements réservés pour la création de passage pour piétons, ainsi qu'un troisième pour la création d'un parking multimodal de plus de 1000 m² à proximité

de la gare SNCF de Menton-Ville.

Enfin la préservation des espaces boisés en zone N, et l'identification de la trame verte et des espaces de nature en ville comme « éléments de paysage » permettront d'atténuer la pollution par les particules fines.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

De plus, 29 emplacements réservés sont fixés pour l'élargissement des voiries, pour des raisons justifiées de sécurité. Deux autres emplacements sont réservés au prolongement à la création de nouvelles voies. Tous ces aménagements routiers participent à la fluidité du trafic automobile et donc à l'usage de véhicules motorisés, émetteurs de polluants atmosphériques.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune peut également, via des politiques d'incitation, apporter son concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement d'appareils de combustion (fioul, gaz ou biomasse) vieillissants.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

1- Enjeux :

Sur la commune de Menton, les énergies renouvelables valorisables sont :

- L'énergie solaire :

L'irradiation solaire se situe autour de 1600 kWh/m², ce qui est important. Néanmoins, la topographie de la ville rend difficile l'installation de panneaux solaires en toiture, pour des raisons paysagères.

- L'énergie éolienne :

Selon le Schéma Régional Éolien, annexé au Schéma Régional Climat Air Énergie, le gisement éolien est assez faible sur la commune de Menton et la majorité du territoire est classée en « zones excluant l'implantation d'éoliennes ».

- L'énergie aérothermique :

La température moyenne est douce en période hivernale et élevée en période estivale. L'aérothermie est donc particulièrement utile.

- L'énergie géothermique :

Selon le BRGM, la ressource géothermique hors nappe est peu favorable ou favorable sur la commune. Cependant un étude thermique du sol est nécessaire pour chaque projet de géothermie.

- Biomasse végétale :

L'exploitation de bois forestier est limitée dans les Alpes-Maritimes et une très faible part est destinée à la valorisation énergétique. Seules les boues produites par la station d'épuration ainsi que les déchets de cultures offrent un potentiel méthanisable sur la commune, pour la production de biogaz, valorisable en chaleur, électricité ou carburants.

- La thalassothermie

Selon l'Atlas des énergies de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le potentiel de développement de la thalassothermie à Menton reste modéré. La valorisation de

cette énergie passe nécessairement, dans ce cas, par la mise en place de réseaux de chaleur importants à partir de pompes à chaleur.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

En favorisant les usages de modes doux et la densification urbaine, le PLU s'engage dans une moindre utilisation des véhicules automobiles et par conséquent à une moindre consommation énergétique.

Au travers du règlement, le PLU permet de faciliter la production et l'usage d'énergies renouvelables : les panneaux solaires sont autorisés dans la majeure partie des zones, ainsi que les équipements nécessaires à la production ou au raccordement d'énergie via l'aérothermie, la géothermie ou la thalassothermie, à condition d'une bonne intégration au bâtiment.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune peut également, via des politiques d'incitation, apporter son concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement des appareils de production énergétique vieillissants, au bénéfice de systèmes énergétiques renouvelables.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées

1- Enjeux :

La sensibilité au bruit varie en fonction des facteurs liés au bruit eux-mêmes (l'intensité, la fréquence, la durée) mais aussi en fonction de la personne qui les entend. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été approuvé le 27 octobre 2011 sur le département des Alpes-Maritimes. Il a pour objet de prévenir les effets du bruit, de réduire si nécessaire les niveaux de bruit et de préserver les zones calmes. Il identifie seulement la RD 6327 comme voie bruyante sur le territoire de Menton.

L'A8 est une voie qui relève de la compétence de l'État et pour laquelle ESCOTA a établi un PPBE spécifique approuvé par arrêté préfectoral le 06 octobre 2016.

L'arrêté préfectoral du 18 août 2016 classe les infrastructures routières bruyantes à proximité desquelles des prescriptions acoustiques s'imposent aux constructeurs.

Sur Menton, les routes suivantes sont concernées par un classement en catégorie 3 ou 4 :

- RD22
- RD23
- RD52
- RD123
- RD2566
- RD6007
- RD6327

La ligne de chemin de fer Nice-Vintimille longe le littoral et traverse d'Est en Ouest la commune de Menton. Cette infrastructure est classée parmi les voies ferrées bruyantes en catégorie 2.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le développement des déplacements doux, recherché par le PLU, sera à l'origine d'une diminution des nuisances sonores liées au trafic automobile. Celui-ci est défendu grâce à la mise en place de deux emplacements réservés pour la création de passage pour piétons («Promenade du Soleil» et «Jonction rue des Soeurs Munet/Gare SNCF») et grâce aux articles 3 de chaque zone U qui précisent que « Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes » favorisant ainsi le recours aux modes de déplacements doux.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore.

De plus, 29 emplacements réservés sont fixés pour l'élargissement des voiries, pour des raisons justifiées de sécurité. Deux autres emplacements sont réservés au prolongement à la création de nouvelles voies. Tous ces aménagements routiers participent à une plus grande fluidité du trafic automobile et donc à des vitesses plus soutenues qui contribuent à la dégradation de l'ambiance sonore.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le volet du projet consistant à limiter la circulation automobile en favorisant le recours aux déplacements doux peut être considéré comme une mesure indirecte

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées

de réduction des nuisances sonores.

Prise en compte de l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

1- Enjeux :

La commune de Menton est située dans une zone à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le territoire communal comporte un nombre important d'éléments paysagers à préserver :

- des petits fleuves côtiers et leurs affluents (le Fossan, le Borrigo, le torrent de Gorbio, le Careï) et leurs ripisylves qui constituent des niches écologiques pour la petite faune
- des lignes de crêtes structurantes qui jouent un rôle important dans la perception du paysage
- des terrasses (restanques) plantés d'agrumes ou d'oliviers qui assurent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité mais aussi dans la consolidation et la stabilisation de terrains en pente
- des jardins botaniques d'une richesse floristique remarquable
- le Cap Martin (site classé) avec ses magnifiques villas et son sentier littoral

Les principales pressions qui menacent ces paysages sont :

- Le recul de la ripisylve sous la pression de l'urbanisation
- L'enfrichement des versants aménagés en terrasses
- une urbanisation qui empiète les zones de garrigue et les pinèdes
- une densification du bâti qui a tendance à détruire des zones végétalisées

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes : réglementation des zones constructibles, notamment les hauteurs et volumes des constructions, l'aspect extérieur des constructions pour préserver les silhouettes

urbaines et limiter l'impact visuel du bâti. Les articles 6 à 11 et 13 participent à la concrétisation de ces dispositions.

L'article 11 fixe des préconisations fortes en faveur de la conservation du caractère traditionnel des constructions, notamment en zone UA, comme l'obligation de conserver les éléments décoratifs des façades, de respecter l'harmonie générale avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble, de réaliser des toitures avec une couverture en tuiles Pour les constructions remarquables à protéger identifiées sur le plan de zonage, des prescriptions architecturales plus contraignantes s'appliquent et sont définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

L'article 13 fixe des coefficients de végétalisation qui confortent l'enjeu paysager patrimonial, notamment en zone UBd dans le secteur de Garavan, espace sensible de la DTA. Il impose également des prescriptions fortes sur la présence des citronniers, lesquels doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter ou doivent être remplacés en cas d'abattage. Cette obligation impactera positivement sur la préservation du paysage identitaire de Menton.

Au sein des zones U, les espaces naturels identifiés en tant «qu'éléments de paysage à protéger» permettent de maintenir le poumon vert urbain caractéristique du paysage mentonnais.

Les éléments du patrimoine et paysager à protéger sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La requalification de l'ensemble du littoral, le traitement des «entrées de ville», l'éradication de l'habitat indigne, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des zones humides (trame bleue) sont autant d'éléments inscrits dans le PADD qui œuvrent en faveur de la valorisation et de la préservation des paysages.

Le secteur UMB au niveau de la propriété Rosmarino correspond à un espace

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

sensible de la DTA (lieu-dit «Les Colombières»). Les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont des constructions à destination d'hébergement hôtelier. Toutefois, au regard du plan de masse inscrit sur le plan de zonage et les prescriptions du règlement concernant la zone (emprise au sol, hauteurs des constructions, coefficient de végétalisation définis par le plan de masse), l'image et l'équilibre actuels de cet espace devraient être préservés conformément aux dispositions de la DTA.

Incidences potentiellement négatives

Les prévisions en terme d'augmentation de la population et de développement de nouvelles zones d'urbanisation de mixité sociale génèrent localement des impacts paysagers, en modifiant plus ou moins fortement les composantes paysagères et les perceptions des secteurs concernés.

Les sites ouverts à l'urbanisation (quartier de Monti, nouveau quartier du Haut Careï) sont susceptibles d'impacter le paysage. Les impacts de ces secteurs sont analysés dans le chapitre 3 «Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation».

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le règlement prévoit des dispositions pour réduire les impacts sur le paysage des nouvelles constructions :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% dans les zones d'habitat pavillonnaire (UC) et à 15% dans le secteur centre-ville Garavan (UBd) correspondant à un espace sensible défini par la DTA
- des pourcentages d'espaces libres sont à respecter
- les espaces libres doivent être plantés ou laissés en pleine terre

L'application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue va permettre de réduire les impacts négatifs liés au développement urbain.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées

1- Enjeux :

La production de déchets sur les communes du littoral (Beausoleil, Roquebrune-Cap Martin et Menton, qui représente la plus grande part) était en 2011 de 570 kg/an/hab, soit légèrement inférieure à la moyenne nationale (590 kg/an/hab). En revanche, la part de déchets recyclables issus du tri sélectif est plus faible que la moyenne nationale (13% au lieu de 18%).

La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte et points de regroupement, celle des emballages et journaux en porte à porte, points de regroupement ou points d'apport volontaire selon les secteurs et la collecte des verres en points d'apport volontaire uniquement. La fréquence de collecte est de 5 à 7 jours par semaine selon les secteurs de la commune.

Les encombrants ménagers peuvent être collectés sur rendez-vous ou être acheminés dans l'une des trois déchetteries ou l'un des deux dépôts-relais gardiennés de la CARF.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le règlement stipule dans les articles 4 que les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective. Cette préconisation aura une incidence positive sur la gestion et la collecte des déchets.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique va entraîner une augmentation, en valeur absolue, du volume des déchets produits qui devra être trié, collecté puis traité.



















3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourrait être compensée par des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation.

Une nouvelle déchetterie a été mise en œuvre et inaugurée sur la commune de la Turbie en juin 2014.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement









| Incidences notables prévisibles et mesures envisagées | | |
|---|---|---|
| Thématiques environnementales impactées | Incidences du PLU | Mesures |
| Consommation des sols | <ul style="list-style-type: none">  Densification de l'enveloppe urbaine  Limitation du développement urbain diffus  Réduction de l'aléa inondation et incendie de forêt  Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques  Augmentation des pressions sur les ressources : eau, énergie... | <p>La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue</p> <p>Prescriptions relatives au PPR mouvement de terrain et séisme</p> |
| Biodiversité et milieux naturels | <ul style="list-style-type: none">  Prise en compte des espaces protégés au titre de la DTA  Maintien des continuités écologiques  Préservation de la biodiversité  Protection du poumon vert urbain  Une Trame Verte et Bleue garantissant un maillage écologique | <p>Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels</p> <p>Prescriptions relatives au PPR Mouvement de terrain et séisme EBC, Éléments de paysages à protéger, coefficients de végétalisation</p> |
| Risques naturels et technologiques | <ul style="list-style-type: none">  Bonne prise en compte des zonages et prescriptions des PPR  Constructibilité fortement limitée dans les fonds de vallons  Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque de ruissellement  Augmentation des coupures agricoles limitant le risque d'extensions des incendies  Élargissement des voies favorisant l'intervention des secours | <p>Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres</p> <p>Réduction des impacts liés à l'imperméabilisation des sols par des mesures inscrites dans le PADD : réalisation de bassins de rétention, réglementation de la constructibilité le long des axes des vallons, maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie</p> <p>Prescriptions relatives au PPR et prise en compte de la connaissance des aléas mouvement de terrain établie par le CEREMA</p> |
| Ressource en eau | <ul style="list-style-type: none">  Augmentation du volume des eaux usées à traiter  Augmentation des consommations des ressources en eau  Réduction des déversements vers le milieu naturel  Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées dans le milieu naturel  Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial | <p>Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales</p> <p>Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle</p> <p>Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau</p> |
| Qualité de l'air Ressource énergétique | <ul style="list-style-type: none">  Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports)  Cheminements doux  Augmentation des besoins en énergie pour les bâtiments et les transports | <p>La réglementation thermique en vigueur sera respectée</p> |




Source : CEREG Territoires

452

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement




| Incidences notables prévisibles et mesures envisagées | | |
|---|---|---|
| Thématiques environnementales impactées | Incidences du PLU | Mesures |
| Ambiance sonore |  Développement des déplacements doux  Augmentation des déplacements motorisés et de l'ambiance sonore liée à la croissance démographique | Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux Prise en compte de l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes |
| Paysage et patrimoine bâti |  Préservation des typologies paysagères existantes  Conservation du caractère traditionnel des constructions  Maintien du paysage identitaire de Menton (agrumiculture et poumon vert urbain)  Impacts paysagers liés au développement de nouvelles zones d'urbanisation | Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur le paysage |
| Gestion des déchets |  Production de déchets supplémentaires  Prise en compte de la gestion et de collecte des déchets urbains | Projet de réalisation d'une quatrième déchetterie sur la commune de La Turbie |

| Niveau des incidences | |
|-----------------------|---|
| Incidence positive |  |
| Incidence neutre |  |
| Incidence négative |  |
| Absence d'incidence | |

3 - INCIDENCES DES SITES À URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce chapitre on trouvera la confrontation des projets des sites ouverts à l'urbanisation avec les enjeux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et de manière à territorialiser de ces projets urbains, les incidences prévisibles et si besoin les mesures limitatives à mettre en place.

Les incidences sont hiérarchisées de la manière suivante :

- Incidence positive + 
- Incidence neutre +/- 
- Incidence négative - 

Ce chapitre présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement sur ces secteurs suivant deux type de mesure :

- Mesure intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement

3 - INCIDENCES DES SITES À URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone IAU

Cette zone, destinée à accueillir le projet d'aménagement du nouveau quartier du Haut-Careï, fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). Les incidences sur cette zone sont traitées dans la partie « 3.2 - Incidences prévisibles des opérations d'aménagement et de programmation ».

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone IIAUz



La zone IIAUz délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à long terme. Cette zone a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités du Careï.

La zone IIAUz est soumise à des aléas de mouvements de terrain et se localise dans la trame verte et bleue communale

| CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE IIAUz | | | |
|---|-----------------------|--|------------------------|
| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le POS |
| Au Nord-Est du territoire communal dans le quartier de Monti, dans la continuité de la zone d'activités de Menton-Castellar | 36 000 m ² | Espaces boisés Milieu ouvert avec végétation arbustive et herbacée (friche) Présence de quelques restanques Vallon du Careï | ND |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Le fond de vallée du Caréï est en zone inondable soumis à des crues rapides La zone est concernée par des aléas faibles de mouvement de terrain (Eb1 et/ou G1) identifiés dans l'étude CEREMA |
| Incidences prévisibles | Apport d'eaux pluviales complémentaires avec l'imperméabilisation du site 😞 |
| Mesures | Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres Prescriptions relatives à la carte des aléas mouvement de terrain |

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur identifié comme réservoir de biodiversité potentiel et corridor écologique avéré (nombreuses espèces patrimoniales et/ou protégées) Fond de vallée du Carei caractérisé comme espace de mobilité de cours d'eau dans le SRCE PACA. (à remettre en état) Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à proximité (environ 500 m) du SIC FR9301567 « Vallée du Carai – Collines de Castillon » et de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 « Chaînon frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès » |
| Incidences prévisibles | Impacts avérés sur le Caréï et ses vallons tant sur la circulation des espèces (rupture d'une corridor écologique) que sur les habitats (destruction de la ripisylve) et les espèces (impacts sur Anguille européenne du fait de la dégradation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques) 😞 Impacts potentiels sur le reste de la zone, dégradation d'une zone naturelle et perte de biodiversité attendue (présence potentielle d'habitats et d'espèces patrimoniales) 😞 |

| BIODIVERSITE (suite) | |
|----------------------|---|
| Mesures | Préservation du fond de la vallée du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autre des cours d'eau, fossés enherbés, revêtements perméables des aires de stationnement,.... Mettre en place des systèmes de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et des déchets performants La réalisation d'inventaires naturalistes et la définition des impacts sur les habitats, la flore et la faune avérés sur le site, permettra de compléter cette liste de mesures de réduction |

| NUISANCES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse) |
| Incidences prévisibles | Augmentation significative de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Conti, et une gêne pour les commodités de voisinage 😞 |
| Mesures | / |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Replat présentant des potentialités agronomiques intéressantes |
| Incidences prévisibles | Perte d'une zone agricole potentielle 😞 |
| Mesures | / |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser



Ambiance paysagère du secteur depuis le hameau de Monti au dessus

Avant la conception du projet, il sera nécessaire de réaliser des inventaires naturalistes complets afin de confirmer ou d'infirmer la présence des habitats et des espèces potentielles, ce qui permettra d'établir les impacts réels du projet.

De plus, s'il s'avérait que des espèces Natura 2000 sont bien présente sur le site (en particulier des espèces qui ont justifié le classement du SIC FR9301567 « Vallée du Carai – Collines de Castillon »), il sera également nécessaire de réaliser une évaluation des incidences du projet sur ce site Natura 2000 situé à 300 m de la zone à aménager.

Enfin, il est possible que les mesures de réduction des impacts soient insuffisantes et que des impacts résiduels notables perdurent.

Des mesures de compensation seront donc à prévoir dans le cadre de l'établissement d'un dossier de demande de dérogation de destruction d'espèces à déposer au CNPN.

Ce secteur de la ZAC du Careï ayant fait l'objet d'une évaluation des impacts et des incidences par un bureau d'études spécialisé en écologie, l'expertise écologique est annexée au rapport de présentation.

| PAYSAGE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur rural. Présence de restanques agricoles d'oliviers et de friches. Perception sur le versant boisé opposé et au fond de la vallée du Caréï. |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère 😞 Modification des perceptions visuelles depuis le hameau de Conti |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Préservation de la ripisylve du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone UT1

Cette zone UT 1 correspond à l'emplacement actuel du camping municipal Saint-Michel sur le plateau du même nom qui domine la baie de Menton.

La zone UT1 se localise en partie dans la trame verte et bleue communale.



| CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE UT1 | | | |
|---|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le POS |
| Plateau Saint-Michel | 34 000 m ² | Camping | ND |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur en périphérie de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt |
| Incidences prévisibles | Urbanisation (bungalows) supplémentaires générant une vulnérabilité aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru. 😞 |
| Mesures | Des travaux d'urgence de mise en sécurité ont été effectués en 2013 Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées du camping |

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Présence de zones boisées en périphérie du site et participant de la trame verte |
| Incidences prévisibles | Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité 😞 |
| Mesures | Préservation des boisements inscrits dans la trame verte et bleue communale par une servitude EBC Imposer des clôtures perméables |

| NUISANCES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse) |
| Incidences prévisibles | Augmentation faible de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur des quartiers des Ciappes et de Rigaudi, et une gêne pour les commodités de voisinage 😞 |
| Mesures | / |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| Incidences prévisibles | / |
| Mesures | / |



Perception du site depuis la route de l'Annonciade

| PAYSAGE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus et les emplacements du camping. Site panoramique sur le littoral. Présence de restanques |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes qui surplombent le site 😞 |
| Mesures | Écran végétal par la servitude EBC ceinturant pratiquement toute la zone va permettre de préserver l'ambiance paysagère du site |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone UC du hameau de Monti

Cette zone UC se localise dans la partie nord de la commune, dans le hameau de Monti, à proximité de la zone d'activités du Careï et sur le versant oriental du col de Rencurel.

La zone UC se localise intégralement dans la trame verte et bleue communale.



| CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE UC | | | |
|--|-----------------------|---|------------------------|
| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le POS |
| Située dans le hameau de Monti, à proximité de la zone d'activités | 55 650 m ² | Zone rurale en partie urbanisée Présence de zones boisées, arbustives et herbacées | ND |

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à environ 200 m du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon » et environ 600 m de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 « Chaînon frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès » Secteur en totalité dans un réservoir de biodiversité du SRCE PACA |
| Incidences prévisibles | Perte potentielle de biodiversité faible à modérée 😞 |
| Mesures | Prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autre des cours d'eau et talwegs, fossés enherbés, revêtements perméables... Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur recouvert en partie par des formations boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt La zone est concernée par des aléas moyen à faible de mouvement de terrain |
| Incidences prévisibles | Risque de départ de feux accru. 😞 |
| Mesures | Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées Préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA). |

| NUISANCES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse) |
| Incidences prévisibles | Augmentation modérée de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Monti, et une gêne pour les commodités de voisinage 😞 |
| Mesures | / |

| PAYSAGE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus. |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère 😞 Modification des perceptions visuelles depuis la route de Sospel 😞 |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC et faible emprise au sol (20% de la superficie totale de l'unité foncière) |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

Autres secteurs ouverts à l'urbanisation

Ces secteurs sont en grande majorité des terrains déjà urbanisés et fortement anthropisés. Leur passage en zone U reflète une mise en compatibilité de la situation actuelle et a donc un impact très limité.

Au regard du zonage actualisé, seuls deux secteurs peuvent avoir des incidences notables sur l'environnement.

Secteur correspondant au versant de la Corniche des serres de la Madone

Ce secteur se situe à l'Ouest de la commune, proche du vallon du Borrigo en limite avec la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie. Il s'agit des versants de la Corniche des Serres de la Madone constitués de restanques et d'espaces boisés. Les parcelles les plus à l'Ouest sont aujourd'hui en partie urbanisées.



| CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU SECTEUR | | | |
|--|-----------------------|--|------------------------|
| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le POS |
| Versant de la Corniche des Serres de la Madone | 25 913 m ² | habitat diffus restanques Espaces boisés | ND |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur en zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Glissement de terrain |
| Incidences prévisibles | Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux glissements de terrain 😞 |
| Mesures | Les futures constructions devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (déboisement limité à l'emprise des travaux projetés, les rejets d'eaux évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté....) Inscription du secteur en zone Bleue du PPR Mouvement de terrain en «éléments de paysage à protéger» dans lesquels aucune construction n'est admise. |

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Présence de restanques et de zones boisées |
| Incidences prévisibles | Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité (présence potentielle de micro-habitats et d'espèces, notamment dans les restanques) 😞 |
| Mesures | Préservation des boisements et des murets des restanques (riches en micro-habitats) Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables Inscription de la zone boisée en «éléments de paysage à protéger» dans lesquels aucune construction n'est admise. |

| NUISANCES | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | La D22- cours René Cotty à environ 100m au Nord du secteur est classée en voirie bruyante de classe 4. L'impact sonore concerne une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie. La ligne de chemin de fer à 300m au Sud du secteur est classée en voirie bruyante de classe 2. L'impact sonore concerne une largeur de 250 m de part et d'autre de la voie. |
| Incidences prévisibles | Le projet s'inscrit à proximité immédiate la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustiques supplémentaires significative 😐 Le projet n'intersecte pas les zones bruyantes 😊 |
| Mesures | Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| Incidences prévisibles | / |
| Mesures | / |

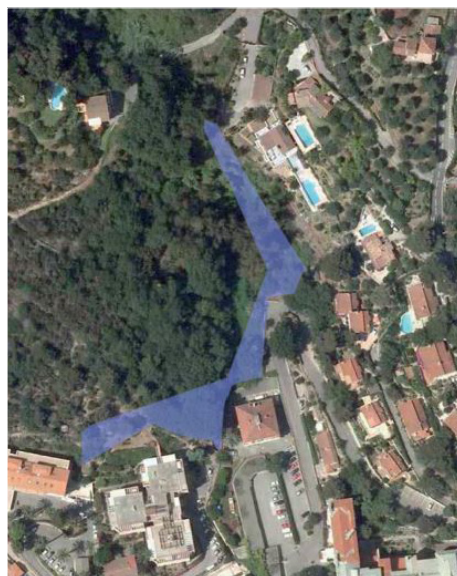
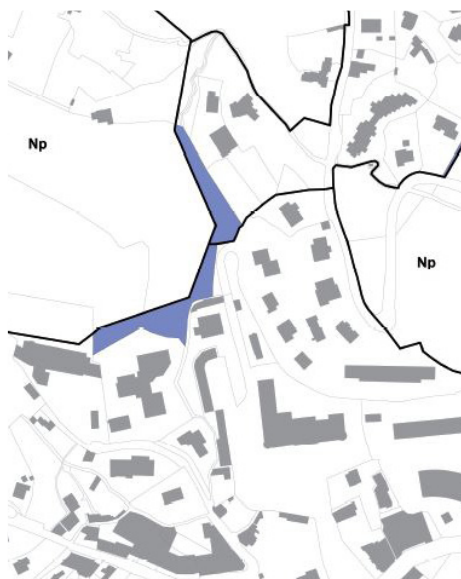
| PAYSAGE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur en partie fragmentée par de l'habitat diffus et inséré dans l'enveloppe urbaine. Présence de restanques. |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes 😞 |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Inscription de la zone boisée en « éléments de paysage à protéger » dans lesquels aucune construction n'est admise. |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

Secteur du Val de Gorbio

Ce secteur se localise à l'Ouest du territoire communal de Menton, à proximité du Val de Gorbio.



| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur en partie concerné par une zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Coulée Secteur en continuité de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt |
| Incidences prévisibles | Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux coulées et aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru 😞 |
| Mesures | Les futures constructions ou aménagements devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés, ...) Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et le bâti Veiller au respect de la réglementation sur le débroussaillage |

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Zone boisée en continuité d'un espace naturel remarquable terrestre protégé au titre de la DTA |
| Incidences prévisibles | Dégradation modérée des franges d'une vaste zone naturelle et perte de biodiversité (présence potentielle d'habitats et d'espèces) |
| Mesures | Préservation des boisements Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables |

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SECTEUR

| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le document d'urbanisme |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|---|
| A proximité du Val de Gorbio | 2515 m ² | Espaces boisés | UC et UBb |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

| NUISANCES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | La ligne de chemin de fer à environ 300m à l'Est du secteur est classée en voirie bruyante de classe 2. L'impact sonore concerne une largeur de 250m de part et d'autre de la voie. |
| Incidences prévisibles | Le projet s'inscrit à proximité immédiate la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustique supplémentaire significative Le projet n'intersecte pas la zone de nuisance acoustique identifiée |
| Mesures | Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| Incidences prévisibles | / |
| Mesures | / |

| PAYSAGE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur boisé |
| Incidences prévisibles | Modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP

L'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet

Sur le territoire communal de Menton, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation de type sectoriel sont retenues :

- le réaménagement de l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet
- la création et l'aménagement d'un nouveau quartier durable dans le Haut-Careï.



| CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OAP | | | |
|--|----------------------|---|------------------------|
| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le POS |
| Le bas du Borrigo, entre l'Avenue des Alliés/Cours René Coty à l'Ouest et la rue des Soeurs Munet, à l'Est, séparée de la frange littorale par la voie de chemin de fer. | 3 448 m ² | Constructions à usage d'habitation et quelques commerces le long de l'Avenue des Alliés. Quelques constructions abandonnées et/ou dégradées | UA2 |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Le versant surplombant le site est soumis à un risque de mouvement de terrain identifié dans le PPR. La plaine alluviale du Borrigo est inondable, l'éroitesse et la pente générale soutenue ainsi que l'intensité des précipitations font de ce secteur une zone particulièrement vulnérables dans un contexte de forte urbanisation. Le site est en bordure de la zone inondable |
| Incidences prévisibles | Inondation possible lors des fortes crues des constructions en zone inondable, contribution limitée de l'OAP aux apports pluviaux 😞 |
| Mesures | Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| Incidences prévisibles | / |
| Mesures | / |

| NUISANCES | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | La D22- cours René Cotty bordant le site de l'OAP est classée en voirie bruyante de classe 4. L'impact sonore concerne une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie |
| Incidences prévisibles | Le projet s'inscrit dans la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustiques supplémentaires significative 😊 |
| Mesures | Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| Incidences prévisibles | / |
| Mesures | / |



Perception visuelle de la colline de la Vierge depuis la RD22

| PAYSAGE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Présence en surplomb du site d'une petite colline boisée «la colline de la Vierge» dans un secteur fortement urbanisé. Présence du monastère de l'Annonciade. À proximité du monastère se trouve un vignoble en restanques. |
| Incidences prévisibles | Incidence du projet sur la perception du site depuis la RD22 😞 |
| Mesures | Définition des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles vers la colline de la Vierge et protection des bâtiments remarquables. |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le nouveau quartier du haut Careï

Ce projet est situé quartier de Saint Roman. Le projet du Haut Careï constitue la fin de l'urbanisation de l'ancienne ZAC du même nom approuvée par Arrêtés Préfectoraux des 1/09/1981 et 10/02/1983 et supprimée par Délibération du Conseil Municipal du 22/12/2008.

Une étude d'impact a été rendue nécessaire suite à une demande d'examen au cas par cas déposée par la Ville de MENTON en date du 21 juin 2012, complétée à la demande de la DREAL (Autorité Environnementale). Les principaux éléments à retenir de cette opération sont rappelés ci-après.



| CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OAP | | | |
|---|-------------------------------|--|------------------------|
| Localisation | Surface | Occupation du sol actuel | Classement dans le POS |
| Quartier de Saint-Roman, en contrebas du viaduc de l'autoroute A8. desservi, depuis la route Départementale RD 2566 reliant le centre-ville à l'autoroute, par l'avenue de Saint-Roman, menant à la zone d'activités Menton-Castellar | 36 700 m ² environ | Espaces de coteaux orientés sud-ouest, constitués en partie d'anciennes terrasses de cultures et en partie boisée notamment dans l'axe des vallons | UA2 |

| RISQUES NATURELS | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur partiellement boisé à base de résineux soumis à un risque feux de forêt Secteur Sud de fond de vallon soumis au risque d'inondation Secteur Sud de la zone en aléas fort à moyen Mouvement de terrain - Principe d'inconstructibilité (Préconisations au regard de l'étude CEREMA) |
| Incidences prévisibles | Augmentation de la vulnérabilité face aux risques naturels (incendie, inondation et mouvement de terrain) ☹️ |
| Mesures | Éléments de paysage à protéger au Nord et au Sud de la zone Prescriptions relatives à la trame verte et bleue dans les espaces de corridors écologiques Préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA). Conserver les principes de restanques |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

| BIODIVERSITE | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | <p>Secteur hors zone d'intérêt écologique majeur mais milieux semi-ouverts participant à la trame verte, présence de vallons raccordant le versant au fond du Caréï</p> <p>Une belle diversité biologique quant aux Oiseaux et aux Lépidoptères Rhopalocères évoquée dans l'étude d'impact</p> <p>Le Barbeau méridional et le Blageon, liés au cours d'eau semi permanent du Careï, deux espèces vulnérables et à très forte valeur patrimoniale</p> |
| Incidences prévisibles | <p>Renforcement de la fragmentation du corridor écologique local identifié 😞</p> <p>Incidence sur les habitats nécessaires pour le maintien de la Fauvette orphée, évoquée dans l'étude d'impact 😞</p> |
| Mesures | <p>Préservation des ravins et zones humides en les identifiant en tant qu'éléments de paysage à protéger et corridors écologique de la trame bleue communale, et du fond de la vallée du Caréï (bande de recul non constructible de part et d'autre de l'axe des cours d'eau) dans le respect des prescriptions relatives à la trame verte et bleue</p> <p>Programme de végétation adaptée au milieu ouvert méditerranéen dans les espaces libres</p> <p>Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction</p> <p>Imposer des clôtures perméables</p> <p>Gestion des eaux pluviales pour maintien des conditions hydrologiques du Careï</p> <p>Coefficient de végétalisation de 60% en zone IAU</p> |



Perceptions rapprochée du Haut Careï largement boisé par des boisements de résineux



Perceptions lointaines sur le site du Haut Careï depuis la colline de la Vierge

| RESSOURCES NATURELLES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| Incidences prévisibles | / |
| Mesures | / |

| PAYSAGE | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur d'ambiance rurale et naturelle, secteur visible en perceptions rapprochée et éloignée |
| Incidences prévisibles | Impact visuel fort du projet pour le voisinage et depuis les perceptions lointaines 😞 |
| Mesures | <p>Prescriptions sur l'insertion paysagère, définir des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles</p> <p>Préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment sur le massif boisé de la forêt de Menton situé sur le versant opposé</p> <p>Éléments de paysage à protéger et corridors écologiques de la trame verte et bleue</p> |

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

| NUISANCES | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Proximité de l'autoroute A8 affecté par une nuisance sonore sur une largeur de 500m affectant la partie sud-ouest de l'OAP |
| Incidences prévisibles | Le projet s'inscrit dans la zone de nuisance sonore, augmentation de la circulation est à attendre dans ce secteur aujourd'hui relativement préservé à l'origine de nuisances acoustiques supplémentaires |
| Mesures | Prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments Favoriser les déplacements en modes doux en interne et aux abords du site |

CHAPITRE 3

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000



PARTIE 3 : INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

Introduction

Une première étape du travail a consisté à réaliser le diagnostic écologique et à mettre en lumière les principaux enjeux de la commune sur les milieux naturels. Sur cette base et en relation avec les autres thématiques abordées, la commune de Menton a défini les zonages du projet urbanistique, prenant ainsi en compte les enjeux écologiques du territoire.

Ce volet fait suite à ce travail et consiste à évaluer le risque d'incidence que pourrait présenter ce document d'urbanisme, sur les enjeux Natura 2000 des sites présents sur le territoire communal mais aussi à sa proximité. Ceci conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement qui soumet les documents de planification à une évaluation du risque d'incidence au titre de Natura 2000.

Il convient de préciser que cette évaluation du risque d'incidences se base sur des données issues de la bibliographie et qu'aucune expertise naturaliste de terrain (au sens d'inventaires complets en saison optimale), n'a été réalisée in-situ. En effet, cette étape de PLU ne nécessite pas ce type de prospections poussées.

Les sites du réseau Natura 2000 sur la commune ou à proximité

Les sites d'intérêt communautaires au titre de Natura 2000 relèvent de deux directives européennes, la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » qui régit les Sites d'importance communautaires (SIC) ou les Zones spéciale de conservation (ZSC) et la directive européenne « Oiseaux » qui régit les Zones de protection spéciale (ZPS) :

- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) : Créé en application de la directive européenne 92/43/CEE aussi appelée directive « Habitats-Faune-Flore » ou plus simplement directive « Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après validation, le SIC deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise

une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Créée en application de la directive européenne de 1979 abrogée par la suite par la directive européenne 2009/147/CE aussi appelée directive « Oiseaux ». La présence d'oiseaux listés en annexe I de cette directive permet la désignation en ZPS. Les ZPS font partie, avec les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), du réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

Au regard des différentes caractéristiques des sites Natura 2000 présents sur Menton et aux environs et de la nature du projet (taille, type de milieux concernés, distance aux sites Natura 2000), les sites Natura 2000 potentiellement concernés par une incidence sont au nombre de 2.

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC): «Vallée du Caréï – collines de Castillon»

La ZCS englobe la moitié Nord (forêt de l'Ubac Foran) et l'extrême Est (frontière France-Italie) de la commune. Au total, 14 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site dont 4 prioritaires. Les habitats forestiers sont très présents. Certains sont remarquables comme les forêts de chênes et frênes à fleurs endémiques aux Alpes-Maritimes. Parmi les autres habitats citons les pelouses méditerranéennes prioritaires qui s'étendent sur les milieux ouverts calcaires de crêtes. Elles sont dépendantes de l'activité pastorale et menacées par l'urbanisation. La présence de tufs remarquables, notamment associés à la présence de cascades et les falaises abritent également des espèces endémiques. On compte la présence de 16 espèces d'intérêt communautaire dont plusieurs rares ou endémiques (nivéole de Nice, phyllodactyle d'Europe, Spélépès de Strinati...). La zone accueille une des deux seules populations françaises de Phyllodactyle d'Europe (famille des Gecko) en situation continentale. A cela s'ajoute une grande

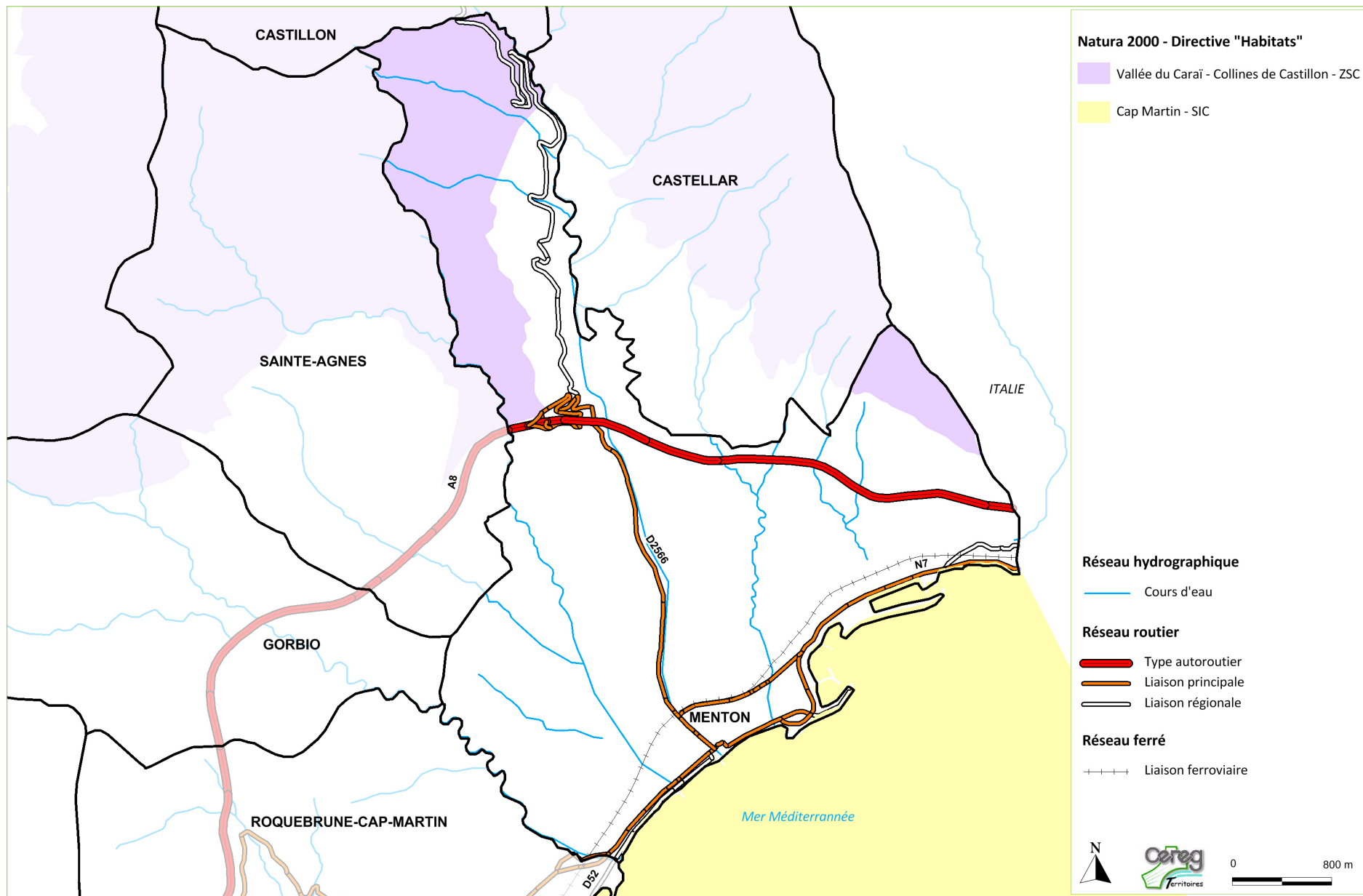
1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

richesse patrimoniale (espèces de mollusques endémiques et/ou protégées) et d'éléments remarquables de l'avifaune locale. Le site est soumis à la fermeture des milieux entraînant une perte de biodiversité du fait de l'abandon des pratiques agropastorales. Il doit aussi faire face à une pression foncière sur sa partie sud principalement autour des noyaux urbains. La gestion forestière et les activités de nature ont peu d'incidences contrairement aux activités motorisées. La ZCS devrait être préservée d'une surfréquentation. En effet l'urbanisation continue a fortement impacté l'intégrité fonctionnelle des habitats et génère actuellement une menace sur ces habitats et leurs espèces.

Le site d'Intérêt communautaire (SIC) : «Cap Martin»

Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Cap Martin », enregistré comme SIC le 10/01/2010, comprend la baie de Roquebrune, le Cap Martin et l'ensemble du littoral de Menton. Il s'agit d'un site côtier qui s'étend depuis le littoral (correspond à la laisse de haute mer = estran ou zone de balancement des marées) jusqu'à l'isobathe des -100m, soit de 2 à 3 km au large de Menton. Entité d'une vingtaine de km², de part et d'autre du Cap Martin, ce SIC s'organise en une mosaïque intéressante d'habitats, associés à des faciès envasés de l'habitat « bancs de sable » dépendant de la courantologie (Golfe de Gênes). La classe d'habitat Mer, Bras de mer, recouvre 100% de la superficie du site. Les habitats rocheux sont caractérisés par des tombants à forte complexité architecturale avec présence de grottes. Le grand dauphin, espèce la plus côtière des mammifères marins de la zone, est observé occasionnellement. Les principaux facteurs de perturbation et de dégradation du site concernent la présence ponctuelle des algues caulerpes (*Caulerpa taxifolia* et *C. racemosa*) et la forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.

1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000



2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

Le projet urbanistique de la ville s'inscrit dans un contexte naturel marqué par une urbanisation importante sur le littoral, les flancs de collines mais également le long des petits fleuves côtiers. Cette urbanisation est très contrastée à l'échelle de la commune et l'on note des secteurs denses et des zones plus lâches au niveau de certains massifs ou encore dans les rares espaces agricoles. Le PLU vise à densifier des zones déjà urbanisées (zones U) et à ouvrir à l'ouverture certains secteurs en bordure immédiate de zones aujourd'hui urbanisées (zones AU). Globalement on constate que le projet préserve de manière notable les espaces les plus naturels de la commune qui sont définis en zones naturelles (Zones N) et zones agricoles (zones A) écartant ainsi les plus grands risques d'atteinte à la qualité des milieux naturels de Menton. Ces classements favorisent ainsi la préservation de la biodiversité.

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC): « **Vallée du Caréi – collines de Castillon** », que la mise en œuvre du document d'urbanisme de Menton n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

Le PLU régleme parmi les zones urbaines, des secteurs littoraux, notamment. Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UAa : correspondant respectivement à une zone urbaine dense le long du littoral
- une zone UF : zone à vocation mixte en front de mer
- un secteur à plan masse de Garavan Hambury (UMA)
- une zone UP : la zone portuaire de Garavan
- une zone UPI : les zones des plages qui comprend deux secteurs – UPI1 et UPI2 - correspondant aux plages situées le long de la Promenade du soleil, de la Promenade de la mer et de la Promenade de la Reine Astride.

L'ensemble du littoral mentonnais est inscrit dans la zone Natura 2000 du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « **Cap Martin** ». La commune s'étire sur un linéaire

de côte d'un peu plus de 5km, entièrement artificialisé : enrochements de protection, digues, épis, port et plages aménagées et ré-ensablée. Les enjeux de préservation de la biodiversité concernent surtout la présence des herbiers de posidonies présents sur toute la bande littorale de Cap Martin, de Menton et jusqu'au cap de Mortola en Italie. Ces herbiers apparaissent à minima à partir de -5m en moyenne, soit à une distance d'environ 100 à 200m du front de mer de Menton. La posidonie *Posidonia oceanica*, occupe une partie des fonds marins au large de Menton, entre -5/-7m et -30/-35m pour former des herbiers plus ou moins denses. Du trait de côte jusqu'à l'herbier de posidonies, les fonds sont essentiellement sableux.

L'ensemble du territoire couvert par le site «Cap Martin» est inclus dans la zone Nm correspondant au Domaine Public Maritime. Les herbiers identifiés dans la zone spéciale de conservation sont également inclus dans cette zone Nm. Le règlement du plan local d'urbanisme protège donc ces secteurs des aménagements susceptibles de porter une atteinte directe à leur préservation.

En termes d'effets indirects, les seules dispositions potentiellement significatives du plan local d'urbanisme au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 portent sur le renforcement de l'urbanisation le long du littoral.

Les impacts potentiels sont :

- un surcroît d'eaux usées, qui devront être traitées avec une garantie de performance maximale compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur
- une augmentation du ruissellement et des rejets d'eaux pluviales, avec les mêmes impératifs que dans le cas précédent
- un accroissement de la fréquentation et du niveau général d'activité au niveau du port et de ses abords.

Les mesures de prévention des impacts consistent :

- à subordonner l'extension de l'urbanisation, cela consiste si nécessaire à la mise à niveau du système d'assainissement. Le règlement du PLU énonce

2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

l'obligation du raccordement des opérations au réseau d'assainissement collectif de la commune, assurant ainsi l'absence d'impact sur le milieu marin

- à apporter le maximum de garanties techniques pour la limitation et le traitement des rejets d'eaux pluviales, qui auront des performances élevées en tout temps, et en tenant compte des conditions particulières créées par l'existence d'un risque de submersion sur le littoral mentonnais. Ces garanties devront être confirmées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones U, au regard du projet d'aménagement opérationnel. Le cas échéant, une étude d'impact précisera les incidences possibles du projet sur le site Natura 2000 de Cap Martin et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et les compenser. Le règlement du PLU évoque également la nécessité d'une gestion des eaux pluviales s'appuyant sur une collecte et un traitement systématiques suivant les prescriptions du zonage pluvial.

Dans la mesure où ces projets d'urbanisation n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écosystème marin, le projet de PLU n'aura dans ce cas pas d'atteinte sur le site Natura 2000 en question.



PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

CHAPITRE 1

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU POS EN PLU

1 - PASSAGE DU POS AU PLU

Depuis près de 30 ans, les projets urbains et d'aménagement de la ville de Menton sont régis par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 5 octobre 1987.

Modifié à plusieurs reprises, ce document d'urbanisme manque aujourd'hui de cohérence et ne permet plus l'encadrement urbanistique du développement de la ville de Menton, alors que la démographie et l'économie locale ne cessent d'évoluer. La capacité de développement proposée à l'heure actuelle ne correspond plus aux besoins de la population ni à la qualité de vie qu'exige une urbanisation durable, basée sur la solidarité sociale, les économies de l'espace, le renouvellement urbain et une mobilité nouvelle.

Ainsi, la révision du POS de Menton, en vue de son passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU), n'apporte pas seulement une réponse aux exigences réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 et la loi ALUR de 2014.

Elle correspond à une réelle nécessité territoriale de mieux intégrer les dimensions sociales, économiques et environnementales dans les problématiques urbanistiques mentonnaises et ainsi définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), porté par des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes et adaptées au territoire communal et qui, ainsi, assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

La révision du POS répond donc à une volonté communale forte de « *préserver les paysages remarquables mentonnais* » tout en permettant « *d'accueillir une population d'actifs pouvant y trouver emplois et logements* » (délibération n° 9/13 de prescription de l'élaboration du PLU du 22 février 2013).

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PLU

- **Architecture du dossier :**

- intégration des nouvelles pièces : PADD et OAP
- modification de la structure du règlement

- **Contenu du dossier :**

- intégration de l'environnement dans l'aménagement urbain : évaluation environnementale, trame verte et bleue, lutte contre l'étalement urbain, etc.
- réglementation des nouvelles thématiques : environnement, mobilité, mixité sociale, densité, etc.

- **Prise en compte du nouveau contexte législatif et réglementaire :**

- intégration du projet communal dans le territoire élargi : prise en compte des objectifs et orientations des documents supra-communaux (SCoT, Loi Littoral, DTA, etc.)
- adaptation du dossier aux nouveaux besoins communaux, notamment en matière de développement démographique et aux nouveaux projets communaux.

2 - ARCHITECTURE DU DOSSIER

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut, en outre, comporter des plans de secteurs et être accompagné d'annexes.

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation. Il expose également les motifs de la délimitation des zones et des règles.

Il s'appuie sur le diagnostic établi, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.

Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement.

Enfin, il définit les critères retenus pour suivre les effets de l'application du plan.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce créée par la Loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement et de développement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de Menton.

L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également une pièce nouvelle du dossier de PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ou encore d'assurer le développement de la commune.

Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions, etc. doit être compatibles avec les dispositions et principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Le règlement écrit est dorénavant composé de 16 articles*. Ces derniers :
 - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones - zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N) - ;
 - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles (Article R.123-9 du Code de l'urbanisme)**.
- Le règlement graphique (plan de zonage) indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.
- Les annexes comprennent, à titre informatif, divers documents conformément aux dispositions des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme**.

* Dans le respect des dispositions de la Loi ALUR de Mars 2014, les articles 5 et 14 sont désormais sans objet.

** Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 29.12.2015, article 12)

3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT

L'approche environnementale a accompagné le projet de PLU, tout au long de son élaboration : lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce dernier (règlement et zonage).

Ce travail d'évaluation continu, au regard de l'ensemble des thématiques environnementales, a permis de conforter la pertinence et la cohérence environnementale du PLU, voire de faire évoluer le projet d'aménagement communal afin de respecter les grands enjeux environnementaux mentonnais.

Le choix du classement des zones ou des niveaux de protection s'est fait en fonction de l'identification des différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant, par exemple, à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles ou énergétiques.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain de la commune, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement soit le plus intégré possible.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions des Lois Grenelle II et ALUR, le PLU s'est placé dans une logique de **diminution de la consommation de l'espace**, aboutissant ainsi à proposer un territoire équilibré entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels, tenant compte, notamment, de la valeur paysagère et écologique du territoire.

Cette logique de réduction des consommations d'espace se traduit dans les choix de spatialisation du zonage en priorisant la densification des espaces déjà urbanisés et en identifiant des limites claires à l'urbanisation ; les espaces agricoles et naturels retrouvant de ce fait leur vocation originelle, ne subissent plus le phénomène de mitage.

Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace par rapport au POS sont intégrés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage, notamment

par l'incitation à la densification des espaces déjà urbanisés et une plus grande protection et mise en valeur des espaces à vocation agricole et naturelle.

Le PLU intègre également les **principes de continuités écologiques** dans l'aménagement du territoire.

Alors que le POS utilisait principalement la protection d'espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) pour protéger la trame végétale et boisée de la commune, le PLU fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent désormais des objectifs à part entière.

L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU (Partie II du présent document) ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Des dispositions spécifiques ont été définies dans le PLU afin de prendre en compte, de manière la plus adaptée possible, au niveau de protection souhaité.

Enfin, dans le respect des **grands principes du développement durable**, d'autres thématiques sont désormais prises en compte dans le projet d'aménagement de Menton : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire du PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE

Le passage du POS du PLU n'entraîne pas un bouleversement majeur de l'occupation du sol mentonnais. Il a essentiellement permis de retranscrire un projet cohérent avec les logiques de territoire communal.

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations sur lesquelles le PADD s'appuie.

Le PLU est, de ce point de vue, envisagé d'une part, sous l'angle de la compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux, et d'autre part, comme une opportunité pour mettre en place leurs orientations.

Ainsi, quand la **Loi Littoral** vise à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants des communes littorales, le PLU propose un projet d'aménagement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit les limites urbaines, garantes d'une gestion équilibrée du territoire mentonnais.

De même, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Riviera Française et de la Roya, en cours d'élaboration**, devrait préconiser un projet d'aménagement et de développement cohérent à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des orientations de la DTA (renouvellement urbain dans les espaces constitués, préservation des espaces naturels). Dans ce cadre, le PLU devra être compatible avec les orientations et objectifs de ce dernier et ainsi fixer des règles spatialisées privilégiant le développement urbain, la densité et la préservation du patrimoine bâti et naturel.

Enfin, la démarche du PLU apporte une réponse aux **besoins communaux** actuels et futurs, formulés notamment dans le diagnostic territorial, et propose un projet d'aménagement adapté à la commune - développement communal en adéquation avec l'offre en logements par exemple -.

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.1 - Fondement du choix des orientations

Les choix guidant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la façon dont ses axes répondent aux enjeux du diagnostic sont explicités dans le présent chapitre.

Au regard du diagnostic et des enjeux soulevés, le projet de territoire de Menton vise à permettre un développement maîtrisé de la commune tout en préservant son cadre de vie et sa qualité patrimoniale et paysagère.

Au travers du PADD et de sa traduction réglementaire (plans de zonage et pièces écrites), la politique locale est concrétisée en intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme - Lois SRU, UH, ALUR -, les objectifs fondamentaux du développement durable - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme - et les grands objectifs en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité - Lois Grenelle I et II -.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Menton se décline au travers de **5 grandes orientations** :

- Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement;
- Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques ;
- Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun ;
- Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD de la commune de Menton ont été définies par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Programme Local de l'Habitat (PLH), etc. ;
- De la loi littoral ;
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), etc.
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et la projection de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Les chapitres précédents mettent en avant un territoire communal particulièrement attractif, en tant que pôle urbain majeur de l'Est du département des Alpes-Maritimes, positionné à proximité des bassins d'emplois de Nice et de Monaco, porteurs d'attractivité.

Son cadre de vie remarquable, de par la qualité de son environnement patrimonial, naturel et paysager, a participé au développement important de l'habitat résidentiel.

Néanmoins, Menton doit assurer aujourd'hui la pérennité de ses atouts tout en étant vigilante à la tertiarisation de son économie, au caractère résidentiel émergent et au manque d'attractivité pour les populations les plus jeunes.

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Menton s'inscrit.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- **« L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité. »**

La maintien de cet équilibre s'exprime, dans le PADD, au travers notamment de la délimitation des entités urbaines constituées et d'un développement urbain cohérent avec le niveau d'équipement des poches urbaines (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement), la préservation des espaces naturels et boisés, ainsi que des terres agricoles et l'identification et la protection du patrimoine bâti et paysager.

- **« La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville. »**

Le projet communal mentonnais tend à poursuivre le développement de la commune tout en préservant sa morphologie et ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères. La densification urbaine préconisée dans le PLU devra s'inscrire dans le tissu urbain constitué et le grand cadre paysager marqué par les reliefs plongeant dans la mer. Une attention particulière sera notamment portée au développement des quartiers situés en «entrée de ville», et particulièrement au niveau du Pont Saint-Ludovic, portée d'entrée depuis l'Italie, au quartier de Carnolès et sa connexion avec la commune voisine

de Roquebrune-Cap-Martin et au niveau de l'échangeur de l'autoroute A8, dans le quartier du Haut-Careï.

- **« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.»**

Sur la commune de Menton, ce principe trouve sa traduction dans le développement urbain des secteurs en extension du centre-ville et des quartiers pavillonnaires notamment, avec une densification du bâti (habitat et activités) au plus près des équipements et axes de communication structurants, une diversification des formes urbaines et la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectif, modes doux).

- **« La sécurité et la salubrité publiques » et « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »**

La commune de Menton est particulièrement concernée par les problématiques de risques, notamment de mouvements de terrain et d'incendies. Le projet d'aménagement et de développement durables traduit la prise en compte, dans son PLU, des problématiques de risques dans l'ensemble des aménagements projetés par la Municipalité.

En outre, le développement de l'urbanisation se fera en conformité avec

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable

les dernières dispositions réglementaires en matière de salubrité publique (alimentation en eau potable, gestion des eaux usées, des eaux pluviales et des déchets, etc.) et les besoins engendrés par l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire mentonnais.

- **« La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. »**

Le PADD de la commune de Menton promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement de son territoire, avec le renforcement des liaisons douces entre les zones urbaines et les équipements structurants, avec la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, l'inscription d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ou encore avec la prise en compte des risques naturels de mouvements de terrain, d'incendies et d'inondations.

- **« La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »**

Le projet d'aménagement communal porte une attention particulière à la prise en compte du changement climatique. L'un des objectifs poursuivis est de promouvoir et soutenir le développement, d'une part, des constructions durables, dans le respect des dernières législations, et d'autre part, des systèmes alternatifs de production d'énergie, aussi bien individuel que pour les bâtiments publics.

Plus globalement, **le PADD répond aux cinq finalités du développement durable** définies par l'article L.110-1 du Code de l'environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;

- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'urbanisme définissent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'urbanisme.

Il s'agit plus particulièrement de la Loi Littoral et de ses modalités d'application traduites dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA.

PROTECTIONS ÉDICTÉES PAR LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) DES ALPES-MARITIMES

La DTA des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Menton dans la « zone littorale de la Bande côtière ». Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques, paysagères et socio-économiques du territoire et précise notamment les modalités d'application de la Loi Littoral. Elle vise à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants » et fixe les grandes orientations d'aménagement et de protection :

- « **Protéger les territoires remarquables et caractéristiques du littoral : les espaces terrestres et marins, les sites et les paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs, les coupures à l'urbanisation ayant pour principales fonction de constituer de véritables interruptions à l'urbanisation.** »

Traduction dans le PADD :

Le PADD de Menton identifie et préserve l'ensemble des espaces protégés par la DTA des Alpes-Maritimes. Il maintient des espaces de respiration entre les différentes entités urbaines de la commune et affiche la volonté communale de préserver les grands réservoirs de biodiversité.

Traduction réglementaire :

Les espaces protégés au titre de la DTA sont identifiés par une zone naturelle indiquée Np dans les dispositions réglementaires et graphiques du PLU. Dans ces espaces, la constructibilité est strictement limitée aux prescriptions de la DTA. Toute nouvelle construction est interdite.

- « **Protéger les espaces boisés et paysagers contribuant à l'harmonie et à l'équilibre des paysages et les parcs et jardins remarquables caractéristiques de la Côte d'Azur.** »

Traduction dans le PADD :

Là encore, le PADD, au travers de son orientation n°2 - « *Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques* » - assure la protection des boisements, parcs et jardins remarquables identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.

Traduction réglementaire :

Au-delà de l'identification de ces espaces par un zonage spécifique Np, le PLU délimite des espaces boisés classés (EBC) sur ces secteurs afin d'assurer le maintien et la préservation de ces espaces ; véritable patrimoine végétal caractéristique du paysage de la Côte d'Azur.

- « **Maîtriser le développement urbain : dans les espaces urbanisés sensibles du centre-ville et des secteurs d'urbanisation diffuse à forte valeur paysagère, dans les espaces à enjeux de Carnolès, de la gare et de Garavan.**

Dans les espaces neutres, assurer la diversité de l'habitat au travers de la réalisation d'opérations de restructuration et de rénovations des quartiers, de réhabilitation et de l'amélioration de l'habitat existant.»

Traduction dans le PADD :

Le projet d'aménagement communal prévoit un développement urbain recentré sur les espaces urbains constitués autour du centre-ville dense et de

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

l'urbanisation des vallées du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio, privilégiant une densification de l'habitat au plus près des équipements, commerces et services ainsi que des axes structurants de communication, tout en préservant la qualité paysagère des secteurs fortement perçus.

Une réflexion particulière est également menée sur les espaces à enjeux de la commune.

Traduction réglementaire :

Dans ces espaces proches du littoral mentonnais, où l'urbanisation est déjà relativement dense, le PLU conserve, au travers des dispositions réglementaires et graphiques, les caractéristiques urbaines et paysagères de ces quartiers. Les hauteurs et gabarits proposés respectent la morphologie du tissu urbain existant. Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement sous forme de renouvellement urbain ou de comblement des « dents creuses ».

PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL ET DES MODALITÉS D'APPLICATION INSCRITES DANS LA DTA DES ALPES-MARITIMES

Les modalités d'application de la Loi Littoral sont traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes.

Cette dernière identifie, notamment, les espaces proches du rivage dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée (Article L.121-13 du Code de l'urbanisme). Cette extension doit s'apprécier à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération mentonnaise et être différenciée compte tenu des enjeux de protection environnementale ou d'accueil des besoins actuels et futurs de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Sur la commune de Menton, les espaces proches du rivage couvrent la forêt de Saint-Paul, le versant surplombant le quartier de Garavan, le plateau Saint-Michel, le bas des vallées du Careï et du Borrigo, jusqu'à la limite avec la voie ferrée, Carnolès et la colline des Serres de la Madone et enfin, la bas du Val de Gorbio, en

limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

Selon la catégorie d'espaces (espaces urbanisés sensibles, espaces neutre, espaces à enjeux), la DTA précise également les modalités d'application de la Loi Littoral.

La délimitation des zones urbaines proposée dans le PLU est fonction de la typomorphologie du bâti existant, de la densité bâtie existante du secteur et de leur niveau de desserte, en cohérence avec le projet de développement communal. A ce titre, il en ressort que certains secteurs de la commune, identifiés dans différentes typologies d'espaces de la DTA des Alpes-Maritimes, se trouvent classer au sein d'une même zone urbaine. C'est notamment le cas des secteurs du centre-ville XIXème (zone UAa), des secteurs de développement urbain de Pietra Scritta (zone UBa) et du Val de Gorbio (zone UBb), des secteurs d'habitat pavillonnaire du vallon du Fossan, de Pigautier, du Val d'Anaud et des Terres Chaudes (zones UC) et de la zone à vocation touristique Roger Latournerie (zone UT2).

- **Dans les espaces urbanisés sensibles** : La frange littorale sous le Boulevard de Super Garavan, le centre historique, les quartiers de Rigaudi, des Terres Chaudes et de La Madone font partie de ce type d'espaces.

Pour les secteurs dits « espaces urbanisés » - centre historique, Rigaudi, les Terres Chaudes, La Madone, etc. - une bonne gestion des espaces publics, le respect des formes urbaines et de la morphologie bâtie existante, la préservation des grandes perspectives et des espaces végétalisés doivent être recherchés en priorité.

Pour les quartiers d'habitat diffus, fortement perçus - le versant surplombant Garavan - le PLU, au travers des dispositions définies pour la zone UBd, maintient la prédominance des espaces végétalisés sur les espaces bâtis afin de préserver le grand cadre paysager dans lequel ils s'inscrivent. Dans ces secteurs, tout élément susceptible d'entraîner une mutation irréversible du paysage est exclu.

Ainsi, dans les espaces urbanisés sensibles (zones UAa du centre-ville XIXème, UBa de Pietra Scritta, UBc de Rigaudi et Garavan, UBd de Garavan, UC de

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Pigautier, les Terres Chaudes, Reine Astrid et la zone UMb de Rosmarino), l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain, ou « dents creuses » des îlots bâtis, ainsi qu'à la reconstruction et à la réhabilitation des bâtiments existants.

- **Dans les espaces neutres** : Dans ces espaces, l'urbanisation ne présente pas d'enjeux particuliers, notamment en matière de protection ou de développement. Dans ces espaces, la réalisation d'opérations de restructuration ou de rénovation des quartiers, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, devront assurer la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines. Le développement de ces espaces sera limité en tenant compte des formes urbaines (densités, hauteurs, gabarits) des quartiers environnants avec une attention particulière pour les hauteurs autorisées afin de ne pas conduire à une modification de la morphologie générale de l'urbanisation du littoral mentonnais.
- **Dans les espaces à enjeux** : La commune de Menton compte trois espaces à enjeu : Carnolès, la gare de Menton-ville et Garavan. Il s'agit de secteurs déjà fortement bâtis dans lesquels le PLU prévoit leur restructuration en cohérence avec les besoins actuels et futurs de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Le secteur de la gare de Menton-ville a déjà fait l'objet d'un profond remodelage (collège, habitat social, embellissement urbain) ; les actions engagées dans le PLU s'inscrivent dans cette continuité. Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation assurera la préservation et la mise en valeur du paysage urbain, par une parfaite intégration dans l'environnement, les sites et paysages existants.

La conformité au principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est assurée dans les zones et secteurs suivants directement concernés par cette disposition, où les dispositions réglementaires du PLU permettent d'assurer le renouvellement urbain, sans faire évoluer les caractéristiques urbaines des quartiers.

Les zones urbaines mixtes :

- **Les espaces urbains denses de la frange littorale** - zones UAa de Garavan, de l'avenue de la Porte de France, du centre-ville XIXème et de Carnolès -. Ces espaces sont, pour l'essentiel, identifiés comme des « espaces urbanisés sensibles » par la DTA des Alpes-Maritimes. Leur classement en zone UAa et les règles d'urbanisation proposées dans le PLU garantissent le respect des prescriptions de la DTA où dans les espaces urbanisés sensibles des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain, ou « dents creuses » des îlots bâtis, ainsi qu'à la reconstruction et à la réhabilitation des bâtiments existants. Compte-tenu de la densité bâtie actuelle de ces secteurs, les capacités de développement apparaissent modérées, n'entraînant pas de modification conséquente de la typo-morphologie de ces zones urbaines du littoral.
- **Les quartiers supports des extensions du centre-ville** - zones UBa de Pietra Scritta, UBb de Carnolès, UBc de Rigaudi et UBc et UBd de Garavan -. Dans ces secteurs déjà urbanisés, le PLU respecte les caractéristiques urbaines et paysagères et la morphologie des quartiers existants dont certains font l'objet d'une limitation des possibilités de construction au regard de leur qualité paysagère (zone UBd de Garavan classés en « espaces urbanisés sensibles » par la DTA où le potentiel constructible figure essentiellement dans du renouvellement urbain). Les hauteurs autorisées dans le PLU correspondent au bâti existant allant de 12 m en zone UBb et 9 m en zones UBc et UBd.
- **Les secteurs d'habitat pavillonnaire** - zones UC des Colombières, des Terres Chaudes, du bas du Fossan, de Pigautier et du Val d'Anaud -. Dans ces quartiers déjà urbanisés et en continuité de l'agglomération, le PLU propose des règles cohérentes avec les caractéristiques et la morphologie des quartiers existants : habitat pavillonnaire dominant au sein duquel les espaces de nature seront préservés afin de maintenir le cadre paysager. L'urbanisation nouvelle se fera essentiellement par un comblement des « dents creuses » et

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

sous forme de renouvellement, dans le respect des capacités de desserte et d'équipement de la zone (réseaux humides et voirie).

- **Les secteurs à plan de masse** - zones *UMa* de Garavan-Hambury et *UMb* de Rosmarino -.

Issu du POS, le secteur à plan de masse de Garavan-Hambury a été reconduit dans le PLU afin de poursuivre sa réalisation. Les dispositions réglementaires proposées permettent le réaménagement et la requalification de la zone, conformément au projet initialement prévu. Les hauteurs et gabarits délimités par les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage assureront la réalisation d'aménagements cohérents avec les quartiers environnants.

Le projet envisagé sur la propriété Rosmarino fait également l'objet d'un secteur à plan de masse afin que les constructions et aménagements projetés s'inscrivent dans le site existant aux caractéristiques paysagères remarquables. Les constructions seront strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU.

Les zones fonctionnelles :

- **Les secteurs d'équipements** - zones *UE* de Garavan et du centre-ville -.

Ce classement correspond à l'occupation actuelle du sol de ces secteurs. Les dispositions réglementaires du PLU autorisent l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, les constructions à vocation de commerces, bureaux et services ainsi que l'habitat liés aux activités de la zone. Ces règles répondent aux besoins de ces secteurs tout en assurant le maintien du niveau d'équipements sur la commune. Les dispositions du PLU reprennent les caractéristiques de ces quartiers (hauteur fixée à 18 m et emprise au sol des constructions non réglementée).

Les capacités d'accueil résiduelles dans ces espaces sont inexistantes, compte-tenu de la vocation de ces zones.

- **La zone UF de Garavan à vocation mixte**

Située en front de mer, en contrebas de la Promenade de la mer, ce secteur

est aujourd'hui occupé par une surface commerciale, des commerces de proximité, des logements, des équipements et des espaces de stationnement. Le développement de l'urbanisation dans ce secteur s'est fait, jusqu'alors, au coup par coup rendant la lecture de cet espace difficile.

Au travers des règles de son PLU, la commune souhaite réaménager, en cohérence avec le contrat de concession du Domaine Public Maritime signé avec l'État, ce secteur en conservant sa vocation de mixité des fonctions urbaines, dans le respect de la morphologie de l'existant (hauteur limitée à 9 m pour les commerces, équipements et services, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de la Promenade de la mer). Cette démarche s'inscrit dans les principes d'aménagement du littoral, définis par la DTA : la requalification des espaces situés en front de mer.

Par ailleurs, cette zone est couverte par un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), établi pour une durée de 5 ans, où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ou les constructions nouvelles dans la limite de 20 m² de surface de plancher. Au terme de cette période, les aménagements projetés retenus par la Municipalité s'inscriront dans les dispositions de la Loi Littoral pour les espaces proches du rivage. A ce titre, seule l'extension limitée des constructions à vocation commerciale est autorisée, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

- **Le port de Gavaran** - zone *UP* -.

Cette zone couvre l'emprise du port de Garavan (installations portuaires, capitainerie, bâtiments d'habitation, ...). Les dispositions réglementaires définies pour ce secteur correspondent à la vocation de la zone, sans toutefois permettre un développement incohérent et disproportionné de l'espace portuaire.

- **Le secteur des plages** - zones *UPI*

La zone UPI correspond aux espaces de restauration et de commerces le long de la Promenade de la mer.

Dans ces secteurs, les dispositions du PLU autorisent uniquement des constructions et aménagements correspondant aux activités existantes dans

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

la zone (les commerces, cafés et restaurants). Les caractéristiques et la morphologie de la zone sont également respectées (hauteurs limitées à 7 m). Compte-tenu de la délimitation de la zone et de sa densité bâtie, les capacités de développement sont quasi-inexistantes.

- Les secteurs à vocation touristique - zone UT1 du camping Saint-Michel et zone UT2 du centre de vacances Roger Latournerie -

Le PLU identifie l'emprise du camping sur le plateau Saint-Michel et de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie sur la corniche des Serres de la Madone. La réglementation proposée autorise les installations légères liées aux activités du camping ainsi que les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage de la zone, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher en zone UT1 et les constructions à vocation hôtelière et de bien-être en zone UT2.

Ce dernier secteur fait par ailleurs l'objet d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée de 5 ans, où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ou les constructions nouvelles dans la limite de 20 m² de surface de plancher. Au terme de cette période, dans le cas où la commune n'a pas validé de projet d'aménagement pour ce secteur, seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, selon le gabarit des bâtiments existants aujourd'hui sur le site.

Les zones de protection :

- Les espaces agricoles - zones A et Ap -

Ces zones couvrent les espaces agricoles aujourd'hui cultivés ou dont le potentiel agricole est avéré. Dans ces secteurs, seules les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées. Les secteurs Ap concernent plus spécifiquement les espaces agricoles ou potentiellement agricoles situés dans un espace protégé au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000. Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la DTA, la constructibilité est strictement limitée. Seules sont autorisées les activités exploitations agricoles et les cultures.

- Les espaces naturels - zones N, Np, Npl et Nm -

Le PLU identifie l'ensemble des espaces naturels à préserver sur le territoire communal, et notamment dans les espaces proches du rivage. Les secteurs Np correspondent aux espaces naturels à préserver au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000 ; la zone Nm couvre, quant à elle, le Domaine Public Maritime (DPM) ; la zone Npl correspond aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les règles du PLU limitent la constructibilité dans ces espaces à protéger.

L'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

La Loi Littoral (Article L.121-8 du Code de l'urbanisme) précise que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». La continuité de l'urbanisation a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

Sur le territoire mentonnais, le développement de l'urbanisation est prévu, prioritairement, sous deux formes :

- Une densification des espaces urbanisés existants de la frange littorale ou des vallées - Careï, Borrigo et Val de Gorbio essentiellement - ; dans ce cas, les règles de gabarit des zones concernées (UAa, UAb, UBa, UBb et UBc) ont été adaptées (emprise au sol importante, implantation sur les limites, hauteur importante), tout en s'inscrivant dans la typo-morphologie du bâti existant.
- Par le comblement des parcelles vierges aujourd'hui encore disponibles au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Dans ces conditions, l'extension de l'urbanisation projetée sur le territoire mentonnais se réalise en continuité du tissu bâti existant.

Les coupures à l'urbanisation

La Loi Littoral indique que le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elles n'ont donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni d'extension de l'urbanisation.

Sur le territoire communal de Menton, les coupures à l'urbanisation sont traduites au travers de quelques zones Ap et Np.

Gestion des espaces libres de toute construction

Les espaces de protection paysagère (EBC) du POS sont, pour l'essentiel, maintenus dans le PLU. Ce dernier renforce même cette protection en incluant la dimension environnementale. Ainsi, des espaces boisés classés ont été délimités sur le document graphique afin de protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, conformément au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA. Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ont également été définis afin de sauvegarder les espaces de nature les plus importants constituant ainsi des espaces de respiration ou de micro-coupures au sein même des espaces urbanisés.

Le PLU définit également des coefficients de végétalisation (CV), notamment dans les zones à vocation résidentielle : 10% en zones UAa et 25% en zones UAb, 30% en zones UBa, 40% en zones UBb, 50% en zones UBc, 70% en zones UBd et 65% en zones UC. Une part de ces espaces végétalisés sera spécifiquement dédiée à des espaces verts pleine terre afin d'assurer une couverture végétale satisfaisante. Cette disposition participe, par ailleurs, à la préservation de la trame verte sur le territoire communal.

Les espaces paysagers à protéger identifiés dans les zones urbaines, outre leur objectif premier de protection du grand cadre paysager, répondent au principe de constructibilité limitée. Ces espaces doivent conserver leur perméabilité ; aucune

construction n'y est admise. Seuls sont autorisés l'extension des constructions existantes et l'aménagement d'accès non inclus dans l'emprise au sol.

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT) DE LA RIVIERA FRANÇAISE ET DE LA ROYA

Le SCoT de la Riviera française et de la Roya est actuellement en cours d'élaboration. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) n'ont pas encore été définies.

Les orientations du PADD de Menton devront, si nécessaire, être rendues compatibles avec les préconisations du SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CARF

Le premier Programme Local de l'Habitat de la CARF a été adopté en novembre 2010 pour la période 2010-2016. Il clarifie la politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération et fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs de la production de logements sur le territoire de la Riviera française.

Le PLH est actuellement en cours de révision afin de s'inscrire dans les dernières dispositions législatives (Loi Duflot de 2013) et de l'adapter aux 15 communes que compte la CARF depuis le 1er janvier 2014.

Conformément aux objectifs du PLH 2010-2016, les objectifs annuels de production de logements pour la commune de Menton s'établissent à 780 logements neufs à raison de 130 logements par an. Parmi ces logements, Menton devra réaliser 384 logements sociaux, soit 64 logements par an.

En outre, un Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 a été signé entre la Commune, la CARF et l'État, le 27 juillet 2016. Ce contrat établit, pour ces deux périodes triennales, des objectifs de production de logements sociaux intermédiaires dans l'optique d'atteindre, d'ici 2020, un taux de logements sociaux de 12 %. Ainsi, il est convenu la construction de 227 logements locatifs sociaux en trois ans, pour une production globale de 578 logements. Ces logements s'inscrivent dans des opérations déjà lancées ou programmées.

Le projet de PLU, au travers notamment de son règlement et du plan de zonage, intègre ces différents éléments. En effet, il prévoit la réalisation de 16 servitudes

de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme réparties sur l'ensemble du territoire communal et plusieurs périmètres de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme couvrant les zones UA et UB (à l'exception de la zone UBd) de la commune.

- **Opération n°1** - Nouveau quartier du Haut-Careï : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°2** - Brossius-Hambury : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°3** - Jeanne d'Arc : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°4** - Careï : **40%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°5** - Angle Cours du Centenaire/Rue Morgan : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°6a** - Val de Gorbio : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°6b** - Val de Gorbio : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°7** - 35, Avenue Cernuschi : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°8** - Propriétés à l'angle des voies SNCF/Avenue de Florette : **40 %** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°9** - 85, Impasse de la maison russe : **50%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°10** - 7-9, Route de Gorbio : **50%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°11** - Rue Pietra Scritta : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°12** - Propriété ERDF - 99, Avenue de Sospel : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°13** - 90, Avenue des Alliés : **35%** minimum de la surface de plancher

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;

- **Opération n°14** - Les Résédas : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux.

Au total, 552 logements sociaux pourront être réalisés sur l'ensemble du territoire communal dans le cadre de la mise en oeuvre de ces servitudes de mixité sociale.

- **Le périmètre de mixité sociale** couvre l'ensemble des zones UA et UB (à l'exception de la zone UBd) de la commune. Il a notamment été défini, en complément des servitudes de mixité sociale, pour apporter une réponse à l'arrêté de carence en logements sociaux du 6 août 2014, pris par le Préfet des Alpes-Maritimes pour la commune de Menton. Cet état de carence, constaté pour la période 2014-2017, entraîne un transfert du Droit de Préemption urbain au Préfet.

Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

Ainsi, près de 277 logements conventionnés pourraient être réalisés grâce à cet outil sur la commune de Menton.

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHÔNE-MÉDITERRANÉE

Conformément à l'article L.131-1-10° du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), lorsqu'ils existent, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PADD de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE 2016-2021 du Bassin Rhône-Méditerranée en vigueur depuis le 20 novembre 2015 :

- **Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**

Dans son orientation n°1 « *Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement* », le PADD de Menton préconise, d'une part, une gestion économe et la protection des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau potable, dans le respect des grandes orientations du SDAGE, et d'autre part, d'assurer la mise en oeuvre et une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir des insuffisances et des risques de pollution.

- **Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**

Dans ses dispositions, cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource. Le PADD de Menton projette le développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'urbanisation et en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte de la zone. En outre, l'orientation n°2 « *Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques* » préconise la préservation et la protection des nappes phréatiques. En maîtrisant l'urbanisation de la commune, le PADD répond à cette orientation du SDAGE.

- **Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux**

Le projet d'aménagement communal de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée. Toutefois, cette orientation ne nécessite pas des dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune.

- **Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre**

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

aménagement du territoire et gestion de l'eau

L'aménagement du territoire mentonnais, traduit au travers des orientations du PADD, prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : sensibilisation du public sur les économies d'eau potable, qualité et performance des équipements, confortement et gestion des réseaux d'eau potable. La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est également prise en compte dans le projet communal par la limitation des rejets de polluants par des systèmes d'assainissement performants. Enfin, la préservation de la trame verte et bleue ainsi que la protection des réservoirs de biodiversité répond à la nécessité de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zones humides ». (Orientations n°1 et n°2 du PADD).

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

Le PADD de Menton encourage la bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement et le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollutions (Orientation n°1).

En outre, au travers de la disposition 5D-02, cette orientation « incite à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ». Sur le territoire communal, les pratiques agricoles sont essentiellement tournées vers l'arboriculture (agrumiculture et oléiculture) ; des cultures qui présentent des pressions modérées en matière de pollutions. Elles participent également au maintien et à la préservation de zones tampons limitant la diffusion des polluants.

- Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques

Le territoire communal de Menton concentre une biodiversité faunistique et floristique particulièrement riche. L'identification et la préservation, dans le PADD, de la trame verte et bleue et des grands réservoirs de biodiversité (protection

des zones humides, des ripisylves, les berges des cours d'eau, etc.) participent à la protection des fonctionnalités naturelles des bassins et milieux aquatiques. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur le maintien du libre écoulement des eaux du Careï et du Borrigo et la préservation des fleuves côtiers du Gorbio et du Fossan.

- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

L'orientation n°1 du PADD prévoit de nombreuses actions en faveur de la préservation de la ressource en eau : sensibilisation du public aux économies d'eau potable, maintien de la performance et de la qualité des équipements publics, gestion des réseaux d'eau potable.

- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

La commune de Menton n'est pas soumise à un risque d'inondation important, néanmoins la problématique des ruissellements est prise en compte dans le projet d'aménagement communal. Les ruissellements, engendrés notamment par la topographie marquée de la commune et une imperméabilisation relativement importante liée à la présence des zones urbaines, seront limités grâce à une modération de la consommation d'espace, à la protection des espaces naturels remarquables ainsi que des continuités écologiques, au maintien d'un équilibre entre espace bâti et espace végétalisé, et enfin par l'incitation à la mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie (Orientation n°1 du PADD).

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DE LA RÉGION PACA

La trame verte et bleue, introduite par la Loi Grenelle II, est aujourd'hui mise en oeuvre au sein du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son principal objectif est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Dans ce cadre, le SRCE définit plusieurs objectifs dans lesquels le PADD de Menton s'inscrit :

- **Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques**

Les orientations du PADD de Menton traduisent précisément cet objectif du SRCE au travers des actions suivantes (Orientations n° 1 et 2 du PADD) :

- La densification des zones urbaines existantes
- La maîtrise de l'étalement urbain, en direction notamment des espaces boisés et paysagers de qualité
- La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées, les continuités naturelles ou encore les coupures d'urbanisation participant à la trame verte communale
- La protection et la mise en valeur des cours d'eau (protection des berges et des ripisylves) ainsi que de l'espace maritime constituant la trame bleue communale
- L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

- **Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques**

L'orientation n°2 du PADD assure la préservation des espaces à vocation naturelle et agricole de la commune. Elle indique notamment :

- Protéger les espaces naturels et paysages caractéristiques de la commune

- Pérenniser les espaces dédiés aux activités forestières par la création de corridors écologiques entre les différentes entités boisées
- Pérenniser et renforcer les espaces affectés aux activités agricoles au travers de l'identification des terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture ou à l'oléiculture
- Favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement
- Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue.

- **Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture**

L'un des objectifs majeurs du projet communal est de limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces à vocation naturelle et agricole. Pour cela, la densification des espaces déjà urbanisés sera préférée et des espaces de respiration au sein même des poches urbaines seront également conservés. En cela, le PADD de Menton répond à cet objectif du SRCE PACA.

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD répond également aux objectifs définis dans la délibération du Conseil Municipal du 22 février 2013 prescrivant l'élaboration du PLU :

- Prendre en compte les contraintes supra-communales en les adaptant aux spécificités du territoire mentonnais, notamment à sa topographie difficile caractérisée par des collines plongeant sur la mer, concentrant de ce fait les activités (circulation, logement, économie) dans les rares espaces fonciers disponibles ;
- Concilier les impératifs de protection, tant sur le plan de la préservation des paysages (jardins exotiques par exemple) que sur le plan de la sécurité des hommes (Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrains et de séisme approuvé le 14 février 2001), avec la volonté affirmée de Menton, commune littorale et limitrophe de l'Italie, d'accueillir une population d'actifs pouvant y trouver emplois et logements ;
- Préserver les paysages remarquables de Menton par des règles et un zonage compatibles avec l'ensemble des textes en vigueur, dans un objectif de mise en valeur des terrains protégés par une reconstitution des paysages de planches ;
- Économiser le foncier par une gestion valorisante du patrimoine bâti existant et une restructuration des zones faiblement urbanisées, tout en maîtrisant les déplacements et l'équilibre social de l'habitat ;
- Retranscrire, sur le territoire communal de Menton, les orientations d'aménagement et d'urbanisme intercommunales, dans une perspective de développement harmonieux qui préserve les caractéristiques essentielles de la ville.

Il doit en outre s'inscrire dans les enjeux territoriaux mis en évidence à partir du bilan du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement. Ce sont les enjeux suivants :

ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

- Densifier l'urbanisation grâce à la restructuration des pôles urbains constitués et le long des voies de communication ;
- Préserver la trame verte et bleue de la commune en conservant des espaces verts au sein des espaces urbains ainsi qu'à l'interface de la ville constituée et des espaces de nature ;
- Poursuivre la réhabilitation des logements dans le centre-ville et le centre ancien ;
- Limiter le mitage par la création de zones urbaines et de zones à protéger de toute extension de l'urbanisation ;
- Intégrer les espaces naturels dans le fonctionnement du territoire communal, en créant par exemple des parcours pédestres et cyclables.

DIVERSITÉ DU TERRITOIRE

- Saisir les opportunités foncières résiduelles situées en milieu urbain pour structurer les pôles secondaires et ainsi constituer des quartiers de vie ;
- Créer des logements sociaux pour répondre aux objectifs des Lois SRU et Duflot et favoriser la mixité sociale ;
- Rénover l'habitat ancien ;
- Créer et maintenir des emplois dans le tourisme, l'artisanat et l'agriculture ;
- Favoriser la pratique des modes de transport alternatifs à la voiture particulière : voies piétonnes et cyclables ;
- Assurer la gestion du réseau d'assainissement individuel et anticiper les risques de pollution engendrés par un réseau unitaire récoltant les eaux pluviales et les eaux routières ;
- Protéger les cours d'eau et les berges par des périmètres de protection et un classement en zone naturelle.

PROTECTION ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Limiter l'urbanisation aux abords des zones naturelles ;

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

- Mettre en oeuvre une trame urbaine aérée avec des coupures vertes entre les quartiers ;
- Intégrer les PPR et respecter les zones rouges inconstructibles ;
- Densifier et réhabiliter l'habitat du centre ancien : les secteurs à enjeux feront l'objet d'une attention particulière afin que leur restructuration soit engagée à l'aune d'une véritable réflexion urbaine ;
- Protéger et mettre en valeur des éléments patrimoniaux par un zonage et des prescriptions spécifiques ;
- Requalifier les entrées de ville ;
- Aménager le réseau viaire, grâce à des emplacements réservés notamment ;
- Limiter les déplacements en voiture individuelle par le développement des transports en commun, les cheminements piétons et cyclables.

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD de la commune de Menton apporte des réponses aux enjeux pré-cités (développement durable, supra-communaux, territoriaux, etc.)

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|--|---|
| ORIENTATION N°1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT | |
| Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA des réflexions urbaines <ul style="list-style-type: none">- Préserver la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes- Requalifier et améliorer le bâti pour l'îlot Jeansoulin, le secteur situé entre les rues Patourneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca, et «Les Soeurs Munet» | <p>Au travers des orientations pour la zone littorale de la Bande Côtière, la DTA des Alpes-Maritimes identifie des espaces urbains, proches du rivage, situés en arrière-plan du front de mer, aux qualités patrimoniales, architecturales et paysagères de grande valeur, dont l'objectif est de préserver leurs grandes caractéristiques.</p> <p>Les secteurs de Garavan et des Ciappes, sur la commune de Menton, se sont implantés sur des versants parfois dominant la mer, offrant ainsi un cadre de vie et des perspectives visuelles de qualité. L'habitat s'y est développé de manière diffuse au coeur d'un couvert végétal prégnant.</p> <p>Ces espaces particuliers de forte valeur paysagère sont identifiés dans le PADD de Menton qui préconise leur protection en contenant l'urbanisation dans sa densité et ses limites actuelles et en conservant les qualités paysagères et naturelles des sites.</p> <p>Des secteurs plus urbains, situés dans le coeur du centre-ville XIXème - Secteur Patourneaux/Ardoïno/Félix Faure et Loredan Larchey/Rue Trenca - ou au bas des vallées du Careï - îlot Jeansoulin - et du Borrigo - Les Soeurs Munet -, sont davantage caractéristiques de l'architecture et du patrimoine mentonnais. Édifiés lors des phases successives du développement de la ville, ces quartiers présentent aujourd'hui une urbanisation compliquée, voire inadaptée où les bâtiments y sont parfois insalubres.</p> <p>Le PADD les identifie en vue d'y mener une réflexion urbaine particulière visant à la requalification et à la mise en valeur de ces secteurs urbains.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|--|
| <p>Le développement de plusieurs secteurs à enjeux devient stratégique pour Menton</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'extension de la zone d'activités du Careï - Projeter une zone de loisirs à Garavan-Hambury (Rondelli) - Requalifier les abords de la Gare Menton-Ville et créer un parc de stationnement souterrain - Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès - Permettre un aménagement à vocation touristique du centre de vacances Roger Latournerie | <p>Le renforcement de l'attractivité de Menton passe par le maintien du dynamisme économique, culturel et touristique de la commune. Le développement et/ou la requalification de certains sites spécifiques du territoire communal apporterait une réponse au maintien de ce dynamisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activités du Careï est aujourd'hui saturée. Pourtant les demandes d'installations de nouvelles entreprises sont nombreuses. Essentielle à l'attractivité économique de la ville et de l'intercommunalité, et en réponse aux objectifs de la CARF, compétente en matière de développement économique, le PADD de Menton prévoit l'extension de la zone d'activités dans la partie Nord de la commune, en direction du hameau de Monti. - Le dynamisme communal passe également par le renforcement de l'attrait touristique auquel participe pleinement: <ul style="list-style-type: none"> • le réaménagement de l'espace en front de mer bordant le stade Rondelli en y aménageant par exemple une zone de loisirs, • le développement de l'intérêt culturel et de loisirs de Carnolès, • la reconversion de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie en un complexe hôtelier haut de gamme. - Le secteur de la gare de Menton-ville rencontre aujourd'hui d'importants problèmes de fonctionnement. La requalification et le réaménagement du parvis de la gare avec, notamment l'implantation d'un parking souterrain, améliorera les conditions d'accès au centre-ville et rendra plus accessible ce secteur. |
| <p>Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville : opérations d'habitat groupé et collectif proches des transports en commun, des commerces et des services - Restructurer les centres secondaires : densification du hameau de Monti, opération d'aménagement du Haut-Careï | <p>Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il apparaît nécessaire d'utiliser prioritairement les espaces encore disponibles au sein même des poches urbaines existantes. Le PADD prévoit le renforcement de l'urbanisation dans ces espaces proches des commerces, équipements et services, ainsi que des infrastructures de transports, d'autant plus qu'ils bénéficient de l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité) et de voirie nécessaires à leur constructibilité.</p> <p>Au-delà du centre-ville dense, des pôles de vie secondaires se dessinent sur le territoire mentonnais. Au Nord de la commune, le hameau de Monti et le quartier de Saint-Roman constituent des entités urbaines à part entière, avec leur propre identité et leur propre fonctionnement. Soucieux de conforter ces identités communales, le projet d'aménagement mentonnais prévoit le renforcement du pôle de vie de Monti et le développement d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des logements, des commerces et des services venant compléter l'offre existante dans le quartier de Saint-Roman.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|--|
| <p>Assurer un développement urbain maîtrisé et durable</p> <ul style="list-style-type: none">- 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- Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé par la concentration des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements | <p>La commune de Menton a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD.</p> <p>Au regard du développement durable et des principales orientations des Lois Grenelle I et II, la gestion économe et rationnelle de l'espace apparaît primordiale.</p> <p>Il s'agit de redéfinir, en cohérence avec les orientations d'aménagement et les modalités d'application de la Loi Littoral, définies dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, les différentes zones urbaines constituées et de mettre en évidence les caractéristiques spécifiques de chacune d'elles.</p> <p>Au travers de cette orientation, le projet d'aménagement de Menton vise une urbanisation cohérente, en continuité des pôles urbains existants et à proximité des équipements, commerces, services et infrastructures de déplacements. Ainsi, à l'image du Jardin des Colombières, de l'Olivaie du Pian ou encore du Parc de Carnolès, de vastes espaces naturels seront préservés entre chaque poche d'habitat, constituant par là même de réelles coupures à l'urbanisation. Dans les espaces urbanisés sensibles - tel que le secteur de Garavan notamment -, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée essentiellement d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces bénéficiant d'ores et déjà d'une urbanisation relativement dense, proches des principales aménités, bien desservis par les transports en commun, ou encore dans les espaces peu perceptibles, la commune de Menton souhaite apporter une réponse aux objectifs des Lois SRU, UH et ALUR en favorisant la densification et le renouvellement urbain. Dans ce cadre, la commune a identifié des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense et où des opérations de renouvellement urbain seront possibles, dans le respect de la typologie bâtie et des gabarits existants.</p> <p>Par conséquent, Menton souhaite répondre aux besoins de sa population tout en s'inscrivant dans les grands principes législatifs et réglementaires en développant des formes urbaines génératrices d'une plus forte compacité, sans porter atteinte au cadre de vie mentonnais et à la richesse environnementale du territoire.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|--|---|
| <p>Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants -</p> <p>Traiter les « Entrées de ville »</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>Le patrimoine paysager, architectural, culturel et environnemental de la commune de Menton constitue le grand cadre paysager et participe à l'identité communale.</p> <p>La Municipalité mentonnaise a fait de la protection de son patrimoine, tant bâti que naturel, un axe majeur de son projet d'aménagement et de développement durables.</p> <p>Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels emblématiques de l'architecture mentonnaise - <i>hôtels particuliers, villas, palais caractéristiques des demeures de villégiature de la commune</i> - ou d'éléments naturels remarquables - <i>tels que les nombreux jardins d'agrément à l'origine de la devise de la ville « Menton, ma ville est un jardin »</i> -, ils contribuent fortement à l'attractivité touristique et à la renommée de la commune.</p> <p>Au travers de cet objectif, la commune a donc choisi de préserver et pérenniser son paysage et patrimoine identitaire, en réalisant un inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (il figure en pièce n°15 du présent dossier de PLU).</p> <p>Le littoral de Menton constitue la vitrine de la ville. Les plages de galets, les villas et hôtels particuliers, la promenade du bord de mer s'étendant du Cap Martin à l'Italie font de cet espace un site touristique majeur de la cité. Dans le cadre du renforcement de l'attractivité touristique du territoire communal, la requalification et la mise en valeur du littoral apparaît commune une priorité pour la commune.</p> <p>Le tissu urbain de la commune de Menton s'articule autour d'une urbanisation qui s'est développée le long des axes de communication implantés sur le littoral ou dans les vallées. L'urbanisation s'est progressivement implantée le long de ces axes sans, toutefois, être accompagnée d'une réflexion particulière, d'un aménagement ou d'un traitement paysager mettant en valeur ces nouveaux quartiers de vie.</p> <p>L'aménagement des entrées de ville Est - quartier de Carnolès -, Ouest - porte d'entrée depuis l'Italie - et Nord - Monti et sortie de l'autoroute A8 - est l'occasion de mettre en valeur ces espaces.</p> <p>Au travers de son PADD, la commune engage une réflexion et une réorganisation de ces espaces, en termes d'accessibilité, de traitement des aménagements ou de sécurisation, tout en veillant à limiter l'étalement urbain. La valorisation des entrées de ville doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|--|--|
| <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglementer la constructibilité le long des axes des vallons - Réaliser des bassins de rétention et encourager les réserves d'eau - Veiller au maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie | <p>Le diagnostic et l'évaluation environnementale du PLU ont mis en évidence la nécessité d'une gestion globale de la ressource en eau.</p> <p>Dans ce cadre, cette orientation traite des risques de ruissellement et de l'imperméabilisation des sols : l'enjeu est de les limiter afin de réduire au maximum les risques naturels sur le territoire mentonnais, particulièrement concerné.</p> <p>La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain contribue à réduire les risques de ruissellement des eaux de pluie. C'est pourquoi, la constructibilité sera réglementée le long des axes des vallons, dans le Fossan notamment. En outre, le maintien en bon état des barmes et canaux, systèmes ancestraux d'écoulement des eaux de pluie participera pleinement à limiter les risques de ruissellement.</p> |
| <p>Aménager le territoire tout en gérant les risques incendies et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les zones d'aléas des PPR ainsi que celles des différents porteurs à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais | <p>L'aménagement du territoire mentonnais doit, en premier lieu, prendre en compte et maîtriser les risques naturels prévisibles identifiés sur la commune.</p> <p>A ce titre, les plans de préventions des risques naturels et les cartes d'aléas, élaborés par les Services de l'Etat, identifient différentes zones de risques et définissent des prescriptions spécifiques à respecter dans tout projet de développement et d'aménagement. La responsabilité de la commune étant d'assurer la protection des biens et des personnes.</p> |
| <p>Veiller à une gestion économe des ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>Élément essentiel de toute politique d'aménagement du territoire, la préservation de la ressource en eau est un choix important pour la commune de Menton qu'elle a choisi de retranscrire dans son PADD.</p> <p>La gestion de l'eau doit tenir compte des réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés ainsi que des orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE).</p> <p>Au travers de cette orientation, Menton exprime sa volonté, dans le cadre de l'aménagement de son territoire, d'assurer un niveau d'équipement en réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés satisfaisant et correspondent aux besoins de la population.</p> |
| <p>Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution</p> | <p>Dans un contexte mondial tendu de la gestion de l'eau, la préservation de cette ressource passe également par une sensibilisation forte de la population mentonnaise sur les économies d'eau à réaliser et les techniques à mettre en place pour y parvenir.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|--|
| Réaliser des 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 ainsi qu'au tourisme et à la vie culturelle | <p>En tant que ville-centre de l'Est du département des Alpes-Maritimes, la ville de Menton dispose d'un niveau d'équipement conséquent et varié. Néanmoins, l'offre en équipement doit être adaptée et implantée selon les besoins de la population en constante évolution.</p> <p>Le diagnostic territorial a mis en évidence des besoins en matière d'équipement pour certaines catégories de population - petite enfance, seniors, étudiants - ainsi que dans les domaines du tourisme et de la vie culturelle.</p> <p>Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune projette la réalisation de divers équipements, répartis sur l'ensemble du territoire communal, selon les besoins de la population mentonnaise : une crèche dans le bas du Val de Gorbio, un cinéma dans le Borrigo, une maison de santé dans le Careï, etc.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|---|
| ORIENTATION N°2 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PORTEURS DE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | |
| <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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'Oliveaie 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 <p>Préserver les espaces affectés aux activités agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture et à l'oléiculture - Classer les 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 <p>Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières | <p>Soucieuse de préserver un cadre de vie remarquable et de qualité pour ses habitants, la protection du patrimoine, notamment naturel, est un enjeu majeur pour la ville de Menton.</p> <p>La DTA des Alpes-Maritimes identifie un certain nombre d'éléments identitaires du grand cadre paysager mentonnais tels que des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral - grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs, les falaises, les zones boisées proches du rivage, etc. -, des parcs et ensembles boisés significatifs - la forêt de l'Ubac Foran, Les Castagnins, etc. -, des coupures à l'urbanisation - Oliveaie du Pian, La Madone, etc. -...</p> <p>Ces espaces peuvent également bénéficier d'une protection au titre des sites inscrits et classés - Oliveaie du Pian, le Monastère de l'Annonciade ou encore l'ensemble du littoral mentonnais - ainsi qu'au titre des monuments historiques - Jardin des Colombières, Jardin des Serres de la Madone, etc. -.</p> <p>Au travers de cette orientation, Menton a donc choisi de répondre aux dispositions de la DTA et de ses divers classements, dans le but, notamment, de pérenniser le cadre paysager identitaire de son territoire.</p> <p>L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire de Menton : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, attrait touristique. Par ailleurs, l'agriculture participe, au même titre que les grands espaces boisés, au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et à la lutte contre les risques.</p> <p>Les paysages en restanques, les oliveraies et vergers de citronniers constituent des éléments essentiels de l'identité de la commune. Le territoire de Menton est entièrement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ».</p> <p>Par ailleurs, l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Citrons de Menton » a été obtenue en octobre 2015. Cette labellisation favorisera notamment la remise en culture d'anciens vergers et la réhabilitation de terrasses favorables à la relance de la culture du citron.</p> <p>Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole sur le territoire communal, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces à vocation agricole et les espaces déjà cultivés. Le renforcement de l'agriculture à Menton s'orientera préférentiellement vers l'agrumiculture, l'arboriculture et l'oléiculture.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|--|---|
| <p>Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique grâce notamment aux échanges entre les grands ensembles naturels</p> <p>Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en matière de trame bleue - 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 <p>Préserver la trame verte communale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du SRCE en matière de trame verte - 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 | <p>Dans le respect des protections législatives et réglementaires imposées au niveau national et européen, la commune de Menton s'inscrit dans une démarche active de protection de son paysage et de son patrimoine environnemental et propose, au sein de son PADD, une réponse aux principes et objectifs poursuivis par le développement et l'aménagement durables des territoires et à la prise en compte de l'environnement naturel, porteur de richesse écologique.</p> <p>Comme indiqué précédemment, la commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Les objectifs détaillés ici concernent les espaces à dominante naturelle participant à la biodiversité locale ou ayant un intérêt environnemental.</p> <p>L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLU ont également mis en évidence la nécessité de préserver la « trame verte et bleue » communale.</p> <p>La « trame verte » de Menton apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels boisés, espaces végétalisés à l'interface de l'urbanisation ou encore des milieux ouverts ou des éléments ponctuels implantés au sein même de l'enveloppe urbaine (haie, alignements d'arbres, bosquets, ...). Au-delà des préoccupations environnementales, l'objectif de la protection du grand cadre paysager doit être menée de manière concomitante avec un développement urbain maîtrisé et respectueux de la trame verte. Cette dernière participe pleinement à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux : constitution d'un vaste réseau biologique, mobilité assurée des différentes espèces sur le territoire et renforcement des écosystèmes.</p> <p>La « trame bleue » est, quant à elle, constituée par l'ensemble des cours d'eau traversant le territoire communal et par la mer. De la même manière que la trame verte, la trame bleue s'inscrit dans l'environnement paysager de la commune et participe au fonctionnement du réseau biologique sur le territoire.</p> <p>Dans ces espaces naturels, de nombreuses espèces faunistiques et floristiques ont été répertoriées - inventaires des ZNIEFF et sites du réseau Natura 2000 par exemple -. La qualité, voire la rareté, de ces espèces et les exigences législatives et réglementaires (SRCE, etc.) supposent de les protéger et de leur offrir un milieu de vie adapté. Pour garantir la pérennité de cette riche biodiversité, la préservation de continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune, et plus largement à l'échelle intercommunale, s'est avérée indispensable. Ainsi, le PADD de Menton identifie les continuités naturelles maintenues et les corridors écologiques à créer sur le territoire communal.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|--|
| ORIENTATION N°3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES À CHACUN | |
| <p>Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine</p> <p>Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière de logements : permettre la production de près de 2200 logements à l'horizon 2030 - Promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux, en particulier dans le quartier du Haut-Careï - Définir une clé de répartition (PLS/PLUS/PLAI) en cohérence avec les objectifs définis dans le PLH en cours de révision - Répondre aux objectifs triennaux du Contrat de Mixité Sociale pour les périodes 2014-2016 et 2017-2019 <p><i>Pour la commune de Menton, les objectifs de production de logements s'élèvent à 277 logements locatifs sociaux en trois ans pour une production globale de 578 logements, soit annuellement, près de 193 logements à créer dont 50 % de logements locatifs sociaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les opérations de création de logements pour étudiants - Secteur Promenade du Val de Menton par exemple - | <p>La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes identifie, sur le territoire communal de Menton, des sites stratégiques de développement. Situés dans le coeur de la ville, proche de la façade littorale, ces sites à enjeux participent pleinement à l'attractivité économique, culturelle et touristique de la ville. La requalification et le réaménagement de ces sites contribueraient à renforcer le dynamisme communal.</p> <p>Au travers de cette orientation, le PADD de Menton identifie ces trois secteurs à enjeux de Garavan, de la gare de Menton-ville et de Carnolès et affirme la volonté de la Municipalité d'engager une véritable réflexion urbaine sur ces espaces.</p> <p>Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé que la demande en logements est appelée à croître afin de répondre aux besoins de la population engendrés par l'expansion de la commune et de l'intercommunalité. L'attractivité du territoire mentonnais est conditionnée par l'accès à tous à une offre en logement adaptée et suffisante.</p> <p>La commune de Menton est soumise aux objectifs de production de logements, notamment sociaux (lois SRU et Duflot), retranscrits dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya en cours de révision ainsi qu'aux objectifs de production de logements inscrits dans le Contrat de Mixité Sociale signé entre l'Etat, la CARF et la commune le 27 juillet 2016.</p> <p>Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune définit des objectifs qui visent à satisfaire les besoins de production et de diversification des logements (pour actifs, pour étudiants, ...), et favorise ainsi l'ancrage des populations sur le territoire communal. L'enjeu est d'offrir un logement pour tous, adapté aux tendances démographiques récentes (vieillesse de la population, desserrement des ménages, diminution de la taille des ménages, ...).</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|--|---|
| <p>Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <i>par exemple, en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou mieux positive</i> - Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion <p>Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer des liaisons douces par des emplacements réservés - cheminements cyclistes le long du littoral - et renforcer les liaisons en transports en commun - Maintenir et mettre en valeur les chemins ruraux pour favoriser les déplacements à pied et les liaisons interquartiers - Poursuivre le développement du réseau de transports en commun « Zest » organisé par la CARF ainsi que les lignes 100 et 110 du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes | <p>Afin de s'inscrire dans les tendances du développement durable et les grands principes énoncés par la Loi Grenelle II, la commune opte, au travers de cet objectif du PADD, pour un mode de développement proposant un renouvellement des sources d'énergie et un respect des prescriptions environnementales pour les nouvelles constructions (RT 2012, RT 2015, HQE, BBC, etc.)</p> <p>En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Menton s'engage donc à réduire les dépenses énergétiques sur son territoire communal, en incitant à une conception de bâtiments adaptées.</p> <p>Néanmoins, 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. Dans ce cadre, et au regard des technologies actuelles, la commune ne souhaite pas, à ce jour, s'engager dans la mise en place de réseaux d'énergie. L'installation de systèmes productifs tels que des panneaux solaires en toiture reste toutefois une volonté communale clairement affichée dans le PADD et traduite dans les dispositions réglementaires du PLU.</p> <p>La forte résidentialisation - maisons individuelles essentiellement - des collines et versants mentonnais, éloignés du centre-ville et des principales aménités, a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements.</p> <p>Dans le respect des enjeux du développement durable, la Municipalité, au travers de cette orientation, souhaite, d'une part, remédier à ce mono-usage, et d'autre part, offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle.</p> <p>Afin de répondre à cette problématique, la commune s'engage à renforcer le maillage de voies et cheminements doux existants, permettant de relier les quartiers d'habitat entre eux et d'accéder aux principales aménités - <i>emplacements réservés pour cheminements piétons, réaménagement des anciens chemins ruraux, ...</i> -.</p> <p>Par ailleurs, le travail partenarial avec la CARF et le Conseil Départemental 06 sera poursuivi afin de renforcer l'offre en transports en commun sur le territoire communal. En outre, un tel objectif permettra de relever le défi du développement durable et de réduire la pollution atmosphérique, thématique majeure du PADD, en contribuant directement à la lutte contre le changement climatique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, mises en exergue par les Lois Grenelle I et II.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|--|
| <p>Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Étudier les modalités de création d'un tunnel entre la vallée du Careï et la vallée du Borrigo | <p>La topographie de Menton a contraint l'aménagement du territoire et notamment l'implantation des axes de déplacement. Essentiellement implantés dans la plaine littorale et dans les vallées, les axes routiers de la commune apparaissent aujourd'hui saturés et ne permettent pas toujours d'assurer une desserte satisfaisante des quartiers.</p> <p>Les orientations communales s'engagent, au travers de cette orientation du PADD, à améliorer et sécuriser le réseau viaire secondaire - <i>route des Cabrolles, route de Gorbio, voie de desserte nord des vallées, ...</i> - et ainsi répondre aux besoins des habitants, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Les réflexions communales portent également sur la réalisation d'axes de desserte alternatifs à l'utilisation de l'axe littoral pour rejoindre les vallées - <i>réflexion sur les modalités de création d'un tunnel entre le Careï et le Borrigo par exemple</i> -.</p> |
| <p>Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 trois parkings projetés : le parking des Sablettes (430 places), le parking de la gare de Menton-ville (450 places), le parking de l'Armée des Alpes (250 places) - Engager, dans le cadre de l'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 | <p>La problématique de l'accessibilité du centre-ville se pose également à Menton. Particulièrement fréquentées par les habitants et les touristes, la route du bord de mer (RD 6007), l'avenue Félix Faure ou encore la rue de la République, axes majeurs du centre-ville, sont aujourd'hui difficilement accessibles à certaines périodes et ne permettent pas un accès aisé aux commerces, services, sites touristiques du coeur de la ville.</p> <p>Cette orientation du PADD communal retranscrit un élément majeur du projet de territoire porté par la Municipalité : la réalisation de trois parkings « de délestage » (Les Sablettes, Gare de Menton-ville et Place de l'Armes de Alpes) implantés de manière concentrique autour du centre-ville de Menton et à une distance telle qu'un accès à pied ou en transports en commun au coeur de Menton est assuré.</p> <p>Enfin, l'organisation des livraisons, notamment des commerces du centre-ville, est également prise en compte dans les orientations du PADD de Menton. La commune s'engage dans des réflexions sur la mise en place d'un espace de délestage des poids-lourds, en entrée de ville Nord de la commune, à la sortie de l'autoroute A8, afin de limiter la fréquentation de ces véhicules dans le centre-ville déjà saturé. Un tel aménagement pourrait être envisagé dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités du Careï.</p> |
| <p>Participer à la mise en oeuvres des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) et le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes</p> | <p>Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD de Menton, au travers de cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains et les nouvelles opérations, le développement des réseaux de communications numériques. Cette orientation favorisera par ailleurs, la volonté communale de développer le télétravail sur la commune, particulièrement en lien avec les entreprises monégasques voisines.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|---|
| ORIENTATION N°4 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE | |
| <p>Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les pôles urbains secondaires, des petits pôles commerciaux seront créés ou renforcés - Au port de Menton-Garavan, le Quai Laurenti fera l'objet d'une réflexion spécifique pour mettre en valeur, entre autres, les activités commerciales et nautiques - L'aménagement et la requalification du Borrigo seront poursuivis et finalisés <p>Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs - Développer l'économie numérique et dans ce cadre, un centre de télétravail - Développer la zone d'activités du Careï au travers de sa densification (hauteurs plus importantes) et de son extension (Smart City numérique) - Permettre la construction d'un ensemble résidentiel et d'un pôle de vie pour des logements et du commerce : le nouveau quartier du Haut-Careï - Promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment au travers de l'aménagement d'une zone artisanale à Saint-Roman | <p>Le développement de l'attractivité communale passe par le renforcement du dynamisme commercial local. Essentiellement implantés dans le centre-ville et le bas des vallées du Careï et du Borrigo, les commerces et services jouent un rôle essentiel dans l'attractivité de Menton.</p> <p>Le projet communal traduit dans cette orientation du PADD vise à renforcer, voire développer une offre commerciale et de services au niveau des différents pôles secondaires d'habitat de la commune - par exemple à Monti ou dans le bas du Borrigo -.</p> <p>Le regroupement des principales aménités dans chaque quartier de vie participe à l'amélioration de la qualité de vie ainsi qu'à la réduction des déplacements motorisés et à la pollution et nuisances de ce fait engendrés. Cela permet également de valoriser et compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés.</p> <p>Les commerces en front de mer tiennent, par ailleurs, une place essentielle dans l'attractivité communale. Vitrine de la ville et sites d'intérêt pour les touristes ou les gens de passage, leur mise en valeur apparaît primordiale. La Municipalité projette également, au travers de cette orientation, la requalification du Quai Laurenti au niveau du port de Menton-Garavan. Les commerces et activités nautiques présentes se verront davantage mises en avant.</p> <p>Au-delà des commerces et services, Menton compte de nombreuses entreprises à vocations industrielles et artisanales que la commune souhaite soutenir et développer.</p> <p>Dans le cadre d'un projet de territoire intercommunal, le projet d'aménagement de Menton projette le développement de la zone d'activités du Careï, d'une part, par une densification des infrastructures existantes, et d'autre part, par son extension vers le Nord de la commune, en direction de Monti.</p> <p>Comme vu dans l'orientation précédente, le développement des communications numériques sur le territoire communal favorisera la mise en place d'une « Smart City » à l'échelle de la future nouvelle zone d'activités, mais également d'un centre de télétravail dans le Careï. Ce dernier offrira la possibilité aux mentonnais travaillant pour une société monégasque partenaire de réduire leurs déplacements domicile-travail et par là même les émissions de gaz à effet de serre, voire par ailleurs d'améliorer les conditions de circulation sur la commune.</p> <p>L'artisanat et l'agriculture apparaissent également comme des secteurs majeurs de l'économie locale. C'est pourquoi, le PADD promeut la création d'une zone spécialement dédiée aux artisans mentonnais (dans le Haut-Careï) ainsi que l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire communal.</p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|---|
| <p>Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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- La requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Rondelli)- La réalisation d'un hôtel haut de gamme à Garavan-Hambury permettra de développer le tourisme d'affaire et ainsi soutenir l'activité économique locale toute l'année- La requalification du secteur frontalier : le Pont Saint-Ludovic- L'accueil des yachts de croisière d'une capacité de 300-400 passagers- Le développement de l'activité maritime en lien avec le sanctuaire Pelagos- Un parc dédié aux activités de plein air et aux sports sera créé à la hauteur de la Maison forestière, dans l'Ubac Foran, dans le cadre de l'aménagement d'un parc départemental | <p>Les potentialités touristiques sont nombreuses à Menton. Elles apparaissent aujourd'hui comme un élément essentiel de l'économie locale, source d'emplois et de retombées économiques considérables.</p> <p>Au travers de cette orientation, le PADD de Menton exprime la forte volonté communale de dynamiser et de pérenniser ce secteur, quelqu'en soit le domaine d'activités (hébergement, attrait culturel et patrimonial, sports et loisirs, etc.).</p> <p>Le projet de territoire de la commune met en avant des projets majeurs visant à répondre à cet objet : <i>pérennisation et accroissement des structures d'hébergement, développement du tourisme d'affaires, requalification des espaces en front de mer et de la zone portuaire de Garavan, développement de la capacité d'accueil des yachts de croisière, mise en valeur du patrimoine maritime, en lien notamment avec le sanctuaire marin Pelagos ou encore renforcement des activités sports et loisirs sur le territoire communal et plus particulièrement au niveau du Parc départemental de l'Ubac Foran.</i></p> |

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

| Orientations et objectifs du PADD | Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux |
|---|---|
| ORIENTATION N°5 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN | |
| <p>Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels remarquables de la commune ainsi que les continuités écologiques - Préserver le potentiel agricole de la commune - Limiter l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés <ul style="list-style-type: none"> → Limiter au maximum les espaces naturels et agricoles du POS ouverts à l'urbanisation dans le PLU : environ 6,5 ha consommés pour de l'habitation <p>Développer la ville sur la ville et promouvoir la rénovation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offrir à tous un logement adapté, notamment en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation, particulièrement dans le centre-ville et les espaces stratégiques d'aménagement - Privilégier un urbanisme de gestion et de densification du bâti existant en valorisant les « dents creuses ». <ul style="list-style-type: none"> → Dégager environ 16 ha d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine, tout en préservant un potentiel de développement futur et une capacité d'accueil nouvelle → Limiter strictement les consommations d'espaces naturels dans les secteurs urbanisés grâce au renouvellement urbain et à l'utilisation des « dents creuses » → Prévoir, à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation de 9 ha environ pour la réalisation de projets communaux et intercommunaux | <p>Le territoire de Menton est amené à se développer tant en termes économique que démographique. Ce développement se fera néanmoins de manière maîtrisée, au regard des réalités locales.</p> <p>La commune a fait le choix de conserver son identité de pôle urbain majeur du littoral azuréen, implanté à l'Est du département des Alpes-Maritimes.</p> <p>Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2030 - + 0,35% par an en moyenne - sont en cohérence avec les réalités et les potentialités de la commune.</p> <p>S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques, la particularité du territoire mentonnais et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie, cohérente avec ses capacités foncières. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un frein à l'expansion de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et de redéfinir clairement les limites de la ville, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la population et en maintenant son dynamisme économique.</p> <p>En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe pour objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles définies dans le Plan d'Occupation des Sols, en réduisant au maximum les consommations d'espaces naturels et agricoles supplémentaires. Les rares espaces consommés correspondent à l'inscription en zone urbaine d'espaces naturels ou agricoles consommés dans le cadre du POS, ou à une nécessité communale et intercommunale d'aménagement - <i>extension de la ZA du Careï par exemple</i> -.</p> <p>Pour cela, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment la réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville. Il s'agit de privilégier le renouvellement urbain et de nouvelles formes urbaines plus compactes, en cohérence avec les grands principes du développement durable.</p> <p>Ainsi, le PLU propose un projet de territoire où l'essentiel du potentiel urbanisable se situe dans les zones urbaines denses (zones UA, UB et UC).</p> <p>Il s'agit par ailleurs de proposer un projet de territoire répondant aux besoins identifiés, aussi bien en termes de logements, que d'équipements et d'activités.</p> |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

La mise en oeuvre des objectifs du PADD, explicités ci-avant, nécessite des évolutions apportées dans le PLU. Ces dernières correspondent :

- A des évolutions de zonage,
- A la mise en place de nouveaux outils : servitudes de mixité sociale, périmètre de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global, etc.,
- A l'adaptation d'outils fonciers existants : emplacements réservés redéfinis, créés, ...,
- A la modification ou à l'instauration de dispositions relatives à la préservation de l'environnement, du paysage ou du patrimoine : redélimitation des espaces boisés classés, inscriptions d'éléments de patrimoine bâti et naturel, etc.

Pour rappel, les 5 grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- 1. Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement ;**
- 2. Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques ;**
- 3. Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun ;**
- 4. Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive ;**
- 5. Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le tableau ci-après expose la traduction de ces orientations et objectifs communaux dans le règlement écrit et graphique du PLU.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|--|--|
| ORIENTATION N°1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT | |
| <p>Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes - Requalifier et améliorer le bâti pour l'îlot Jeansoulin, le secteur situé entre les rues Patourneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca, et «Les Soeurs Munet» <p>Le développement de plusieurs secteurs à enjeux devient stratégique pour Menton</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'extension de la zone d'activités du Careï - Projeter une zone de loisirs à Garavan-Hambury (Rondelli) - Requalifier les abords de la Gare Menton-Ville et créer un parc de stationnement souterrain - Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès - Permettre un aménagement à vocation touristique du centre de vacances Roger Latournerie <p>Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville : opérations d'habitat groupé et collectif proches des transports en commun, des commerces et des services - Restructurer les centres secondaires : densification du hameau de Monti, opération d'aménagement du Haut-Careï | <p>√ 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 des coefficients de végétalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et UAb) - Délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant la réhabilitation et le réaménagement du quartier des «Soeurs Munet». <p>√ Délimitation de dispositions et d'outils réglementaires spécifiques permettant d'engager les réflexions communales sur les secteurs à enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone d'aménagement à long terme (IIAUz) des parcelles retenues, en partenariat avec la CARF, pour l'extension de la ZA du Careï ; - Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement du parvis de la gare de Menton-ville avec réalisation d'un parking souterrain ; - Délimitation d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), d'une durée de 5 ans, sur la propriété du centre de vacances Roger Latournerie afin de proposer un aménagement à vocation touristique cohérent avec les attentes de la commune ; - Classement en zone de mixité urbaine fonctionnelle (zone UF) le quartier Rondelli avec des dispositions favorisant le réaménagement et la mise en valeur de ce quartier en front de mer, en cohérence avec le contrat de concession engagé sur le secteur. <p>√ Dispositions réglementaires adaptées favorisant la densification des espaces urbanisés proches du centre-ville et les principaux pôles secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone urbaine dense (UAa et UAb) avec des règles de gabarit favorables à la densification (hauteurs et coefficients d'emprise au sol importants) ; - Délimitation d'une OAP dans le quartier du Haut-Careï en vue de la création d'un nouveau quartier alliant mixité sociale et fonctionnelle (zone IAU). |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|---|--|
| <p>Assurer un développement urbain maîtrisé et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé par la concentration des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements <p>Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants -</p> <p>Traiter les « Entrées de ville »</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> √ Dispositions réglementaires spécifiques en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des quartiers, et notamment des coefficients d'emprise au sol et des coefficients de végétalisation : <ul style="list-style-type: none"> - 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) ; √ Reclassement des zones NB du POS : <ul style="list-style-type: none"> - En zone naturelle ou agricole pour les zones les moins construites, en discontinuité et/ou à dominante naturelle ; - En zone UC pour les zones d'habitat diffus et dont le niveau d'équipement est moyen ; √ Repérage des éléments du patrimoine bâti et naturel remarquables et identitaires de Menton, à préserver (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme) : <ul style="list-style-type: none"> - Identification sur le document graphique et à l'inventaire des éléments de patrimoine à préserver annexé au présent dossier de PLU (pièce n°15 du présent dossier de PLU) ; - Classement en zone N avec délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC - Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) des grands ensembles boisés de la commune ; √ 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. √ Classement des secteurs en entrée de ville selon leur vocation : les secteurs à dominante urbaine sont inscrits en zone U alors que les espaces à dominante naturelle (Maison forestière de Monti) où aucun aménagement particulier n'est prévu sont classés en zone N. |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|--|--|
| <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglementer la constructibilité le long des axes des vallons - Réaliser des bassins de rétention en encourageant les réserves d'eau - Veiller au maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie | <ul style="list-style-type: none"> √ Préservation de la trame verte le long des axes bleus par l'inscription d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés ou de zones naturelles. √ Dispositions spécifiques relatives à la constructibilité dans l'axe des vallons. |
| <p>Aménager le territoire tout en gérant les risques incendies et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les zones d'aléas des PPR ainsi que celles des différents porteurs à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais | <ul style="list-style-type: none"> √ Renvoi aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain et de séisme approuvé en 2001 ainsi qu'au Porter à Connaissance de l'Etat de Juin 2016 identifiant les secteurs soumis à des aléas mouvement de terrain de grande ampleur dans la partie Nord de la commune (Etude CEREMA). √ Classement en zone naturelle ou agricole des secteurs exposés faiblement bâtis. |
| <p>Veiller à une gestion économe des ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> √ Définition de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine par la délimitation, notamment, d'éléments de paysage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) |
| <p>Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution</p> | <ul style="list-style-type: none"> √ Dispositions réglementaires spécifiques relatives à la préservation trame bleue. √ Prise en compte des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans la délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires particulières à l'article 4 du règlement. |
| <p>Réaliser des 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 ainsi qu'au tourisme et à la vie culturelle</p> | <ul style="list-style-type: none"> √ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics (crèche, cinéma, etc.). √ Classement en zone spécifique (UE et UEs) des secteurs à vocation d'équipements (enseignement, sports, etc.). |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|--|---|
| ORIENTATION N°2 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PORTEURS DE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | |
| <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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'Oliveie 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 <p>Préserver les espaces affectés aux activités agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture et à l'oléiculture - Classer les 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 <p>Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières | <ul style="list-style-type: none"> √ Classement en zones naturelle ou agricole spécifiques (zones Np ou Ap) assurant la préservation des espaces protégés par la DTA des Alpes-Maritimes et limitant la constructibilité aux seuls aménagements autorisés par les modalités d'application de la loi Littoral. √ Délimitation d'espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) 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. √ Identification des secteurs actuellement cultivés et/ou dotés d'un potentiel agronomique avéré et classement en zone agricole (zones A ou Ap). √ Définition de prescriptions adaptées pour le maintien, voire le développement de l'activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> - En zone A, seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes ; - En zone Ap, selon les dispositions de la DTA, aucune construction n'est autorisée ; seule la culture des terrains est possible. √ Maintien en zone naturelle (N) des grands espaces naturels et boisés de la commune. |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|--|---|
| <p>Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique grâce notamment aux échanges entre les grands ensembles naturels</p> <p>Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en matière de trame bleue - 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 <p>Préserver la trame verte communale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du SRCE en matière de trame verte - 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 | <ul style="list-style-type: none"> √ Définition de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal, et notamment au sein de l'enveloppe urbaine, par l'inscription d'espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) et d'éléments de paysage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme). √ Dispositions réglementaires spécifiques en zones urbaines et naturelles, notamment pour les secteurs inscrits dans la trame verte et bleue communale, avec une restriction maximale en termes de constructibilité : <ul style="list-style-type: none"> - En zones naturelles, seuls les aménagements et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés ; - Dans toutes les zones et notamment en zones urbaines, constructibilité limitée aux abords des vallons afin d'assurer l'écoulement des eaux. √ Prise en compte du schéma directeur d'assainissement et définition de dispositions particulières à l'article 4 du règlement. √ Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (zones N). |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|--|---|
| ORIENTATION N°3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES A CHACUN | |
| <p>Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine</p> <p>Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière de logements : permettre la production de près de 2200 logements à l'horizon 2030 - Promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux, en particulier dans le quartier du Haut-Careï - Définir une clé de répartition (PLS/PLUS/PLAI) en cohérence avec les objectifs définis dans le PLH en cours de révision - Répondre aux objectifs triennaux du Contrat de Mixité Sociale pour les périodes 2014-2016 et 2017-2019 <p><i>Pour la commune de Menton, les objectifs de production de logements s'élèvent à 277 logements locatifs sociaux en trois ans pour une production globale de 578 logements, soit annuellement, près de 193 logements à créer dont 50 % de logements locatifs sociaux</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les opérations de création de logements pour étudiants - Secteur Promenade du Val de Menton par exemple - <p>Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <i>par exemple, en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou mieux positive</i> - Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion | <ul style="list-style-type: none"> √ Classement en zones spécifiques (zones UA, UB, UF ou UM) avec des dispositions réglementaires adaptées favorisant la mixité fonctionnelle et mise en place de dispositifs particuliers selon les secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement du parvis de la gare de Menton-ville ; - Définition d'un secteur à plan de masse (zone UMa) pour la poursuite de l'aménagement du quartier de Garavan-Hambury (plan de masse issu du POS). √ 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. √ Définition de périmètres (Article L.151-15 du Code de l'urbanisme) et de servitudes (Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux. √ Mise en place de dispositions réglementaires aux articles 11 et 15 du règlement favorables aux nouvelles techniques de constructions et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables. |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|---|---|
| <p>Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer des liaisons douces par des emplacements réservés - cheminements cyclistes le long du littoral - et renforcer les liaisons en transports en commun - Maintenir et mettre en valeur les chemins ruraux pour favoriser les déplacements à pied et les liaisons interquartiers - Poursuivre le développement du réseau de transports en commun « Zest » organisé par la CARF ainsi que les lignes 100 et 110 du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes | <ul style="list-style-type: none"> √ Réserve (Emplacements réservés - ER) 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. |
| <p>Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Étudier les modalités de création d'un tunnel entre la vallée du Careï et la vallée du Borrigo | |
| <p>Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 trois parkings projetés : le parking des Sablettes (430 places), le parking de la gare de Menton-ville (450 places), le parking de l'Armée des Alpes (250 places) - Engager, dans le cadre de l'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 | <ul style="list-style-type: none"> √ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de parcs de stationnement. √ Dispositions réglementaires spécifiques à l'article 12 du règlement concernant les places de stationnements pour véhicules et 2 roues dans le cadre de toute opération d'aménagement. |
| <p>Participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) et le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes</p> | <ul style="list-style-type: none"> √ Règles particulières pour le développement des communications numériques dans le cadre de l'aménagement de certains secteurs de la commune (zones UA, UB, IAU). |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|---|--|
| ORIENTATION N°4 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE | |
| <p>Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les pôles urbains secondaires, des petits pôles commerciaux seront créés ou renforcés - Au port de Menton-Garavan, le Quai Laurenti fera l'objet d'une réflexion spécifique pour mettre en valeur, entre autres, les activités commerciales et nautiques - L'aménagement et la requalification du Borrigo seront poursuivis et finalisés <p>Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs - Développer l'économie numérique et dans ce cadre, un centre de télétravail - Développer la zone d'activités du Careï au travers de sa densification (hauteurs plus importantes) et de son extension (Smart City numérique) - Permettre la construction d'un ensemble résidentiel et d'un pôle de vie pour des logements et du commerce : le nouveau quartier du Haut-Careï - Promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment au travers de l'aménagement d'une zone artisanale à Saint-Roman | <ul style="list-style-type: none"> √ 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. √ Classement spécifique avec dispositions adaptées des secteurs selon leur vocation : <ul style="list-style-type: none"> - Activités industrielles - Zone du Careï (zone UZb) ; - Aménagement d'une zone artisanale à St Roman (zone UZa) ; - Activités agricoles (zones A ou Ap) ; - Pôle de commerces et services du Haut-Careï (zone IAU). |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|---|--|
| <p>Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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- La requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Rondelli)- La réalisation d'un hôtel haut de gamme à Garavan-Hambury permettra de développer le tourisme d'affaire et ainsi soutenir l'activité économique locale toute l'année- La requalification du secteur frontalier : le Pont Saint-Ludovic- L'accueil des yachts de croisière d'une capacité de 300-400 passagers- Le développement de l'activité maritime en lien avec le sanctuaire Pelagos- Un parc dédié aux activités de plein air et aux sports sera créé à la hauteur de la Maison forestière, dans l'Ubac Foran, dans le cadre de l'aménagement d'un parc départemental | <ul style="list-style-type: none">√ Zonage spécifique pour les activités touristiques dédiées aux activités hôtelières et centre de vacances (zone UT2) ou aux activités de camping (zone UT1), ainsi que pour le port de Garavan (zone UP).√ Dispositions réglementaires spécifiques interdisant le changement de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de plus de 20 chambres ou situés dans la bande comprise entre la voie ferrée et le littoral ou ceux situés dans un tènement immobilier dont il occupent plus de la moitié de la superficie totale en habitation, afin de maintenir la capacité hôtelière de la commune.√ 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...). |

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

| Orientations et objectifs du PADD | Traduction réglementaire |
|---|---|
| ORIENTATION N°5 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN | |
| <p>Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels remarquables de la commune ainsi que les continuités écologiques - Préserver le potentiel agricole de la commune - Limiter l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés <ul style="list-style-type: none"> → Limiter au maximum des espaces naturels et agricoles du POS ouverts à l'urbanisation dans le PLU : environ 6,5 ha consommés pour de l'habitation <p>Développer la ville sur la ville et promouvoir la rénovation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offrir à tous un logement adapté, notamment en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation, particulièrement dans le centre-ville et les espaces stratégiques d'aménagement - Privilégier un urbanisme de gestion et de densification du bâti existant en valorisant les « dents creuses ». <ul style="list-style-type: none"> → Dégager environ 16 ha d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine, tout en préservant un potentiel de développement futur et une capacité d'accueil nouvelle → Limiter strictement les consommations d'espaces naturels dans les secteurs urbanisés grâce au renouvellement urbain et à l'utilisation des « dents creuses » → Prévoir, à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation de 9 ha environ pour la réalisation de projets communaux et intercommunaux | <ul style="list-style-type: none"> √ Répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles en cohérence avec l'urbanisation du territoire, le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales de Menton. √ Dispositions réglementaires adaptées : <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - Aux contraintes environnementales et particulièrement les risques naturels de mouvements de terrain. √ Délimitation de l'emprise urbaine correspondant à l'enveloppe bâtie existante et aux projets communaux et intercommunaux projetés : au POS les zones urbaines et péri-urbaines (ex-zones NB) représentaient 678,9 ha ; elles sont de 480 ha environ au PLU. A contrario, les zones naturelles et agricoles sont plus nombreuses (791 ha au POS pour 1 017 ha au PLU). √ Ouverture à l'urbanisation entre le POS et le PLU uniquement pour rectifier une erreur de numérisation du document d'urbanisme, pour prendre en compte les secteurs aujourd'hui bâtis, et pour permettre la réalisation de projets d'aménagement communaux (zone IAU) ou intercommunaux (zone IIAUz), ou la réalisation de logements sociaux (Les Castagnins, Borrigo...). √ Projet de territoire dégageant un potentiel de près de 16 ha environ de « dents creuses », en cohérence avec un réduction de la consommation foncière par habitant et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires à l'horizon 2030 : avec un ratio de 0,02 ha consommés/habitant, l'accueil de 1 890 nouveaux habitants nécessite environ 14 ha pour la création de logements tout en conservant un potentiel constructible pour le développement des activités des aires de stationnement et une capacité d'accueil future. |

CHAPITRE 3

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit uniquement d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune de Menton, deux orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées :

- Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle portant sur la réhabilitation du quartier des Soeurs Munet ;
- Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle portant sur la création du nouveau quartier du Haut-Carei.



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP des Soeurs Munet

SITE ET SITUATION

Le quartier des Soeurs Munet se situe dans le bas du Borrigo, entre l'avenue des Alliés/Cours René Coty à l'Ouest et la rue des Soeurs Munet, à l'Est, séparée de la frange littorale par la voie de chemin de fer (ligne ferroviaire Marseille-Vintimille). Le site est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun du réseau de bus ZEST.

L'îlot Nord occupe la partie supérieure du quartier, séparé de l'îlot Sud par la rue Vallière.

Le site est aujourd'hui essentiellement occupé par des constructions à usage d'habitation. Quelques commerces (boucherie, garage, boulangerie, etc.) sont présents le long de l'avenue des Alliés. Quelques constructions abandonnées et dans un état de dégradation parfois avancé peuvent également être identifiées.

Le versant arboré de la colline de la Vierge, situé sur l'arrière de l'îlot, témoigne du caractère paysager du site et des percées visuelles à préserver.

ENJEUX & OBJECTIFS

L'aménagement du site est dédié à la valorisation de l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet au travers de la requalification de la trame urbaine existante, en harmonie avec la typologie bâtie du bas du Borrigo et l'environnement existant.

L'analyse est l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir les enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- **Conforter la place de l'îlot Nord dans le bas du Borrigo ;**
- **Maintenir l'offre commerciale sur le site ;**
- **Sauvegarder les constructions remarquables, caractéristiques du patrimoine mentonnais ;**
- **Préserver les perceptions visuelles vers la colline de la Vierge.**



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP des Soeurs Munet




PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :



- **Requalifier l'armature urbaine de l'îlot Nord :**
 - Conserver une trame urbaine aérée en cohérence avec la typologie bâtie de l'îlot Sud et plus largement du bas du Borrigo ;
 - Préserver les vues vers la colline de la Vierge située en arrière plan ;
- **Renforcer l'attractivité de l'îlot :**
 - Maintenir un linéaire commercial le long de l'avenue des Alliés dans le cadre du renforcement de l'offre en commerces et services dans le bas du Borrigo ;
 - Protéger le patrimoine architectural mentonnais ;



REQUALIFICATION DE L'ARMATURE URBAINE

-  Percées visuelles à préserver
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'implantation du bâti

RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ

-  Maintien du linéaire commercial en rez-de-chaussée
-  Protection du patrimoine bâti remarquable

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP des Soeurs Munet

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Dans le PLU, le secteur des Soeurs Munet est inscrit en zone UAb : espaces urbanisés denses situés dans le vallon du Borrigo dont la morphologie urbaine et le caractère patrimonial sont à préserver.

Un tel classement permet la mise en oeuvre des objectifs et principes d'aménagement établis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, quand l'OAP recommande de :

- **Requalifier l'armature urbaine de l'îlot Nord** : *en conservant une trame urbaine aérée en cohérence avec la typologie bâtie du bas du Borrigo et en préservant les vues vers la colline de la Vierge située en arrière-plan.*

Le PLU propose un zonage et des dispositions adaptés à ces différents enjeux :

- L'îlot Nord est classé dans un secteur à plan de masse UMc proposant des règles de gabarit (hauteurs modérées, implantations en recul évitant les effets « couloirs », etc.) offrant une typologie bâtie homogène et similaire à l'îlot Sud, en cohérence avec la morphologie du bâti du bas du Borrigo. A ce titre, les constructions traditionnelles seront préférentiellement maintenues sur le site. En effet, le projet d'aménagement envisagé pour l'îlot Nord des Soeurs Munet participe à la requalification de l'ensemble du quartier et, à une échelle plus large, celle du bas du Borrigo. Les constructions projetées tendent vers une harmonisation de la morphologie et de l'architecture du bâti. Cette opération d'aménagement permettra également de résorber les constructions dégradées ou de mauvaise qualité présentes aujourd'hui sur le site.

Les implantations en recul, notamment par rapport aux limites séparatives, et la création de circulations piétonnes au sein de l'îlot contribueront, de manière complémentaire, à la hauteur limitée des bâtiments, à la préservation d'une trame urbaine aérée ainsi qu'au maintien d'une vue dégagée vers la colline de la Vierge située en arrière-plan du front bâti.

Plus spécifiquement, les bâtiments seront réalisés en « étage », avec une hauteur dégressive afin de préserver les vues sur la vallée et la colline de La Vierge.

- Les espaces boisés classés (EBC) couvrent l'ensemble de la colline de la Vierge assurant ainsi sa préservation et le cadre paysager de qualité dans lequel s'inscrit l'îlot Nord ;

- **Renforcer l'attractivité de l'îlot** : *en maintenant un linéaire commercial le long de l'avenue des Alliés et en protégeant le patrimoine architectural remarquable.*

Le PLU propose un zonage et des dispositions adaptés à ces différents enjeux :

- Les règles de la zone UMc dans laquelle s'inscrit l'îlot Nord favorise la mixité des fonctions urbaines : les commerces et services y sont autorisés au même titre que l'habitat ;
- Le PLU identifie deux bâtiments remarquables dont le caractère patrimonial et architectural est à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Matérialisés par une étoile rouge sur le plan de zonage, ces éléments de patrimoine sont également inscrits dans l'inventaire du patrimoine mentonnais à protéger, annexé au présent dossier de PLU. Ces bâtiments sont caractéristiques de la qualité architecturale du quartier des Soeurs Munet. En conservant ces bâtiments, la commune souhaite préserver la typicité de ce quartier.

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP du Haut-Careï

SITE ET SITUATION

Le secteur du Haut-Careï se situe dans la partie Nord de la commune, au niveau du quartier de Saint-Roman, en contrebas du viaduc de l'autoroute A8.

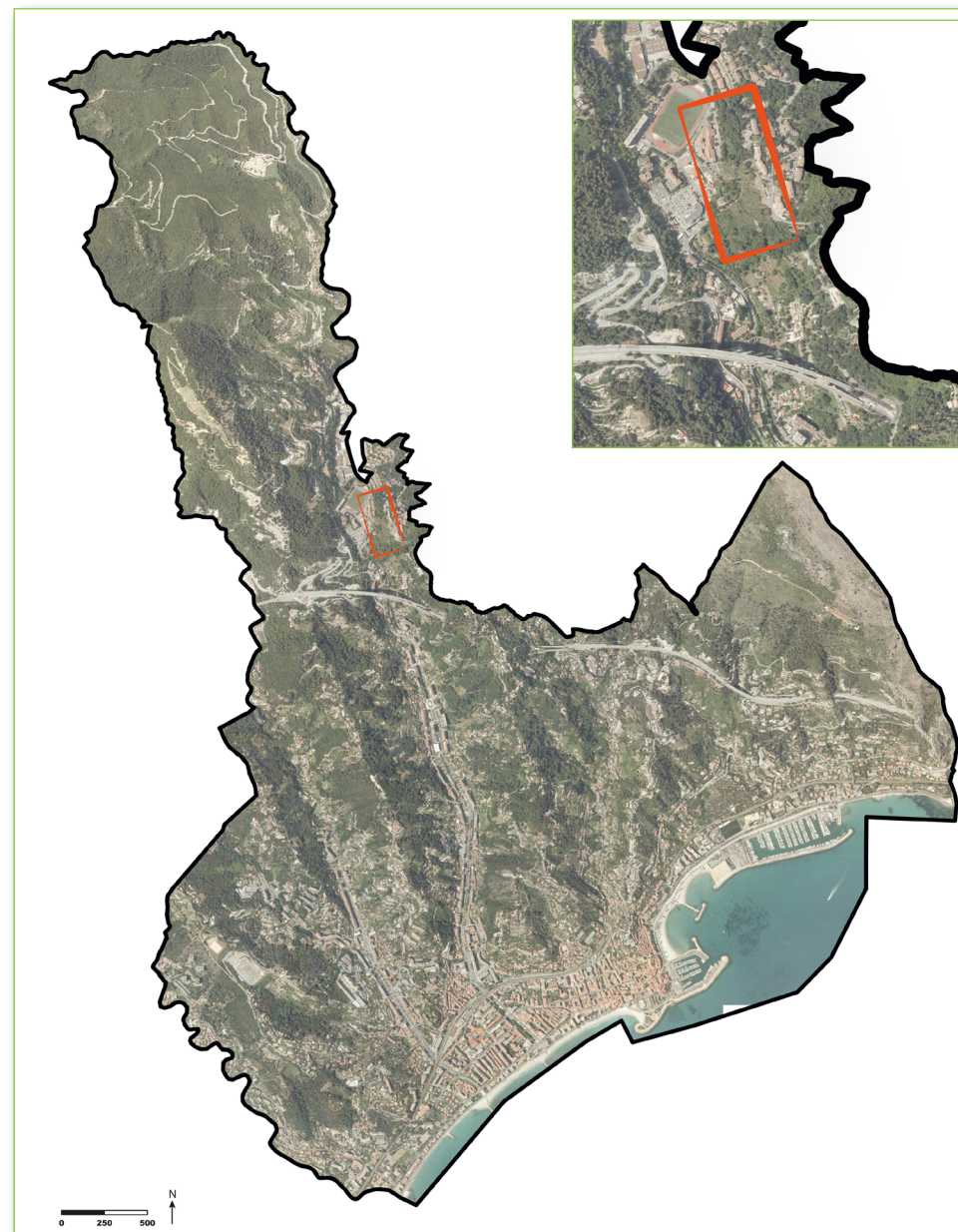
Il est desservi, depuis la route départementale RD 2566 reliant le centre-ville à l'autoroute, par l'avenue de Saint-Roman, ancienne route de Sospel, menant à la zone d'activités de Menton-Castellar située en amont du site. Il bénéficie également d'une desserte par le réseau de bus ZEST (ligne n°1), offrant un accès direct au centre-ville et à la gare SNCF.

Le secteur du Haut-Careï bénéficie, en périphérie immédiate, de l'ensemble des réseaux secs et humides. Il est par ailleurs concerné par des aléas de mouvements de terrain de grande ampleur.

Le site s'étend sur des espaces de coteaux orientés Sud-Ouest, relativement pentus, en rive gauche du Careï. Ces terrains sont encore aujourd'hui constitués en partie d'anciennes terrasses de culture.

Il est limité au Sud par un vallon encaissé, affluent du Careï, conférant au site une sensibilité écologique certaine.

Enfin, il s'inscrit en continuité d'une urbanisation existante (le quartier de Saint-Roman), composée d'activités, de commerces, de services, d'équipements publics et d'un ensemble d'habitations datant des années 80.



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP du Haut-Careï

ENJEUX & OBJECTIFS

L'opération programmée du Haut-Careï porte sur l'aménagement, dans la continuité de l'urbanisation existante, d'un nouveau quartier de vie, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et en s'intégrant dans l'environnement existant.

L'analyse de l'occupation du sol actuelle, du site environnant et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement :

- **Renforcer le pôle de vie existant : logements, commerces, équipements et services ;**
- **Prendre en compte les problématiques de mouvements de terrain dans l'aménagement du site ;**
- **Conserver les sensibilités paysagères et écologiques du site ;**
- **Préserver les perceptions visuelles sur le paysage environnant, offertes par la topographie marquée du secteur.**

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP du Haut-Careï

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- **Aménager un nouveau quartier de vie :**
 - Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du secteur ;
 - Assurer l'accessibilité et la desserte du site au travers de voiries adaptées à l'opération programmée et à la topographie du site ;
- **Intégrer le projet au contexte environnemental et paysager :**
 - Prendre en compte les aléas de mouvements de terrain de grande ampleur ;
 - Proposer un aménagement cohérent avec la morphologie du site ;
 - Sauvegarder la qualité faunistique et floristique du site ;

AMÉNAGER UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE



Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle



Principe d'accès au site



Principe de desserte interne



Principe de liaisons douces

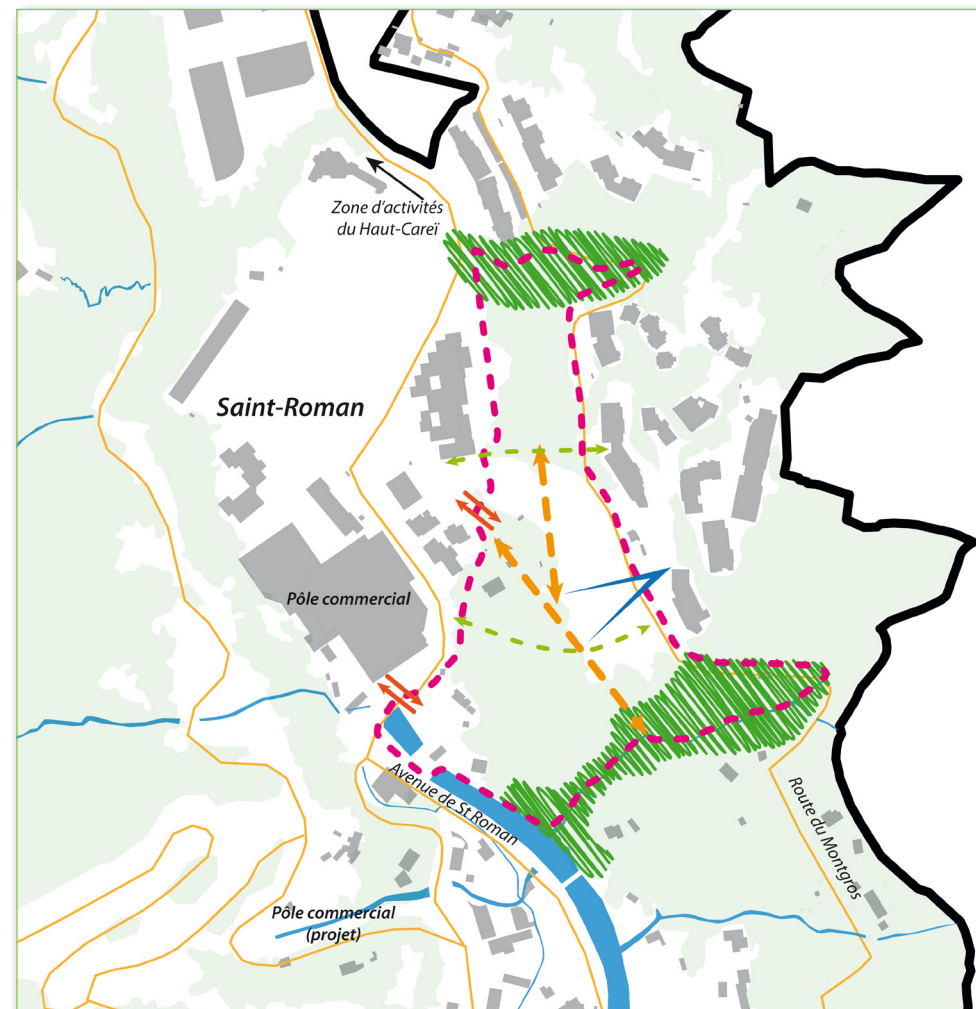
INTÉGRER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT



Préservation de la qualité écologique
(zones humides des vallons notamment)



Percées visuelles à préserver



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP du Haut-Careï

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Dans le PLU, le futur quartier du Haut-Careï est inscrit en zone IAU, à vocation mixte (habitat, commerces, services et équipements) spécifique à l'aménagement de ce nouveau quartier de la commune.

Un tel classement permet la mise en oeuvre des objectifs et principes d'aménagement établis par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, quand l'OAP recommande de :

- **Aménager un nouveau quartier de vie** : *en renforçant la mixité sociale et fonctionnelle du secteur et en assurant un niveau de desserte adapté à l'opération programmée et à la topographie du site.*

Le PLU propose un zonage et des règles adaptés à ces différents enjeux :

- Le projet de PLU définit un zonage et des règles spécifiques à l'opération du Haut-Careï : la zone à urbaniser IAU. Il s'agit d'une zone favorisant la mixité des fonctions urbaines, autorisant les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et les équipements publics et collectifs ;
- Une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme est définie sur l'ensemble de la zone afin d'imposer la réalisation de logements sociaux dans le cadre du projet ;
- Un emplacement réservé (ER V11) est identifié en partie Est du site afin d'élargir la route du Mont Gros est ainsi améliorer les conditions d'accès au site et au quartier environnant ;

- **Intégrer le projet au contexte environnemental et paysager** : *en prenant en compte les aléas de mouvements de terrain, en proposant un aménagement cohérent à la topographie du site et en préservant la qualité faunistique et*

floristique.

Le PLU propose un zonage et des règles adaptés à ces différents enjeux :

- En cohérence avec la morphologie des constructions existantes dans le quartier de Saint-Roman, la hauteur des bâtiments est limitée à 15 m (R+4), avec une sur-hauteur éventuelle de 3 m autorisée sur 40% de l'emprise du bâtiment afin de proposer des constructions adaptées à la topographie du site (bâtiments en «escalier» avec niveaux décalés par exemple) ;
- Des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont délimités au Nord et au Sud du site, et notamment au niveau du vallon de l'affluent du Careï afin de protéger ce couloir écologique et la faune et la flore associées.

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document écrit, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Menton, à l'exception du centre historique concerné par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2014.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi (Code de l'urbanisme notamment), se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
 - Les zones urbaines « U » ;
 - Les zones à urbaniser « AU » ;
 - Les zones agricoles « A » ;
 - Les zones naturelles « N ».

Chaque zone peut être divisée en secteurs.

- Des éléments graphiques, exprimant des règles spécifiques indépendamment des vocations des zones (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de paysage, etc.).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document écrit, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, et qui se déclinent en 16 articles :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5* - Caractéristique des terrains

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteurs maximales des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14* - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**NB : Dans le respect des dispositions de la Loi ALUR, les articles 5 et 14 de chacune des zones sont désormais sans objet.*

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

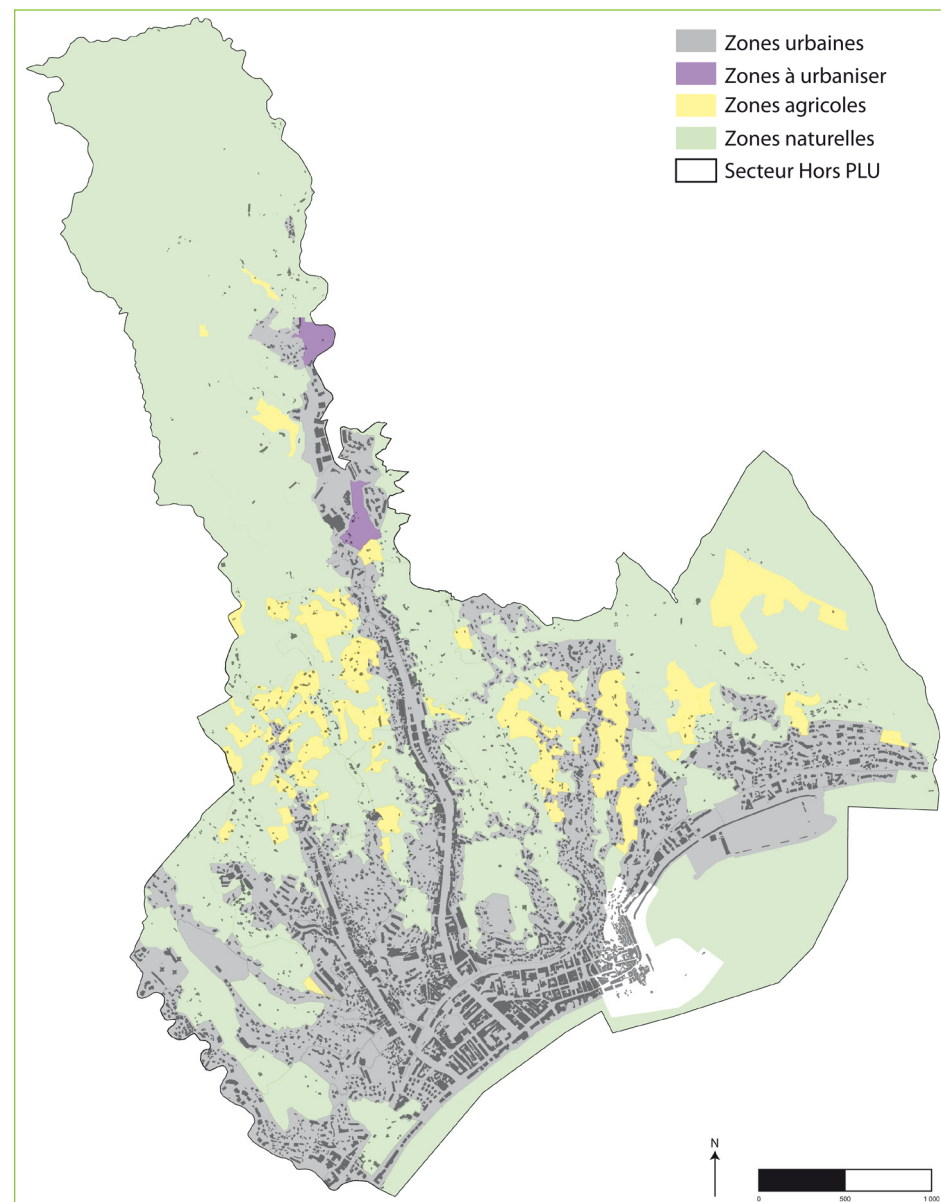
Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du PLU regroupées en quatre types de zones :

- Les zones urbaines « U » ;
- Les zones à urbaniser « AU » ;
- Les zones agricoles « A » ;
- Les zones naturelles « N ».

Les différents types de zones dans le PLU de Menton



1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

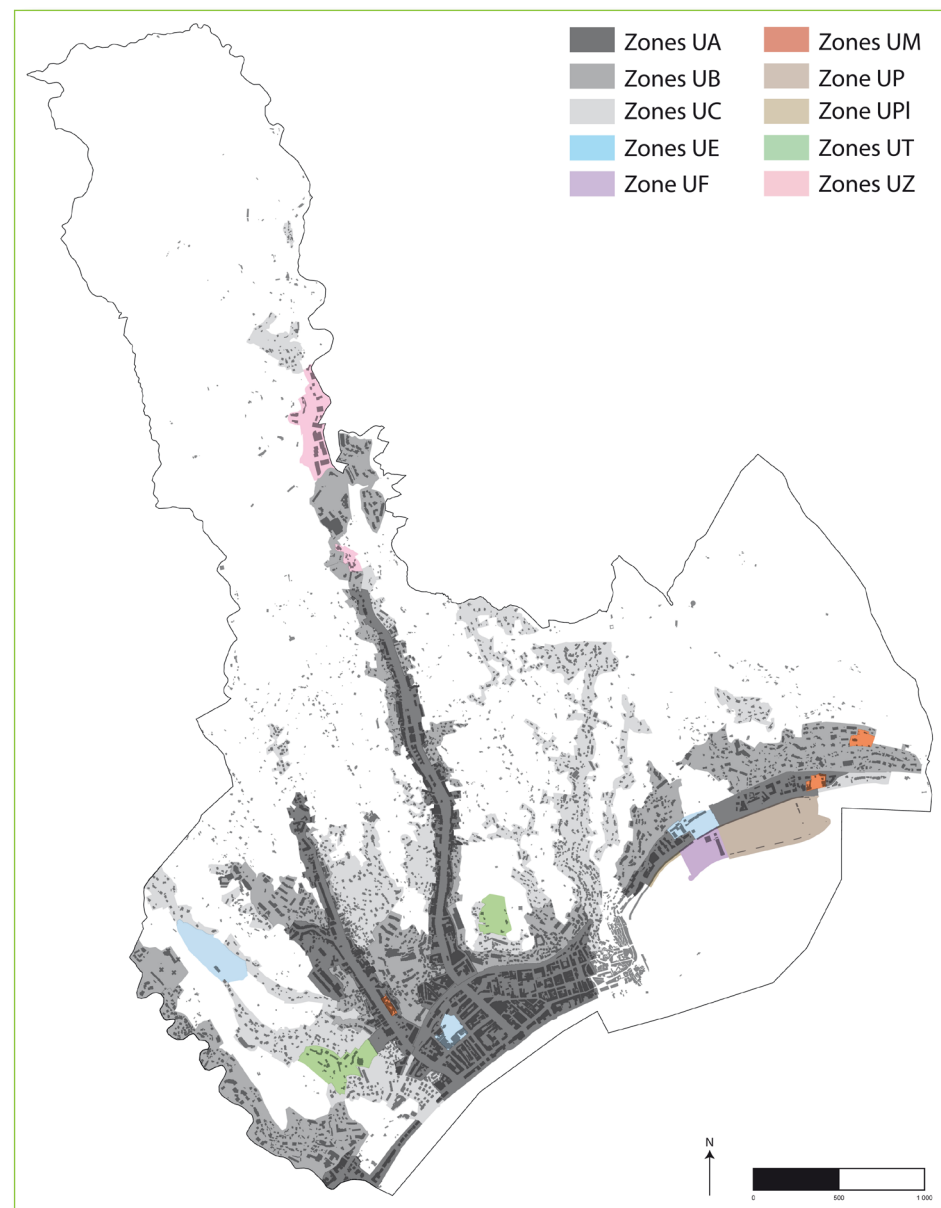
LES ZONES URBAINES (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques - densité, hauteur, type de constructions admises... - permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de nouvelles populations, développement des activités économiques et touristiques, maintien d'un équilibre entre espaces minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère notamment, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles urbains déjà existants...

Il s'agit également d'assurer la diversité des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le contexte paysager et les réalités communales de Menton.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines du territoire mentonnais :

- **La zone UA** avec deux sous-secteurs UAa et UAb correspond au centre-ville de Menton et à son prolongement ; secteurs les plus densément urbanisés de la commune, ils se situent le long du littoral et des vallées du Careï et du Borrigo, dont la morphologie et le caractère patrimonial sont à préserver ;
- **La zone UB** - avec quatre sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd qui se différencient par leur densité bâtie et leur sensibilité paysagère - correspond aux extensions du centre-ville ainsi qu'à l'urbanisation dense sur les premiers versants mentonnais. Il s'agit d'une zone proposant une mixité des fonctions urbaines alliant habitat, commerces, services et équipements publics ;
- **La zone UC** correspond aux zones d'habitat pavillonnaire moyennement denses où la préservation d'un équilibre minéral/végétal apparaît comme une priorité ;
- **La zone UE** est spécialement dédiée aux équipements sportifs, culturels et d'enseignement. Le sous-secteur UEs correspond plus spécifiquement aux aménagements sportifs du Val d'Anaud ;



Les différents types de zones urbaines dans le PLU de Menton

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

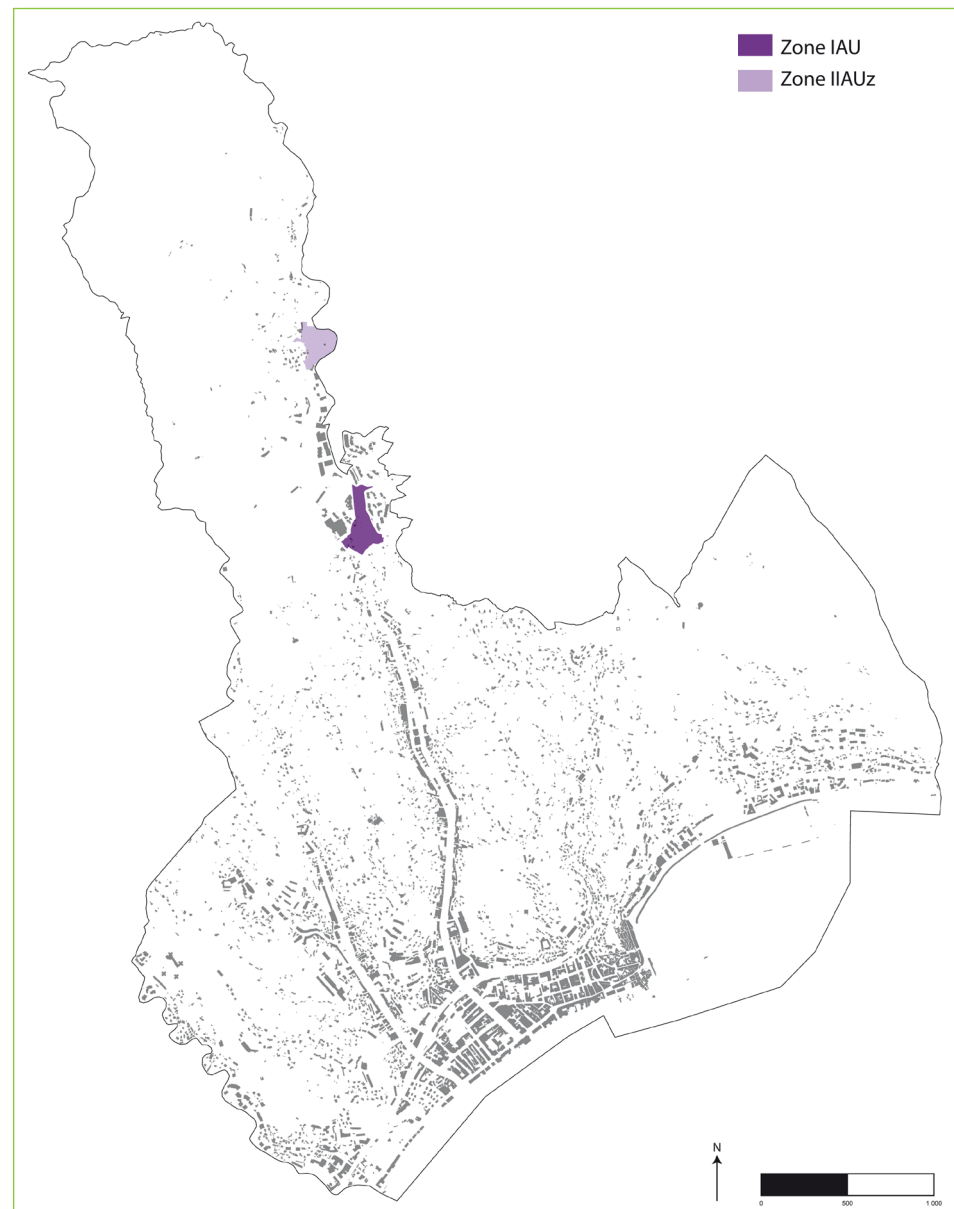
- **La zone UF** est une zone à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements) située en front de mer et dont le réaménagement est envisagé par la commune ;
- **La zone UM** - avec ses trois secteurs UMa (Garavan-Hambury), UMb (Rosmarino) et UMc (Soeurs Munet) - est une zone de secteurs à plan de masse pour lesquels des dispositions réglementaires spécifiques ont été définies ;
- **La zone UP** est spécialement dédiée au port de Garavan et à ses activités portuaires ;
- **La zone UPI**, correspond aux concessions de plage devant faire l'objet d'aménagements ponctuels ;
- **La zone UT** identifie les secteurs à vocation touristique de la commune. Elle comprend deux sous-secteurs : UT1 pour le camping Saint-Michel et UT2 couvre à la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;
- **La zone UZ** correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles (UZb) et artisanales (UZa).

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

LES ZONES À URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble programmant les constructions et les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

- **La zone IAU** correspond à l'opération d'aménagement du Haut-Careï qui prévoit la création d'un nouveau pôle d'habitat, de commerces, services et équipements, en complément de l'offre existante dans le quartier voisin de Saint-Roman. Elle a pour vocation à être urbanisée à moyen terme.
- **La zone IIAUz** est identifiée pour des aménagements à long terme. Elle correspond plus particulièrement au projet d'extension de la zone d'activités du Careï, prévu en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya (CARF), compétente en matière de développement économique.



Les différents types de zones à urbaniser dans le PLU de Menton

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

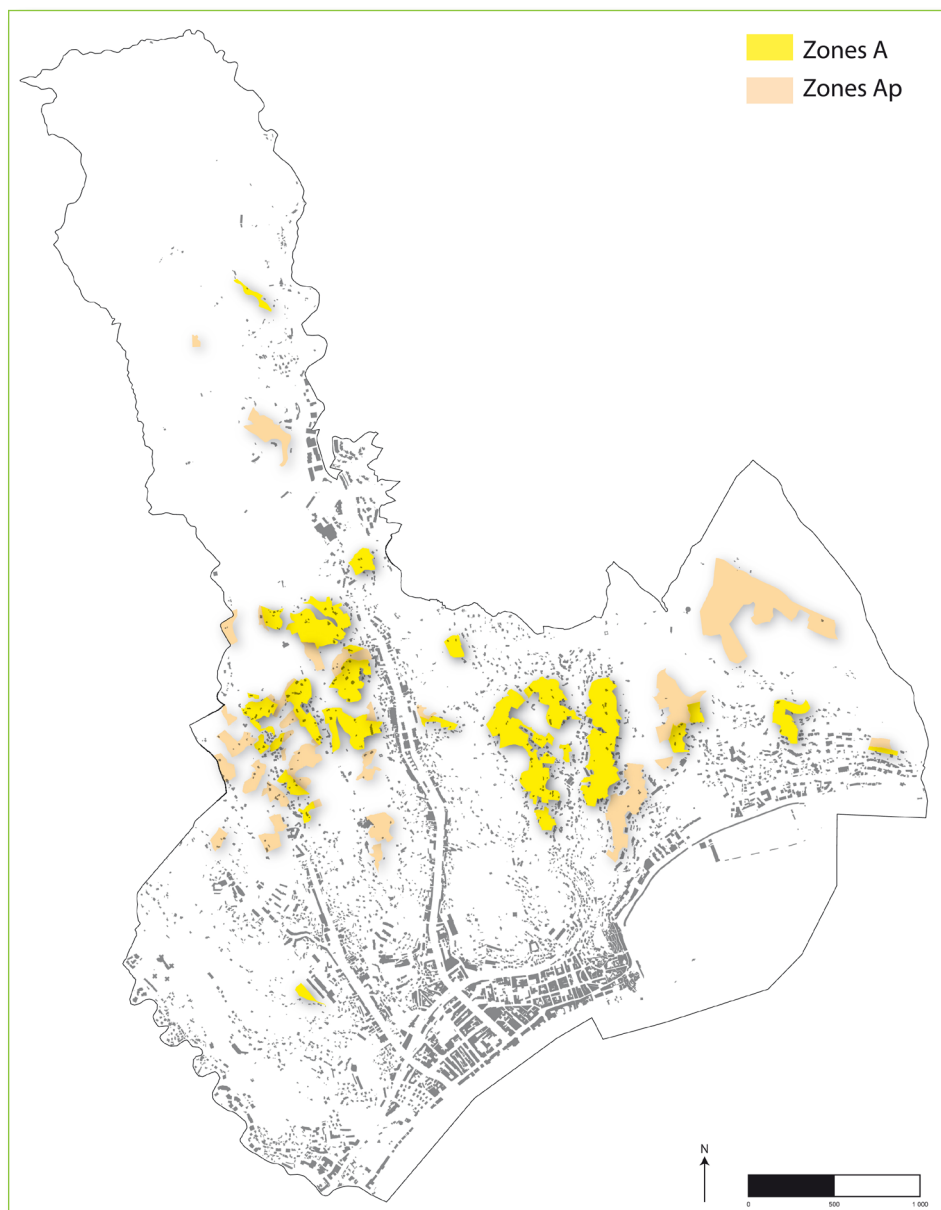
LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terrains.

L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques naturels (réduction des risques de glissement de terrain par l'entretien des restanques, réduction de la propagation des feux de forêts...).

A Menton, il s'agit donc de préserver de toute urbanisation les espaces au potentiel agronomique avéré et de permettre leur valorisation, voire leur remise en état, dans le respect des objectifs du PADD.

Ces secteurs sont donc classés en **zone A**, ou dans le sous-secteur Ap s'ils sont inscrits dans un espace à protéger (espaces boisés significatifs, espaces remarquables terrestres, etc.) au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et du Réseau Natura 2000.



Les différents types de zones agricoles dans le PLU de Menton

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles désignent les grands espaces naturels de la commune, boisés ou non, et dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

Sur le territoire de Menton, **la zone N** regroupe ainsi les grandes entités naturelles identitaires du paysage mentonnais.

Les dispositions réglementaires et le zonage assurent, conformément aux orientations du PADD, leur préservation et mise en valeur.

Des zones naturelles spécifiques ont par ailleurs été créées afin de répondre à certaines particularités territoriales. Ainsi :

- Le secteur Nc correspond aux cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir ;
- Le secteur Ng correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage dont l'aménagement est prévu à l'horizon du PLU ;
- Le secteur Np correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces boisés significatifs, espaces terrestres remarquables, coupures d'urbanisation, etc.) et du Réseau Natura 2000 ;
- Le secteur Nm délimite l'emprise du Domaine Public Maritime (DPM) sur le territoire communal ;
- Le secteur Nv correspond aux espaces spécialement dédiés à la culture des vergers ;
- Le secteur NPL correspond aux secteurs des plages.



Les différents types de zones naturelles dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UA (SOUS-SECTEURS UAa ET UAb) - LE CENTRE-VILLE ET LES ESPACES URBAINS DENSES DU LITTORAL ET DES VALLÉES DU CAREÏ ET DU BORRIGO -

La zone UA couvre le centre-ville XIXème de Menton, coeur de ville moderne, l'urbanisation dense le long de la frange littorale (zone UAa) et des vallées du Careï et du Borrigo (zone UAb) dont le caractère patrimonial et architectural est à préserver.

La zone UA compte 5 entités :

- Centre-ville XIXème (zone UAa - n°1) ;
- Front de mer de Carnolès (zone UAa - n°2) ;
- Front de mer de Garavan, le long de l'Avenue Porte de France (zone UAa - n°3) ;
- Vallée du Careï (zone UAb - n°4) ;
- Vallée du Borrigo (zone UAb - n°5).

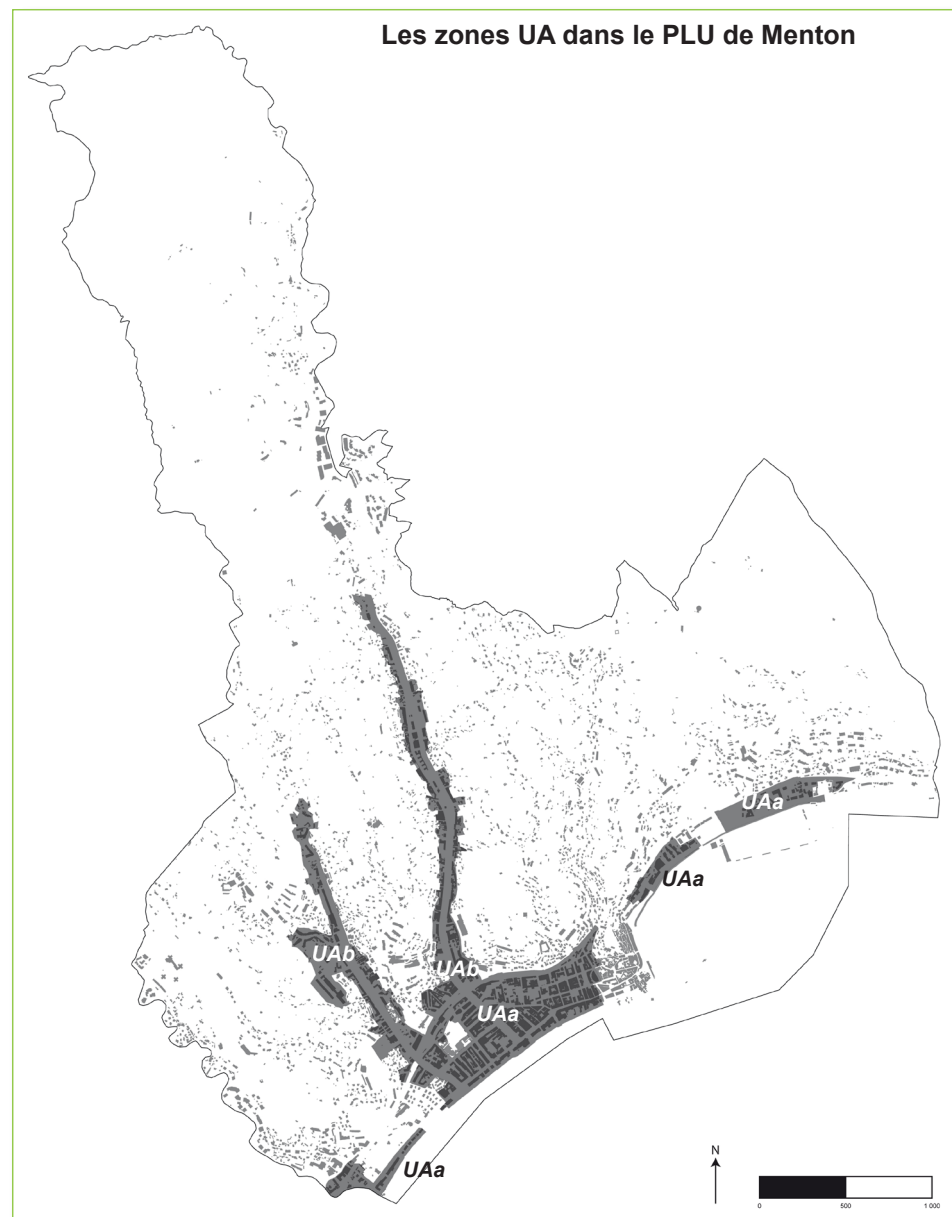
Il s'agit d'espaces urbains très denses, bâtis en ordre continu, à l'alignement des voies principales. Le PLU confirme leur vocation de mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements) et de centralité, d'une part, et préserve leur caractère patrimonial et architectural d'autre part.

L'adoption en 2003, puis la révision en 2014, du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur le centre ancien oblige à revoir la dénomination des zones dans le PLU. En effet, la Vieille Ville de Menton était inscrite en zone UA dans le POS approuvé ; cette dernière faisant aujourd'hui l'objet d'une réglementation particulière, elle est exclue du projet de PLU et la dénomination des zones est ainsi revue.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

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

→ Maîtrise des densités bâties et de l'extension de l'urbanisation : comblement des « dents creuses » et renouvellement urbain favorisés dans les espaces urbanisés sensibles.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

√ **Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers.**

→ Identification et protection des ensembles bâtis et paysagers remarquables.

√ **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.**

→ Mixité sociale et spatiale favorisée : zone à vocation mixte accueillant des logements, des commerces, des services et des équipements.

√ **Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce à l'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement notamment.**

→ Changement de destination des hôtels de plus de 20 chambres ou situés entre le front de mer et la voie ferrée interdit.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAa du centre-ville XIXème siècle (n°1)

Cette entité correspond au centre-ville de Menton. Elle est destinée à accueillir l'ensemble des fonctions urbaines et résidentielles (habitat, commerces, services et équipements).

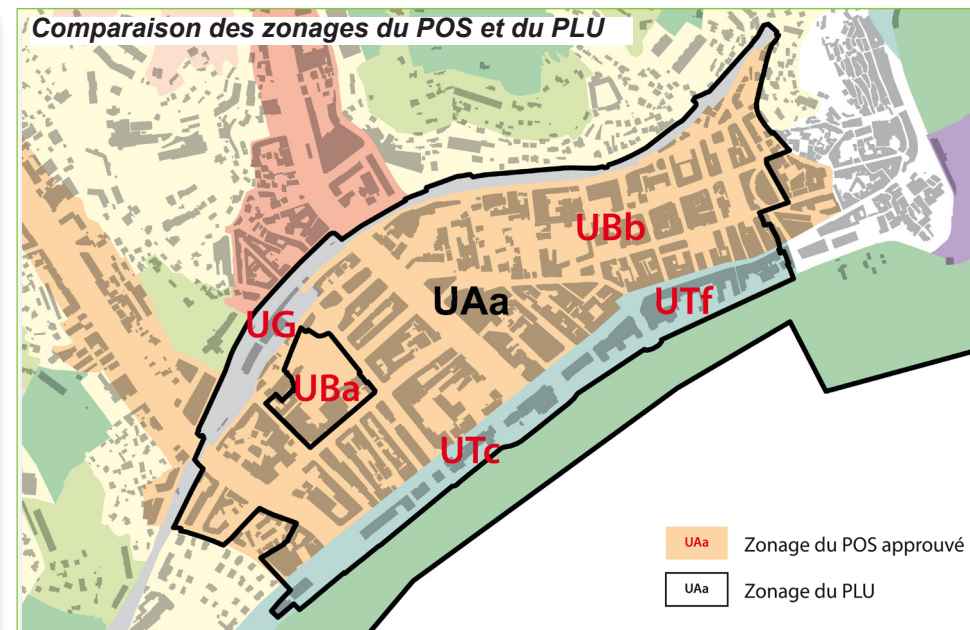
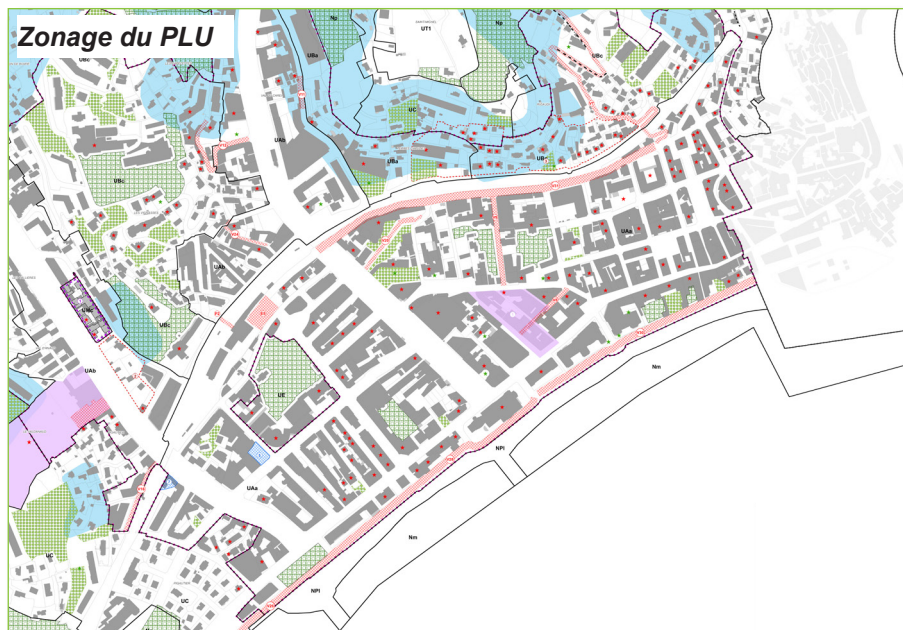
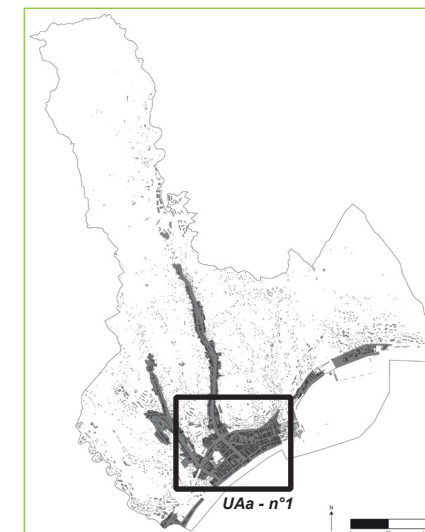
La zone UAa délimite l'emprise des espaces urbains construits au cours du XIXème siècle, correspondant à l'extension du centre historique, dans la plaine littorale. Les hôtels particuliers, villas et palais qui constituent l'essentiel des constructions du centre-ville XIXème s'organisent le long des grands boulevards : Avenue Félix Faure, Rue de la République, Rue Patourneaux, Avenues de Verdun et Boyer (RD 2566), et Promenade du Soleil (RD 6007) sur la frange littorale.

Le centre-ville de Menton, tout comme l'ensemble du territoire communal bénéficie d'un classement en site inscrit, visant à assurer la préservation de sa qualité architecturale et patrimoniale.

La DTA des Alpes-Maritimes qualifie également la partie Est de cette entité d'«

espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère ».

Le tissu urbain du centre-ville mentonnais a peu évolué et évoluera peu dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Par rapport à la zone UBb du POS, les limites de ce secteur UAa sont légèrement agrandies afin d'intégrer les constructions implantées le long de la Promenade du Soleil et l'emprise de la voie ferrée qui ne bénéficie plus d'un zonage spécifique dans le PLU. A l'Est, l'emprise de la zone UAa se limite au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PMSV), secteur exclu de la révision du PLU et qui couvre le centre historique de Menton. Le secteur d'équipements publics et culturels, organisé autour des terrains de tennis Edouard VII, de l'Église du Sacré Coeur et du Collège Vento, bénéficie



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

d'un classement spécifique en zone UE dédiée aux équipements dans le PLU. Enfin, l'îlot bâti situé entre l'avenue Cernuschi à l'Est, la rue du Clos des Lucioles au Sud, le chemin de Pigautier à l'Ouest et le cours du Centenaire au Nord est, compte-tenu de ses caractéristiques et de sa morphologie urbaine, rattaché à la zone UBb de La Madone attenante.

La typo-morphologie des constructions de la zone UAa justifie ce classement ainsi que les dispositions réglementaires proposées dans le PLU, similaires à celles du POS approuvé.

Dans ce dernier, la superficie de ce secteur UAa était de 20,1 ha ; elle est de 47,2 ha au PLU.

Le secteur UAa du centre-ville fait par ailleurs l'objet de 2 servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme favorisant la production de logements sociaux. Ces deux servitudes permettront de produire 68 logements conventionnés. La production de logements sociaux sera également favorisée dans ce secteur par le Périmètre de Mixité Sociale (PMS) défini sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme est défini en vue de permettre la réalisation d'une opération de réaménagement et de renouvellement urbain dans le coeur de ville (îlot Ardoïno).

Des mesures de protection sont également prises afin de préserver les espaces végétalisés et boisés significatifs (EBC au titre de l'article L.113-1 du CU ou éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU) ainsi que les principaux éléments identitaires du patrimoine mentonnais. En effet, le centre-ville, de par la présence de nombreux hôtels particuliers, villas, palais caractéristiques de l'époque de villégiature mentonnaise et souvent accompagnés de jardins d'agrément qui font la renommée de Menton, compte de nombreux éléments de patrimoine bâti et naturel remarquables que la commune souhaite protéger dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments représentés par des étoiles rouge ou verte sur le plan de zonage, sont inscrits dans l'inventaire du

patrimoine annexé au présent dossier de PLU.

Ces éléments participent également au maintien de la trame verte et bleue communale.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAa - Front de mer de Carnolès (n°2)

Cette entité, située dans le quartier de Carnolès, correspond au linéaire de constructions caractéristiques du front de mer mentonnais, implantées le long de la Promenade du Soleil (RD 62), entre la Place d'Armes à l'Est et la limite communale avec Roquebrune-Cap-Martin à l'Ouest. Elle intègre également les immeubles situés entre le parc de La Madone et la rue Paul Morillot, en limite avec Roquebrune-Cap-Martin.

Ce secteur UAa est destiné à accueillir des immeubles à usage d'habitation, mais également des commerces, des services voire des équipements. Il délimite un espace urbain relativement dense situé entre la Promenade du Soleil (RD 62) côté littoral et la rue Paul Morillot au Nord.

Le tissu urbain de ce quartier a peu évolué et évoluera peu dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Les limites de ce secteur UAa recouvre uniquement les

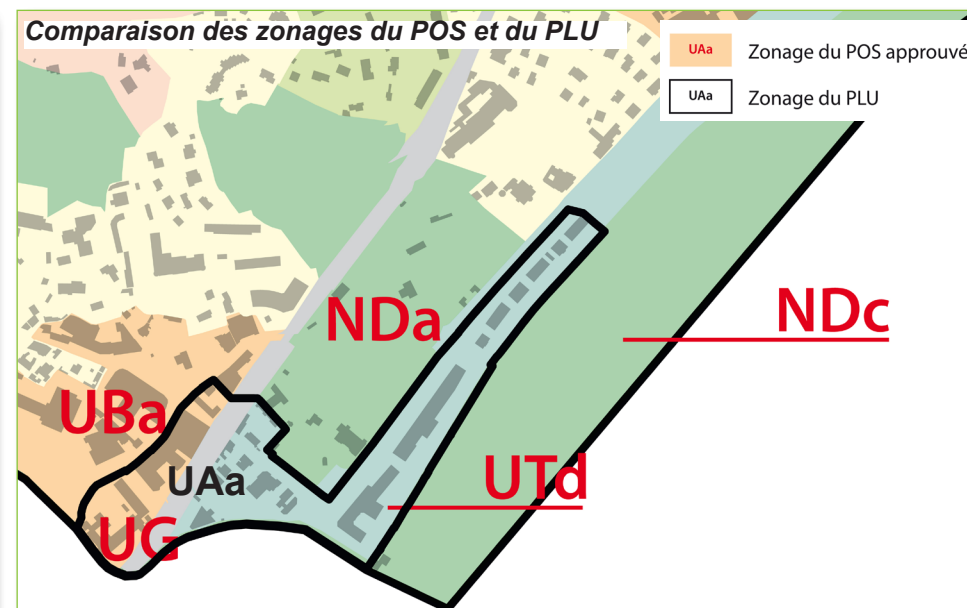
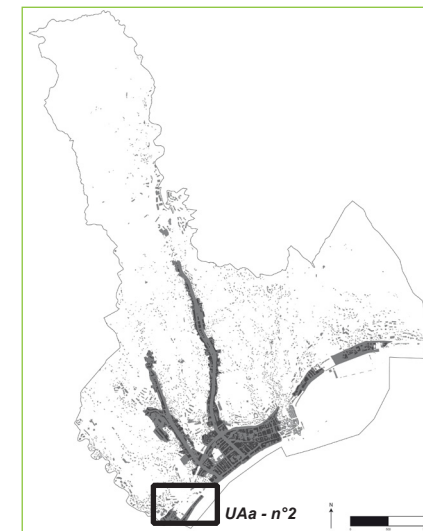
constructions constituant un linéaire bâti dense aux hauteurs importantes, classées en zone UTd au POS approuvé et situées sur le front de mer.

Au POS, sa superficie était de 5,6 ha ; elle est de 5,7 ha au PLU.

Deux emplacements réservés sont délimités dans cette zone :

- Un ER pour création d'un cheminement piéton vers la Promenade du Soleil (ER P1) ;
- Un ER pour élargissement à 12 m de la Promenade du Soleil (ER V26).

Ce secteur compte également une servitude de mixité sociale (SMS n°8) qui permettra, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, de réaliser une cinquantaine de logements, dont 20 logements sociaux environ.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Les hôtels particuliers et villas remarquables de ce quartier du bord de mer sont protégés, dans le cadre du PLU, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments représentés par des étoiles rouges sur le plan de zonage, sont inscrits dans l'inventaire du patrimoine annexé au présent dossier de PLU.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAa - Front de mer le long de l'Avenue Porte de France (n°3)

Cette entité, composée de deux sous-secteurs, se situe dans le quartier de Garavan. Ces derniers sont tous deux implantés entre l'Avenue Porte de France (RD 6007) au Sud et la voie ferrée au Nord, de part et d'autre du pôle d'équipements constitué du lycée professionnel Paul Valéry et du stade municipal Lucien Rhein.

Ces zones UAa sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions urbaines des centres-villes : habitat, commerces, services et équipements. Leurs enveloppes délimitent les ensembles bâtis de densité et de hauteur importantes, situés en front de mer.

Le tissu urbain de ces secteurs n'a jusqu'alors que peu évolué et il n'évoluera pas davantage dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Les limites de la zone UAa couvrent l'ensemble des constructions regroupées au sein de la zone UTa du POS approuvé, à l'exception du lycée. Elles incluent également l'emprise de la voie ferrée - dont la délimitation par un zonage spécifique est devenue inutile -, la

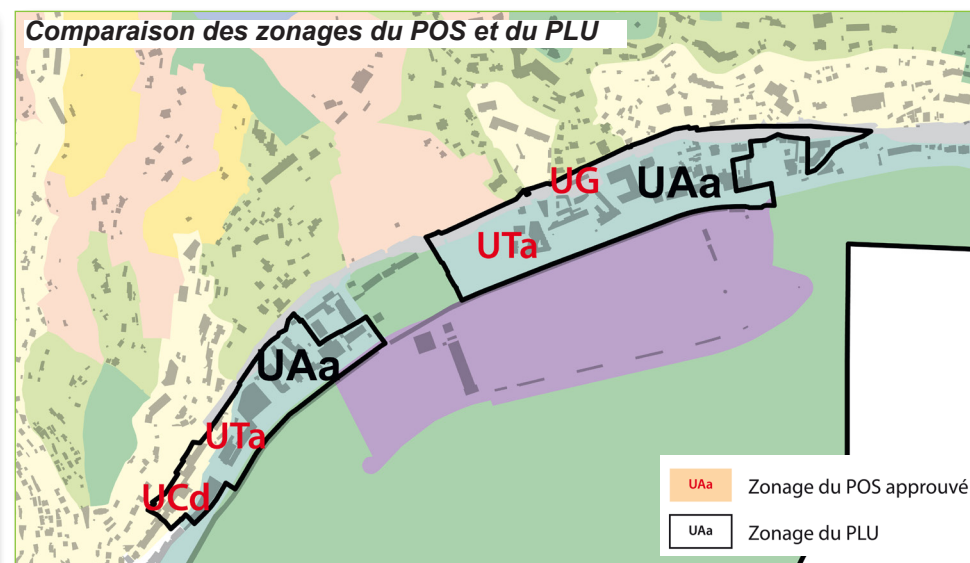
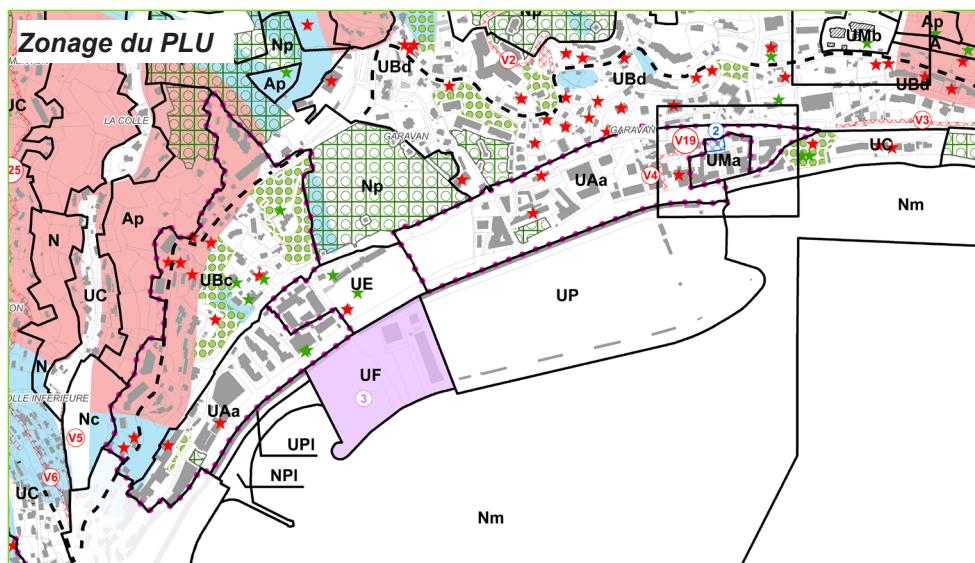
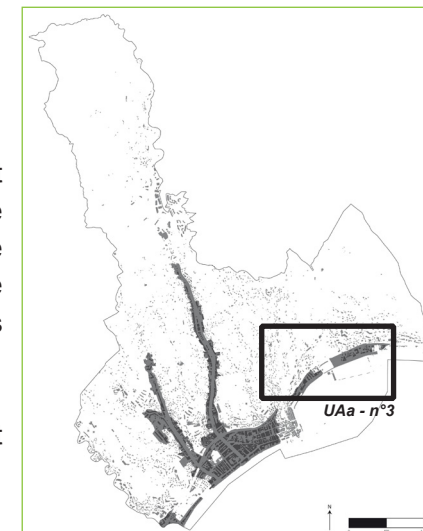
parcelle n°AT 241 concernée par un projet d'hôtel haut de gamme dont les travaux devraient débuter à l'été prochain ainsi que l'îlot bâti situé le long de l'Avenue Laurenti, en continuité de la Vieille Ville, et occupé notamment par les locaux de l'antenne de Sciences Po à Menton.

Dans le PLU, les secteurs UAa de Garavan représentent respectivement 5,1 ha et 9,4 ha.

Dans ces deux secteurs, la commune envisage des aménagements de voirie. A ce titre, des emplacements réservés pour élargissement de voirie (ER V4 et ER V19) sont prévus.

Par ailleurs, les espaces boisés les plus significatifs font l'objet d'un classement en EBC.

Les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel mentonnais sont protégés au titre des articles L.151-19 ou L.113-1 du Code de l'urbanisme dans le cadre du PLU.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAb - Vallée du Careï (n°4)

Cette entité s'étend le long de la vallée du Careï. L'urbanisation s'y est développée de façon importante de part et d'autre de l'axe de l'Avenue de Sospel (RD 2566) et de ses contre-allées, la Promenade du Val du Careï en rive gauche et la route de Sospel en rive droite. L'entité est limitée au Sud par la voie ferrée ; au Nord elle s'arrête à l'aplomb du viaduc de l'autoroute A8.

Il s'agit d'une zone de mixité des fonctions urbaines. Ce secteur UAb a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'artisanat, d'équipement, etc. Il délimite l'enveloppe des espaces urbains denses existants (densité et hauteur importantes) implantés en ordre continu le long des axes de desserte.

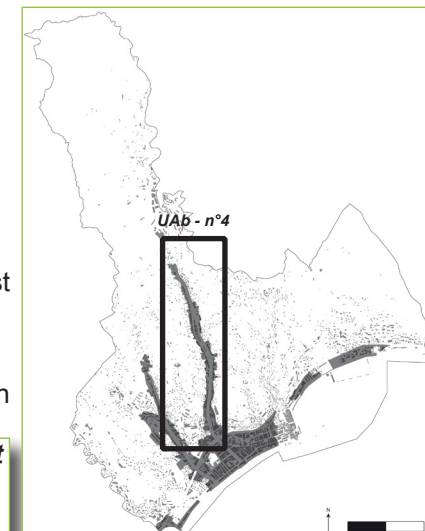
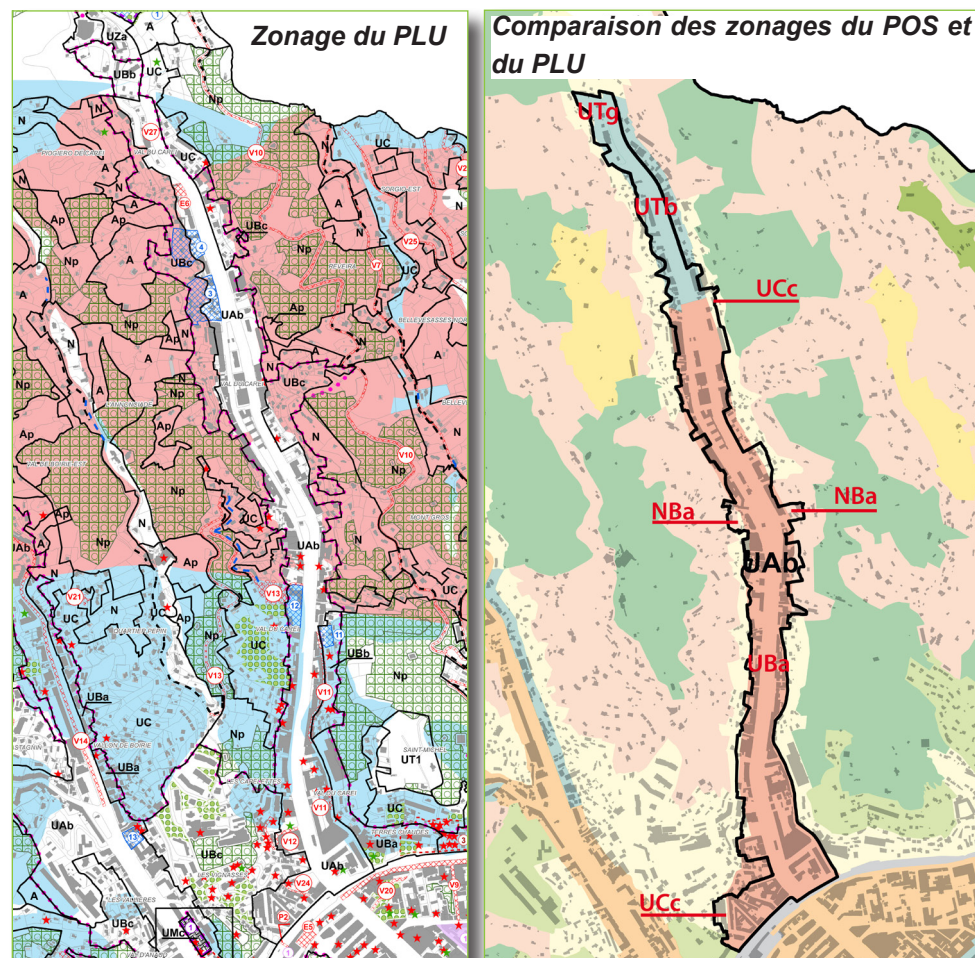
L'urbanisation s'est progressivement développée le long de l'axe du vallon, ne laissant aujourd'hui qu'un potentiel de développement très limité. Malgré les nouvelles règles du PLU renforçant la densité dans cette zone, elle devrait peu évoluer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU, excepté sous forme d'opérations ponctuelles de renouvellement urbain.

Par rapport au POS, l'entité UAb du Careï englobe la totalité de la zone UBa du POS, à l'exception de l'îlot Riviera situé entre l'Avenue Riviera au Sud et l'impasse des Violettes au Nord. Elle intègre également des parcelles inscrites en zones UTb et UTg du POS approuvé, dans sa partie Nord, et au pied des versants Est et Ouest, les constructions de densité équivalente

issues des zones UCc ou NBa du POS.

Au POS, le secteur UBa du Careï représentait 25,8 ha ; au PLU, la zone UAa est de 31 ha.

Par ailleurs, dans ces espaces urbains proches des lignes de transports en



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

commun et des principales aménités, trois servitudes de mixité sociale (SMS n°3, 4 et 12) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ont été délimitées. Elles participent, en complément des possibilités offertes par la mise en place d'un Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) au développement de l'offre en logements sociaux sur le territoire communal en permettant la production de près de 172 logements conventionnés.

Enfin, les éléments de patrimoine bâti et naturel les plus remarquables de cette entité sont identifiés et protégés dans le cadre du PLU (Article L.151-19 du CU).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAb - Vallée du Borrigo (n°5)

Ce secteur UAb couvre l'urbanisation dense de la vallée du Borrigo qui s'est implantée de part et d'autre du Cours René Coty (RD 22) et de ses contre-allées l'Avenue des Alliées en rive gauche et l'Avenue Cernuschi en rive droite, mais également le long de l'Avenue des Acacias et du bas de la Route de Sainte-Agnès.

Il s'agit d'un secteur de mixité fonctionnelle. Il a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'artisanat, d'équipement, etc. Il délimite l'enveloppe des espaces urbains denses existants (densité et hauteur importantes) implantés en ordre continu le long des principaux axes de desserte.

Cette entité UAb comprend les constructions les plus denses des zones UBa, UCa, UCc, UDa UTh, NBa et NBc du POS approuvé. Les dispositions réglementaires du PLU font évoluer les règles de densité (emprise au sol) et de gabarit (implantation des constructions) par rapport au document d'urbanisme antérieur. Néanmoins elle ne devrait pas fondamentalement évoluer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU, ou essentiellement sous forme d'opérations de renouvellement urbain ; les capacités d'accueil disponibles dans cette zone étant très limitées.

Le nouveau secteur UAb du PLU s'étend sur 27,8 ha.

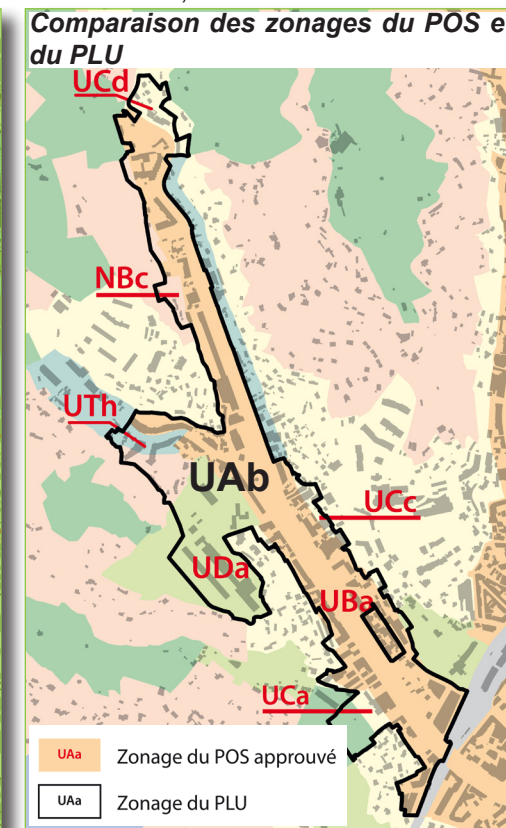
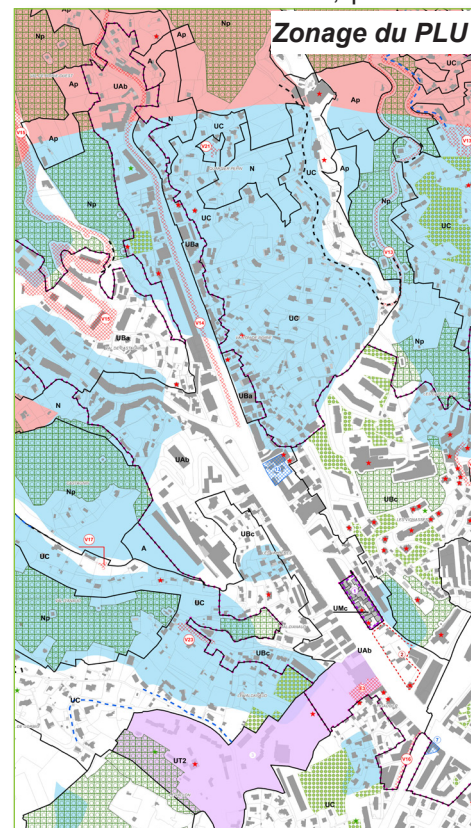
Cette entité fait par ailleurs l'objet de différents outils permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale et de renouvellement urbain définis dans le projet d'aménagement communal. Elle comprend :

- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (SMS n°13) qui permettra la production d'environ 30 logements sociaux. Cette disposition vient en complément des possibilités offertes par la mise en place d'un Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) défini sur l'ensemble des zones urbaines denses (UA et UB),
- Un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) pour quelques parcelles du Bas du Borrigo, établi pour une durée de 5 ans, en

vue de prévoir une reconversion adaptée de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie,

- Des emplacements réservés pour aménagement/élargissement de voirie (ER V14 et V16) et l'aménagement d'un complexe cinématographique dans le bas du Borrigo (ER E3), dans le cadre du projet d'aménagement envisagé sur le site de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.

Enfin, les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti et naturel mentonnais, présents dans cette entité,



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

sont identifiés et protégés (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) dans le cadre du PLU. Un périmètre de protection particulier a également été défini au niveau de l'îlot Sud du quartier des Soeurs Munet afin d'en préserver son identité et ses caractéristiques architecturales.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UA (SOUS-SECTEURS UAa ET UA_b) - LE CENTRE-VILLE ET LES ESPACES URBAINS DENSES DU LITTORAL ET DES VALLÉES DU CAREÏ ET DU BORRIGO -

Traduction réglementaire de la zone UA

Les règles édictées pour la zone UA correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques du centre-ville ainsi que des zones urbaines denses du front de mer et des vallées du Careï et du Borrigo. Elles visent à assurer le maintien et la préservation de l'organisation morphologique et de la typologie architecturale de ces espaces.

Les dispositions réglementaires de la zone UA évoluent légèrement par rapport au POS. Les changements apportés contribuent à optimiser l'utilisation de l'espace et à densifier l'urbanisation existante, au travers, essentiellement, d'opérations de renouvellement urbain.

Ils répondent également aux objectifs de mixité sociale. A ce titre, 7 servitudes de mixité sociale (SMS) ont été identifiées. Elles permettront de produire plus de 290 logements locatifs sociaux - rétention foncière comprise - dans l'ensemble de la zone UA.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UA1 et UA2 -

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes du centre-ville de Menton ainsi que des espaces urbains denses du front de mer et des vallées du Careï et du Borrigo. Il s'agit de conserver le caractère patrimonial et architectural qui les caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites.

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services...

Une disposition vise particulièrement à interdire le changement de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de plus de 20 chambres

ou situés dans la bande littorale, entre la mer et la voie ferrée.

Supports du secteur clé de l'économie locale, les hôtels de Menton doivent être protégés afin d'éviter qu'ils ne subissent les aléas de la pression foncière. Cela s'inscrit dans l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à maintenir « la capacité d'accueil touristique actuelle en conservant la vocation des structures d'hébergement ».

En effet, la poursuite de la transformation d'hôtels et de palaces en appartements dans le courant du XXème siècle a généré une chute de la capacité hôtelière à Menton, majoritairement au profit des résidences secondaires.

Face à ce constat, l'enjeu est important de conserver intact les outils d'un accueil de qualité, toutes catégories confondues, et de préserver les emplois associés.

Parallèlement, Menton a obtenu le 26 novembre 2013 le classement en station de tourisme. La disparition d'un nombre sensible de chambres d'hôtels engendrerait la perte de ce label, et par conséquent celle du droit d'exploitation du casino de jeux à terme. Une telle extrémité fragiliserait la commune de Menton face à la concurrence nationale et internationale.

Au-delà de l'objectif de préservation du secteur économique, une offre hôtelière pérenne et de qualité constitue le fondement du développement du tourisme d'affaires. Il s'agit bien de conserver l'offre telle qu'elle existe, puisque sans elle le tourisme perdrait toutes chances de perdurer et de faire face à la concurrence. Ainsi le changement de destination des hôtels de plus de 20 chambres en logements, bureaux, commerces ou toute autre activité que l'activité hôtelière sera interdit. De même, les extensions d'hôtels existants ne pourront recevoir qu'une destination hôtelière ou de service destiné à la clientèle.

La zone concernée par ces dispositions est celle située entre les limites territoriales de Roquebrune-Cap-Martin et de l'Italie, de la voie ferrée à la mer.

Dans ce même objectif de préservation de la capacité en hébergement touristique de la commune, le changement de destination des hôtels situés dans un tènement immobilier peut être autorisé, à condition qu'ils occupent moins de la moitié de la superficie totale de l'habitation et que ce changement n'ait pas pour effet de modifier le surclassement touristique de la commune de Menton.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Accès et desserte - Articles UA3 et UA4 -

En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée.

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et assurer la collecte et l'écoulement des eaux pluviales. Afin de préserver le caractère patrimonial ainsi que la qualité architecturale de ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication, ainsi que les climatiseurs devront être enterrés ou masqués.

Enfin, les constructions devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.

Caractéristiques des terrains - Article UA5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UA6, UA7 et UA8 -

Dans le respect des caractéristiques et de la morphologie du bâti du centre-ville, du linaire en front de mer et de l'urbanisation des vallées mais également dans un souci de préserver un ordre continu de l'urbanisation, les constructions et reconstructions de la bande littorale (zone UAa) devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées. Pour les constructions ou reconstructions dans les vallées (zone UAb), deux possibilités sont offertes selon les caractéristiques du terrain : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance au moins égale à ~~il est imposé une~~ ~~implantation en recul d'au moins~~ 4 m des voies existantes ou projetées, dégageant ainsi des espaces de respiration dans le linéaire bâti.

Par ailleurs, afin de favoriser la densification de ces espaces bâtis, les constructions, à l'exception des piscines et plans d'eau, sont autorisées en limite séparative.

Enfin, compte-tenu de la forte densité de cette zone, sur une même propriété, les constructions devront s'implanter de manière à assurer à chacun des bâtiments un éclairage naturel suffisant, conformément aux dispositions du Code civil. Plus particulièrement, dans le Careï, une morphologie plus aérée est recherchée. Ainsi, le recul des constructions les unes par rapport aux autres est porté à 8 m afin de limiter l'effet « couloir » qui s'est progressivement dessiné par une implantation jusqu'alors linéaire.

Emprise au sol des constructions - Article UA9 -

La zone UA est une zone de très forte densité sur le territoire communal. Son positionnement, son niveau d'équipement et de desserte, sa proximité avec les principales aménités en font néanmoins un secteur propice de densification. Les capacités d'accueil dégagées par le projet de PLU étant limitées, ce renforcement de l'urbanisation sera principalement possible qu'au travers d'opérations de renouvellement urbain.

Au regard de tous ces éléments, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière en zone UAa et 60% en zone UAb.

En outre, dans le secteur UAb, afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des axes, la façade principale des bâtiments ne devra pas excéder 35 m.

Hauteur des constructions - Article UA10 -

La Municipalité ne souhaitant pas voir évoluer la morphologie de ces espaces urbains, la hauteur maximale des constructions autorisées est maintenue à celle fixée par le POS, soit 22 m (R+6). En zone UAb, un niveau supplémentaire (7ème niveau) en attique est néanmoins autorisé, en retrait à 45° par rapport au nu de

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

la façade. Il ne devra toutefois pas dépasser 25 m.

Pour la réalisation des ouvrages techniques, cette hauteur pourra être augmentée d'1,70 m maximum.

Aspect extérieur des constructions - Article UA11 -

En raison du caractère patrimonial et de la qualité architecturale de la zone, cet article reprend l'essentiel des règles du POS. Ces règles strictes et précises sur l'aspect extérieur des constructions assureront la préservation des spécificités architecturales de ces zones, vitrines de Menton.

Gestion du stationnement - Article UA12 -

Les normes de stationnement privé ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions des quartiers concernés.

Les dispositions de l'article 12 sont conformes aux prescriptions de stationnement établies dans le cadre du PLU pour les voitures particulières, les vélos et les deux roues motorisés.

Le PLU impose des normes de stationnement pour les différents types d'occupation des bâtiments (habitat, commerces, ...). Elles sont détaillées dans le règlement.

Espaces libres et plantations - Article UA13 -

Dans l'objectif de préserver une trame urbaine aérée et un cadre de vie de qualité, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garanti la présence du végétal au coeur d'une densité bâtie importante et un traitement qualitatif de ces espaces urbains. Cette mesure prend part à la préservation de la « trame verte » communale. Ce coefficient est fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UAa et 25 % en zone UAb.

Le PLU impose également le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur chaque parcelle lors de l'édification de nouvelles constructions ou

de places de stationnement.

Enfin, les espaces boisés et dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale doivent être préservés. Ils participent également au maintien de la trame verte sur le territoire mentonnais.

Gestion des densités - Article UA14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UA15 -

La vocation de la zone et sa densité bâtie d'une part, et sa qualité architecturale et patrimoniale d'autre part, ne sont pas forcément compatibles avec la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Cet article n'est donc pas réglementé. La mise en place de tels dispositifs sera traitée au cas par cas lors de l'instruction des permis de construire.

Développement du numérique - Article UA16 -

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, et même si un raccordement à court terme n'est pas envisagé, toute nouvelle constructions devra prévoir une possibilité de raccordement, en souterrain (fourreaux), au réseau de communication numérique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UB (SOUS-SECTEURS UBa, UBb, UBc ET UBd) - EXTENSIONS DU CENTRE-VILLE ET SECTEURS URBAINS DENSES SUR LES PREMIERS VERSANTS

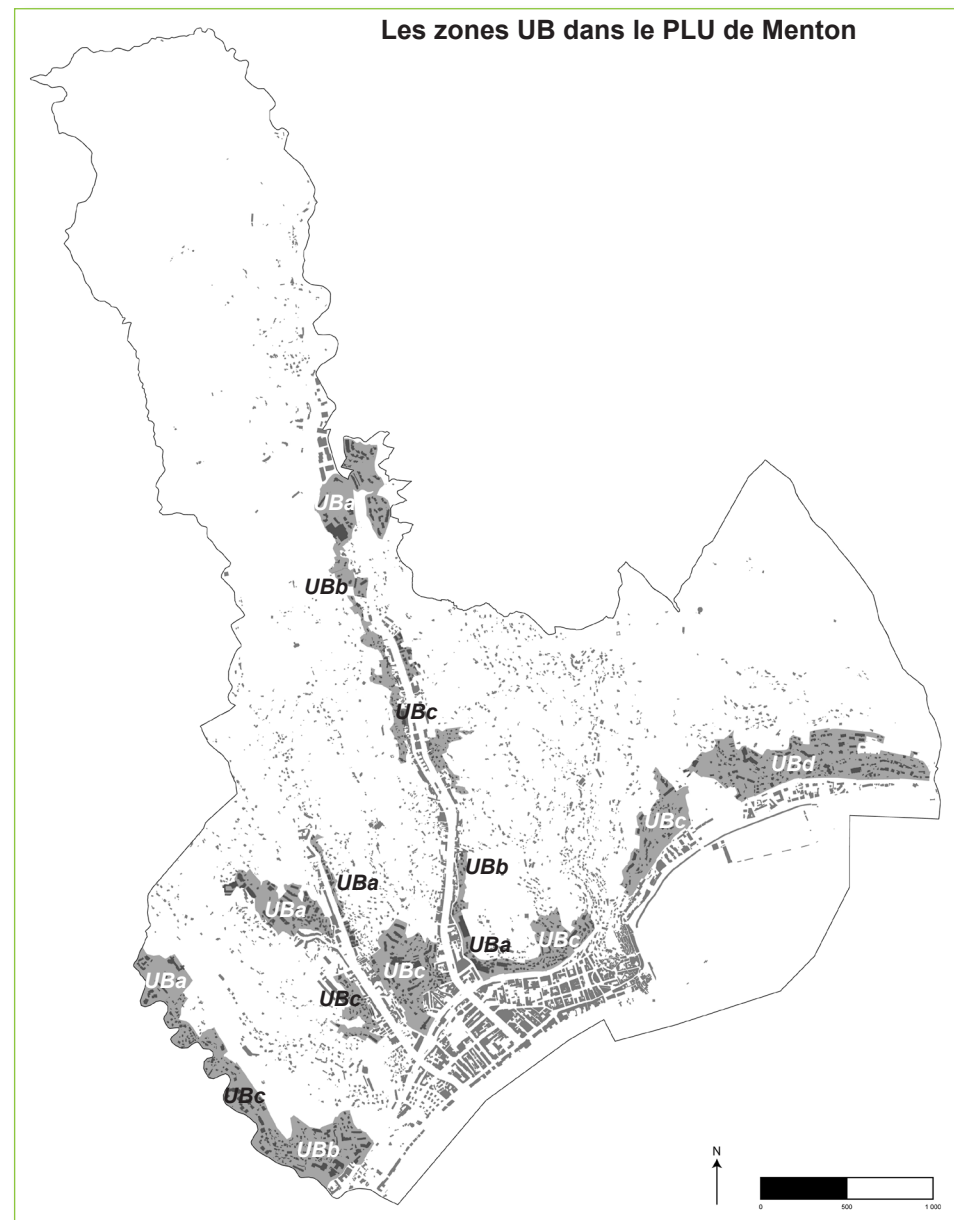
La zone UB couvre des secteurs densément bâtis implantés en continuité du centre-ville et des espaces urbains denses des vallons du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio. Elle compte 15 entités différenciées par leur niveau de densité et leur qualité paysagère :

- Pietra Scritta (zone UBa - n°1) ;
- Val de Borie (zone UBa - n°2) ;
- Val de Gorbio Supérieur (zone UBa - n°3) ;
- Les Castagnins (zone UBa - n°4) ;
- Saint-Roman/Les Résédas (zone UBa - n°5) ;
- Pietra Scritta (zone UBb - n°6) ;
- Val de Gorbio Inférieur (zone UBb - n°7) ;
- Haut-Careï (zone UBb - n°8) ;
- Rigaudi (zone UBc - n°9) ;
- Boulevard de Garavan (zone UBc - n°10) ;
- Val de Careï (zone UBc - n°11) ;
- Les Vignasses (zone UBc - n°12) ;
- Borrigo/Les Vallières (zone UBc - n°13) ;
- Val de Gorbio (zone UBc - n°14) ;
- Garavan (zone UBd - n°15).

Les zones UB sont des zones urbaines denses, comptant des constructions individuelles ainsi que des immeubles collectifs. Elles constituent des zones de densification en raison, notamment, de leur proximité avec les principaux axes de communication, leur niveau d'équipement (réseaux humides, équipements publics, transports en commun, fonctionnalités urbaines et sociales...) et leur densité bâtie.

Le PLU confirme la fonction de centralité de ces espaces en périphérie du centre-ville ainsi que leur vocation à être développés.

La zone UB participe, par ailleurs, à la mise en oeuvre des orientations du PADD :



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- √ **Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville.**
 - Délimitation des secteurs proches du centre-ville en zone UB au regard de leur niveau de desserte, d'équipement et de la densité bâtie existante.
 - Définition de dispositions réglementaires favorisant la densification de ces espaces, tout en conservant des espaces de respiration.

- √ **Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé par la concentration des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements.**
 - Inscription d'emplacements réservés pour réalisation d'équipements.

- √ **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.**
 - Délimitation d'emplacements réservés mixité sociale.
 - Dispositions réglementaires favorisant la réalisation de logements.

- √ **Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville.**
 - Analyse des potentialités de développement des secteurs inscrits en zone UB afin de fixer des dispositions réglementaires adéquates et répondant aux besoins de la commune et de sa population.
 - Délimitation des secteurs UB en cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral.
 - Maîtrise de l'enveloppe urbaine et densification des secteurs.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Pietra Scritta (n°1)

Cette entité correspond aux espaces urbains denses implantés au-delà de la voie ferrée, au pied du plateau Saint-Michel, de part et d'autre de la rue Pietra Scritta.

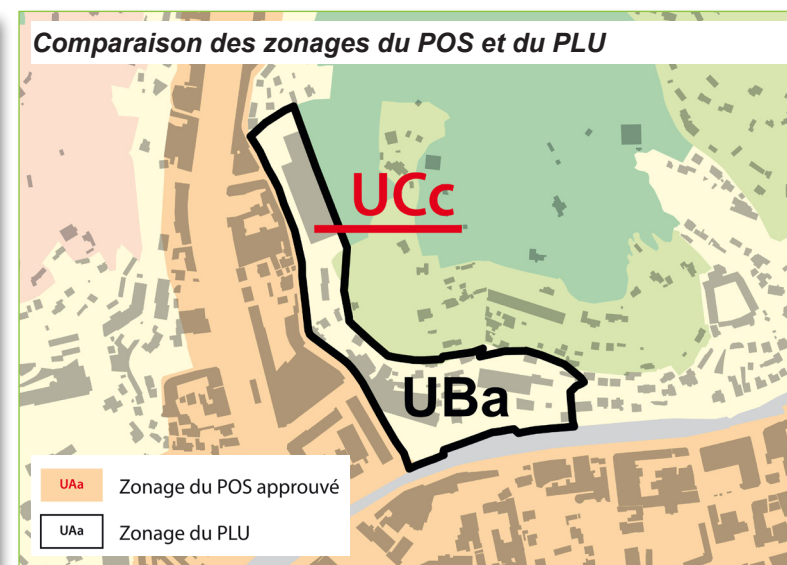
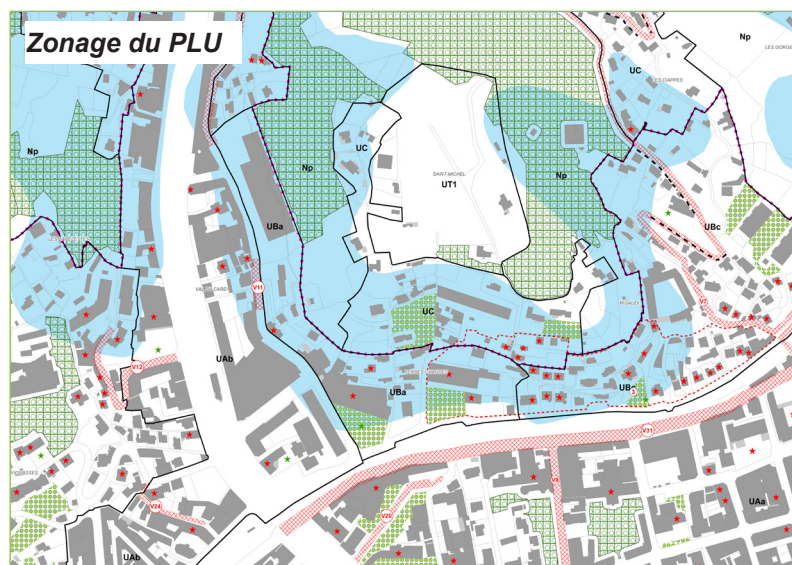
Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, et éventuellement des commerces et services de proximité.

Ce secteur UBa regroupe des bâtiments d'une hauteur relativement importante situés en arrière-plan du Careï, initialement classés en zone UCc dans le POS approuvé. Cette zone s'étend sur 3,6 ha dans le PLU.

Les dispositions réglementaires évoluent alors en faveur d'un renforcement de la densification du bâti (COS de 0,40 au POS - CES de 50% au PLU) et des règles de gabarit (hauteur de 12 m au POS et de 15 m au PLU).

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet de diverses protections particulières au PLU, visant notamment à assurer la préservation des éléments bâtis et naturels remarquables

(protection au titre de l'article L.151-19 du CU). Un emplacement réservé pour élargissement de la rue Pietra Scritta (ER V11) est également programmé en limite Nord-Ouest de la zone.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Val de Borie (n°2)

Le secteur UBa du Val de Borie comprend deux entités situées le long de l'Avenue des Acacias, de part et d'autre d'un vallon plongeant dans le Borrigo.

Elle regroupe des constructions de hauteur moyenne (R+5) implantées au pied du versant Est de la vallée du Borrigo.

Exception faite pour quelques constructions, les bâtiments étaient initialement inscrits en zone UTb dans le POS approuvé.

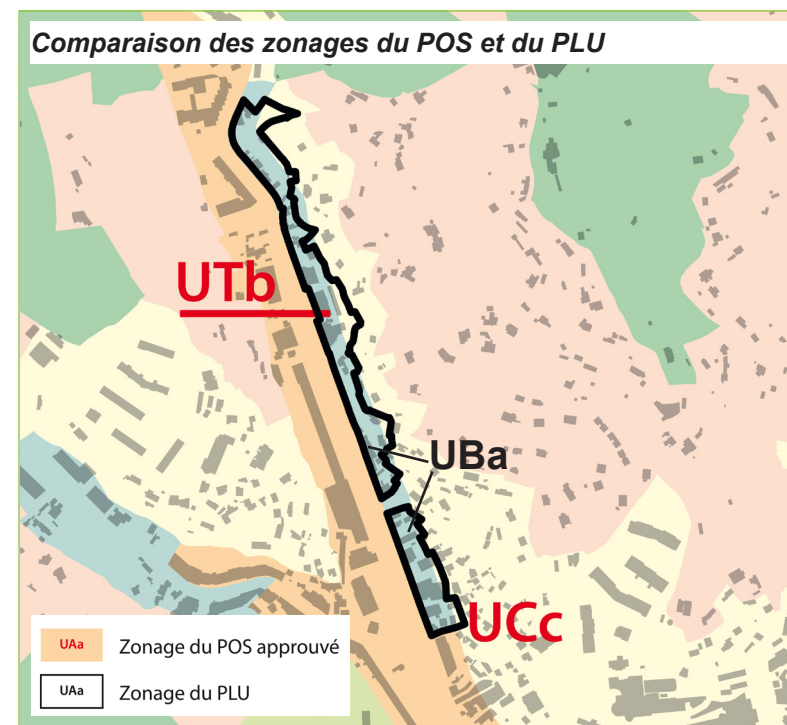
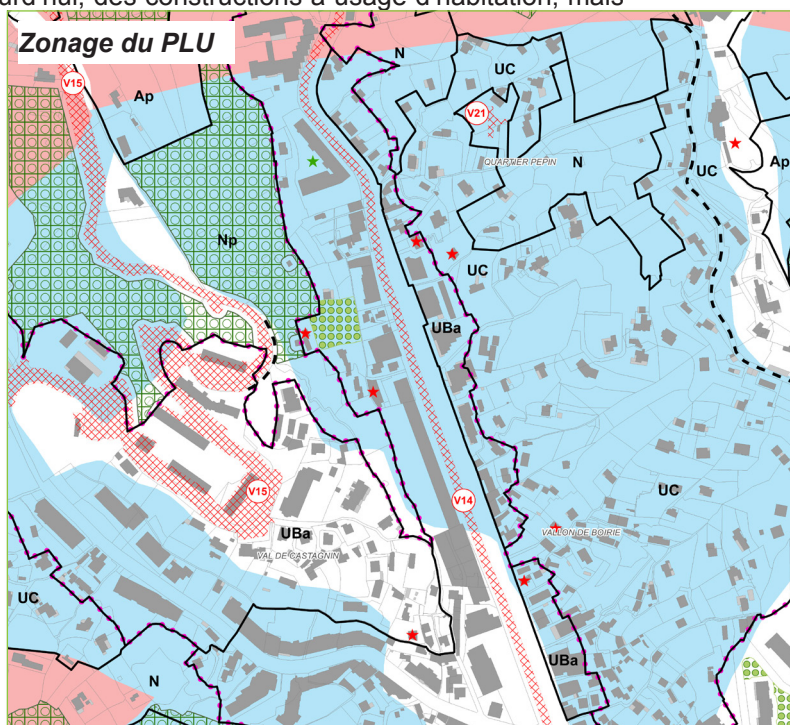
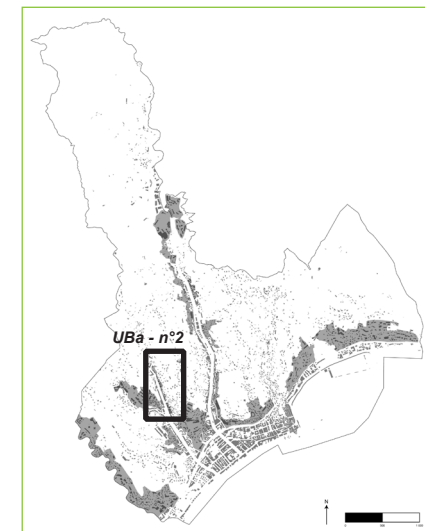
Au POS, la zone UTb représentait 2,3 ha ; les deux entités UBa du PLU s'étendent sur 2,2 ha.

Le PLU confirme la mixité fonctionnelle de ces espaces destinés à accueillir, comme c'est déjà le cas aujourd'hui, des constructions à usage d'habitation, mais

également des commerces et services de proximité. Malgré les très faibles capacités d'accueil dégagées par ces entités, le projet de PLU vise à renforcer l'urbanisation dans ces quartiers proches des espaces urbains denses de la vallée, au travers de dispositions réglementaires favorisant la constructibilité (CES et hauteurs importants). Un projet d'aménagement est notamment prévu dans la partie Nord de la zone (parcelle BH 01) en vue de réaliser une trentaine de logements sociaux en partenariat avec le Logis

Familial.

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet de diverses protections particulières au PLU. Elles visent notamment à assurer la préservation des éléments bâtis remarquables (protection au titre de l'article L.151-19 du CU).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Val de Gorbio Supérieur (n°3)

Cette entité UBa se situe dans la partie supérieure du Val de Gorbio, en limite communale avec Gorbio. Les constructions se sont implantées de part et d'autre de la RD 23 reliant les deux communes.

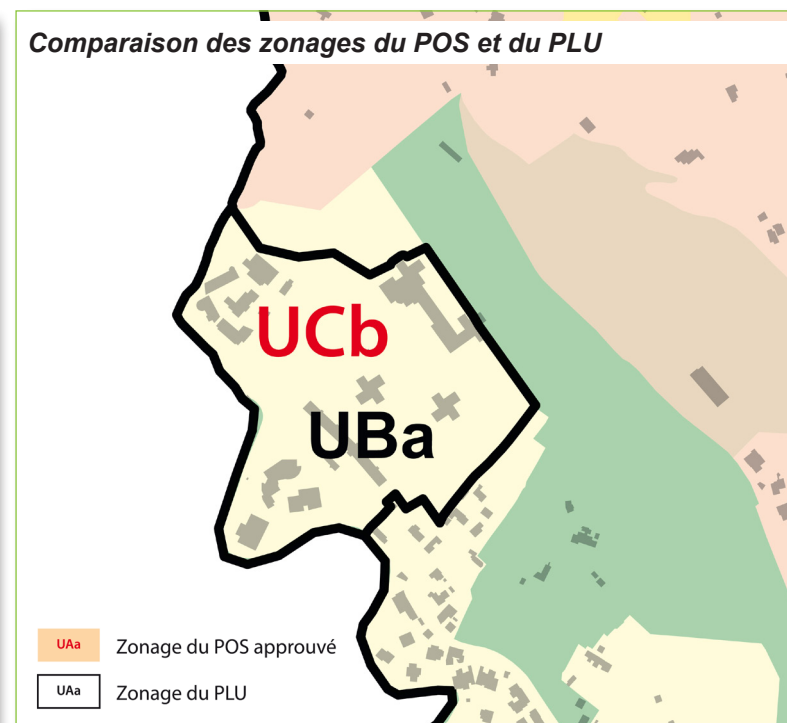
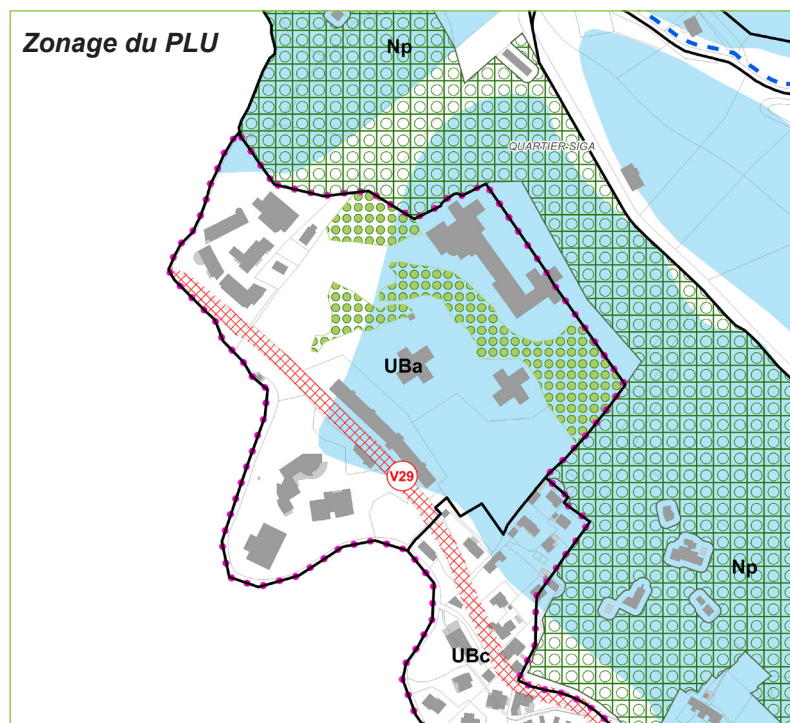
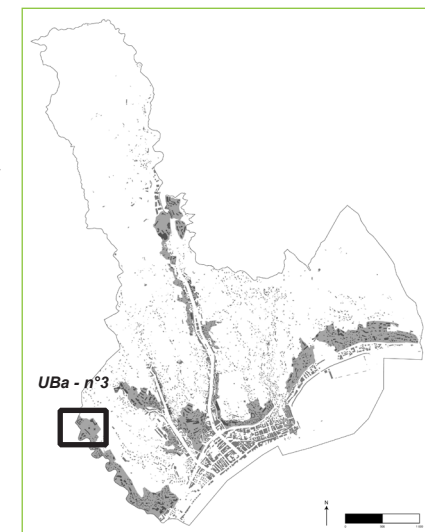
Elle regroupe plusieurs copropriétés bâties ; la plus importante étant la Résidence Parc Azur dont les 4 bâtiments, de par leurs hauteurs très importantes (> à 40 m), marquent nettement le paysage de cette vallée.

Le classement de ce secteur en zone UBa dans le PLU confirme la vocation de centralité de ce pôle secondaire de la commune en favorisant l'accueil de commerces et services de proximité, en complément des constructions à usage

d'habitation. Ces constructions viendront compléter l'offre existante.

Le secteur UBa du Val de Gorbio couvre des parcelles initialement inscrites en zone UCb au POS en y renforçant la constructibilité (CES et hauteur plus importants). Cette entité UBa (6,8 ha) revoit la délimitation définie dans le POS pour n'intégrer que les immeubles les plus imposants.

Enfin, un emplacement réservé pour élargissement de la Route de Gorbio (RD 23) est également prévu dans ce secteur (ER V29).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Les Castagnins (n°4)

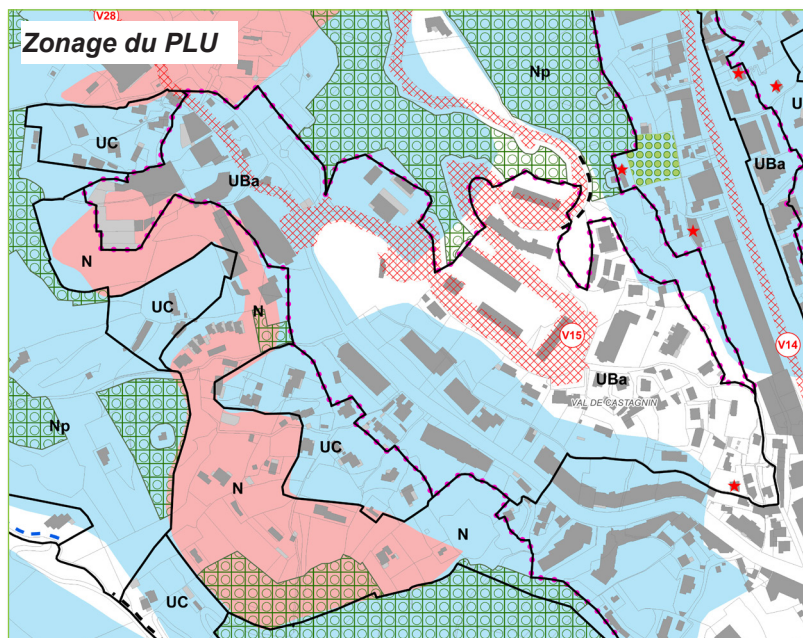
Ce secteur UBa se situe dans la partie Nord-Ouest du territoire communal. Il regroupe les constructions situées sur les versants du Val des Castagnins, de part et d'autre de la Route de Sainte-Agnès (RD 22).

Il se caractérise par la présence de grands ensembles urbains : la copropriété des Suillets (5 bâtiments en R+ 5) et la copropriété La Châtaigneraie (2 bâtiments en R+9 et R+11). Des surfaces commerciales alimentaires et de bricolage viennent également compléter ce pôle secondaire de l'Ouest de la commune.

Le projet de PLU fait évoluer le zonage du POS dans ce secteur. Le nouveau secteur UBa regroupe des constructions et aménagements existants issues des zones UCa, UTh, NBa et NBb du POS approuvé. Il est amené à être densifié dans le projet du PLU, en cohérence avec les constructions existantes. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% et les hauteurs à 15 m. Le nouveau secteur UBa des Castagnins représente une superficie de 11,1 ha.

Il comporte par ailleurs des prescriptions particulières :

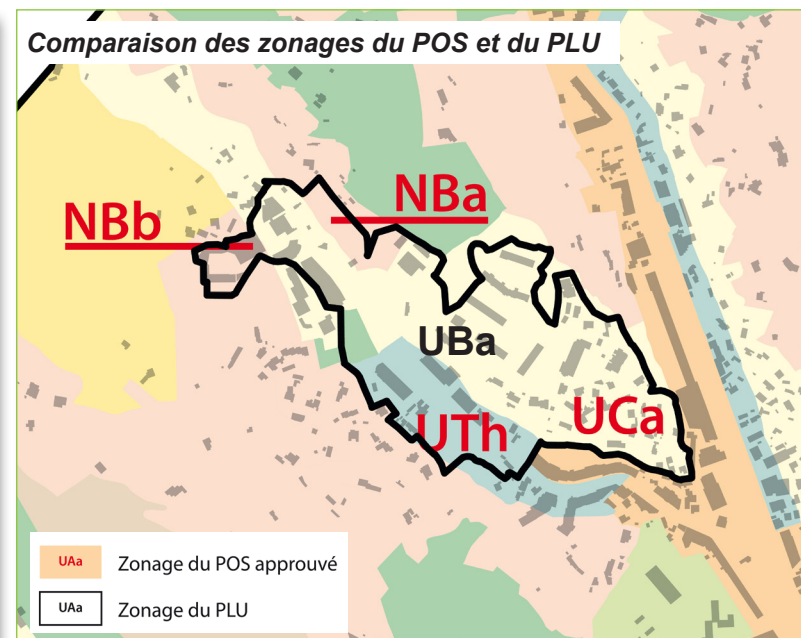
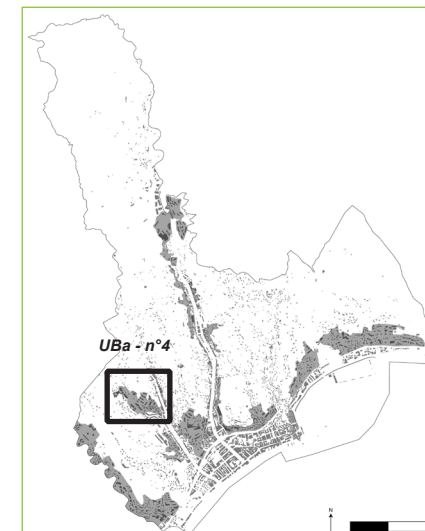
- Un emplacement réservé pour élargissement de l'Avenue de Prades (ER V15) ;
- Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Un Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) s'applique



également sur l'ensemble de la zone. Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 35 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

Un programme de logements est notamment projeté dans ce secteur de la commune. En application des dispositions ci-dessus, il devrait permettre la

réalisation d'une cinquantaine de logements dont 17 logements sociaux.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Saint-Roman & Les Résédas (n°5)

Le quartier de Saint-Roman se situe au Nord du territoire communal, en limite avec Castellar. Il s'étend de part et d'autre de l'avenue éponyme qui permet d'accéder à la zone d'activités du Haut-Careï.

Ce secteur constitue un pôle secondaire majeur pour la commune. Véritable quartier de vie, il regroupe des commerces, des services, des logements - essentiellement sous forme d'habitat collectif - ainsi que des équipements publics scolaires, périscolaires et sportifs.

Le PLU confirme la vocation et le rôle de pôle secondaire de ce secteur en l'inscrivant en zone UBa ; cette dernière étant destinée à accueillir de la mixité fonctionnelle et sociale et l'urbanisation à vocation tend à y être densifiée.

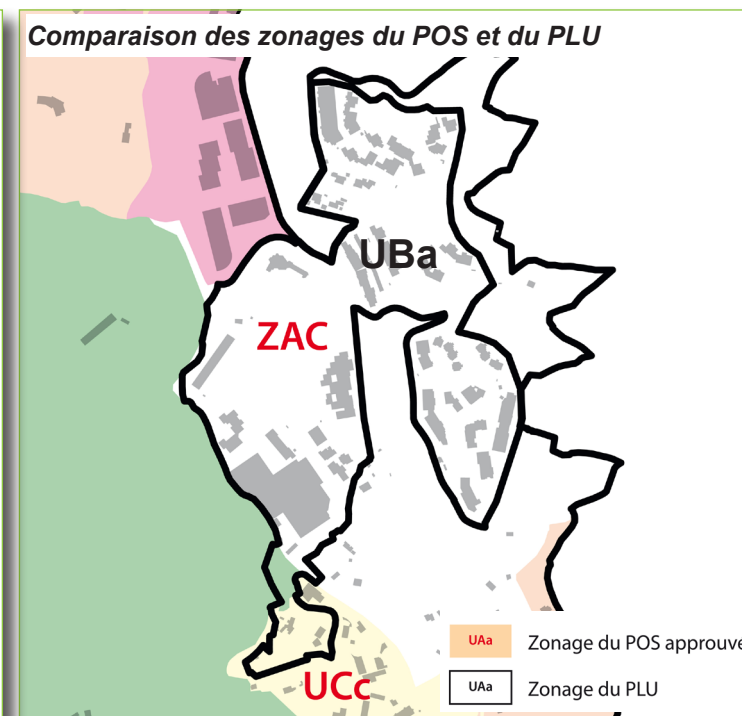
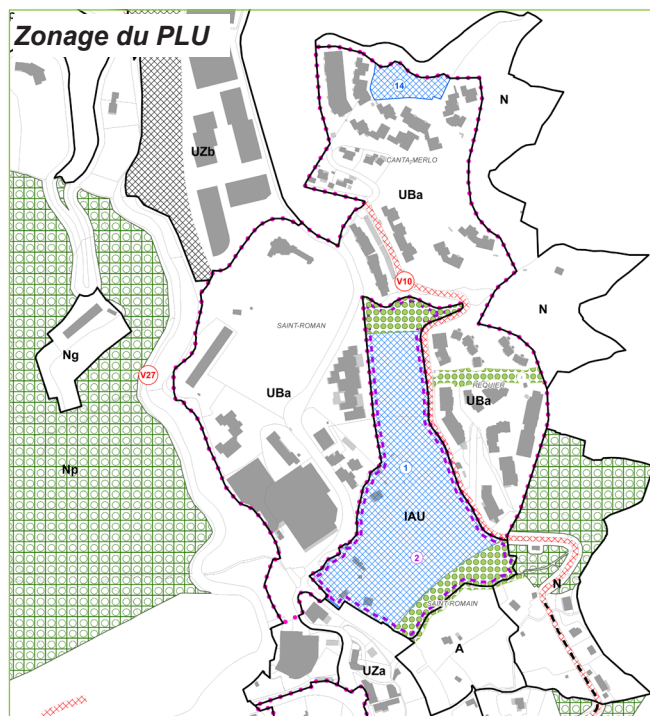
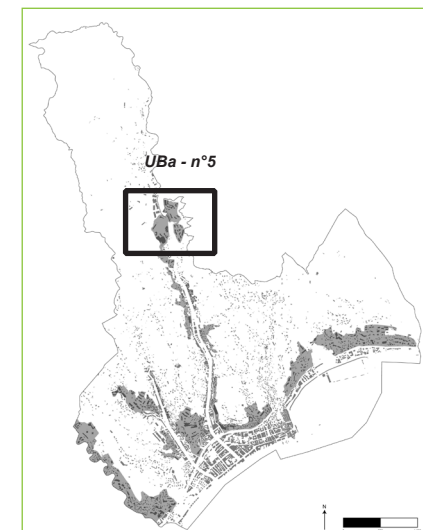
Cette entité identifie les constructions existantes inscrites dans le périmètre de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï supprimée en 2008 et les reclasse dans un secteur approprié ainsi que les constructions à vocation commerciale initialement inscrites en zone UCc dans le POS. Elle intègre également les constructions à vocation économique et commerciale (supermarchés de Saint-Roman et pôle commercial « Les Jardins du Careï », en entrée de ville, le long de la route de Sospel.

Elle est par ailleurs concernée par diverses prescriptions :

- Une servitude de mixité sociale (SMS n°14) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme favorisant

la construction de logements pour actifs dans le quartier des Résédas. Elle devrait permettre la réalisation d'une soixantaine de logements sociaux. Ces dispositions viennent en complément du Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) qui s'applique sur l'ensemble de la zone UBa ;

- Un emplacement réservé pour l'élargissement et l'aménagement de la Route du Mont Gros (ER V10) ;
- Des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant notamment d'assurer les continuités écologiques au niveau du vallon traversant la zone, partie intégrante de la trame verte



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

communale.

Ce secteur, et plus particulièrement la frange Est de la zone, en limite avec Castellar, est par ailleurs concerné par des aléas de mouvements de terrain de grande ampleur identifiés dans le porter à connaissance de l'État publié en juin 2016 et dont il faudra tenir compte dans les futurs aménagements.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb - Pietra Scritta (n°6)

Cette entité correspond aux espaces urbains moyennement denses implantés en continuité de la zone UBa décrite ci-dessus. Elle se situe au pied du plateau Saint-Michel, en arrière-plan des immeubles de grande hauteur bordant le Careï.

Le classement au sein de la zone UBa est cohérent avec la typo-morphologie de la zone.

Le PLU confirme la vocation de cette entité destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, et éventuellement des commerces et services de proximité.

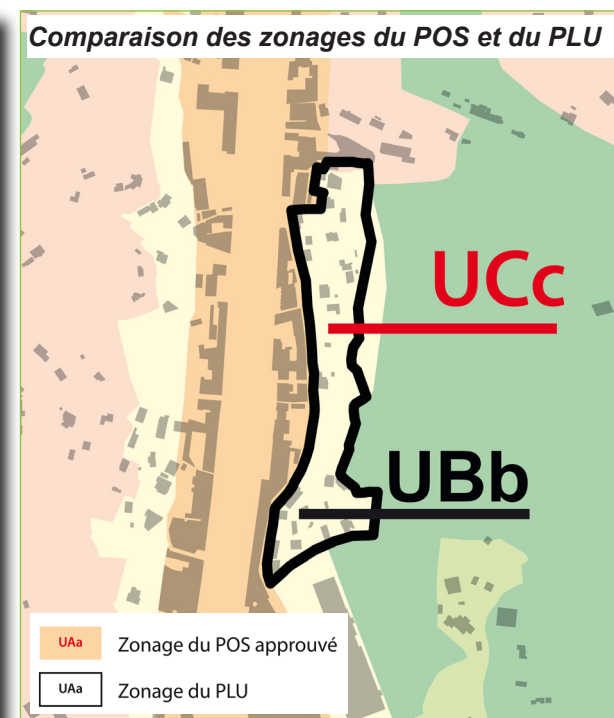
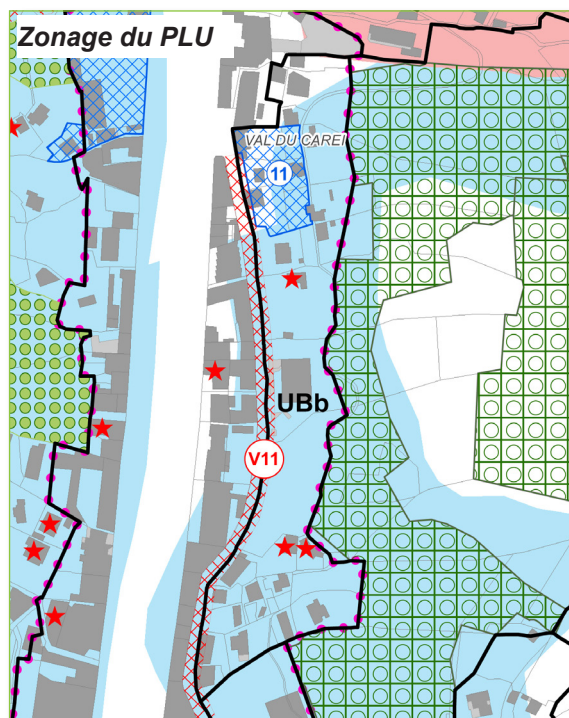
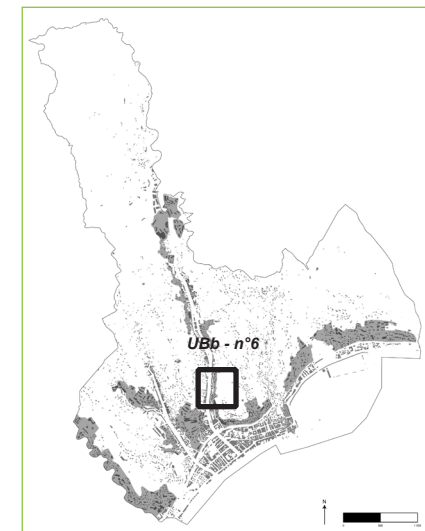
Le secteur UBa regroupe des constructions aux caractéristiques similaires classées en zone UCc dans le POS approuvé.

La délimitation définie dans le POS et les dispositions réglementaires évoluent. Elles favorisent un renforcement de la densification du bâti (COS de 0,40 au POS - CES de 40% au PLU) tout en conservant une hauteur similaire à celle autorisée dans le POS, afin notamment de ne pas bloquer les perspectives sur les espaces paysagers du plateau Saint-Michel.

Ce secteur UBb est par ailleurs concerné par une servitude de mixité sociale (SMS n°11), au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, favorisant la construction de logements pour actifs. Cette servitude devrait permettre la réalisation d'environ 10 logements conventionnés.

Un emplacement réservé est également délimité en vue d'élargir la rue Pietra Scritta (ER V11).

En outre, les bâtiments les plus remarquables du patrimoine bâti mentonnais sont identifiés et protégés dans l'inventaire du patrimoine.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb - Val de Gorbio Inférieur (n°7)

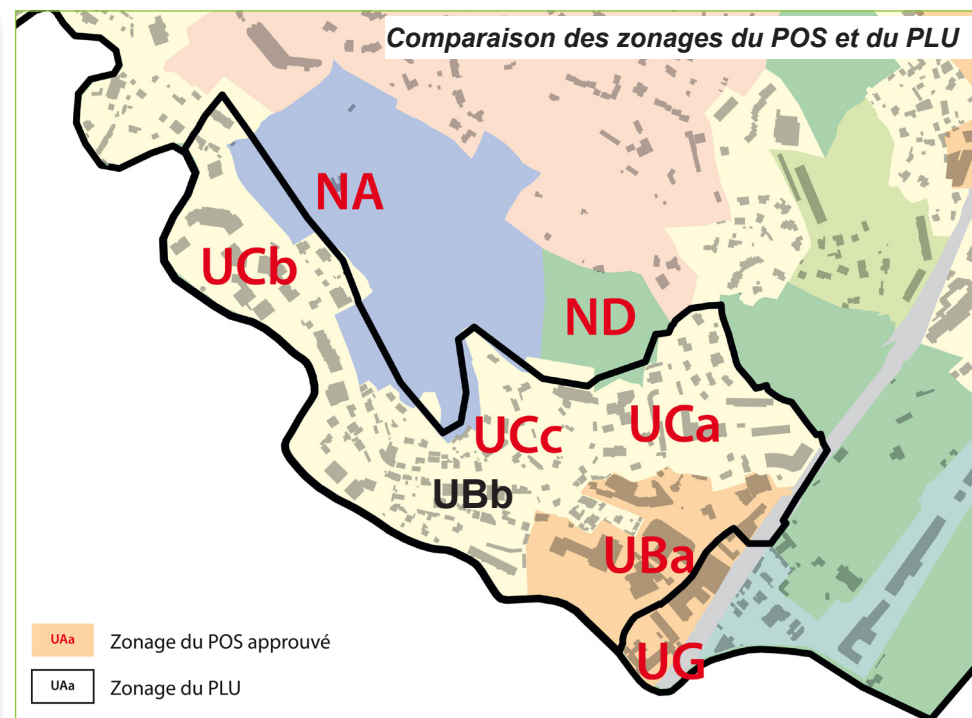
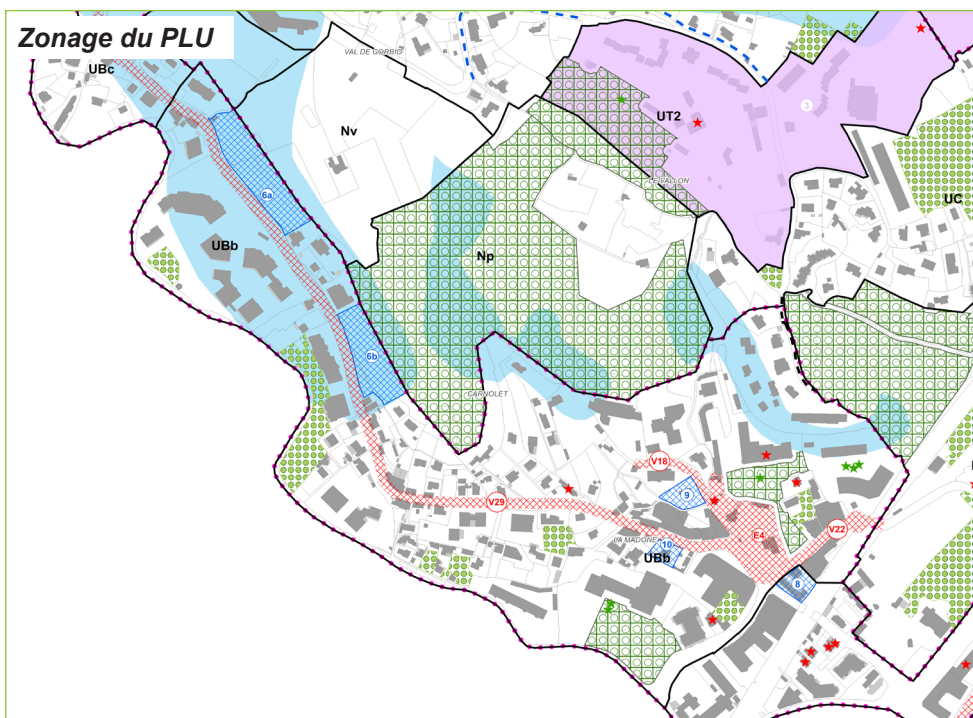
Le secteur UBb du Val de Gorbio Inférieur se situe à l'extrémité Ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Il regroupe les espaces urbains les plus denses implantés de part et d'autre de la Route de Gorbio (RD 23), à partir de la rue Paul Morillot, en limite Sud.

Le PLU confirme la destination mixte de ce secteur où se trouvent à la fois des habitations - essentiellement sous forme d'habitat collectif -, des commerces, de l'activité (hôtels), des équipements collectifs ainsi que des services de proximité. Le centre hospitalier La Palmosa se situe dans cette zone UBb.

Le nouveau secteur UBb du PLU regroupe les constructions des zones UBa (secteur

autour de l'hôpital), UCa, UCb et UCc (à vocation d'habitation) et UG (voie ferrée) du POS approuvé, et couvre ainsi une superficie de 22,4 ha.

Ce quartier est amené à évoluer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. En effet, bien que les hauteurs autorisées soient identiques à celles du POS, le niveau de desserte de ce quartier en fait un espace de densification idéal. La constructibilité des parcelles vierges encore disponibles sera favorisée par des emprises au sol plus ou moins similaires que le POS (CES de 40% contre un COS de 0,40 ou 0,50 dans le POS approuvé).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb du Val de Gorbio Inférieur fait enfin l'objet de différentes prescriptions dans le PLU :

- 4 servitudes de mixité sociale (SMS n°6a, 6b, 9 et 10) sont délimitées dans cette partie de la commune afin de développer l'offre en logements pour actifs dans cette partie de la commune. Au total, près de 60 logements locatifs sociaux devraient être produits dans ce secteur ;
- Trois emplacements réservés pour amélioration de la voirie (ER V18, V22 et V29) ;
- Un emplacement réservé pour l'aménagement d'une crèche sur les terrains de l'église orthodoxe (ER E4) ;
- Des Espaces Boisés Classés (EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme) issus du POS approuvé sont maintenus sur les parcs boisés et paysagers de l'hôpital et des résidences privées ;
- Enfin, les éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces deux dernières protections participent à la préservation de la trame verte communale.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb - Haut-Careï (n°8)

Cette entité se situe dans la partie Nord de la commune, dans le secteur du Haut-Careï. Elle constitue une porte d'entrée sur le territoire mentonnais depuis la sortie de l'autoroute A8. Le viaduc de l'autoroute surplombe cette zone.

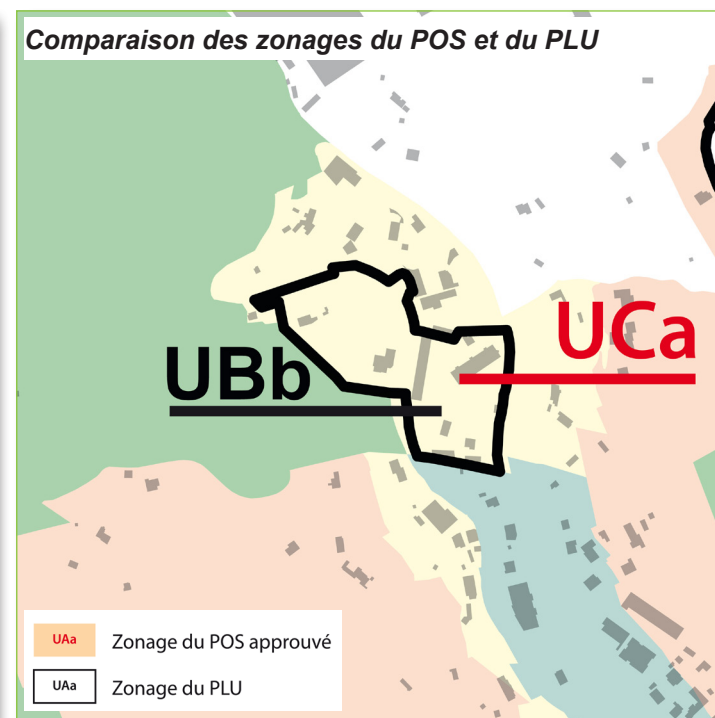
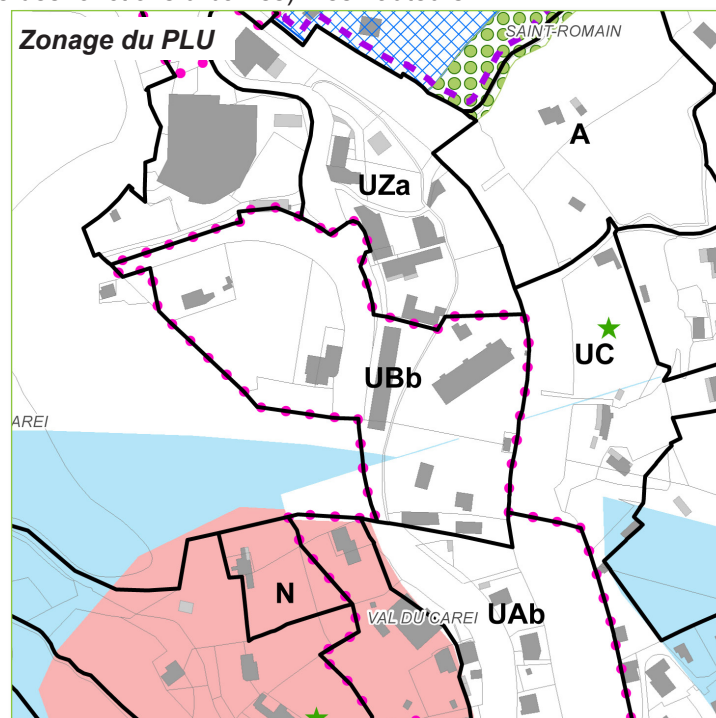
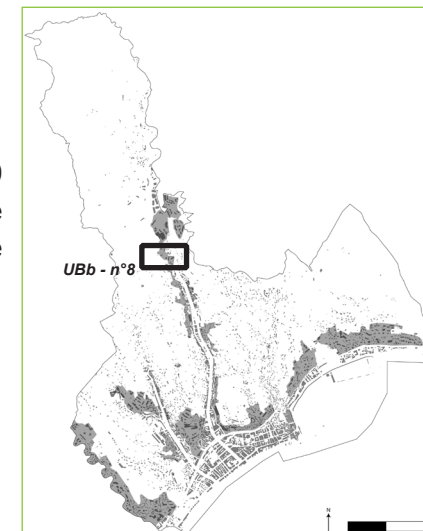
Elle couvre des terrains occupés par des constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles) et de commerces, implantées de part et d'autre de la Route de Sospel (RD 2566), dans sa portion permettant d'accéder à l'autoroute.

Initialement classée en zone UCa au POS approuvé (zone d'habitation discontinue de densité modérée), cette entité UBb est amenée à être densifiée dans le PLU tout en conservant sa vocation principale (mixité des fonctions urbaines). Les hauteurs restent similaires mais la constructibilité est renforcée par une emprise au sol quasiment similaire (COS de 0,50 au POS - CES de 40% au PLU).

La délimitation définie dans le POS est réduite. Le secteur couvre désormais une superficie de 1,8 ha.

Ce secteur est concerné par le Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) défini sur l'ensemble des zones urbaines denses en vue de répondre aux objectifs de production de logements sociaux fixés par le Contrat de Mixité Sociale 2014-2016 et 2017-2019. Dans ce cadre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs à destination

d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 35 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Rigaudi (n°9)

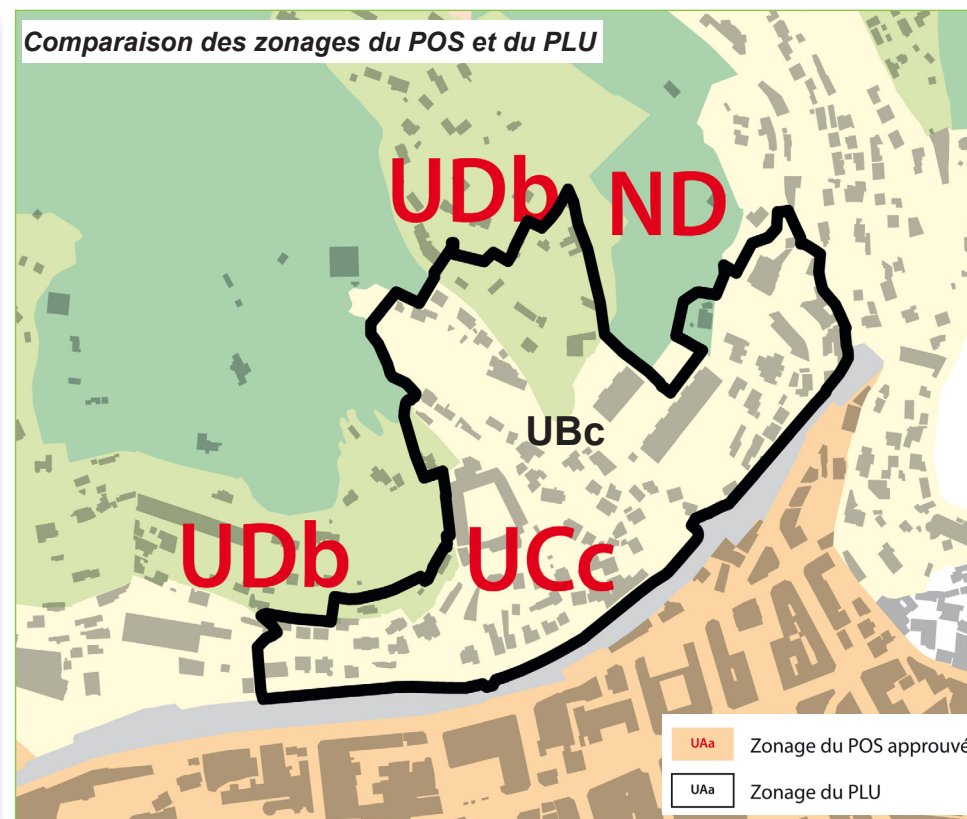
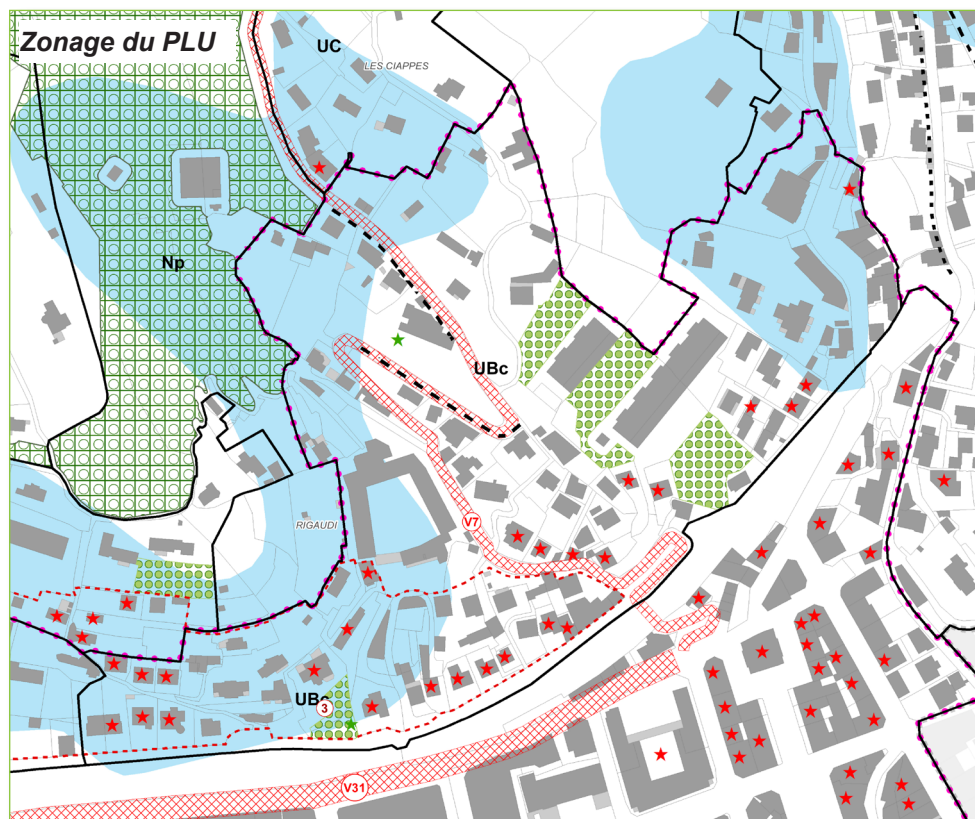
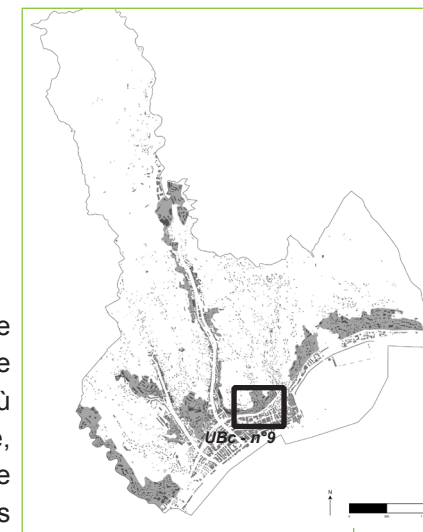
Le secteur Rigaudi se situe au Nord du centre-ville, sur les premières hauteurs mentonnaises, par delà la voie ferrée.

Les constructions s'y sont implantées le long de la Route des Ciappes de Castellar, sur le versant Est du plateau Saint-Michel. Leur positionnement leur confère un panorama d'exception sur le centre historique et la baie de Menton.

Hormis quelques immeubles de grande hauteur (R+6) et l'IUT Carrières Sociales, cette entité est essentiellement composée de villas et hôtels particuliers de hauteur

modérée (R+2 voire R+3).

Les dispositions réglementaires proposées pour le secteur UBc dans le PLU ne conduiront pas à une évolution trop importante ce secteur de la commune où les potentialités bâties restent très limitées. En outre, l'évolution de l'urbanisation devra se faire dans le respect de dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

qui classe ce secteur en tant qu' « espace urbanisé sensible à forte valeur paysagère » (continuité avec l'urbanisation existante, comblement des parcelles vierges). La hauteur est limitée à 9 m (comme pour les zones UCc et UDb du POS). Elle s'inscrit dans le gabarit existant. Seule l'emprise au sol définie permettra une extension de l'urbanisation limitée de ce quartier (COS de 0,40 - CES de 30%).

Le secteur UBc du PLU intègre également quelques parcelles des anciennes zones NBa et ND du POS approuvé. De ce fait, elle représente 8,4 ha.

Cette entité est par ailleurs concernée par un emplacement réservé pour voirie (ER V7) prévu pour l'élargissement à 6 m de la Route des Ciappes de Castellar. Il permettra notamment d'améliorer la sécurité de cet axe parfois très étroit.

Enfin, de par sa proximité avec le centre-ville de Menton, le quartier de Rigaudi compte de nombreuses constructions caractéristiques de la qualité patrimoniale, architecturale mais également paysagère de la commune. Ces dernières sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (protection d'éléments ponctuels et périmètre de protection à l'échelle du secteur).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Garavan (n°10)

Cette entité se positionne sur les premières hauteurs du versant surplombant le quartier de Garavan. Elle regroupe des constructions implantées entre la voie ferrée (ligne Nice-Vintimille) au Sud et le Boulevard de Garavan (RD 124) au Nord, l'olivaie du Pian à l'Est et le centre ancien à l'Ouest.

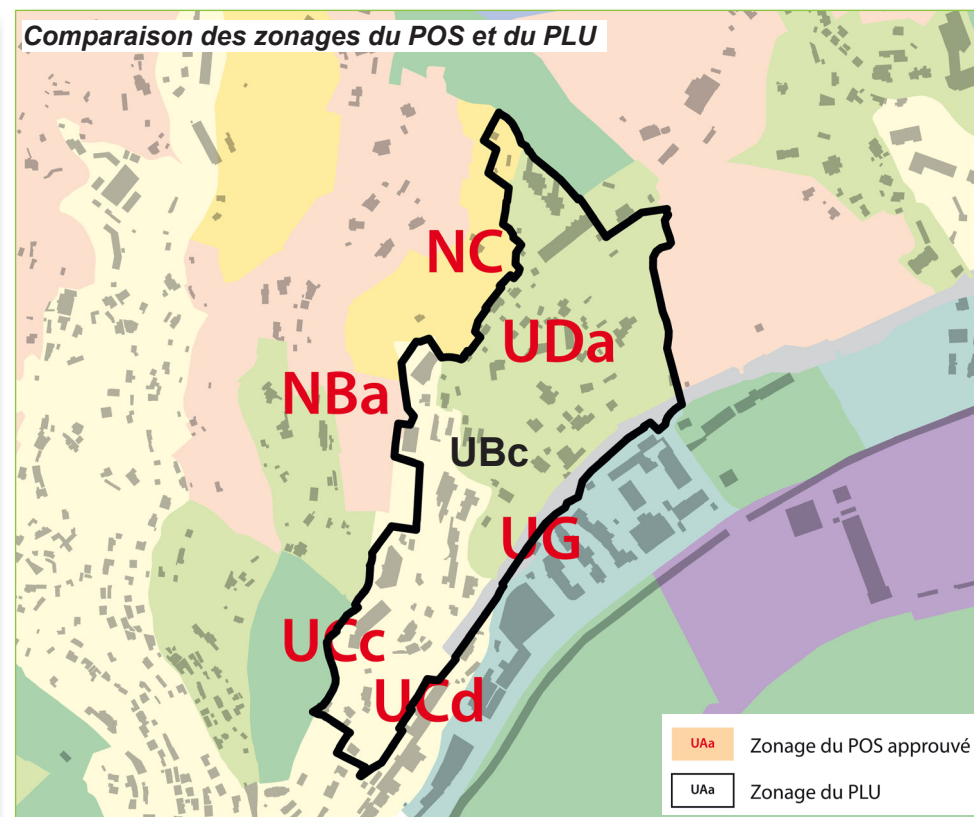
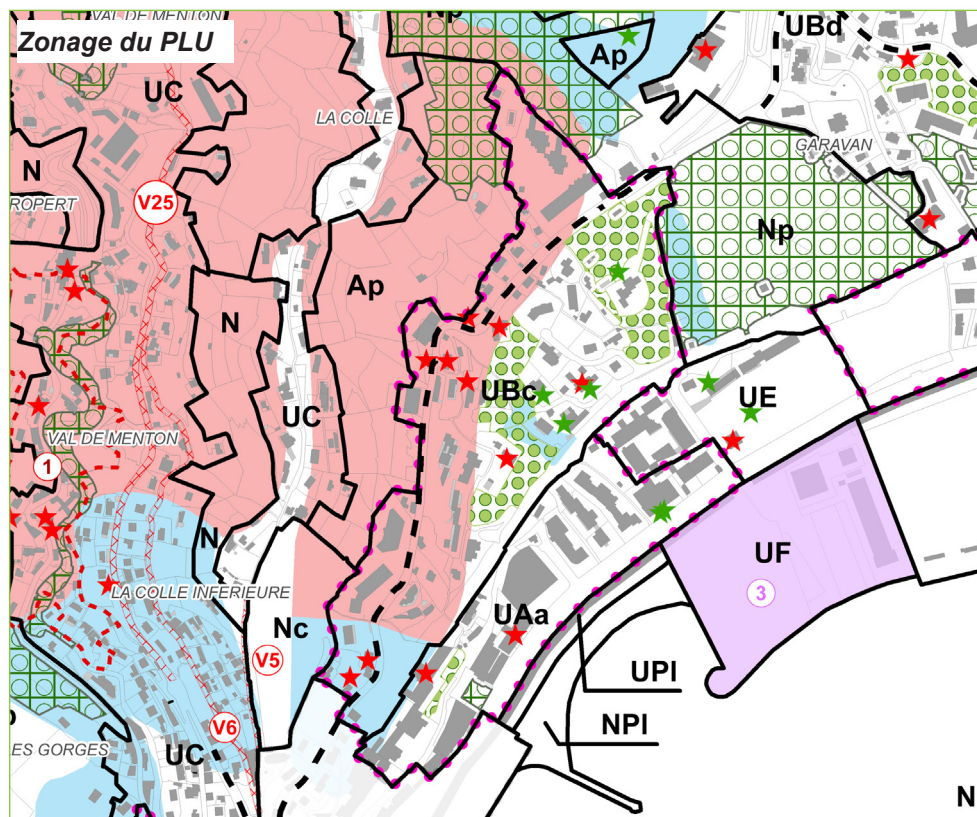
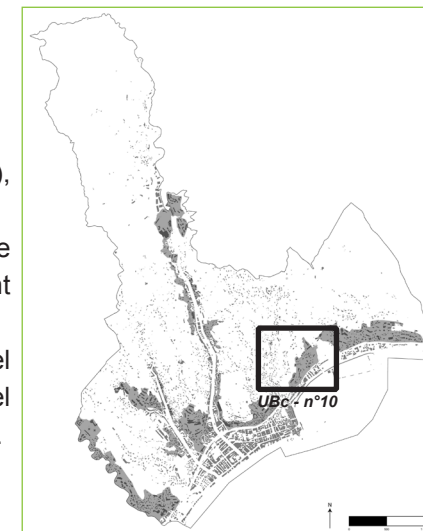
Elle constitue un secteur urbain de densité modérée composé essentiellement de bâtiments collectifs à usage d'habitation, de villas et hôtels particuliers. Dans un souci de préservation des vues sur le grand paysage mentonnais, la hauteur des

constructions n'est pas très importante (R+4 maximum), en cohérence avec le bâti existant.

Garants de la qualité paysagère remarquable de ce quartier, les espaces boisés et paysagers sont également très présents.

En outre, cette entité compte un équipement culturel majeur de la commune : le Muséum d'Histoire Naturel et le Jardin du Val Rameh à l'extrémité Est de la zone.

Le nouveau secteur du PLU s'étend sur 11,9 ha.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le projet de PLU maintient les caractéristiques et la typologie de la zone UB (COS de 0,40 en UCc et 0,30 en UDa au POS - CES de 30% dans le projet de PLU). Les capacités d'accueil disponibles aujourd'hui dans cette partie de la commune étant très limitées, ce secteur devrait évoluer qu'à la marge, dans les années à venir. Cette évolution s'inscrit dans le respect des dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes. En effet, cette dernière qualifie cette entité d'« espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère » ; espace remarquable du paysage mentonnais à préserver dans le cadre du PLU.

Bien qu'aujourd'hui urbanisée, la partie Ouest de cette entité est par ailleurs concernée par des risques forts de mouvements de terrain. Les parcelles particulièrement impactées sont inscrites en zone rouge, inconstructible, du PPR approuvé. Pour ces dernières, il sera fait application des dispositions de ce document.

Enfin, la qualité patrimoniale et paysagère de ce secteur est préservée dans le PLU. Les bâtiments et éléments naturels les plus remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Val de Careï (n°11)

Le secteur UBc du Val de Careï est constitué de trois entités implantées de part et d'autre de la vallée du Careï, en arrière-plan des espaces urbains denses bordant l'Avenue de Sospel (RD 2566).

Il regroupe un ensemble bâti moyennement dense et de hauteur modérée (R+1 voire R+2) respectant la pente des versants sur lesquels les constructions se sont établies. Elles occupent les terrasses des anciennes restanques, parfois encore visibles, et où la végétation arborée (agrumiers essentiellement) prédomine.

Il intègre diverses zones urbaines du POS approuvé (UBa, UCc, UTg, UTb, NBa, NBb) et une parcelle construite initialement en zone ND au POS.

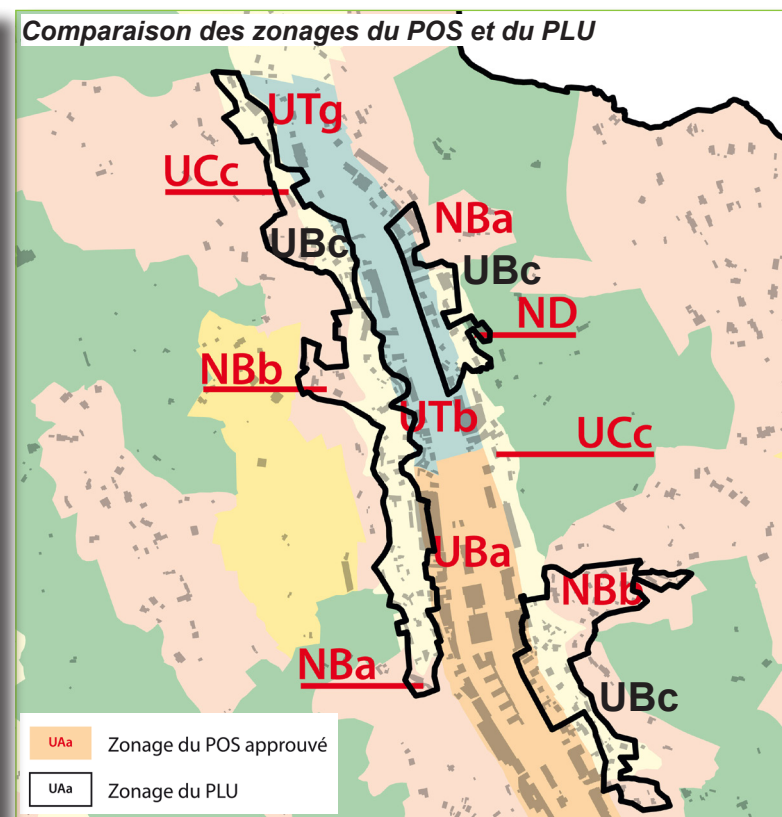
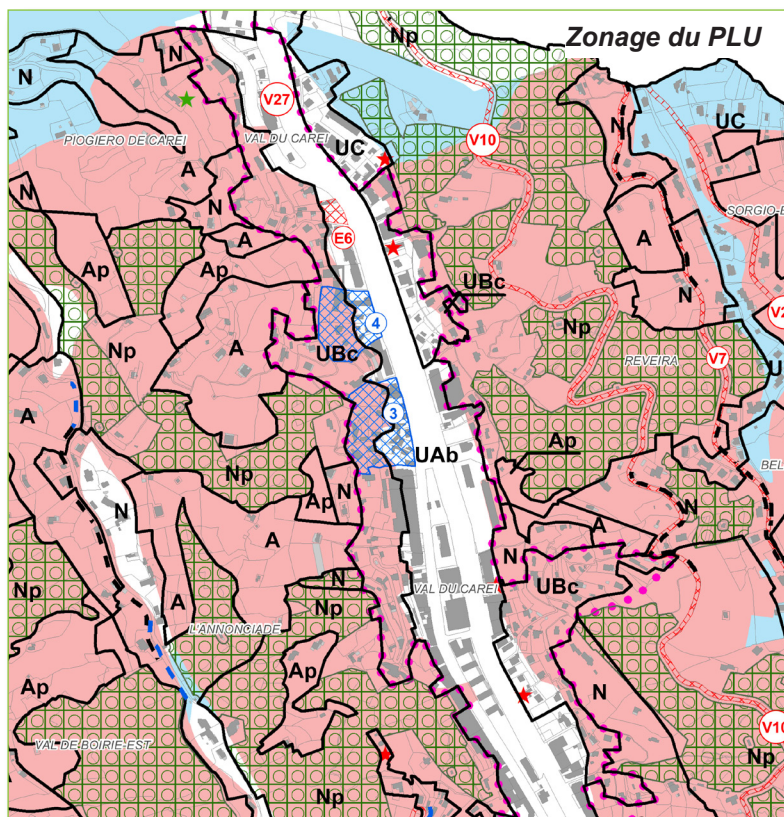
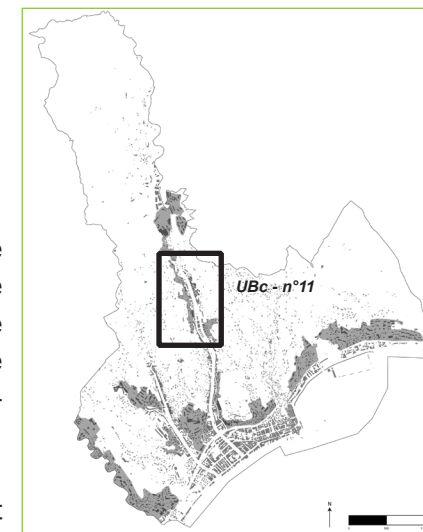
Le PLU confirme la vocation de ce secteur où les constructions à usage d'habitation dominant. Les dispositions réglementaires du nouveau document d'urbanisme conservent la typologie de la zone en permettant notamment sa densification (hauteur augmentée à 9 m contre 7 m en zone NBa et NBb du POS - CES de 30% contre COS de 0,40 (UCc), 0,12 (NBa) ou 0,08 (NBb) au POS).

Ces trois secteurs représentent

une superficie de 11,1 ha environ.

Ces secteurs UBc, et plus particulièrement celui situé sur le versant Ouest du Careï, sont inscrits en zone rouge du PPR Mouvements de terrain et Séisme approuvé en février 2001. Bien qu'inconstructible, le PLU identifie ces secteurs à vocation urbaine compte-tenu du bâti existant.

Les entités UBc du Val du Careï font par ailleurs l'objet



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

de protection au titre des éléments de patrimoine bâti à protéger (Article L.151-19 du CU) et de deux servitudes de mixité sociale (SMS n°3 et 4 délimitées en partie sur le secteur le plus à l'Ouest). Ces servitudes de mixité sociale reprennent les périmètres d'études actés entre la commune et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA. A ce titre, elles s'étendent également sur la zone UAb du Careï. Au sein de la zone UBc, les SMS se positionnent dans le périmètre de la zone rouge du PPR Mouvements de terrain. Ces espaces sont inconstructibles et seule l'emprise des terrains située en zone UAb favorisera la production de logements sociaux (cf. paragraphe précédent sur la zone UAb du Careï).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Les Vignasses (n°12)

Le quartier des Vignasses se situe entre les vallées du Careï et du Borrigo, au Nord du centre-ville et de la voie ferrée. Il est principalement desservi, depuis le Careï, par l'Avenue Riviera.

Cette entité, essentiellement à vocation d'habitat, regroupe des villas et hôtels particuliers de hauteur modérée variant entre 2 et 4 niveaux, des copropriétés privées telles que la Villa de La Vierge dominant la gare de Menton ou l'immeuble «Carpe Diem», ainsi que les propriétés majestueuses des hôtels Winter Palace et Riviera Palace accompagnées de leurs jardins. Ces deux bâtiments sont protégés au titre des Monuments Historiques inscrits.

Les constructions se sont implantées sur les pentes de la colline de l'Annonciade offrant des perspectives remarquables sur le centre-ville et la baie de Menton.

L'ensemble bâti donnant sur l'Avenue de Sospel - Secteur Riviera - compte pour sa part quelques commerces (restauration, hôtels, ...).

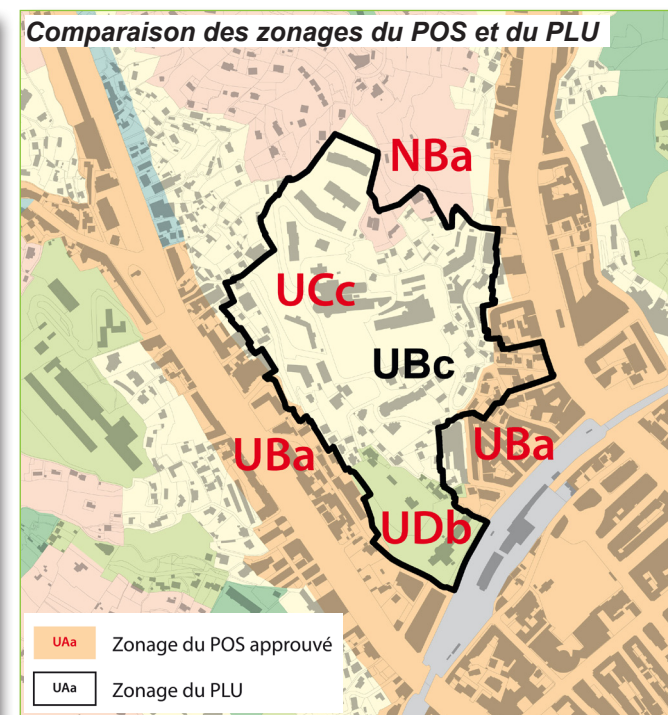
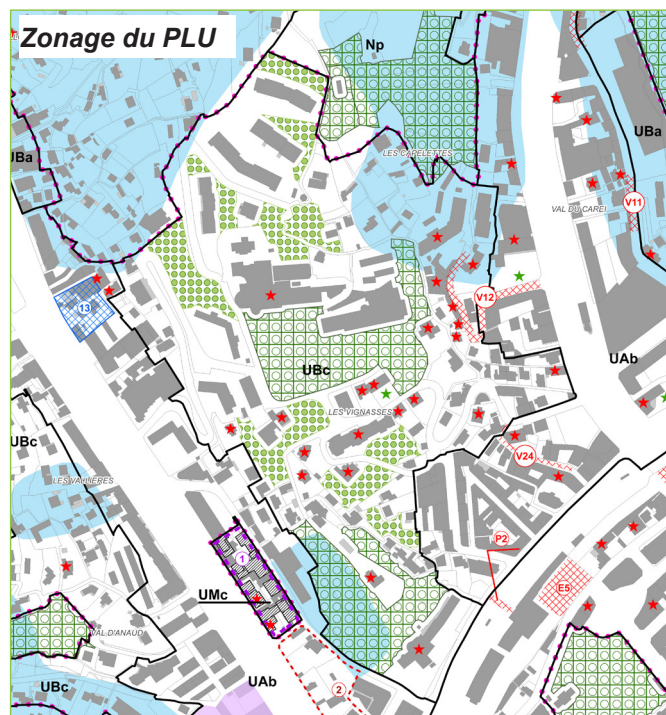
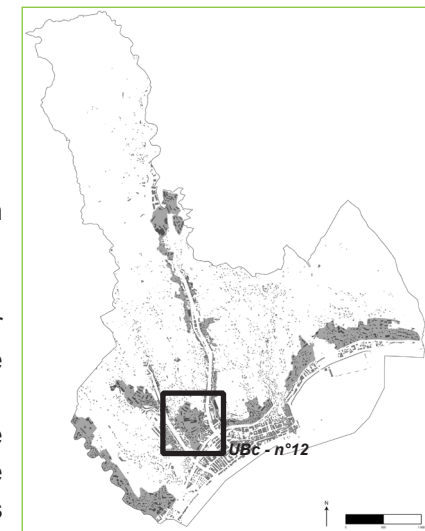
Le secteur UBc, d'une superficie de 15,7 ha, intègre les constructions inscrites en zones UBa (secteur Riviera et Borrigo), UCc, UDb et NBa du POS approuvé.

Les dispositions réglementaires du PLU viennent renforcer, à la marge, la densité de ces espaces (CES de 30%). Néanmoins, au regard des capacités foncières très limitées dans ce secteur, il évoluera peu au cours des prochaines années et le caractère naturel sera préservé par la définition d'un coefficient de végétalisation établi à 40% de l'unité foncière ; ces espaces devant être traités en espaces verts pleine terre.

Il fait par ailleurs l'objet de prescriptions particulières :

- Un emplacement réservé pour voirie (ER V12) en vue de l'élargissement de la Montée du Lutétia ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC - Article L.113-1 du CU) du POS délimités sur les jardins du Winter Palace, du Riviera Palace et de la Villa de La Vierge sont conservés ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU ont été définis sur les jardins paysagers des différentes copropriétés ;

Ces deux derniers éléments participent au maintien de la trame verte communale.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- Les bâtiments et éléments naturels identitaires du patrimoine mentonnais sont également protégés au titre de ce même article.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Les Vallières (n°13)

Le secteur des Vallières est localisé dans le bas de la vallée du Borrigo. Il est accessible directement depuis le Cours René Coty desservant la vallée, ou l'Avenue Guillaume Ier de Provence. L'Allée des Hespérides et le Chemin de Sainte-Agnès desservent l'intérieur du quartier.

Cette entité regroupe les constructions situées en arrière-plan du Borrigo - à l'Est de la zone -, entre le lycée Pierre et Marie Curie à l'Ouest et l'Avenue Guillaume Ier de Provence au Sud.

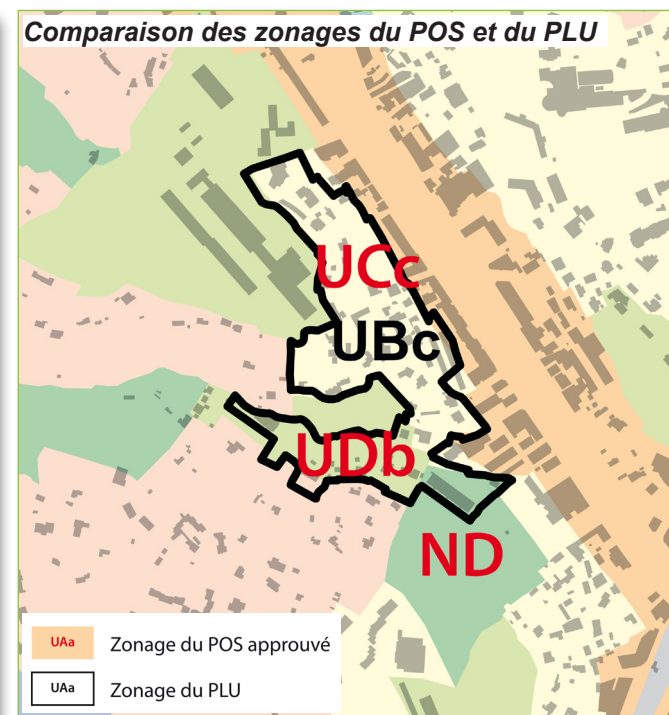
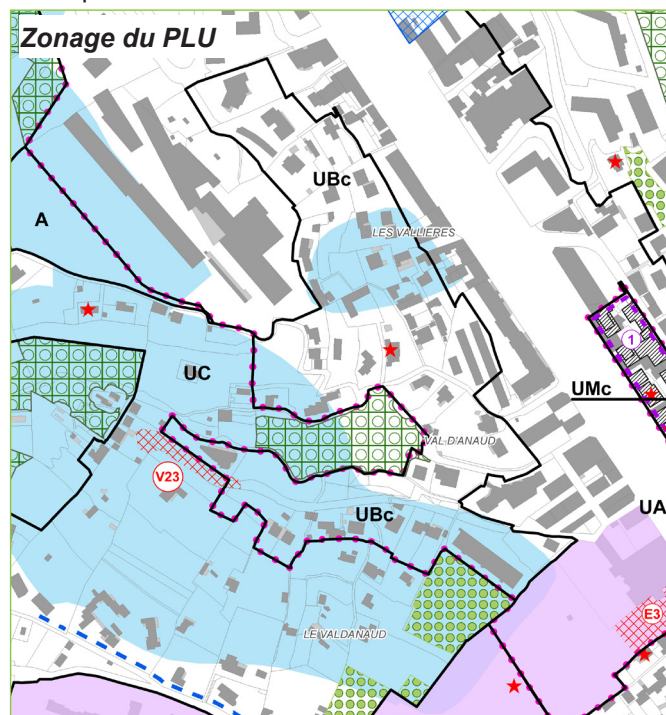
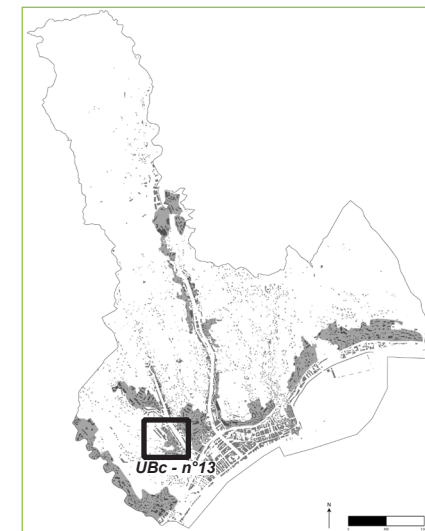
Essentiellement à vocation d'habitation, les bâtiments sont de petites maisons de ville, de hauteur modérée (R+1 à R+2). Elles se sont implantées selon la topographie des terrains, sur les planches des restanques encore très présentes sur ce versant de la colline du Val d'Anaud.

Le PLU conforte la vocation de ce quartier en inscrivant les constructions issues des zones UCc et UDb du POS approuvé dans cette nouvelle zone UBc. Un bâtiment collectif, initialement classé en zone ND du POS est également intégré à cette entité. Le secteur UBc du PLU couvre désormais une surface de 4,9 ha.

Les dispositions réglementaires proposées dans le projet de PLU visent toutefois à augmenter la constructibilité dans cette partie de la commune : les hauteurs proposées sont identiques au précédent document (9 m), alors que l'emprise au sol est légèrement plus élevée (COS de 0,40 (UCc) ou de 0,20 (UDb) au POS - CES de 30% au PLU).

Le secteur UBc ne fait pas l'objet de prescription

particulière. Seul un bâtiment remarquable est identifié et protégé dans le cadre du PLU (inventaire du patrimoine).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Val de Gorbio (n°14)

Cette entité se place à l'extrémité Ouest de la commune, dans la vallée du torrent de Gorbio, en limite avec Roquebrune-Cap-Martin. Les constructions se sont établies de part et d'autre de la Route de Gorbio (RD 23), dans le fond du vallon.

Le secteur UBc se différencie des entités voisines (UBa et UBb) par sa densité bâtie et ses hauteurs moins importantes (R+4 maximum). Il regroupe des constructions individuelles ou des ensembles collectifs regroupés en copropriétés privées à vocation d'habitat.

Les dispositions réglementaires du PLU confortent la vocation de ce secteur en intégrant les zones UCb et UCc du POS approuvé. Il représente désormais une surface de 6,7 ha.

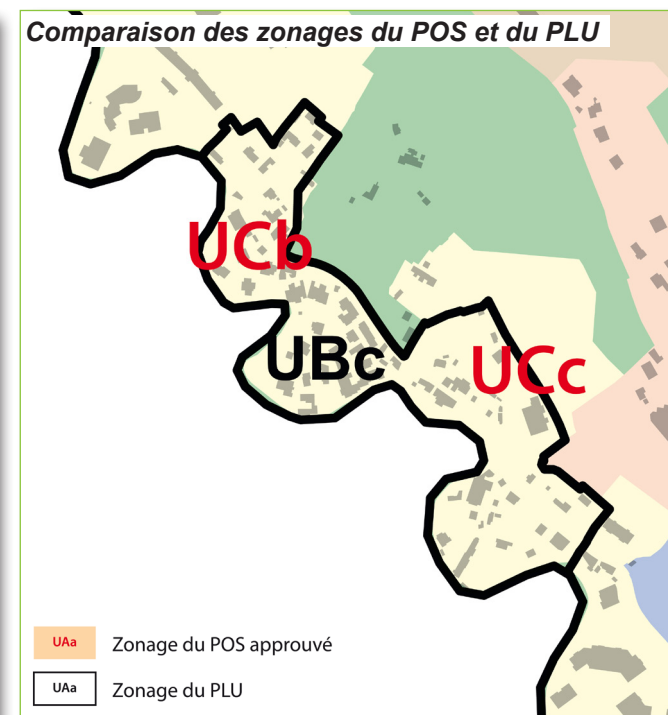
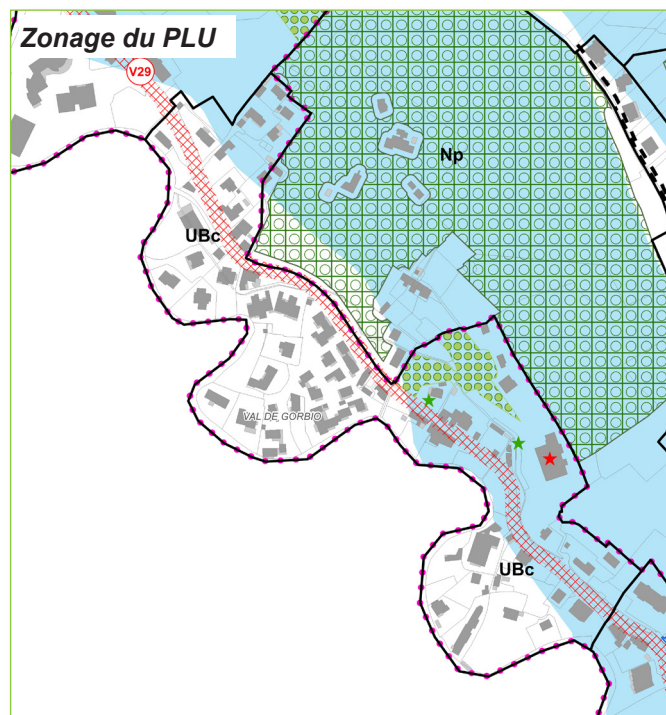
Compte-tenu de son niveau de desserte et en équipements (réseaux humides notamment), cette entité est amenée à être légèrement densifiée dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Afin de respecter la typologie bâtie existante, la hauteur est maintenue à 9 m. La densité bâtie sera plus ou moins similaire que le POS (COS de 0,40 au POS - CES de 30% au PLU).

La trame urbaine aérée sera par ailleurs conservée par la mise en place d'un coefficient de végétalisation de 50% de la totalité de chaque unité foncière, dont 40% devront être maintenus en pleine terre.

Cette entité est par ailleurs traversée par un emplacement réservé (ER V29) visant, au travers de l'élargissement de la Route de Gorbio, à améliorer la sécurité des riverains.

Les éléments bâtis et naturels de cette même

propriété sont également protégés au titre de l'inventaire du patrimoine (Article L.151-19 du CU).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBd - Garavan (n°15)

Cette entité couvre le versant surplombant le port et la baie de Garavan. Elle regroupe les constructions situées entre la voie ferrée au Sud, la Route de Super Garavan et le Jardin des Colombières au Nord et l'Olivaie du Pian à l'Est.

Essentiellement à vocation d'habitat, les constructions se sont implantées selon la topographie des terrains, sur les anciennes planches des restanques, bénéficiant ainsi de perceptions visuelles exceptionnelles sur le littoral. Cette entité est également marquée par une trame urbaine aérée où la végétation prédomine au travers des parcs et jardins aménagés autour de chaque propriété.

La DTA des Alpes-Maritimes qualifie cette entité d'« espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère » ; espace remarquable du paysage mentonnais à préserver dans le cadre du PLU.

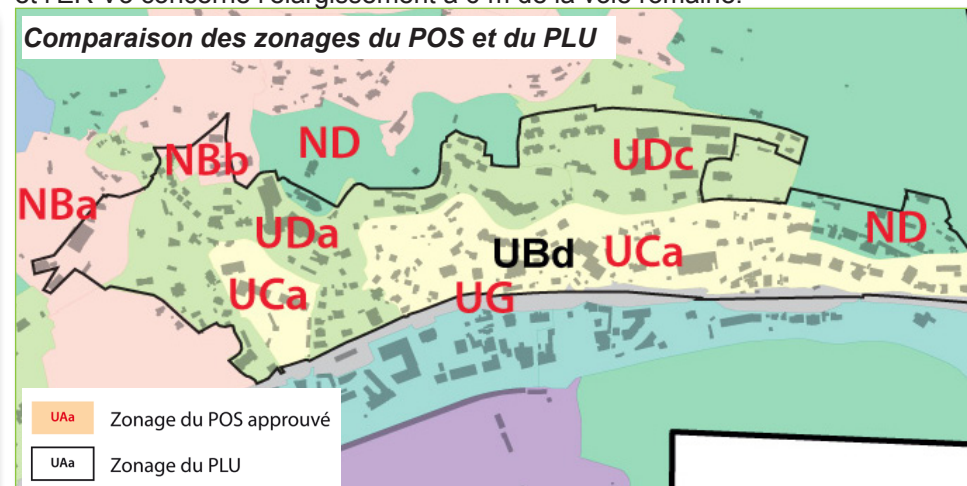
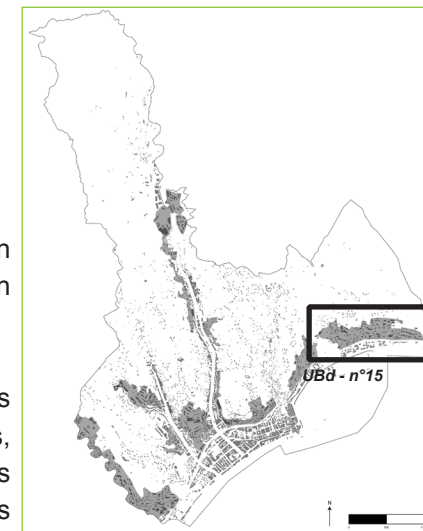
A ce titre et afin d'assurer la protection de la trame urbaine et de préserver la qualité paysagère prédominante de cette partie de la commune, le PLU la classe en UBd avec des dispositions réglementaires restrictives en matière de constructibilité. En cohérence avec le bâti existant, la hauteur des constructions est fixée à 9 m. L'emprise au sol est limitée à 15% de l'unité foncière et la trame végétale est

maintenue au travers d'un coefficient de végétalisation important : 70% du terrain devront être traités en espaces verts pleine terre.

En outre, les ensembles boisés et paysagers significatifs de ce versant, tels que le Jardin des Romanciers, seront préservés par la délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC - Article L.113-1 du CU) et des éléments de paysage à protéger (Articles L.151-19 et L.151-23 du CU).

Les éléments bâtis et naturels caractéristiques du patrimoine mentonnais, très nombreux dans cette partie de la commune, font également l'objet d'une protection au titre de l'inventaire du patrimoine annexé au règlement du PLU (Article L.151-19 du CU).

Enfin, deux emplacements réservés pour des aménagements de voirie sont prévus dans ce secteur : l'ER V2 porte sur l'élargissement de la Route de Super Garavan et l'ER V3 concerne l'élargissement à 6 m de la voie romaine.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UB (SOUS-SECTEURS UBA, UBB, UBC ET UBD) - EXTENSIONS DU CENTRE-VILLE ET SECTEURS URBAINS DENSES SUR LES PREMIERS VERSANTS

Traduction réglementaire de la zone UB

Les règles édictées pour cette zone correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des extensions du centre-ville et des espaces urbains denses des vallées. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer, dans le respect des gabarits existants.

Par rapport au POS, les zones urbaines évoluent et sont redistribuées afin de délimiter plus justement les secteurs d'extension de l'urbanisation mentonnaise en fonction de l'existant et des potentialités des sites tout en offrant des capacités de développement supplémentaires.

Les changements apportés contribuent à optimiser l'utilisation de l'espace et à densifier l'urbanisation existante, au travers, essentiellement, d'opérations de renouvellement urbain et de comblement des espaces vierges encore disponibles dans ces quartiers.

Ils répondent également aux objectifs de mixité sociale. A ce titre, 5 SMS ont été délimitées. Elles permettront d'assurer la production d'environ 120 logements locatifs sociaux.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UB1 et UB2 -

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes de ces quartiers support de l'extension de l'urbanisation de Menton sur les premières hauteurs des versants. Il s'agit de conserver la morphologie et la trame urbaine qui les caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites, telles que les activités industrielles, les activités forestières et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

Comme pour le centre-ville et les vallées, et dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat,

commerces, équipements collectifs, services... Selon la capacité du secteur et le type de cultures développé, les activités agricoles sont également autorisées.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par un classement en EBC ou des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol. Ainsi, toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront s'implanter en dehors de ces espaces protégés.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou à des aléas de grande ampleur, il sera fait application des dispositions du PPR.

Accès et desserte - Articles UB3 et UB4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité dans la zone UB, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voiries. Elles doivent notamment être adaptées à l'accès des secours.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication, ainsi que les climatiseurs devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UB5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Recul et alignement - Articles UB6, UB7 et UB8 -

Les zones d'extension du centre-ville et des vallées sont destinées à une urbanisation relativement dense. Les constructions doivent être organisées et s'implanter de manière à s'insérer dans la morphologie et le tissu urbain aéré existant.

Aussi, les dispositions réglementaires du PLU préconisent une implantation des constructions en retrait de 5 m de l'alignement des voies et des limites séparatives. Pour respecter l'ordonnancement existant de certains îlots bâtis, il pourra être admis une implantation à l'alignement. De même pour les constructions existantes, le règlement permet les extensions dans le prolongement du bâti, quelque soit le recul existant.

Les garages et les annexes à usage de stationnement pourront s'implanter à au moins 2 m de l'alignement des voies existantes ou projetées et sur les limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage de stationnement ainsi que les autres annexes pourront s'implanter à l'alignement des voies.

Les annexes et clôtures devront respecter des pans coupés afin de répondre aux exigences de sécurité routière.

Enfin, toujours dans un souci de respecter une trame urbaine aérée, sur une même propriété, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 5 m.

Emprise au sol des constructions - Article UB9 -

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - Article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - Article 14) par la Loi ALUR, nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UB, en cohérence avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour les zones UBa un coefficient d'emprise au sol

(CES) de 50%, pour les zones UBb un CES de 40%, pour les zones UBc un CES de 30% et enfin pour les zones UBd un CES de 15%.

Dans certains secteurs UBc et pour la zone UBd, les CES fixés permettent, compte-tenu de la densité bâtie existante, de limiter la constructibilité. Ainsi, les dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes relatives aux espaces urbanisés sensibles sont respectées.

Cette règle consiste à maîtriser les effets d'une densification trop importante engendrée par l'application de la Loi ALUR.

Hauteur des constructions - Article UB10 -

Les zones UB sont sur les premières pentes des versants dominant les vallées ou la plaine littorale. Afin de ne pas bouleverser le paysage mentonnais, de s'inscrire dans la topographie du territoire et de préserver les perceptions visuelles, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée en cohérence avec la hauteur des bâtiments présents dans la zone.

Ainsi, en zone UBa la hauteur est fixée à 15 m, à 12 m en UBb et à 9 m en UBc et UBd.

Au regard de leurs besoins spécifiques, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 18 m.

Enfin, dans le but qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans ces secteurs, la hauteur des constructions annexes est définie à 3 m à l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions - Article UB11 -

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant une certaine créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Gestion du stationnement - Article UB12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB.

La morphologie du territoire mentonnais induit une prédominance de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens.

Dans ces espaces urbains denses, le gabarit des voies de desserte n'est pas toujours adapté aux flux de circulation, et à un usage du stationnement sur voirie.

Dans ce cadre, il apparaît important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

Espaces libres et plantations - Article UB13 -

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie de qualité, en harmonie avec la trame paysagère de ces quartiers et le contexte environnant, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garanti la présence du végétal au coeur d'une densité bâtie relativement importante et un traitement qualitatif de ces espaces urbains. Cette mesure prend part à la construction de la « trame verte » communale. Ce coefficient est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans les zones UBa dont 20% en pleine terre, 40% dans les zones UBb dont 30% en pleine terre et 50% dans les zones UBc dont 40% en pleine terre. Dans la zone UBd de Garavan, afin de préserver le caractère naturel de cette entité, le coefficient de végétalisation est augmenté à 70% de la totalité de l'unité foncière. Ces espaces devront être aménagés en pleine terre.

Par ailleurs, le PLU impose également le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur chaque parcelle lors de l'édification de nouvelles constructions ou de places de stationnement.

Enfin, les espaces boisés et dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale doivent être préservés. Ils participent également au maintien de la trame verte sur le territoire mentonnais.

Gestion des densités - Article UB14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UB15 -

La performance environnementale des constructions n'est pas réglementé dans les zones UB.

Développement du numérique - Article UB16 -

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, et même si un raccordement à court terme n'est pas envisagé, toute nouvelle constructions devra prévoir une possibilité de raccordement, en souterrain (fourreaux), au réseau de communication numérique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UC - ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE DE DENSITÉ MOYENNE -

La zone UC correspond à une zone bâtie de densité modérée voire faible. Elle délimite 16 entités distinctes :

- Les Terres Chaudes (zone UC - n°1) ;
- Vallée du Fossan (zone UC - n°2) ;
- Mont Gros Inférieur (zone UC - n°3) ;
- Vallon de la Colle (zone UC - n°4) ;
- Super Garavan (zone UC - n°5) ;
- Promenade de la Reine Astrid (zone UC - n°6) ;
- Le Baousset (zone UC - n°7) ;
- Colline de l'Annonciade/Val du Careï (zone UC - n°8) ;
- Impasse des Sources (zone UC - n°9) ;
- Les Castagnins (zone UC - n°10) ;
- Route des Cabrolles (zone UC - n°11) ;
- Corniches de la Madone (zone UC - n°12) ;
- Val d'Anaud Supérieur (zone UC - n°13) ;
- Pigautier (zone UC - n°14) ;
- Haut-Careï (zone UC - n°15) ;
- Monti (zone UC - n°16).

Les zones UC sont des zones urbaines à vocation pavillonnaire de densité relativement modérée.

La mise en oeuvre de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14) vient considérablement modifier les perspectives d'évolution de ces espaces urbains. La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec leur niveau de desserte et d'équipement ou leurs caractéristiques paysagères. Les limites de la zone UC ont donc été définies en cohérence avec leur capacité.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Par l'inscription de ces espaces urbains en zone UC, le PLU confirme néanmoins leur vocation résidentielle. Il s'agit de proposer d'utiliser, en priorité, le foncier encore disponibles dans ces espaces et de proposer des formes urbaines plus denses, en cohérence avec la topographie des sites, du niveau de desserte et des contraintes environnementales.

Par ailleurs, la zone UC participe aux orientations du PADD, et notamment :

√ **Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain et restructurer les centres secondaires, Monti notamment.**

→ Inscription en zone UC des deux entités du hameau de Monti avec des dispositions réglementaires spécifiques favorisant la production de logements.

√ **Développer l'urbanisation en aménageant des espaces de respiration entre les différents quartiers d'habitat.**

→ Délimitation des secteurs en zone UC en fonction de leur niveau de desserte, d'équipement et de l'urbanisation existante.

→ Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Les Terres chaudes (n°1)

Cette entité correspond aux espaces urbanisés situés entre la voie ferrée et la colline du plateau Saint-Michel. Elle est desservie par le Chemin des Terres Chaudes, dans la continuité de la rue Pietra Scritta. Les constructions sont cependant desservies, soit par des voies de privées, soit par des cheminements piétons, rendant ce secteur difficilement accessible.

Les voiries étant particulièrement restreintes dans ce secteur de la commune, il n'a pas vocation à être densifié dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU.

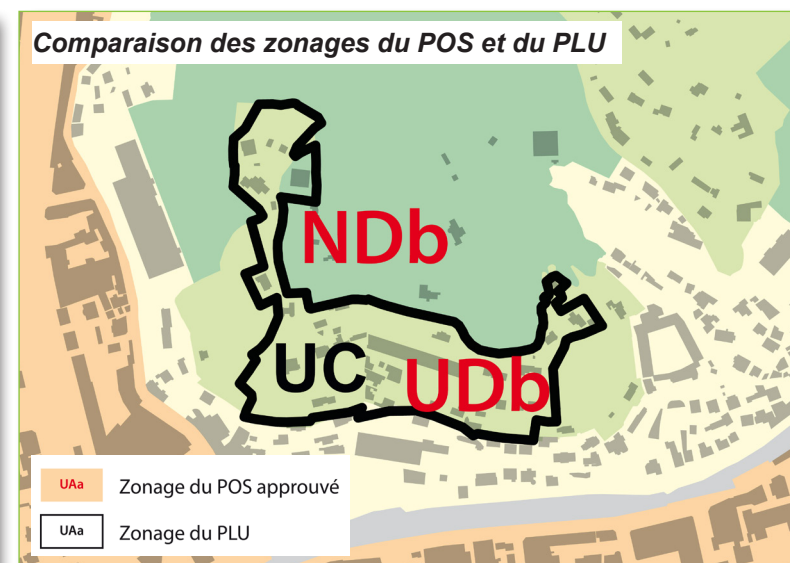
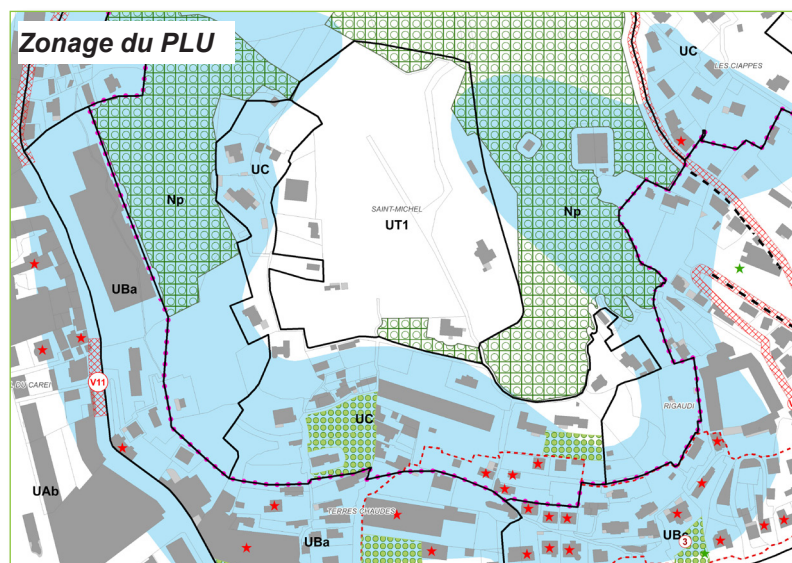
Initialement inscrit en zone UDb ou NDb au POS approuvé, le secteur UC délimité au PLU a uniquement pour vocation d'identifier les espaces urbains existants et d'en confirmer la vocation résidentielle, d'autant plus que les disponibilités foncières y sont très limitées.

Le nouveau secteur UC représente 3,5 ha.

Dans un soucis de préserver la qualité paysagère et l'environnement de ce quartier,

en limite avec le secteur protégé du plateau Saint-Michel (site naturel inscrit) et de maintenir un certain équilibre entre les espaces minéralisés et végétalisés, un coefficient de végétalisation de l'ordre de 65% est défini pour ce secteur.

Enfin, les constructions identitaires du patrimoine mentonnais sont protégés au titre de l'inventaire du patrimoine annexé au présent dossier - éléments ponctuels et périmètre de protection n°3 - (Article L.151-19 du CU).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Vallée du Fossan (n°2)

Cette entité couvre les zones bâties de la vallée du Fossan. Cette dernière est principalement desservie par le Boulevard du Fossan et la route de Castellar qui permettent de rejoindre la commune voisine éponyme.

Le classement en zone UC confirme la vocation résidentielle de ce quartier de Menton. Néanmoins, au regard de la topographie, de la qualité et la capacité des voies de desserte, de la problématique des risques de mouvements de terrain (zone rouge du PPR) ainsi que du contexte paysager caractérisé par des versants à dominante naturelle façonnés en restanque, le PLU ne vise pas une densification trop importante ce secteur urbain. Seules les parcelles vierges de toute urbanisation et situées en dehors des zones de risques pourront être construites.

En outre, afin de préserver la trame naturelle de ce vallon, un coefficient de végétalisation relativement important (50% de l'unité foncière) est proposé. Ces espaces verts devront être aménagés en espaces verts pleine terre.

Le secteur UC du Fossan regroupe les constructions existantes, implantées dans ce vallon, et issues des zones UCc, UDb, NBa, NBc, NA et NC du POS. L'ouverture à l'urbanisation de terrains classés en zone agricole au POS approuvé concerne uniquement le reclassement de constructions existantes à usage d'habitation dans la zone urbaine actuelle du projet de PLU.

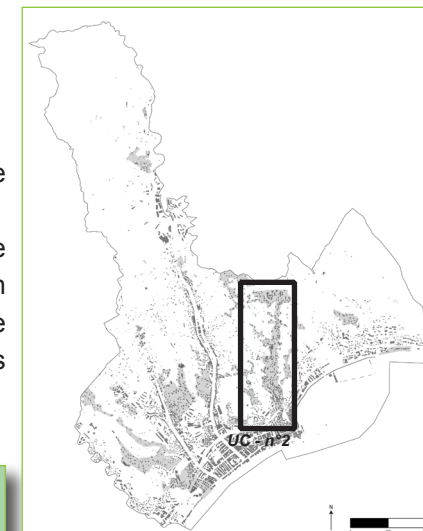
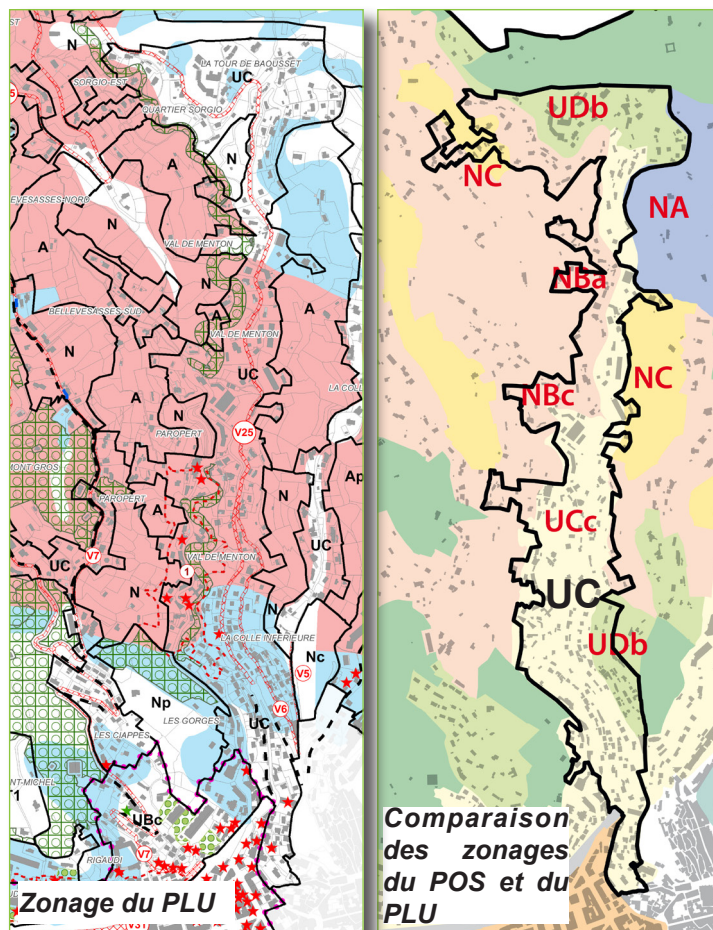
Le secteur UC couvre une surface de 33,4 ha.

Il fait par ailleurs l'objet de différentes prescriptions :

- Trois emplacements réservés prévus pour l'élargissement de voirie (ER V5 - élargissement chemin de la Colle supérieure - ER V6 - élargissement Chemin de la Colle Inférieure -, et ER V25 - élargissement Route du Baouset) ;
- En tant que cours d'eau à protéger au titre SDAGE et du SRCE PACA, des espaces boisés classés ont été délimités au niveau de la ripisylve du Fossan afin d'assurer sa protection et sa qualité écologique. Ces

éléments participent pleinement au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire mentonnais ;

- L'architecture et le patrimoine caractéristiques de cette vallée sont inscrits dans un périmètre de protection du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour certaines constructions remarquables situées à proximité du centre historique.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Mont Gros Inférieur (n°3)

L'entité du Mont Gros Inférieur se situe sur le versant Est de la vallée du Careï, au Nord de l'espace protégé du plateau Saint-Michel (site naturel inscrit). Les constructions se sont implantées sur le versant boisé du Mont Gros, sur des terrains particulièrement sensibles aux risques de mouvements de terrain. En effet, l'ensemble du secteur est inscrit en zone rouge du PPR approuvé en 2001.

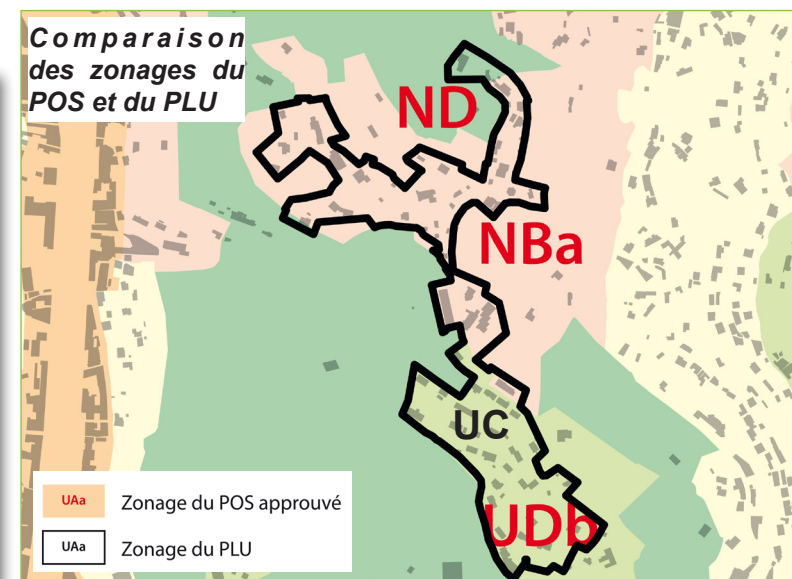
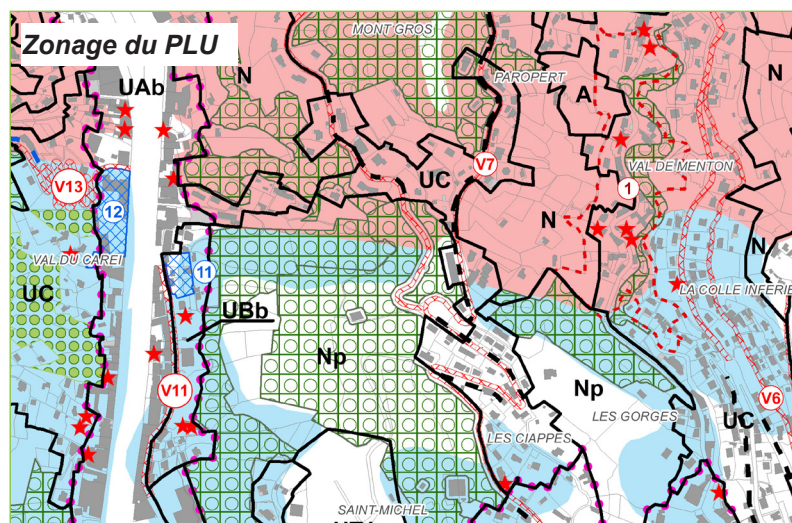
Cet ensemble bâti est desservi par la route du Mont Gros surplombant la vallée du Careï, permet de rejoindre les quartiers du Haut-Careï et de Saint-Roman, au Nord de la commune. Les constructions situées les plus à l'Est sont, quant à elles, desservies par la route des Ciappes de Castellar.

En classant ce secteur en zone UC, le PLU confirme la vocation urbaine et résidentielle de ce quartier de Menton, initialement inscrit en zone NBa, UDb et ND au POS approuvé. Néanmoins, compte-tenu des dispositions restrictives du PPR mouvements de terrain (zone rouge interdisant toute nouvelle construction), la constructibilité y est strictement limitée.

Ce nouveau secteur UC du PLU représente une surface de 6,6 ha.

Deux emplacements réservés pour élargissement de voirie traversent cette entité UC : l'ER V10 pour l'aménagement de la route du Mont Gros et l'ER V7 pour la route des Ciappes de Castellar. Ces deux infrastructures permettent d'améliorer la sécurité des riverains.

Enfin, afin d'assurer la préservation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région PACA, certaines parcelles - inscrites en zone ND au POS - font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC - Article L.113-1 du Code de l'urbanisme).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Vallon de la Colle (n°4)

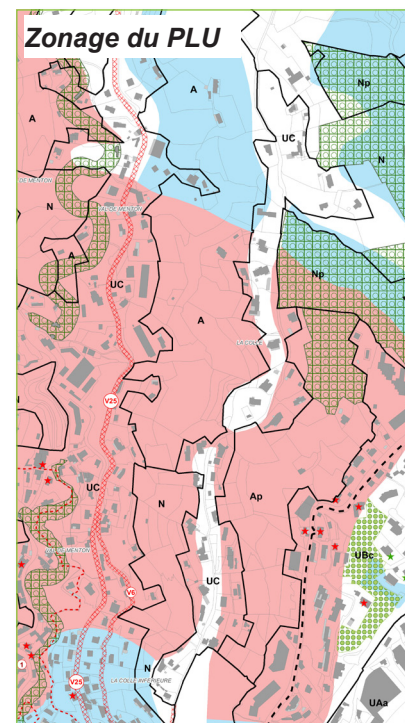
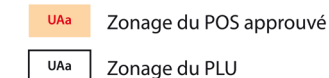
Cette entité regroupe les espaces bâtis situés de part et d'autre du Chemin de la Colle Supérieure, principal axe de desserte de ce quartier de Menton. Il permet notamment de rejoindre la commune voisine de Castellar via la RD 24 - Route de Castellar.

A vocation résidentielle, le secteur UC de la Colle - d'une superficie de 6,8 ha - regroupe les constructions existantes issues des zones UDb, NBa, NBb et NA du POS approuvé, aujourd'hui desservies par un niveau d'équipement suffisant (voirie, assainissement, alimentation en eau potable). D'après le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, le vallon de la commune est en parti desservi par le réseau d'assainissement collectif ; le reste des constructions étant reliées à un système de traitement autonome, dans ce secteur apte à ce type de traitement des eaux usées (cf. carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif).

Le PLU confirme sa vocation en autorisant, notamment, une densification modérée par rapport au document d'urbanisme en vigueur (COS de 0,20 en UDb, 0,12 en NBa et 0,08 en NBb - CES de 20%). Néanmoins la typologie bâtie de ces espaces pavillonnaires sera maintenue et les espaces de respiration entre les poches bâties conservés (hauteur limitée à 7 m, implantation en recul de 5 m).

Toutefois, au regard des quelques potentialités foncières aujourd'hui disponibles, le secteur UC ne devrait pas évoluer de manière significative dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU.

En outre, la partie centrale du secteur est concernée par des risques forts de mouvements de terrain (zone rouge) limitant strictement la constructibilité. Les dispositions du PPR approuvé seront appliquées en priorité.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Super Garavan (n°5)

Cette entité correspond au groupe d'habitations existantes composant le lotissement des Colombières, situé entre l'autoroute A8 au Nord et le site naturel remarquable protégé du Jardin des Colombières en limite Sud, sur le versant dominant la Baie de Garavan.

Ce lotissement, aujourd'hui, ne compte plus que quelques lots aménageables. Objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, il bénéficie de l'ensemble des équipements requis à son classement en zone urbaine (alimentation en eau potable, assainissement par réseau privé raccordé au réseau public, voirie, sécurité incendie).

Ce quartier est accessible depuis le Boulevard de Garavan par les routes sinueuses des Colombières et de Super Garavan.

Issues des zones NBa et NBb du POS approuvé, les constructions de ce quartier sont relativement imposantes et s'inscrivent dans un cadre paysager remarquable que le PLU tend à préserver. Un coefficient de végétalisation relativement important

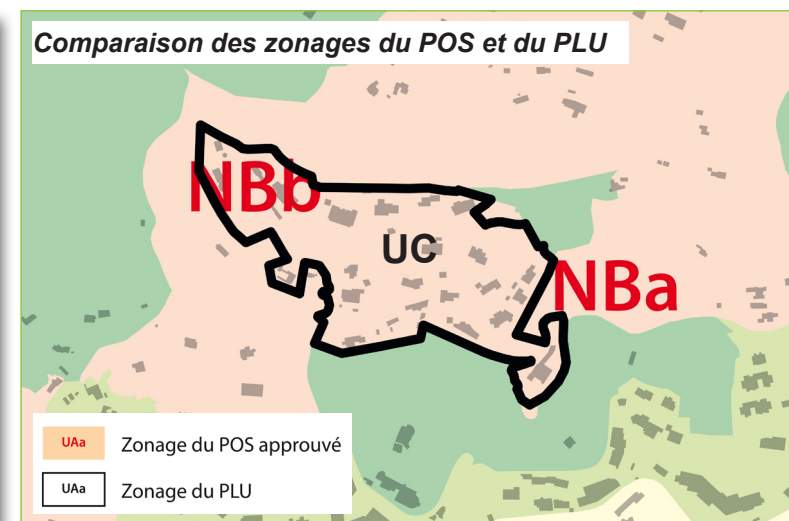
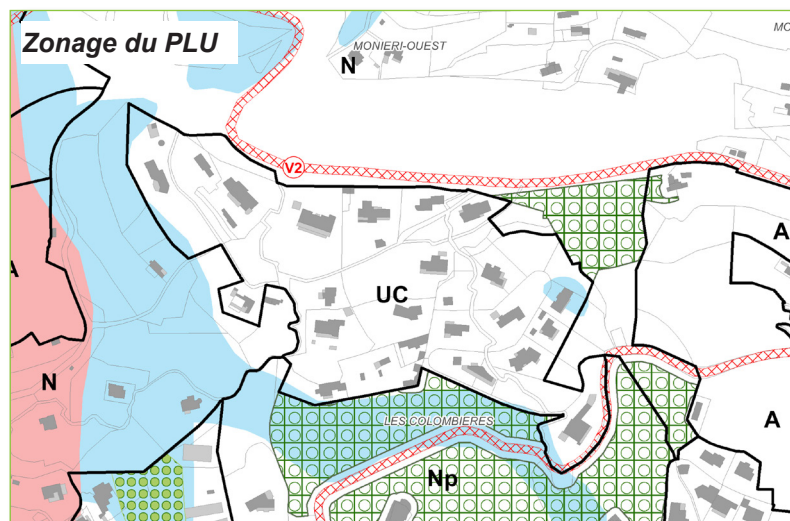
(65 % de la superficie totale de l'unité foncière dont 50% de l'unité foncière à préserver en espaces verts pleine terre) a été défini afin de maintenir des espaces de respiration entre le bâti et de conserver le caractère naturel encore très présent dans ce secteur.

En outre, bien que les dispositions réglementaires proposées dans le PLU permettent une densification modérée de cette entité (COS de 0,12 et 0,08 au POS - CES

de 20% au PLU), la typologie du bâti sera conservée (hauteur limitée à 7 m et selon la topographie du site) et le développement du secteur restreint au regard des faibles capacités foncières dégagées par le projet de PLU.

Le secteur UC de Super Garavan ne fait pas l'objet de prescription particulier hormis au niveau de sa limite Sud-Est concernée par l'ER V2 prévu pour l'élargissement à 6 m de la route de Super Garavan.

Il représente, par ailleurs, une surface d'environ 4,2 ha.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Promenade de la Reine Astrid (n°6)

Cette entité se situe dans la partie Est de la commune, entre la voie ferrée au Nord, l'Avenue Aristide Briand à l'Ouest, la propriété Maria Serena accompagnée de son jardin remarquable à l'Est. La Promenade de la Reine Astrid (RD 6327) au Sud marque la limite avec le littoral méditerranéen.

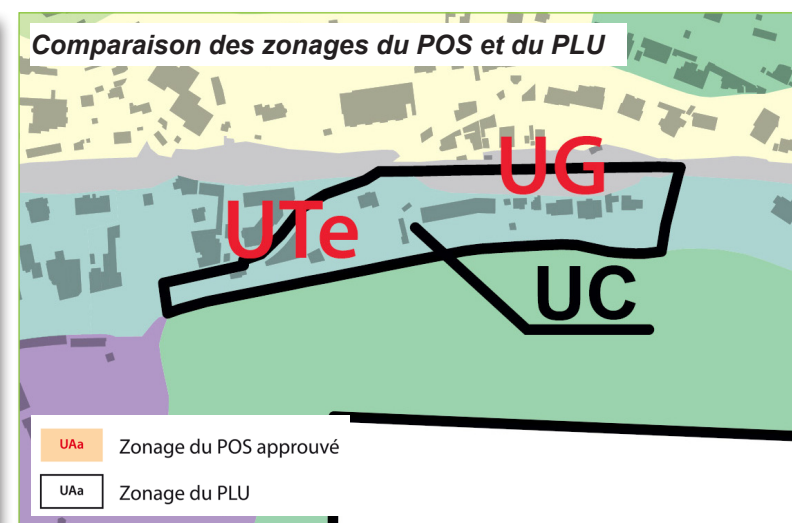
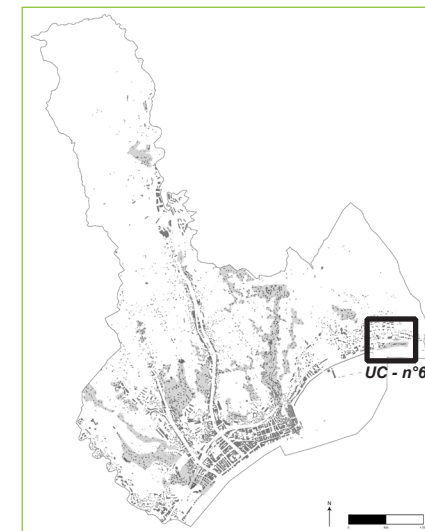
Le secteur UC regroupe un ensemble bâti composé de constructions à usage d'habitation implantées le long du littoral : maisons individuelles (R+1) et immeubles collectifs (R+4 et R+5), issues de la zone UTe du POS approuvé. Il intègre également l'emprise de la voie ferrée et des terrains attenants initialement inscrits en zone UG dans le POS.

Le nouveau secteur UC du PLU couvre ainsi une surface de 2,5 ha.

Sa localisation, entre l'emprise ferroviaire et le littoral et les dispositions réglementaires qui lui sont attribuées, ne permettent qu'une évolution limitée (CES de 20% mais hauteur limitée à 7 m). Les faibles capacités d'accueil résultent également de la faiblesse des disponibilités foncières. Ces dispositions permettent

de répondre aux prérogatives de la DTA des Alpes-Maritimes qui identifie ce secteur au sein des « espaces urbanisés sensibles » pour lesquels le développement de l'urbanisation doit se faire en continuité et dans le respect de l'existant.

En outre, les éléments remarquables du patrimoine naturel - jardin d'agrément caractéristique de la cité mentonnaise - sont préservés au titre des éléments de paysage (Article L.151-19 du CU) de même que les éléments du patrimoine bâti (villas et hôtels particuliers) recensés à l'inventaire du patrimoine annexé au présent PLU.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Le Baousset (n°7)

Ce secteur se situe au Nord-Est de la commune, en limite avec Castellar.

Bien qu'éloigné du centre-ville, sur les hauteurs reculées de Menton, ce quartier constitue une réelle entité urbaine au sein de laquelle les constructions, principalement à usage d'habitation, se sont implantées le long de la Route de Castellar (RD 24) - axe principal de desserte - ou du Chemin de la Pinède implanté dans un fond de vallon, dans un cadre naturel et paysager remarquable. Le tissu urbain y est relativement homogène : la forme urbaine dominante étant constituée de pavillons individuels en R+1, implantés selon la topographie du terrain et entourés d'espaces verts arborés ou par des aménagements paysagers.

Seule, la frange Est de cette entité est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune. Toutefois, compte-tenu de la délimitation de zone au plus près du bâti existant (prise en compte des risques de mouvements de terrain) et des faibles capacités d'accueil dégagées par le projet de PLU, le classement en zone urbaine de ce secteur de la commune peut être retenu.

Cette zone UC regroupe des constructions issues des zones UDb, NBa - à vocation résidentielle - ou ND et NC du POS approuvé. L'ouverture à l'urbanisation notée dans cette zone permet uniquement d'intégrer à la zone urbaine du PLU les parcelles bâties initialement classées en zones naturelle ou agricole.

Aujourd'hui, le secteur UC représente 9,2 ha.

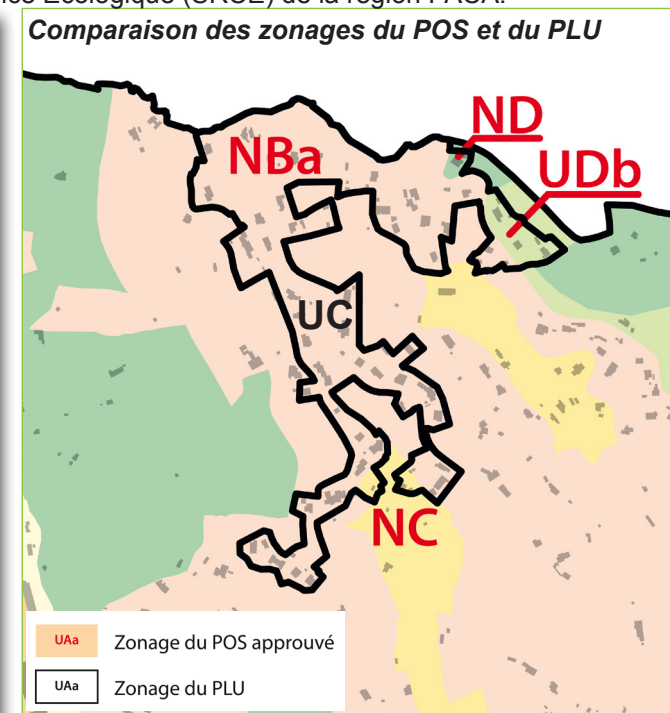
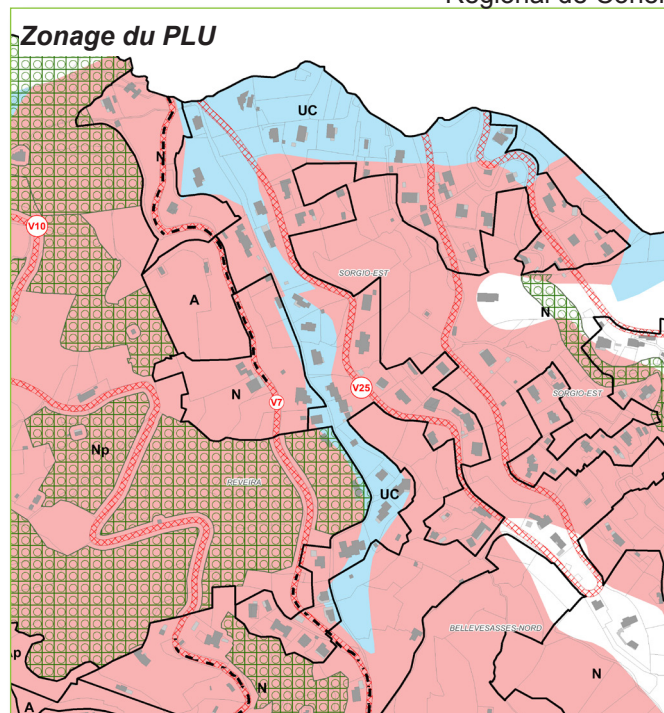
Le PLU confirme sa vocation, tout en permettant, dans les espaces non concernés par des risques forts de mouvements de terrain (zone rouge du PPR approuvé), une densification très modérée

(CES de 20%, hauteur limitée à 7 m, reculs à 5 m) par rapport aux dispositions du document en vigueur.

Le secteur UC fait par ailleurs l'objet de diverses prescriptions :

- Deux emplacements réservés pour élargissement de voie : ER V7 - Route des Ciappes et ER V25 - Route du Baousset ;
- Des espaces boisés classés (Article L.113-1 du CU) ont été délimités en limite Sud de la zone afin

d'assurer la protection des couloirs de déplacements et les zones refuges pour les espèces entre les grands réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal. Ces secteurs étant par ailleurs identifiés au titre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Val de Careï & l'Annonciade (n°8)

Ce secteur UC se compose de deux entités. Elles correspondent aux espaces bâtis diffus situés en versant Ouest du Careï, en contrebas du Monastère de l'Annonciade. Elle est bordée à l'Est par le bâti dense implanté dans la vallée, et à l'Ouest, par la Route de l'Annonciade et la Route des Vignasses.

Dans ce secteur, les constructions se sont implantées progressivement selon la topographie - particulièrement marquée - des terrains, à proximité des axes de desserte et d'équipements (alimentation en eau potable et secteur bénéficiant du réseau d'assainissement collectif d'après le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune), et de part et d'autre des petits vallons se jetant dans le Careï, conférant de ce fait à ce quartier une densité bâtie relativement faible et un caractère naturel encore très présent.

La partie Nord du secteur est par ailleurs concernée par des risques forts de mouvements terrain lui imposant un classement en zone rouge du PPR approuvé. Au regard des dispositions restrictives de ce dernier, la constructibilité y est strictement limitée.

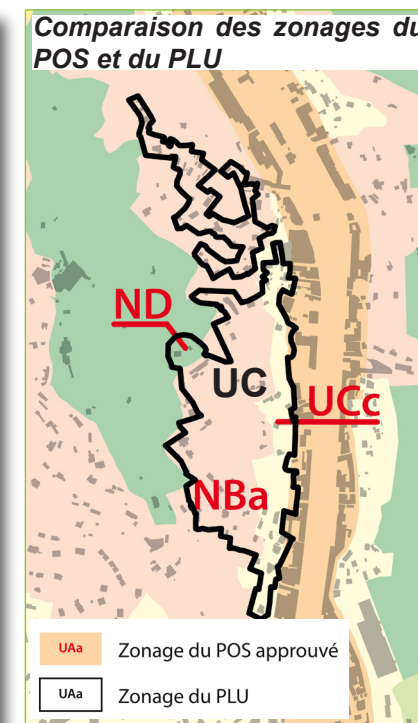
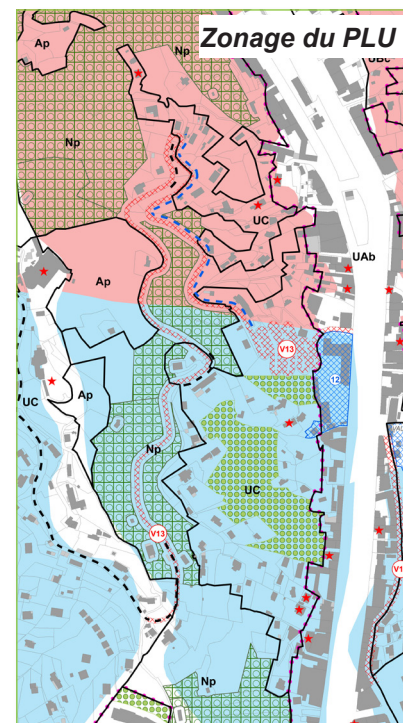
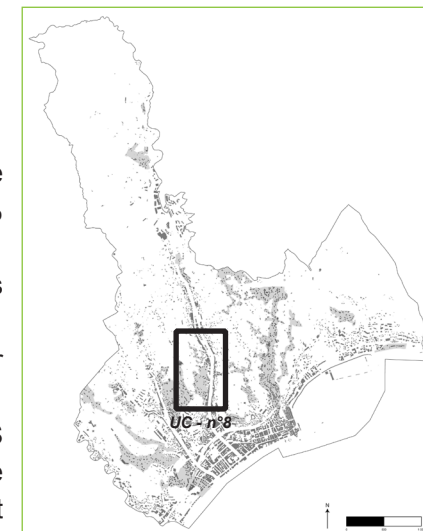
La zone UC de l'Annonciade - d'une superficie de 8,7 ha environ - intègre des constructions issues des zones UCc et NBa du POS approuvé, ainsi que deux bâtiments initialement classés en zone naturelle ND. L'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur se limite donc à intégrer les parcelles bâties à la zone urbaine existante, dans le PLU.

Les dispositions réglementaires définies dans le projet d'aménagement communal confirment la vocation résidentielle de ce quartier. Malgré la densification modérée traduites dans les règles du PLU (CES de 20%), le développement de ce secteur sera limité aux parcelles constructibles et dont le niveau d'équipement est suffisant. De plus, les dispositions réglementaires retenues par la commune visent à assurer le maintien d'espaces de respiration entre les poches bâties et la préservation de son caractère naturel au travers de la définition d'un coefficient de végétalisation

important : 65% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 50% en pleine terre.

Enfin, la zone UC est concernée par diverses prescriptions :

- Un emplacement réservé (ER V13) pour élargissement à 6 m de la Route de l'Annonciade ;
- Un emplacement réservé pour mixité sociale (SMS n°12) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme sur la parcelle BD 369 qui devrait permettre la réalisation d'environ 75 logements sociaux. Toutefois, la majorité du périmètre de cette SMS se situe dans la zone UAa du Careï au sein de



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

laquelle devrait s'implanter les nouveaux logements ;

- Des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et inscrits à l'inventaire annexé au présent PLU ;
- Des éléments de paysage participant à la préservation de la trame verte communale (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Impasses des sources (n°9)

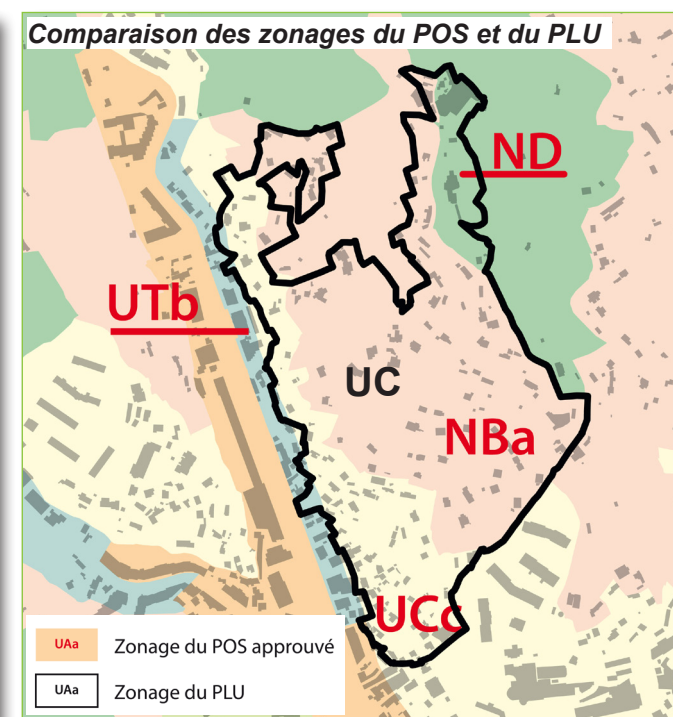
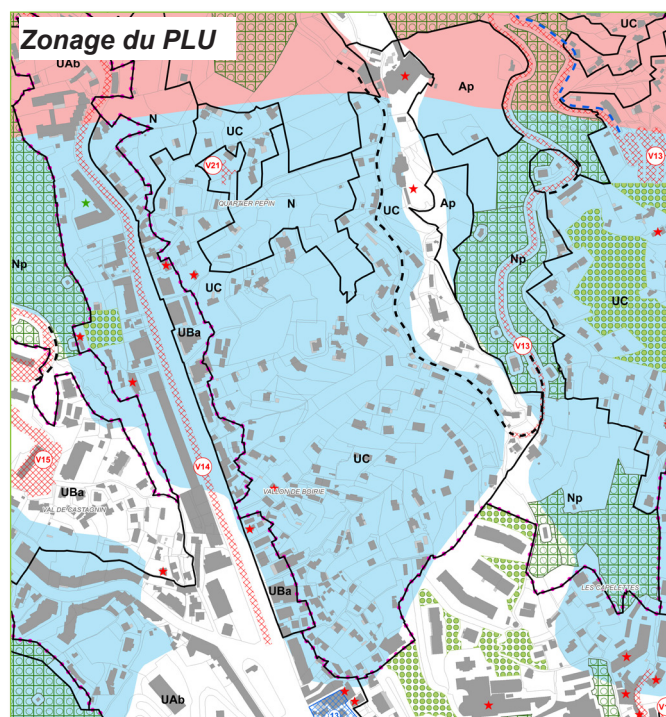
L'ensemble bâti regroupé au sein de cette zone UC se situe sur les versants de la colline de l'Annonciade, entre les vallées du Careï à l'Est et du Borrigo à l'Ouest. Elle est accessible, depuis le Careï, par la Route de l'Annonciade puis la Corniche André Tardieu et depuis le Borrigo par l'Avenue de l'Oliveraie. Les constructions y sont principalement desservies par l'Impasse des sources, voie privée à usage public. Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, seule la partie basse de la zone, en continuité du tissu bâti du vallon du Borrigo, est s'inscritn dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif communal. En partie haute, le long de la route de l'Annonciade, les constructions bénéficient de systèmes de traitement autonomes, en cohérence avec l'aptitude des sols à recevoir ce type de traitement.

Le secteur UC intègre les constructions à usage d'habitation existantes issues des zones UCc, UTb, NBa du POS approuvé ainsi que les parcelles faisant l'objet de permis de construire accordés et en cours de validité. Le Monastère de l'Annonciade et le centre de vacances attenant, classé en zone ND initialement, sont également inscrits dans cette zone UC du PLU. Ainsi, le nouveau secteur UC couvre une superficie de 18,5 ha.

Au travers de ce classement, le projet de PLU confirme la vocation résidentielle de ce quartier, en autorisant toutefois une densification modérée (COS de 0,40 en UCc et 0,12 en NBa - CES de 20%, hauteur à 7 m), notamment possible sur les terrains bénéficiant aujourd'hui d'une topographie adaptée et d'un niveau de desserte et d'équipement suffisant.

Cette entité est ponctuellement concernée par le tracé de l'emplacement réservé ER V13 prévu pour l'élargissement à 6 m de la Route de l'Annonciade.

Enfin, quelques constructions caractéristiques de l'architecture et du patrimoine mentonnais font l'objet d'une protection au titre des éléments de patrimoine bâti (Article L.151-19 du CU). Ils sont également inscrits à l'inventaire associé.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Les Castagnins (n°10)

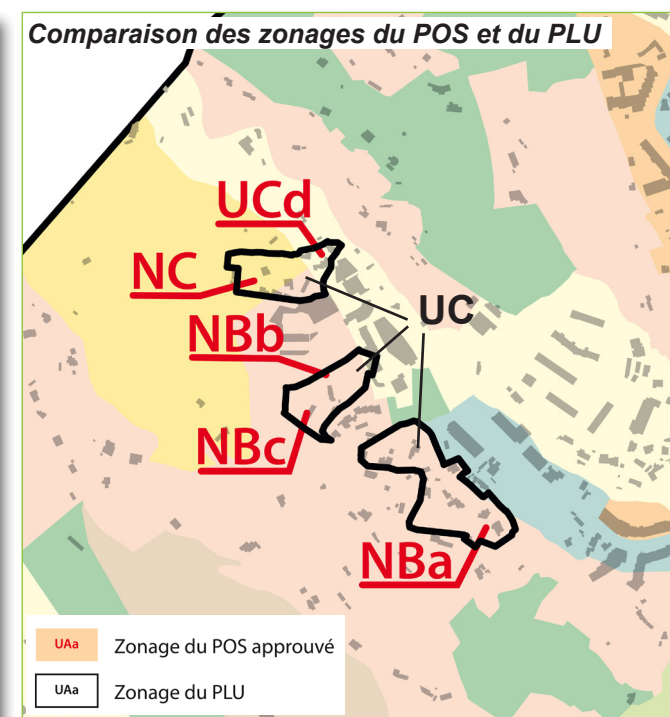
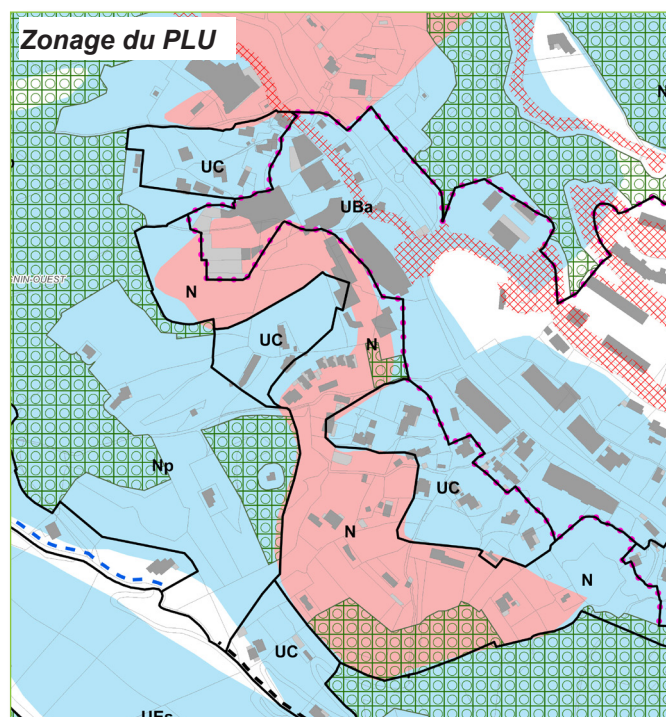
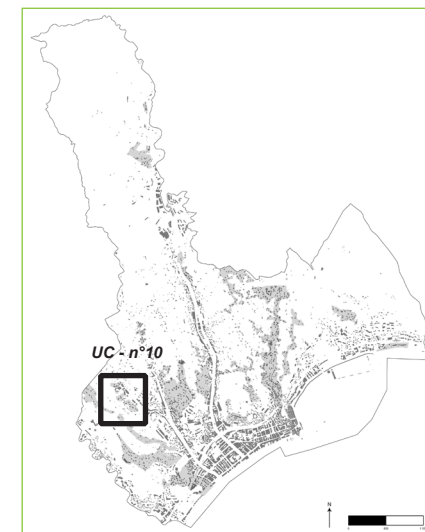
Le secteur UC des Castagnins est composé de trois entités distinctes. Ces dernières regroupent des constructions à usage d'habitation implantées de manière diffuse sur le versant boisé du Val d'Anaud surplombant le Val des Castagnins.

Il est bordé à l'Est par les espaces urbains denses du Val des Castagnins et des Suillets, localisés de part et d'autre de la RD 22 - Route de Sainte-Agnès, à l'Ouest et au Nord par les espaces naturels protégés (DTA) du Val d'Anaud, et au Sud par la Vallée du Borrigo.

Le secteur UC intègre les zones UCc, NBa, NBb, NBc et quelques parcelles bâties de la zone NC du POS approuvé, et couvre ainsi une surface globale d'environ 2,8 ha.

Le classement proposé par le PLU vise à renforcer le caractère résidentiel de ce quartier. Les dispositions réglementaires définies dans le nouveau document d'urbanisme favorisent la réalisation de logements dans ce quartier ainsi qu'une densité bâtie plus importante (COS de 0,12 en NBa, 0,08 en NBb et 0,04 en NBc - CES de 20% et hauteur à 7 m). Toutefois, la prise en compte de la zone rouge inconstructible du PPR Mouvements de terrain (quelques parcelles concernées) ainsi que la topographie relativement marquée dans cette partie de la commune limitent les potentialités foncières dégagées par le projet de PLU. Ce quartier ne devrait donc évoluer qu'à la marge au cours des prochaines années à venir.

Aucune prescription particulière n'est définie dans ce secteur.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Route des Cabrolles (n°11)

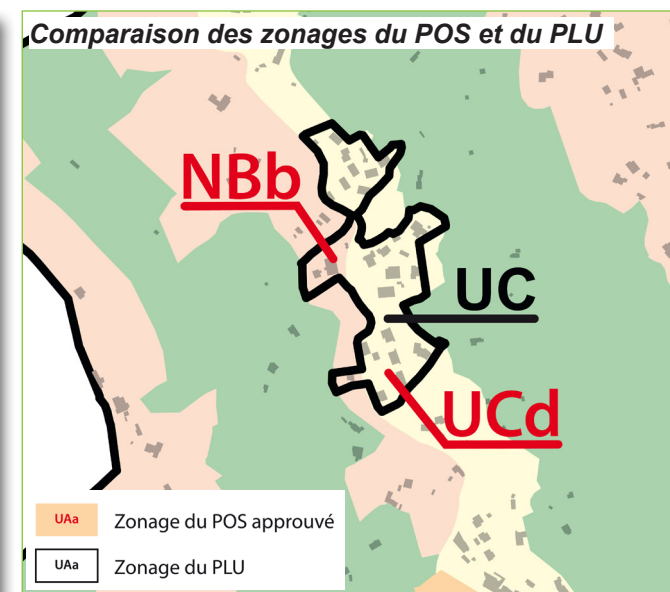
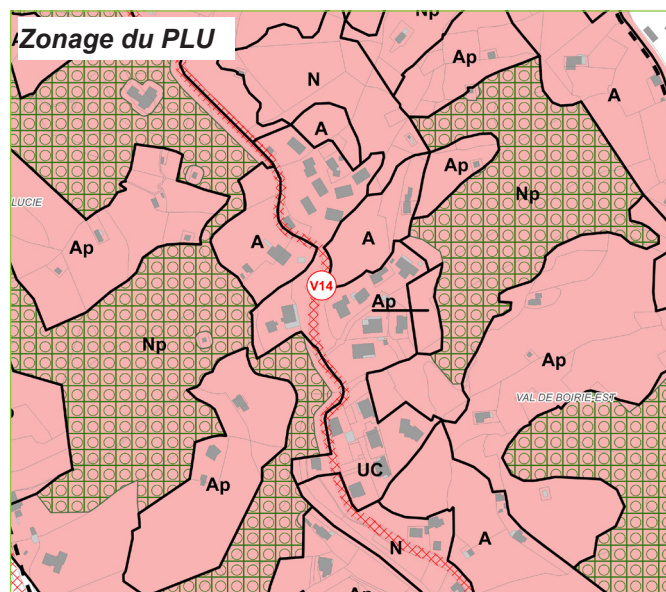
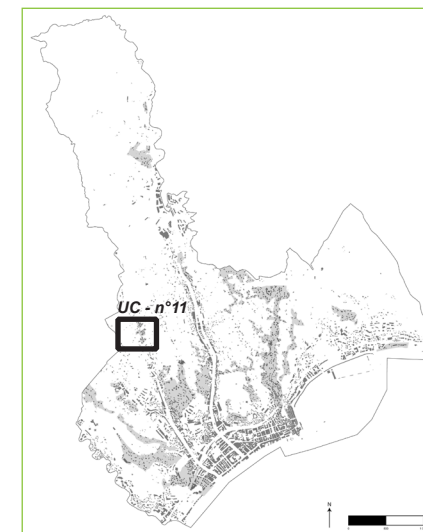
Cette entité couvre le groupe de constructions, principalement à usage d'habitation, implanté de part et d'autre de la Route des Cabrolles dont la densité et la morphologie constituent une entité bâtie à part entière.

La Route des Cabrolles est un axe de transit majeur pour les mentonnais désireux de se rendre dans la vallée du Borrigo depuis le Nord du territoire.

Le secteur UC se situe dans la partie Nord de la commune, au sein des vastes espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, au sud de l'autoroute.

Il intègre les constructions issues des zones UCd et NBb à vocation résidentielle du POS approuvé et couvre une surface de 2,1 ha. Au travers du classement en UC, le PLU confirme la destination de ce secteur. Néanmoins, la présence de la zone rouge inconstructible du PPR mouvements de terrain, sur la totalité du secteur, limite strictement les potentialités de développement de ce quartier à l'horizon du PLU. Cette nouvelle délimitation a donc pour but de matérialiser le caractère urbain existant.

La zone UC est par ailleurs concernée par l'emprise de l'emplacement réservé ER V14 prévu pour l'élargissement à 8 m de la Route des Cabrolles.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Corniche de la Madone (n°12)

Cette entité urbaine est localisée dans la partie Ouest de la commune, au sein des espaces naturels de la Corniche de la Madone, surplombant, à l'Est la Vallée du Borrigo et à l'Ouest le Val de Gorbio.

Elle est bordée au Nord par le complexe sportif du Val d'Anaud et les espaces naturels protégés attenants (DTA) et au Sud par l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.

En partie Ouest, les constructions sont desservies par la Corniche des Serres de la Madone, et en partie Est, par l'Avenue Guillaume Ier de Provence et le Chemin de Sainte-Agnès.

Le secteur UC couvre les espaces pavillonnaires diffus inscrits en zone UDb, NBa, NBb et NBc au POS approuvé. Il intègre également une parcelle initialement inscrite en zone naturelle ND au POS.

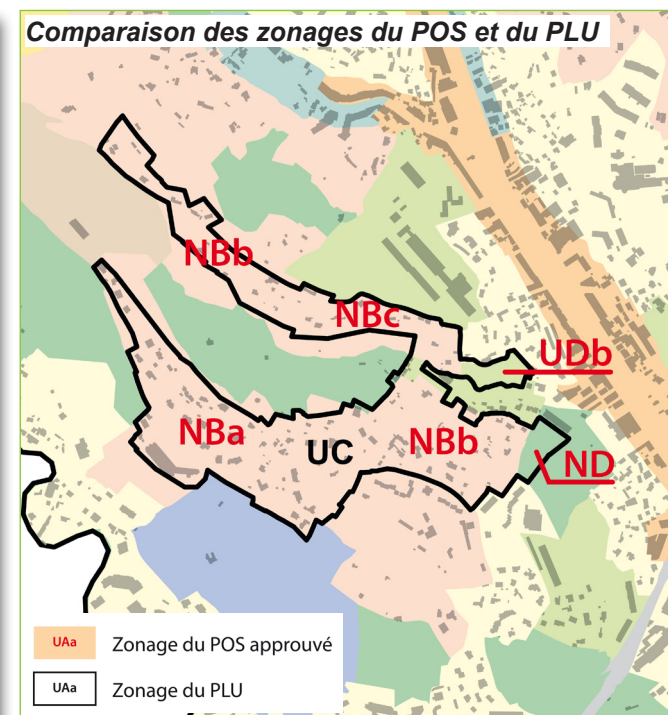
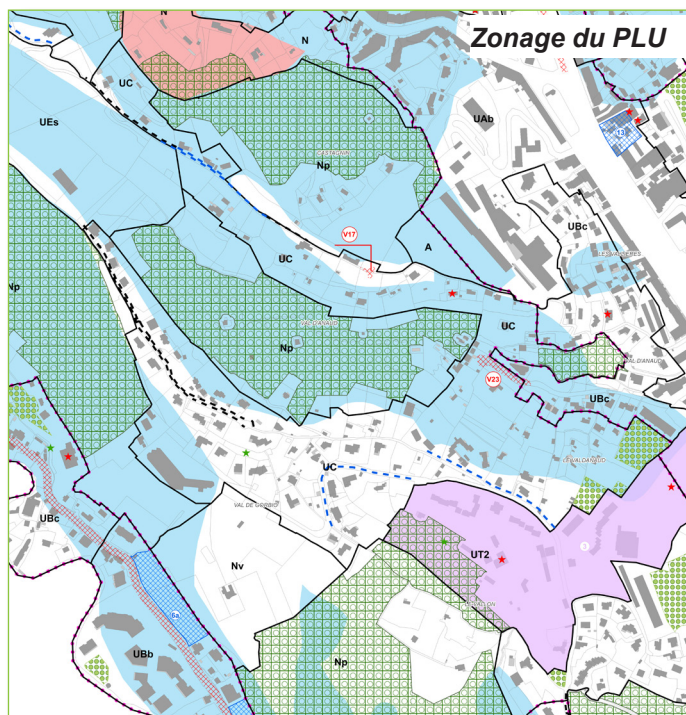
Ainsi, il représente une surface de 19,5 ha.

Le PLU confirme la vocation résidentielle de ce quartier en permettant néanmoins une densification modérée (COS variant de 0,04 à 0,20 - CES de 20%), dans le respect de la morphologie bâtie existante (hauteur fixée à 7 m et reculs à 5 m). Les quelques parcelles vierges encore disponibles dans ce quartier permettront une densification maîtrisée de l'urbanisation existante.

Deux emplacements réservés pour des aménagements de voirie sont inscrits dans cette zone UC :

- L'ERV17 pour la création d'une aire de retournement Chemin de Sainte-Agnès ;
- L'ER V23 pour la création d'une aire de retournement à l'extrémité de l'Avenue Guillaume Ier de Provence.

Enfin, des protections ponctuelles ont été délimitées sur les éléments du patrimoine bâti et naturel (Article L.151-19 du CU), des éléments de paysage et des espaces boisés classés ont été conservés, par rapport au POS sur les masses boisées significatives sur le versant dominant le quartiers des Vallières.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Val d'Anaud Supérieur (n°13)

Le secteur UC du Val d'Anaud Supérieur se positionne en limite avec la commune de Gorbio, à l'Ouest du territoire communal. Les constructions regroupées au sein de cette entité sont implantées de part et d'autre de la voie de la Corniche des Serres de la Madone rejoignant la RD 223 sur le territoire voisin et en marge des espaces naturels protégés par la DTA des Alpes-Maritimes.

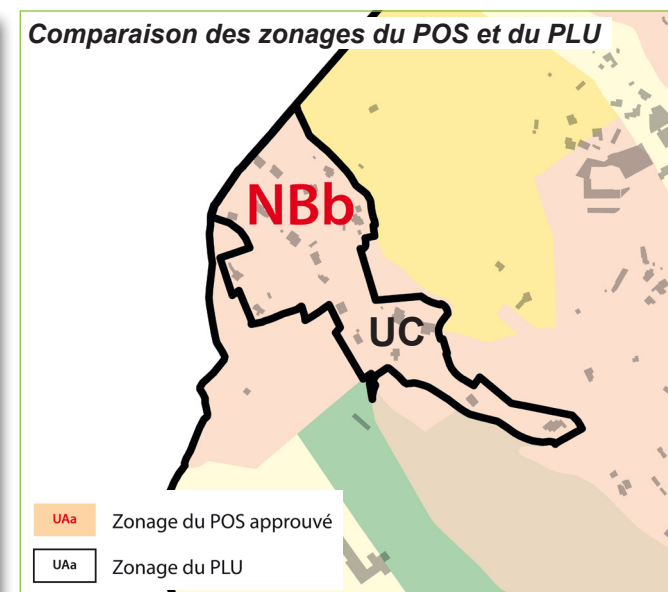
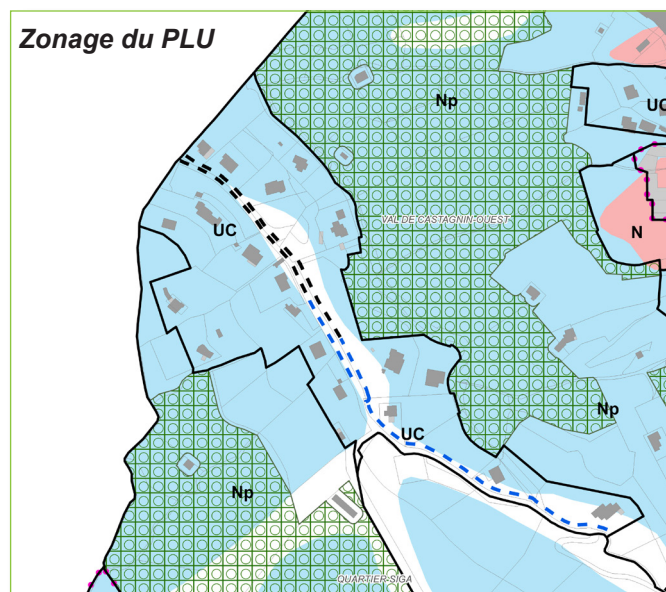
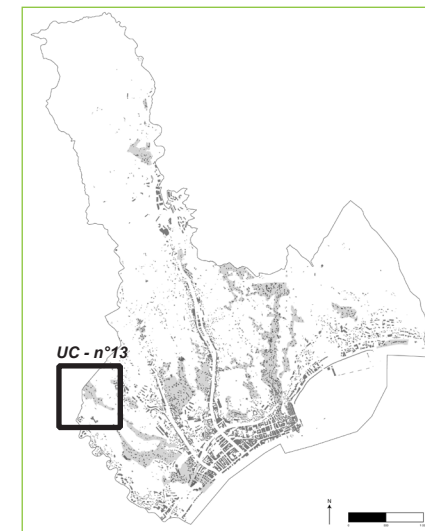
Issu de la zone NBb du POS approuvé, l'habitat pavillonnaire domine dans ce secteur. Les constructions s'y sont implantées le long des axes de desserte, selon la topographie du terrain, façonné en restanques, offrant aux habitations un panorama d'exception sur le vallon.

Bien que ne bénéficiant pas aujourd'hui d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif communal, la partie Sud de la zone est inscrite dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif défini dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. En outre, les faibles capacités d'accueil identifiées dans cette zone ne remettent pas en cause son classement en zone urbaine.

Au POS, la superficie de la zone NBb était de 14,5 ha ; elle est de 4,9 ha au PLU.

Le classement de cette entité bâtie en UC, renforce sa vocation résidentielle. Les dispositions réglementaires retenues par la commune conduisent à une densification plus importante mais maîtrisée de l'habitat (COS de 0,08 - CES de 20% et hauteur à 7 m). Néanmoins, la topographie (fortes pentes) et le niveau de desserte des terrains devraient limiter les potentialités constructibles.

Par ailleurs, ce secteur ne fait l'objet d'aucune prescription particulière dans le PLU.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Pigautier (n°14)

L'entité de Pigautier se situe à l'Est de la commune, entre le vallon du Borrigo et le quartier de Carnolès. Elle est bordée au Sud par le front de mer, au Nord par la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie, à l'Est par les espaces urbains denses du Borrigo et du centre-ville et à l'Ouest les espaces naturels protégés de la Corniche des Serres de la Madone (coupure à l'urbanisation au titre de la DTA).

La partie Nord du secteur regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation, sous forme d'habitat individuel situé sur les versants dominant la baie de Menton ou des logements collectifs, principalement implantés le long de la voie ferrée. La partie la plus au Sud, située entre la voie ferrée et le littoral, s'inscrit à l'interface entre le centre-ville XIXème (zone UAa) et le parc de loisirs et le jardin du Palais Carnolès (zone Np), véritable « poumon vert » de l'Ouest mentonnais. Elle regroupe des constructions à usage d'habitation du lotissement Riviera, implantées, en ordre continu le long de l'Avenue Gaspard Médecin et de l'Avenue de Pigautier,

ainsi que celles plus regroupées le long de la Rue du Clos des Lucioles. La majestueuse Résidence privée L'impérial borde la voie ferrée. Enfin, quelques hôtels sont implantés sur la façade littorale.

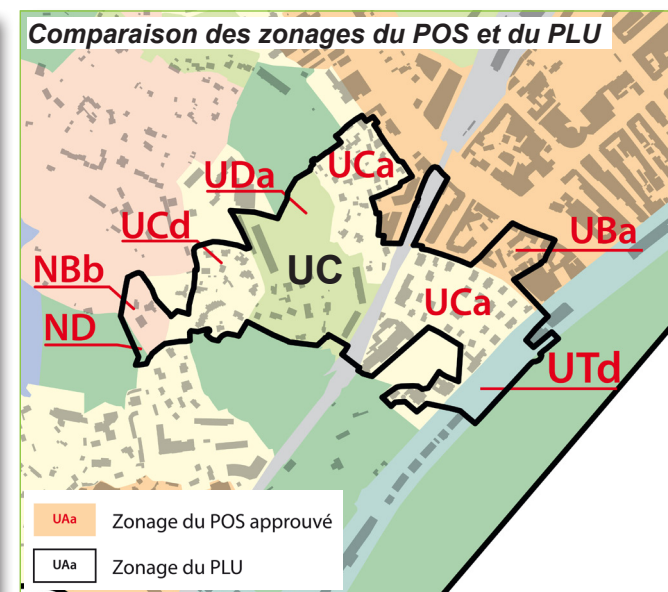
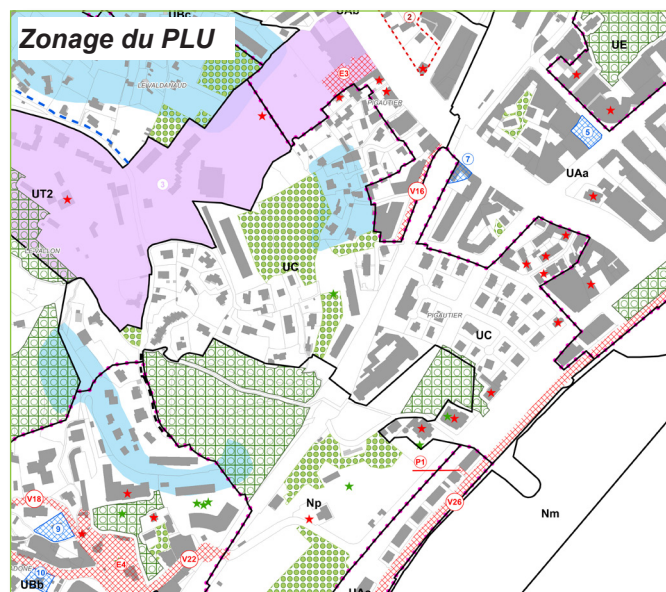
La présence d'espaces verts et boisés confère un caractère naturel à ce secteur. Ces derniers renforcent la qualité paysagère de ce secteur identifié au sein des « espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère » par la DTA des Alpes-Maritimes.

Les caractéristiques urbaines (habitat, activités touristiques, commerces et services) et le bon niveau de desserte et d'équipement de ce quartier

ont conduit à classer ces parcelles en zone UC au PLU. L'objectif est de promouvoir une constructibilité plus importante dans ce secteur proche du centre-ville tout en maintenant la typo-morphologie de la zone et un tissu aéré composé essentiellement de maisons individuelles. Conformément aux dispositions de la DTA et de la Loi Littoral, les nouvelles constructions devront s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante.

La partie Nord du secteur intègre les zones UCa, UCd, UDa et NBb, à vocation d'habitat, du POS approuvé, ainsi que l'emprise de la voie ferrée initialement classée en zone UG et une infime portion d'une zone ND du POS.

La délimitation de la partie Sud évolue également par rapport au POS approuvé. Elle intègre désormais les constructions issues de la zone UCa, UBa du centre-ville et la Place de l'Armée des Alpes initialement inscrite en zone UTd au POS



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

approuvé.

Dans le PLU, le nouveau secteur UC de Pigautier couvre une superficie de 14 ha.

Au travers de ce classement en UC, le PLU affirme la destination résidentielle de ce quartier de la commune, tout en permettant le maintien des activités existantes. Les nouvelles dispositions réglementaires proposées dans le projet de PLU évoluent et conduisent à une légère densification de l'habitat : le CES est fixé à 20% de la totalité de l'unité foncière et la hauteur limitée à 7 m. De plus, afin de conserver un tissu urbain aéré et le caractère naturel et paysager de cette zone (réponse aux dispositions de la DTA), un coefficient de végétalisation de 65% de la surface de l'unité foncière est proposé dont 50% en pleine terre.

Ce nouveau classement en zone UC offre des capacités résiduelles plus importantes; il ne devrait cependant pas porter préjudice à l'équilibre général de la zone compte tenu de la topographie relativement marquée des parcelles encore disponibles.

En outre, les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel de la commune font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ainsi que des éléments de paysage.

Enfin, un emplacement réservé pour l'élargissement de la Promenade du Soleil marque la limite Sud du secteur (ER V26).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur - Haut-Careï (n°15)

Cette entité se situe dans le quartier du Haut-Careï, au Nord du territoire communal, de part et d'autre de l'emprise du viaduc de l'autoroute A8. Elle est bordée à l'Ouest par le vallon du Careï et la Promenade du Val du Careï et à l'Est par le versant boisé du Mont Gros surplombant le vallon.

Le PLU intègre dans ce secteur les zones UCa, UTb et NBa du POS. Cette entité représente désormais une surface globale de 2,3 ha.

Le document d'urbanisme revoit certaines dispositions réglementaires pour envisager une densification modérée de ce quartier, tout en garantissant le maintien d'un tissu aéré et des espaces végétalisés. Le cadre et la qualité de vie seront ainsi pérennisés.

Les plus fortes évolutions sont rencontrées pour les parcelles issues de la zone NBa du POS. Dans le PLU, et conformément à la loi ALUR, la superficie minimale de terrain est supprimée. Un CES est fixé à 20% de la totalité de l'unité foncière alors que le COS était de 0,12 au POS. Néanmoins, afin de maîtriser la densification de ce secteur et de conserver la trame naturelle dominante, il est instauré un minimum d'espaces verts aménagés en pleine terre à maintenir. Il s'élève à 50% de la surface de l'unité foncière.

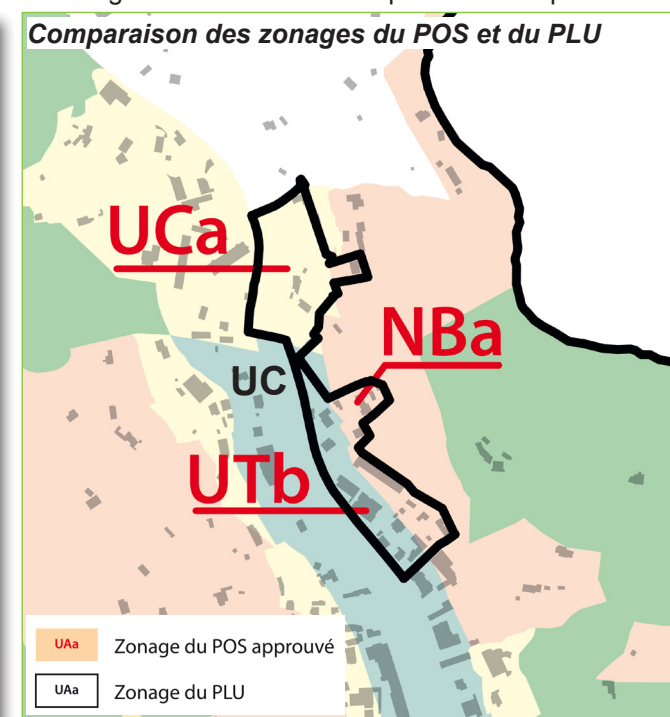
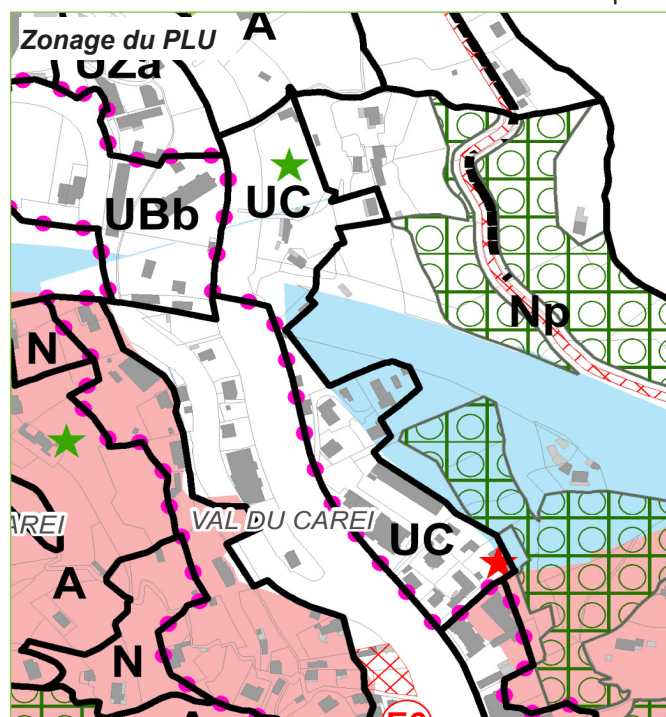
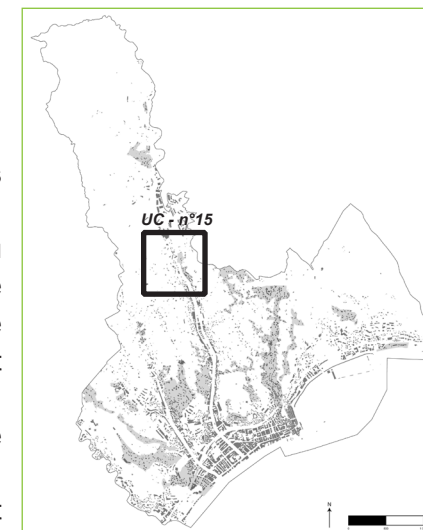
Les quartiers classés dans ce secteur UC ont un caractère résidentiel. Il est majoritairement composé de maisons individuelles implantées sur des planches de restanques jardinées et arborées. Ce secteur accueille également quelques logements collectifs dans sa partie la

plus au Sud, en continuité des ensembles urbains denses de la vallée du Careï.

Ses caractéristiques urbaines et paysagères - réseau viaire peu dense, boisements importants, topographie marquée - et son niveau d'équipements - desserte en alimentation en eau potable et en assainissement limitée en partie centrale - font que l'objectif du PLU est de maintenir prioritairement la qualité paysagère du site.

Les nouvelles dispositions réglementaires offrent quelques capacités résiduelles supplémentaires sans toutefois avoir de conséquences notoires sur la densité bâtie et le renforcement des réseaux.

Des mesures de protection ont également été mises en place afin de préserver le



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

patrimoine bâti identitaire de la commune : un élément remarquable a été identifié et inscrit à l'inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Monti Inférieur & Supérieur (n°16)

Toutes deux localisées le long de la Route de Sospel (RD 2556), au sein des vastes espaces naturels de la forêt de Menton, les entités urbaines du hameau de Monti - Monti Inférieur et Monti Supérieur - sont inscrites en zone UC dans le projet de PLU.

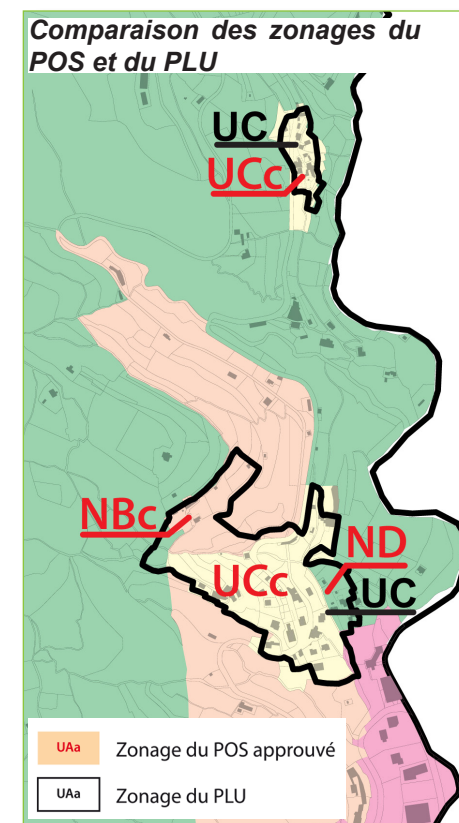
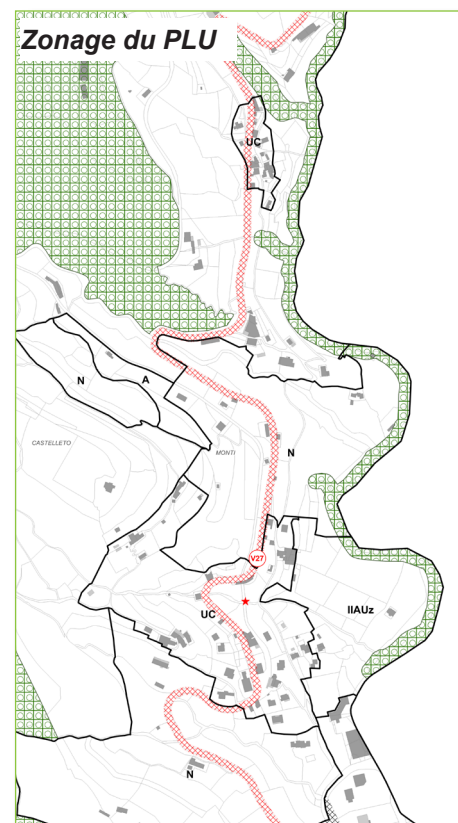
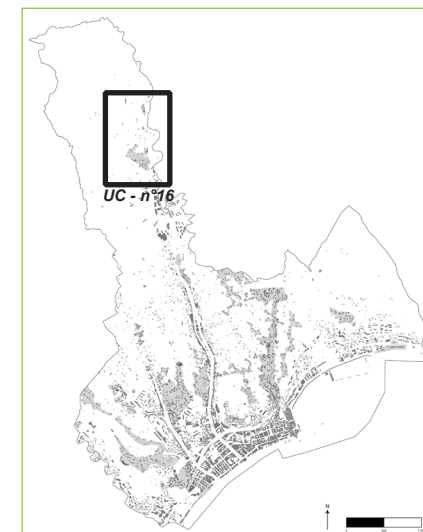
Ce secteur reprend majoritairement les zones UCc délimitées dans le POS approuvé ainsi que quelques parcelles en zones NBa. Quelques parcelles bâties initialement inscrites en zone ND sont également intégrées à cette nouvelle zone UC. A contrario, les parcelles ne faisant aujourd'hui l'objet d'aucune construction ou éloignées des réseaux de desserte et d'équipements sont reclassées en zone naturelle dans le projet de PLU.

Dans le POS, les zones UC de Monti représentaient 4,9 ha ; elles représentent désormais environ 6,1 ha dans le PLU.

Bien que Monti constitue un pôle urbain secondaire de la commune, son niveau de desserte et d'équipement actuel se prête davantage à un maintien de la typomorphologie du hameau plutôt qu'à une densification (COS de 0,40 au POS - CES de 20% au PLU).

La délimitation proposée et les nouvelles dispositions réglementaires offrent quelques possibilités d'évolution dans des secteurs proches des axes de desserte et des équipements, sans toutefois, dénaturer la typicité et la morphologie du hameau historique, et dans le respect des zones d'aléas mouvements de terrain de grande ampleur identifiées dans le Porter à Connaissance de l'État de juin 2016. En outre, le maintien d'un minimum d'espaces verts aménagés en pleine terre sur chaque propriété participera à la préservation d'un tissu urbain aéré et du caractère naturel de ce quartier (coefficient de végétalisation de 65%, dont 50% en pleine terre).

Les hameaux de Monti sont traversés par un emplacement réservé (ER V27) relatif à l'élargissement à 10 m de la route de Sospel.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UC - ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE DE DENSITÉ MOYENNE -

Traduction réglementaire de la zone UC

La morphologie révélée par l'analyse urbaine et paysagère et le fonctionnement du territoire communal ont permis de délimiter la zone UC. L'évolution de ces secteurs par rapport au POS a été décrite précédemment pour chacun d'eux. Elle concerne principalement une densification maîtrisée de l'urbanisation accompagnée de mesures favorisant le maintien d'une trame aérée et végétalisée.

Par rapport au POS, les zones urbaines évoluent et sont redistribuées afin de délimiter plus justement les secteurs d'habitat pavillonnaire en fonction de l'existant, de leur niveau de desserte et des potentialités des sites.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UC1 et UC2 -

La zone UC est une zone d'habitat pavillonnaire. Elle présente une forte dominante d'habitat et une urbanisation plutôt discontinue. Certaines entités intègrent un tissu urbain mixte : présence ponctuelle de commerces, bureaux et services, habitat individuel et collectif.

Les constructions autorisées dans la zone mettent en exergue la volonté communale de renforcer la fonction d'habiter dans ces quartiers, particulièrement dans les secteurs proches des axes de desserte et bénéficiant d'un niveau d'équipement suffisant. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites, telles que les activités industrielles et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par un classement en EBC ou des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol. Ainsi, toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront s'implanter en dehors de ces espaces protégés.

Accès et desserte - Articles UC3 et UC4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité pour les usagers, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voiries. Elles doivent notamment être adaptées à l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UC5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UC6, UC7 et UC8 -

Les quartiers situés en zone UC sont destinés à une urbanisation moyennement dense. La sensibilité paysagère de ces versants et crêtes fortement perçus à l'échelle du grand paysage mentonnais implique le maintien d'un équilibre entre les masses urbaines et végétales. La délimitation de reculs relativement importants (5 m minimum des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives) contribue à la préservation d'un tissu aéré et de la dominante végétale, tout en limitant l'impact visuel des constructions.

Les annexes et clôtures devront par ailleurs respecter des pans coupés afin de répondre aux exigences de sécurité routière.

En outre, afin de renforcer la trame urbaine relativement lâche de ces quartiers,

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

les constructions à usage d'habitation s'implantant sur une même parcelle devront conserver une distance minimum de 4 m entre elles.

Emprise au sol des constructions - Article UC9 -

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - Article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - Article 14) par la Loi ALUR, nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UC, en cohérence avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour la zone UC, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 20%. Cette règle consiste à augmenter plus ou moins intensément la constructibilité par rapport aux dispositions des différentes zones du POS. Elle consiste également à maîtriser les effets d'une densification trop importante engendrée par l'application de la Loi ALUR.

Hauteur des constructions - Article UC10 -

Dans cette zone UC, le gabarit de la maison individuelle ou de l'habitat individuel groupé en R+1 reste dominant. L'objectif de la commune est de conserver ces hauteurs pour tout nouveau projet. Elle est donc limitée à 7 m.

Le PLU précise également la hauteur des constructions annexes : elle est fixée à 3 m à l'égout du toit afin, d'une part, de répondre aux besoins qu'elles induisent et, d'autre part, qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans ces quartiers.

Aspect extérieur des constructions - Article UC11 -

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en

permettant une certaine créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Gestion du stationnement - Article UC12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC.

La morphologie du territoire mentonnais induit une prédominance de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens. Ce constat est particulièrement vrai pour les quartiers d'habitat implantés sur les collines et éloignés du centre-ville, inscrits en zone UC dans le PLU.

Sur ces secteurs résidentiels moyennement dense, le gabarit des voies existantes n'est pas toujours adapté pour accueillir du stationnement sur voirie.

Dans ce cadre, il apparaît important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit.

Espaces libres et plantations - Article UC13 -

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie de qualité, en harmonie avec la trame paysagère de ces quartiers et le contexte environnant, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garantit la présence du végétal au coeur d'entités bâties parfois relativement denses et un traitement qualitatif de ces espaces urbains. Cette mesure prend part à la construction de la « trame verte » communale. Ce coefficient est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière dans l'ensemble des zones UC ; 50% de ces espaces devront être traités en espaces verts pleine terre.

Par ailleurs, le PLU impose également le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur chaque parcelle lors de l'édification de nouvelles constructions ou de places de stationnement.

Enfin, les espaces boisés et dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale doivent être préservés. Ils participent également au maintien

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

de la trame verte sur le territoire mentonnais.

Gestion des densités - Article UC14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UC15 -

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment proposé devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article UC16 -

Compte-tenu de la vocation résidentielle de la zone, cet article n'est pas réglementé.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UE (SOUS-SECTEUR UEs) - ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS -

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics et collectifs implantés dans le quartier de Garavan, dans le centre-ville et au Val d'Anaud. Ce dernier secteur, spécifiquement dédié aux activités de sport et de loisirs fait l'objet d'un sous-secteur spécifique UEs.

Les dispositions réglementaires proposées sont en cohérence avec la vocation de la zone.

Elle comprend trois entités :

- Garavan (zone UE - n°1) ;
- Tennis Edouard VII (zone UE - n°2) ;
- Complexe sportif du Val d'Anaud (zone UEs - n°3).

Par l'inscription dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien et développement.

La zone UE participe prioritairement à l'orientation suivante définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

√ **Réaliser des équipements publics pour répondre aux besoins de la population.**

→ Inscription de dispositions réglementaires cohérentes et adaptées permettant le maintien et le développement des équipements publics et collectifs sur le territoire communal.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

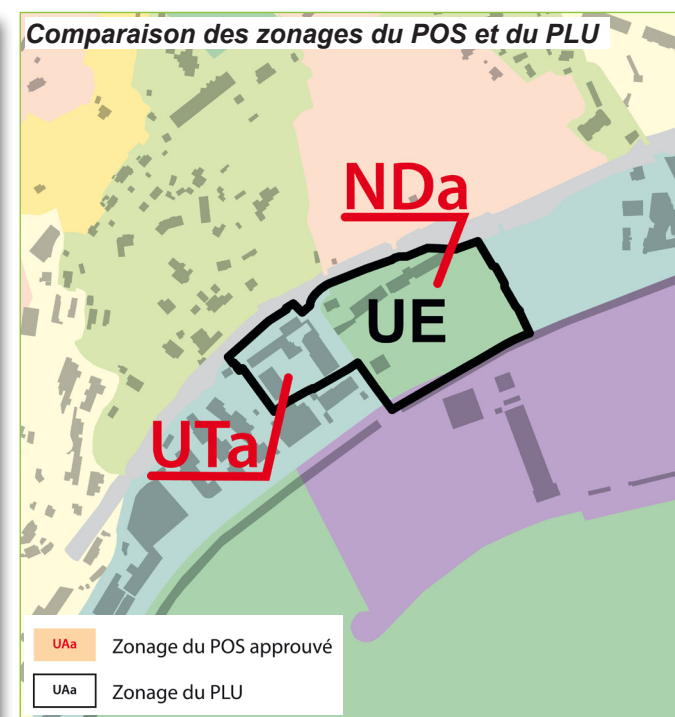
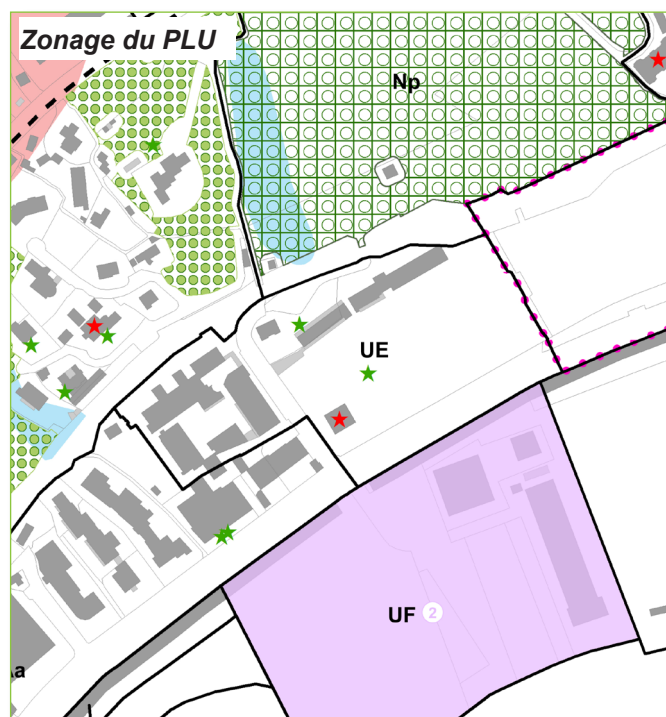
Le secteur UE - Garavan (n°1)

Dans le quartier de Garavan, l'entité n°1 concerne les espaces dédiés aux activités de sport, de détente, de loisirs mais également d'enseignement situés entre l'Avenue Porte de France et la voie de chemin de fer. Elle regroupe le terrain de sport Lucien Rhein et ses aménagements annexes (vestiaires et tribunes) classé en zone NDa au POS ainsi que le lycée Paul Valéry inscrit en zone UTa au document approuvé.

Le PLU classe ce secteur en zone UE à vocation d'équipements et représente une surface de 3,1 ha. Les dispositions réglementaires proposées sont en cohérence avec la vocation de ce secteur et participent pleinement à la volonté communale de maintenir ces infrastructures tout en permettant leur évolution.

Par rapport au POS, les dispositions réglementaires évoluent dans le PLU en vue de renforcer la vocation de cet espace. Ainsi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à des activités de sport, de détente et de loisirs ainsi que les habitations, bureaux, commerces et services directement liés à la destination principale de la zone. En outre, la hauteur des constructions autorisée est adaptée aux bâtiments existants et à la destination de la zone ; elle est fixée à 18 m.

Cette entité compte également quelques éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti de Menton. Ces derniers sont identifiés dans l'inventaire du patrimoine et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UE - Tennis Edouard VII (n°2)

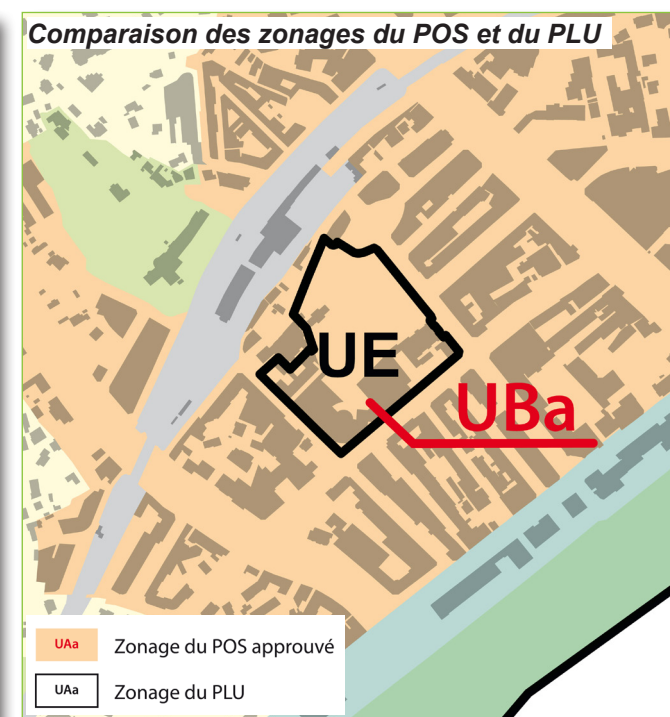
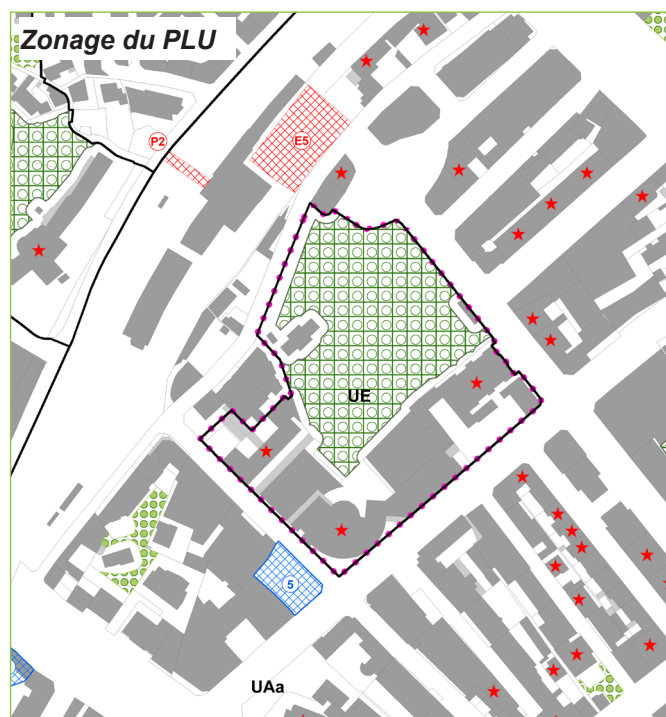
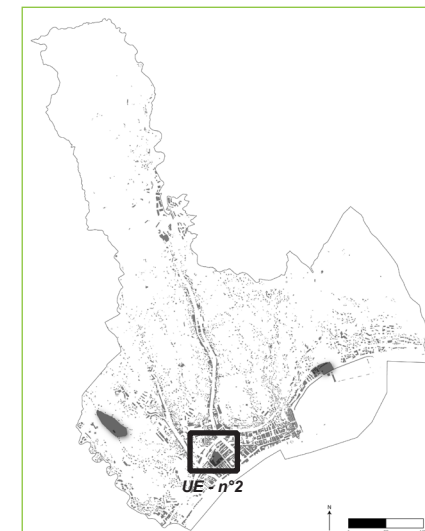
Cette entité se positionne dans le coeur de ville de Menton, en limite Sud de la gare SNCF de Menton-Ville. Elle regroupe des équipements sportifs (les terrains de tennis du Tennis Club de Menton), d'enseignement (Collège Vento et école élémentaire de la Condamine), et cultuels (Église du Sacré Coeur).

Ce secteur de la zone UE est nouvellement créé dans le PLU. Il intègre des éléments issus de la zone UBa du POS approuvé et couvre une surface de 2,2 ha.

Afin d'assurer le maintien de ces équipements sur le territoire communal et de répondre aux besoins qu'ils engendrent, des dispositions réglementaires adaptées sont proposées pour ce secteur : l'emprise au sol des constructions est non réglementée et la hauteur limitée à 18 m.

Par ailleurs, afin d'assurer la préservation d'un espace ouvert en coeur de ville, occasionné par l'installation des terrains de tennis, les protections définies dans le POS sont maintenues : les espaces boisés classés délimités sur l'emprise des terrains de tennis sont conservés dans le PLU.

En outre, les bâtiments de l'Église du Sacré Coeur, du Collège Vento et de l'école de la Condamine présentent, tous les trois, des caractéristiques architecturales et patrimoniales remarquables que la Municipalité a souhaité sauvegarder dans le cadre de son PLU. Ces constructions sont identifiées dans l'inventaire du patrimoine mentonnais et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UEs - Complexe sportif du Val d'Anaud (n°3)

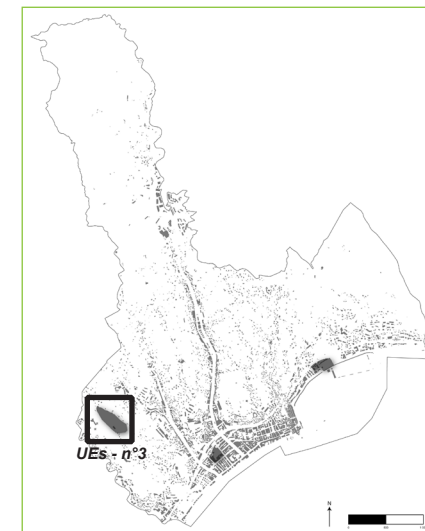
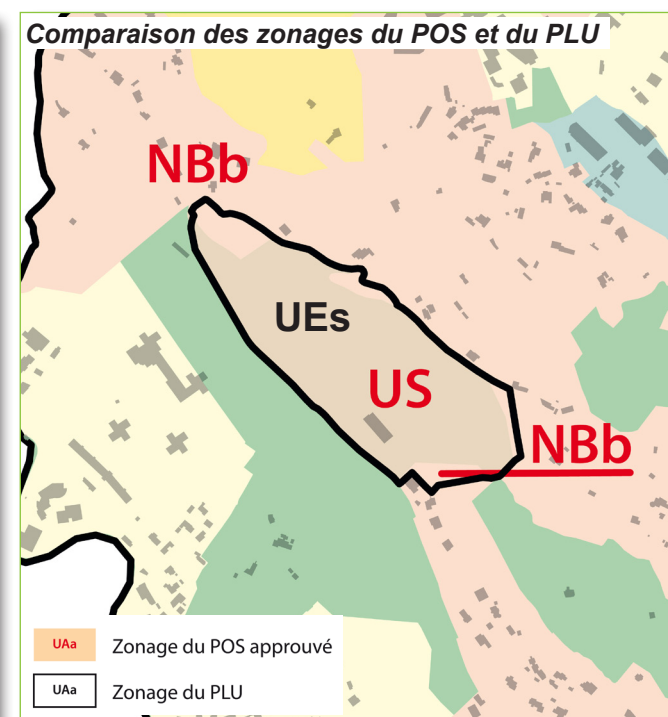
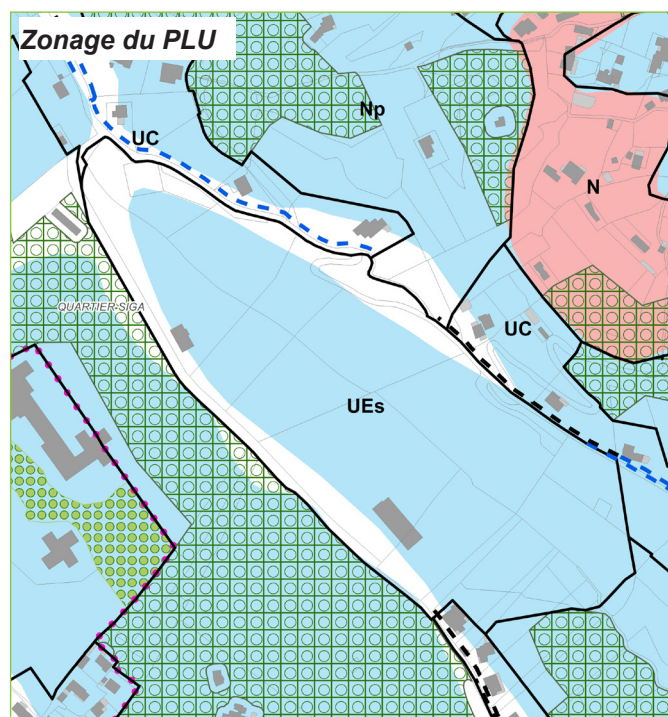
Le secteur UEs couvre le complexe sportif du Val d'Anaud, composé d'un terrain de sport, essentiellement dédié à la pratique du rugby, d'un practice de golf récemment aménagé et des installations et aménagements liés aux activités de la zone (vestiaires, locaux techniques). Ces aménagements sportifs sont notamment utilisés pour les cours d'éducation sportive du Lycée Pierre et Marie Curie ainsi que par des associations sportives mentonnaises.

Le classement de ce secteur dans une zone UEs spécifique participe à la volonté communale de maintenir ces activités tout en permettant leurs évolutions. Ainsi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à des activités de sport, de détente et de loisirs ainsi que les habitations, bureaux, commerces et services directement liés à la destination principale de la zone.

Le secteur UEs reprend globalement la zone US du POS approuvé. Il intègre également quelques parcelles initialement inscrites en zone NBb au POS.

Au PLU, il représente 6,8 ha contre 6 ha au POS.

Les dispositions réglementaires évoluent à la marge afin de les adapter aux évolutions prévues de ce secteur (aménagement de locaux techniques, de vestiaires, etc.) : l'emprise au sol est non réglementée, les reculs sont réduits à 3 m de l'alignement des voies et des limites séparatives, et la hauteur est définie à 18 m.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UE (SOUS-SECTEUR UEs) - ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS -

Traduction réglementaire de la zone UE

Les dispositions proposées pour la zone UE correspondent à la vocation de cette zone spécialement dédiée aux activités de sport, de détente, de loisirs et d'enseignement. Elles assurent le maintien des équipements publics et collectifs inscrits dans cette zone tout en permettant leurs évolutions pour répondre aux besoins qu'ils engendrent.

La zone UE du PLU redessine les zones du POS en fonction des occupations et utilisations du sol existantes.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UE1 et UE2 -

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la fonction principale de la zone : les équipements publics et collectifs et les installations qui leurs sont nécessaires. Toute occupation et utilisation du sol non liées à ces activités sont interdites. Seules les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces et de services liées aux équipements sont autorisées.

Accès et desserte - Articles UE3 et UE4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le

raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être encastrés ou enterrés, particulièrement pour les entités situées en centre-ville.

Caractéristiques des terrains - Article UE5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UE6, UE7 et UE8 -

En raison de la destination de la zone et de leur localisation, pour certaines entités, en milieu urbain dense, les règles d'implantation sont définies comme suit : implantation à au moins 3 m de l'alignement existant ou projeté des voies et des limites séparatives.

Les agrandissements des constructions existantes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation et à la production d'énergies renouvelables pourront s'implanter à une distance inférieure à la marge de recul fixée ci-dessus.

Emprise au sol des constructions - Article UE9 -

En raison de la destination de la zone et du tissu dans lequel elle s'inscrit, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UE10 -

La hauteur des constructions est définie au regard de la vocation des zones, des constructions existantes et des besoins qu'elles engendrent, sans toutefois dénaturer le tissu existant.

Elle est fixée à 18 m maximum.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Aspect extérieur des constructions - Article UE11 -

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant une certaine créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

bâtiment devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article UE16 -

Compte-tenu de la destination de la zone, cet article est non réglementé.

Gestion du stationnement - Article UE12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UE. Cette dernière étant dédiée aux équipements publics et collectifs, le PLU définit des dispositions adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par les activités.

Espaces libres et plantations - Article UE13 -

Compte-tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de certaines entités, le PLU ne définit pas de coefficient de végétalisation.

Pour les espaces boisés ou dotés d'une sensibilité paysagère particulière, le PLU délimite des espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Gestion des densités - Article UE14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UE15 -

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

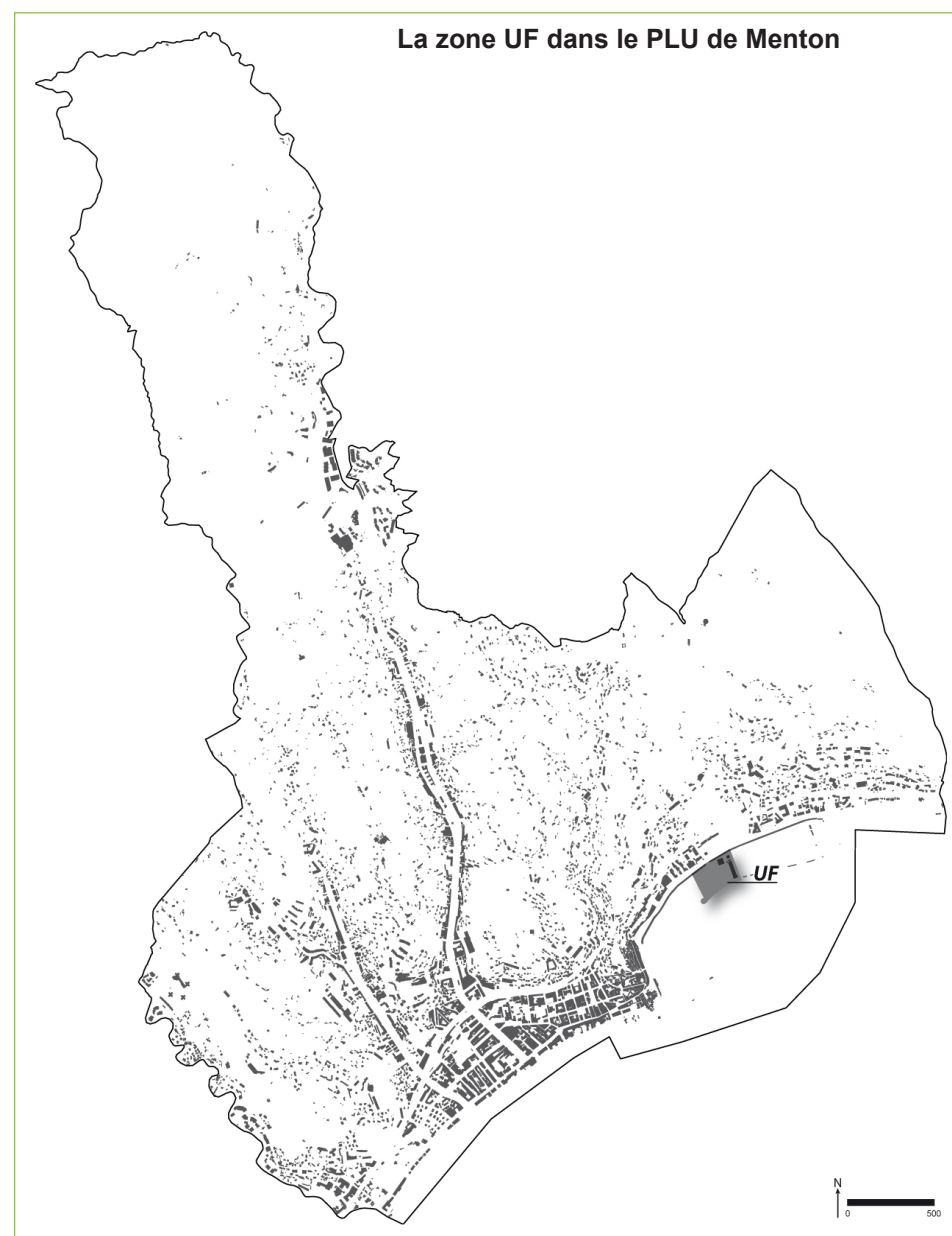
LA ZONE UF - ZONE À VOCATION MIXTE EN FRONT DE MER DE GARAVAN

La zone UF est une zone à vocation mixte, destinée à maintenir les activités existantes à usage de commerces et de services et à accueillir, des activités et des équipements à vocation de sports nautiques et de loisirs, conformément au contrat de concession en vigueur sur la zone. Elle se situe en front de mer, dans la continuité du port de Garavan, en contrebas de l'Avenue Porte de France.

Par le classement de ce secteur dans un zonage spécifique, le PLU assure le maintien et le développement des activités qui s'y trouvent.

La zone UF apporte, par ailleurs, des réponses aux orientations du PADD :

- ✓ **Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton : projeter une zone de loisirs à Garavan-Hambury**
 - ✓ **Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants**
 - ✓ **Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée, notamment grâce à la requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Jean Rondelli).**
 - ✓ **Renforcer la fonction commerciale et de services de la commune : au port de Menton-Garavan, le Quai Laurenti fera l'objet d'une réflexion spécifique pour mettre en valeur, entre autres, les activités commerciales et nautiques.**
- Définition en zone UF de dispositions réglementaires cohérentes et adaptées assurant la requalification de la zone, ainsi que le développement des commerces, services et équipements nautiques et de loisirs.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

→ Mise en place d'un PAPAG limitant la constructibilité pour une durée de 5 ans ; cet outil offre à la commune la possibilité de proposer un aménagement adapté.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UF - Zone mixte en front de mer

Le secteur UF est une zone de mixité des fonctions urbaines. Située en front de mer, en continuité du Port de Garavan, elle accueille aujourd'hui des commerces, activités, de l'habitat - lié aux activités portuaires - et des équipements publics. Elle fait, par ailleurs, l'objet d'un contrat de concession avec l'État.

Au travers de ce classement, la commune souhaite engager la requalification et le réaménagement de ce secteur en front de mer, en cohérence avec les objectifs définis dans le contrat de concession.

Le secteur UF intègre la zone UF du POS approuvé, mais uniquement pour la partie concernant les espaces urbains attenants au Port de Garavan ; ce dernier faisant l'objet d'un reclassement spécifique dans le projet de PLU (zone UP).

Il représente 18,9 ha ; il était de 4,5 ha au POS.

Les dispositions réglementaires évoluent par rapport au document d'urbanisme en vigueur afin de correspondre à la vocation de la zone.

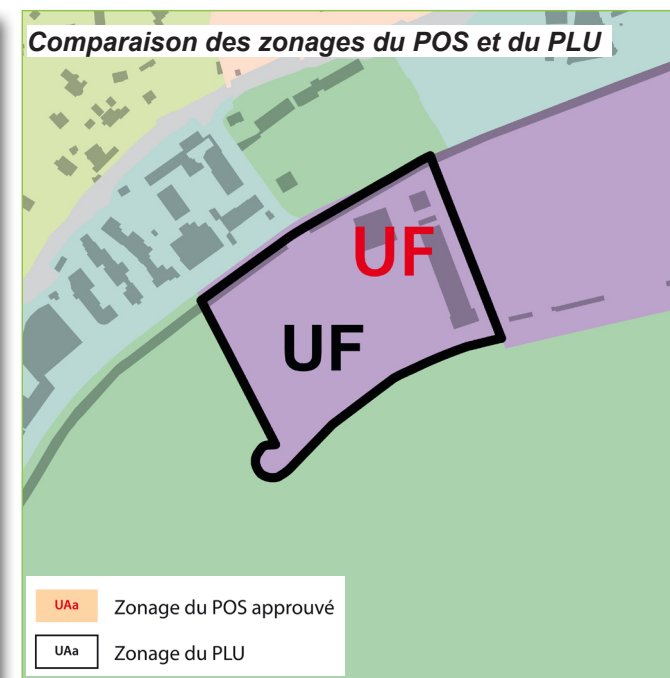
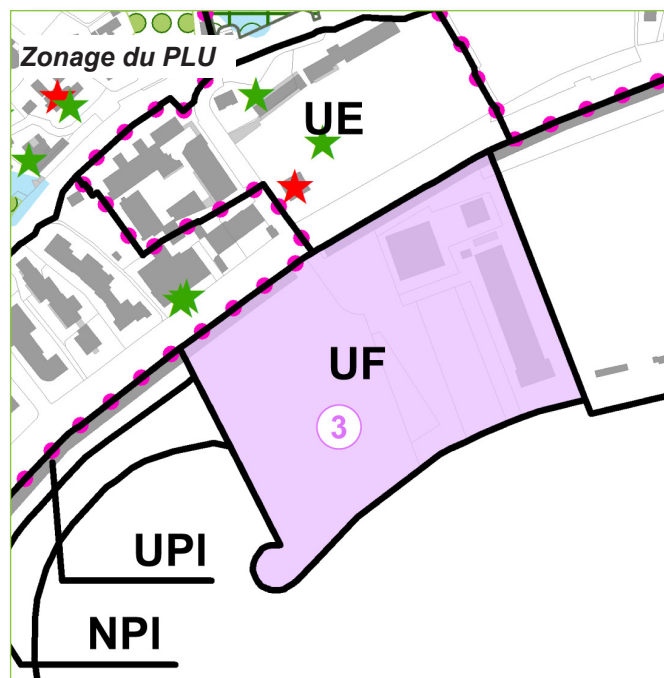
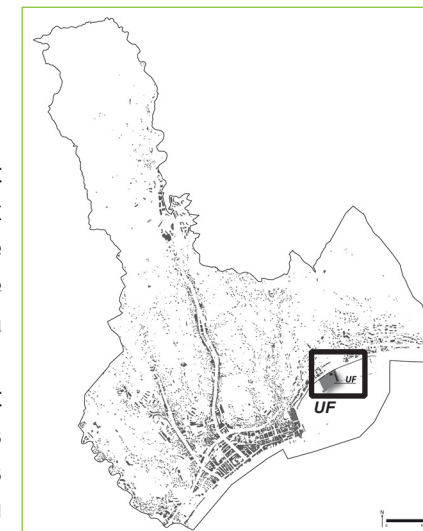
Ainsi, les activités portuaires et les constructions à usage d'habitation ne sont plus autorisées dans cette zone. A contrario, conformément au contrat de concession signé avec l'Etat sur ce secteur, les activités de commerces, services, bureaux, les activités de sport et de loisirs et les équipements publics sont admis.

En outre, afin de maintenir un certain ordonnancement du tissu urbain de la zone, les règles d'implantation et de hauteur sont précisées : implantation à au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives et hauteur limitée à 9 m pour les activités, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 46 % de l'unité foncière, correspondant aux constructions existantes tout en laissant la possibilité aux constructions à usage commercial (hypermarché notamment) de s'étendre, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

Les dispositions réglementaires proposées traduisent la volonté communale de requalifier ce secteur, sans l'urbaniser davantage, conformément aux prérogatives de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces proches du rivage de la Loi Littoral).

Par ailleurs, dans le cadre de la requalification de cet espace en front de mer, la commune souhaite revoir l'organisation de cette zone. Afin de proposer un



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

aménagement cohérent et correspondant aux besoins communaux, un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été défini sur l'ensemble de la zone. La Municipalité dispose ainsi d'un délais de réflexion de 5 ans pour réaliser les études nécessaires à la requalification de cette zone et inscrire les aménagements projetés dans le respect des dispositions de la DTA et de la Loi Littoral.

Ainsi, les règles définies pour la zone UF ne s'appliqueront qu'en cas de caducité du Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) si, au terme des 5 ans, la commune ne s'est pas positionnée en faveur d'un projet d'aménagement pour cette zone.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UF - ZONE À VOCATION MIXTE EN FRONT DE MER DE GARAVAN

Traduction réglementaire de la zone UF

Les règles édictées pour la zone UF correspondent à la destination de cette zone de mixité des fonctions urbaines. Elle a notamment pour objet d'accueillir des activités, des commerces et services, des logements liés et nécessaires au gardiennage et des équipements publics conformément au contrat de concession en vigueur.

La zone UF du PLU intègre une partie de la zone UF du POS approuvé correspondant aux espaces attenants au Port de Garavan.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UF1 et UF2 -

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la vocation mixte de cette zone : les commerces - et plus particulièrement l'extension limitée des constructions à usage commercial dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante - et services, les équipements collectifs à vocation nautique, de sport et de loisirs sont autorisés. Toute occupation et utilisation du sol non liées à ces activités sont interdites.

Un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est défini, en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone. Ce dernier limite la constructibilité de la zone pour une durée de 5 ans. Ainsi, pendant cette période, seules les constructions limitées à 20 m² maximum de surface de plancher sont autorisées.

En cas de caducité du périmètre d'attente, le règlement du PLU définit pour la zone UF des règles visant à maîtriser la constructibilité dans cet espace sensible et protégé par la DTA des Alpes-Maritimes, et développées ci-dessous.

Accès et desserte - Articles UF3 et UF4 -

Dans le but d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le

règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UF5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UF6, UF7 et UF8 -

Afin de maintenir un tissu urbain cohérent, des règles d'implantation du bâti ont été définies : implantation à au moins 3 m de l'alignement existant ou projeté des voies et des limites séparatives. L'implantation des bâtiments sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les agrandissements et aménagements des constructions existantes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation et à la production d'énergies renouvelables pourront s'implanter à une distance inférieure à la marge de recul fixée ci-dessus.

Emprise au sol des constructions - Article UF9 -

Afin de maîtriser la constructibilité dans cet espace sensible du littoral, un coefficient d'emprise au sol a été défini à 46 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce dernier correspond à l'emprise existante des constructions à vocation commerciale, tout en permettant leur extension dans la limite de 10 %

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

de la surface de plancher existante.

Hauteur des constructions - Article UF10 -

La hauteur des constructions est définie au regard de la vocation de la zone, tout en veillant à préserver les vues vers le littoral depuis la Promenade du bord de mer, notamment.

Ainsi, la hauteur est fixée à 9 m pour les constructions à usage de commerce et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

Aspect extérieur des constructions - Article UF11 -

Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Gestion du stationnement - Article UF12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UF.

Cette dernière étant à vocation mixte, le PLU définit des dispositions adaptées aux activités, commerces, ainsi qu'aux logements et aux équipements publics.

Espaces libres et plantations - Article UF13 -

Compte-tenu du caractère urbain de la zone, cet article n'est pas réglementé.

Gestion des densités - Article UF14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UF15 - et développement du numérique - Article UF16 -

Compte-tenu de la destination de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UM (SOUS-SECTEURS UMA, UMB ET UMC) - SECTEURS À PLAN DE MASSE

La zone UM regroupe les secteurs à plan de masse définis sur le territoire communal.

Elle comprend trois secteurs :

- UMa correspondant au projet d'aménagement de Garavan-Hambury ;
- UMb au niveau de la propriété Rosmarino ;
- UMc correspondant à l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet.

Par l'inscription de ces secteurs dans des zonages spécifiques, la commune affirme sa volonté de permettre la réalisation de ces projets d'aménagement particuliers.

La zone UM participe aux orientations définies dans le PADD :

- ✓ **Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers, notamment les hôtels particuliers, palais et villas et jardins d'agrément.**

→ Définition des secteurs à plan masse UMb et UMc avec des dispositions réglementaires particulières permettant, d'une part, la réhabilitation de la propriété Rosmarino et d'autre part, la requalification du quartier des Soeurs Munet tout en préservant le caractère architectural et les perspectives visuelles du secteur.

- ✓ **Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement, etc.**

→ Inscription en zone UMa du quartier de Garavan-Hambury en vue de poursuivre les aménagements projetés dans la zone.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UMa - Garavan-Hambury (n°1)

Le secteur UMa de Garavan-Hambury se situe à l'Est du territoire communal, le long de l'Avenue Porte de France, dominant la baie de Garavan.

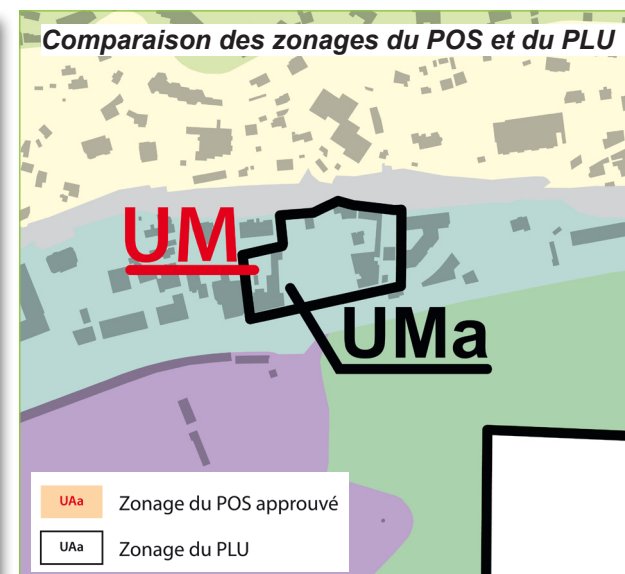
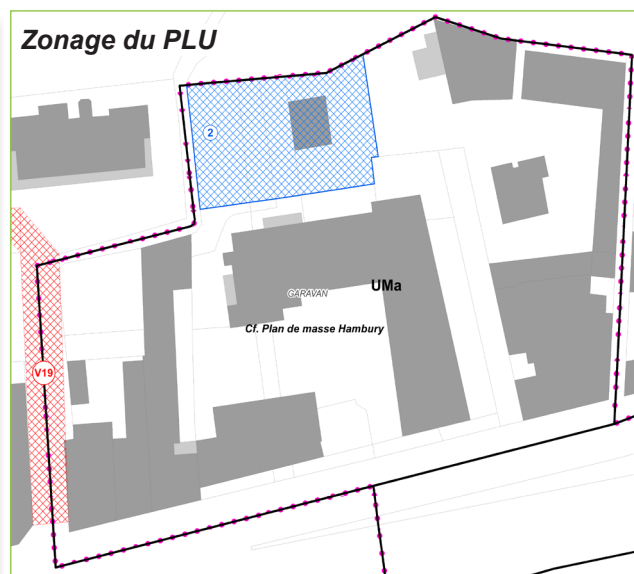
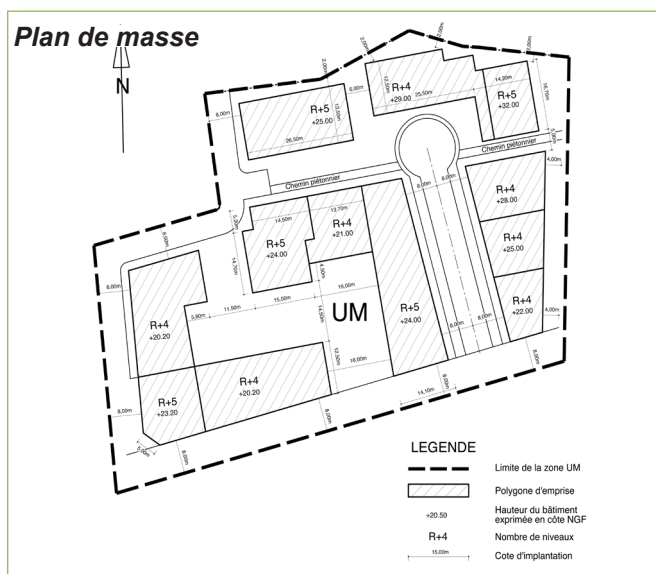
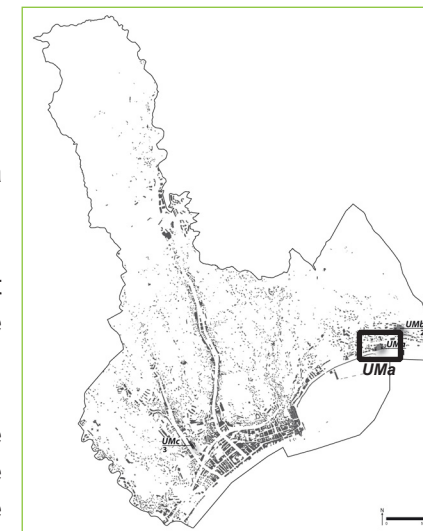
Il occupe l'ensemble des parcelles classées en zone UM créée dans le cadre de la modification n°3 du POS, approuvée en 2003 et s'étend sur une superficie d'environ 0,9 ha.

Le projet d'aménagement de ce quartier, prévu dans le document approuvé, n'est pas finalisé aujourd'hui. La commune souhaite reconduire les aménagements projetés dans le PLU.

Ainsi, le PLU reprend les dispositions réglementaires définies dans le POS visant à optimiser cet espace en front de mer de manière cohérente et intégrée au tissu urbain existant tout en ménageant des échappées visuelles sur la façade littorale et sur la colline de Garavan.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte destinée à accueillir du logement, de l'hébergement touristique, des équipements collectifs, des commerces, bureaux, services, etc. Les implantations et les hauteurs sont gérées par la définition de polygones d'emprise sur le document graphique.

Une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° est par ailleurs définie sur une partie du secteur UMa afin de participer à l'effort de production de logements locatifs conventionnés sur le territoire mentonnais. Dans ce cadre, 24 logements locatifs sociaux environ devraient être produits. Enfin, des aménagements de voirie sont également prévus en limite Ouest du site. A ce titre, un emplacement réservé (ER V19) est prescrit dans le PLU.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UMb - Propriété Rosmarino (n°2)

La propriété Rosmarino se situe à l'Est du territoire communal, sur le versant surplombant la baie de Garavan, le long du boulevard éponyme.

Suite à différentes démolitions et abandonnée depuis de nombreuses années, cette propriété est aujourd'hui occupée par les ruines d'une ancienne villa caractéristique de l'architecture de villégiature mentonnaise. Le jardin, élément également significatif de cette période et de cette architecture, est lui aussi dévasté. Il ne subsiste aujourd'hui que le caractère d'origine de cette propriété.

Le projet, soutenu par la Municipalité et proposé sur ce terrain, envisage de réhabiliter le bâtiment et le jardin. Il se décline en trois étapes :

- La remise en état à l'identique du jardin, y compris pour les parties de constructions : cloître, belvédère, bassins, escaliers, etc. ;
- La création d'une résidence hôtelière sous forme de suites intégrées dans la topographie du terrain. La seule façade vue sera traitée en pierres identiques à celles des murs de restanques.
- La reconstruction d'un bâtiment résidentiel dans le volume et à l'identique de l'ancienne construction. Il sera complété par un bâtiment distinct, sur l'emprise exacte du garage existant, à usage de conciergerie et d'accès pour personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des fonctions résidentielles et hôtelières. Le traitement de ces bâtiments reprendra le vocabulaire typique de la période de la villa d'origine.

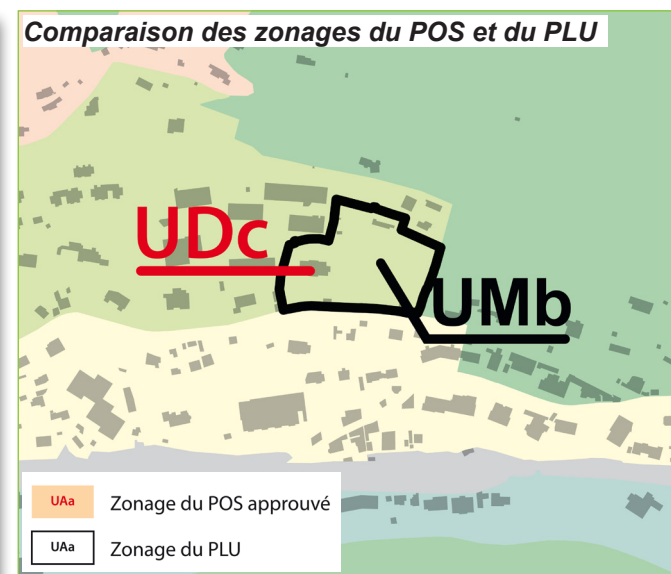
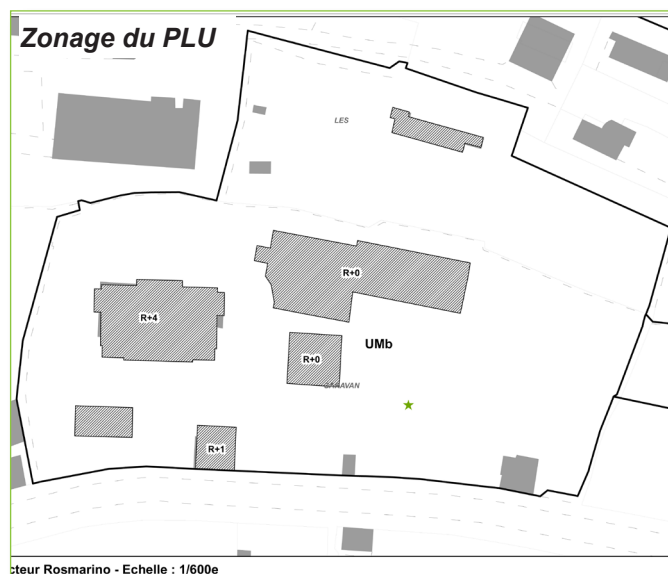
Les stationnements sont tous prévus en sous-sol, accessibles en partie par l'accès existant et rapidement traité en tunnel afin de limiter l'impact visuel. Une piscine est également prévue sur l'emplacement de l'ancienne voie d'accès à la

villa.

Le projet prévoit la création de 2 247,5 m² de surface de plancher dont 1 397 m² pour la maison (environ 21 logements) et 623 m² pour la partie hôtelières (environ 8 suites).

Les dispositions réglementaires de cette zone évoluent dans le PLU. Initialement inscrite en zone UDC dans le POS approuvé, le secteur UMb, d'une superficie de 1,1 ha, propose désormais des règles adaptées au projet retenu (implantation, hauteur, etc.). Elles sont traduites, notamment, au travers de polygones d'emprise délimités sur le document graphique.

En outre, le jardin remarquable fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UMc - L'îlot Nord des Soeurs Munet (n°3)

Cette entité correspond à l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet. Ce dernier se situe dans le bas du vallon du Borrigo ; il se positionne plus particulièrement entre l'Avenue des Alliés/Cours René Coty en limite Ouest et la rue des Soeurs Munet à l'Est, au pied de la colline de la Vierge.

Le site est aujourd'hui essentiellement occupé par des constructions à usage d'habitation et quelques commerces. Certaines constructions anciennes sont abandonnées et parfois dans un état de dégradation avancé.

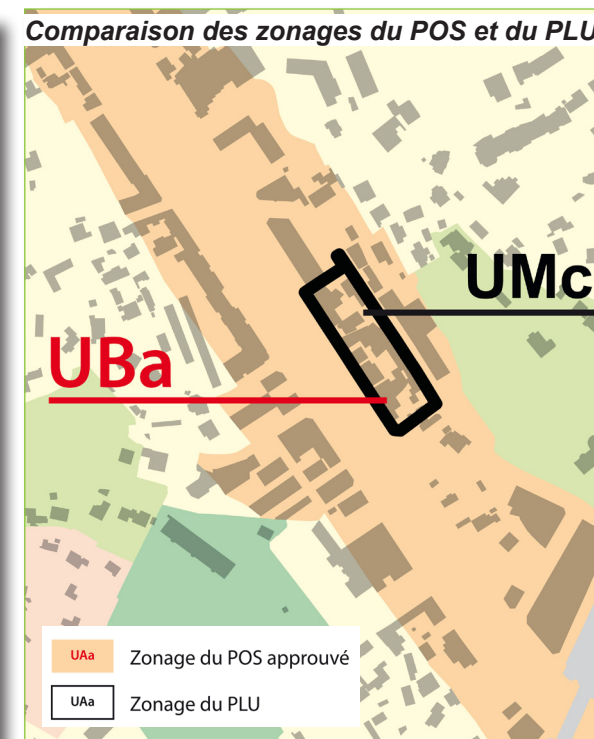
Aujourd'hui, la commune envisage la requalification de cet espaces au travers d'une opération de renouvellement urbain. Dans ce cadre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie afin de prévoir un aménagement cohérent avec le contexte urbain et paysager environnant (cf. Partie 4 - Chapitre 3 ci-dessus).

Ces orientations sont à la fois traduites dans le zonage et dans le règlement au travers d'un secteur à plan de masse. L'implantation du bâti a été réfléchi de manière à développer un tissu urbain aéré et préservant des percées visuelles sur la colline de la Vierge en arrière-plan.

Le nouveau secteur UMc du PLU occupe des parcelles classées en zone UBa au POS approuvé et s'étend sur une superficie d'environ 0,4 ha.

Le PLU conserve la vocation initiale de la zone (habitat, commerces, services, etc.) tout en adaptant les dispositions réglementaires au projet projeté. Les bâtiments devront s'implanter dans les polygones d'emprise définis aux documents graphiques.

Par ailleurs, deux constructions ont été identifiées au titre de l'inventaire du patrimoine (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dans l'objectif d'en préserver le caractère et la qualité architecturale.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UM - SECTEURS À PLAN DE MASSE

Traduction réglementaire de la zone UM

Les dispositions définies pour la zone UM correspondent à la destination de cette zone. Elles traduisent trois secteurs à plan masse UMa, UMb et UMc aux dispositions réglementaires spécifiques. Les règles proposées dans le PLU sont adaptées aux projets envisagés sur ces trois secteurs.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UM1 et UM2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol retenues dans les projets.

Les secteurs UMa et UMc sont à vocation mixte. Ils sont destinés à accueillir du logement, des équipements publics, des commerces, services, activités de bureaux, ainsi que des espaces de stationnement.

Dans le secteur UMb, cependant, ne sont autorisées que les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'habitation.

Accès et desserte - Articles UM3 et UM4 -

Dans le but d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité des usagers, le règlement précise, en fonction du secteur concerné, les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le

raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UM5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UM6, UM7 et UM8 -

Les dispositions de ces articles permettent de préserver la morphologie du tissu urbain ainsi que les percées visuelles sur le grand paysage.

Les secteurs UMa, UMb et UMc étant des secteurs à plan de masse, l'implantation des bâtiments est gérée par des polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.

Emprise au sol des constructions - Article UM9 -

Les secteurs UMa, UMb et UMc étant des secteurs à plan de masse, l'emprise des bâtiments est délimitée par des polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.

Hauteur des constructions - Article UM10 -

Les secteurs UMa, UMb et UMc étant des secteurs à plan de masse, la hauteur des bâtiments est précisée sur les polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.

Toutefois, dans le secteur UMb, afin de maîtriser la constructibilité en sous-sol, admise dans la zone, le nombre de niveaux en sous-sol des constructions à vocation résidentielle est limité à deux sous-sol semi-enterrés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Aspect extérieur des constructions - Article UM11 -

Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Gestion du stationnement - Article UM12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans chacun des secteurs UMa, UMb et UMc.

Le PLU définit notamment des dispositions adaptées aux activités, commerces, ainsi qu'aux logements, aux équipements publics et aux hébergements hôteliers.

Espaces libres et plantations - Article UM13 -

Concernant le traitement des espaces libres, le PLU impose des dispositions qui privilégient la préservation du caractère paysager de la commune.

Afin de conserver un certain équilibre entre la masse minérale des constructions et la trame végétale, le PLU met en place des dispositions spécifiques selon les secteurs.

Compte-tenu de la nature des occupations autorisées et de leur emprise, le PLU ne définit pas de règles particulières pour le secteur UMa.

A contrario, la propriété Rosmarino revêt un caractère naturel et paysager beaucoup plus prononcé ; la remise en état du jardin remarquable apparaissant comme un priorité du projet. Ainsi, à l'exception des terrains inscrits dans les polygones d'emprise, les espaces libres devront être traités en espaces verts. En outre, compte-tenu de la protection du jardin au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières sont définies.

Enfin, dans le secteur UMc, afin de conserver une trame urbaine aérée, en

cohérence avec la trame bâtie de l'îlot Sud des Soeurs Munet, les espaces libres situés en dehors des polygones d'emprise devront être traités en espaces verts.

Gestion des densités - Article UM14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UM15 - et développement du numérique - Article UM16 -

Compte-tenu de la destination des deux secteurs et des projets retenus, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UP - ZONE PORTUAIRE DE GARAVAN

La zone UP couvre l'emprise du Port de Garavan, située à l'Est du territoire communal.

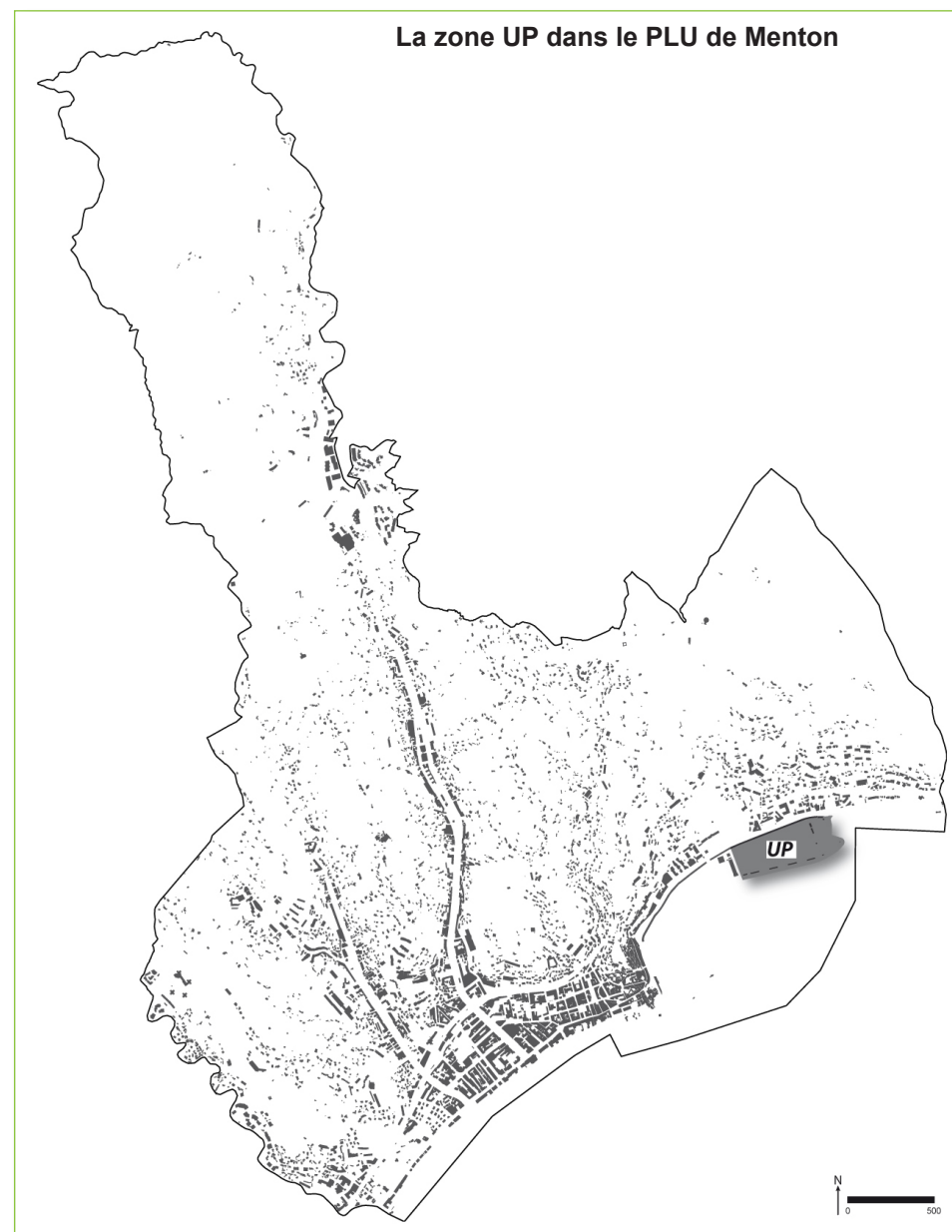
Par l'inscription de cette zone dans un zonage spécifique, le PLU assure le maintien et le développement des activités portuaires.

La zone UP participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

✓ **Renforcer la fonction commerciale et de services de la commune : au port de Menton-Garavan, le Quai Laurenti fera l'objet d'une réflexion spécifique pour mettre en valeur, entre autres, les activités commerciales et nautiques**

✓ **Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce, notamment à la requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Jean Rondelli)**

→ Dispositions réglementaires spécifiques en faveur du commerces et des activités liées au fonctionnement du port.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UP - Port de Garavan

La zone UP correspond à la zone portuaire de Garavan. Elle couvre l'emprise du port ainsi que les installations qui lui sont directement liées (capitainerie, logements, commerces, parkings, installations techniques, etc.).

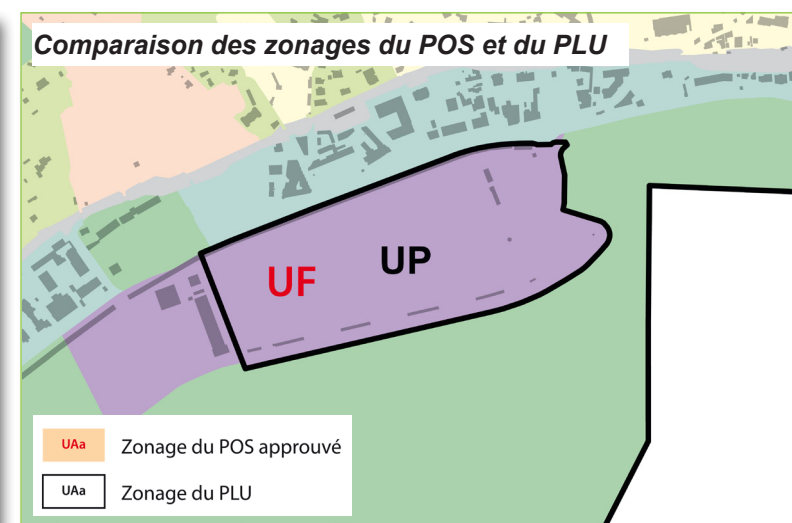
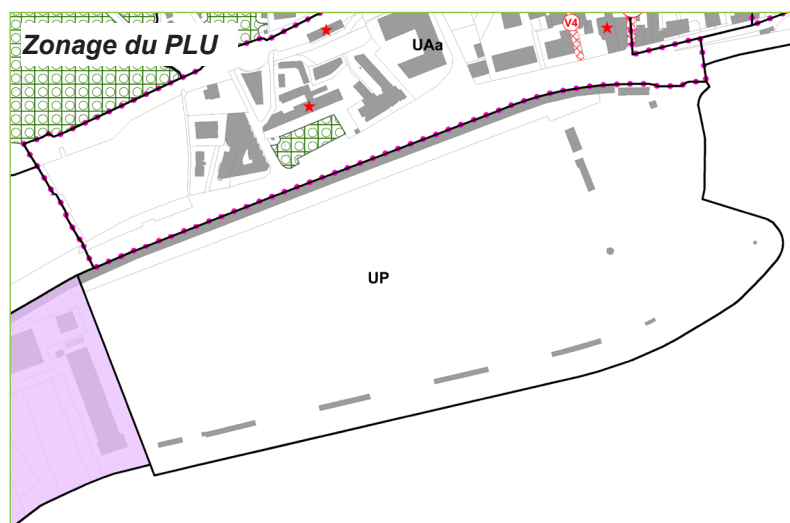
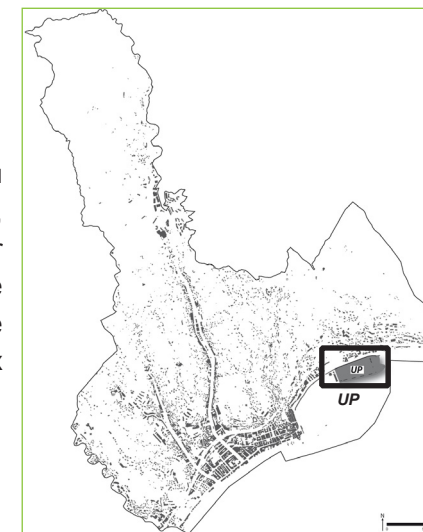
Le Port de Garavan est bordé au Nord par le Quai Laurenti et l'Avenue Porte de France, à l'Ouest par l'espace Rondelli (zone commerciale et d'activités) et à l'Est par les plages bordant la Promenade de la Reine Astrid.

Elle reprend, en partie, la zone UF du POS approuvé, soit une superficie de 14,2 ha contre 18,9 ha dans le document en vigueur.

Les dispositions réglementaires évoluent par rapport au POS. La vocation de la zone est désormais uniquement ciblée sur les activités portuaires et les occupations et installations directement liées (commerces, artisanat, services, habitations, entrepôts).

Pour ne pas limiter les possibilités de développement de cette zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En outre, ces dernières pourront

s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées ainsi que sur les limites séparatives. Enfin, la hauteur est limitée à 7 m, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de la Promenade de la mer. Une hauteur plus importante (13 m) est néanmoins autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UP - ZONE PORTUAIRE DE GARAVAN

Traduction réglementaire de la zone UP

Les règles proposées pour la zone UP correspondent à la destination de cette zone : l'espace portuaire de Garavan. Les dispositions du PLU sont adaptées aux activités liées à la zone.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UP1 et UP2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités portuaires ou qui lui sont directement liées : installations liées au fonctionnement du port, capitainerie, commerces, artisanat, logements, etc.

Accès et desserte - Articles UP3 et UP4 -

Les règles annoncées dans ces articles conduisent à assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité des usagers.

A cette fin, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre notamment la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UP5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UP6, UP7 et UP8 -

Les dispositions de ces articles permettent de préserver la morphologie actuelle, le PLU conserve les alignements existants le long des voies et des emprises publiques, dans l'enceinte du port.

En limite séparative, le PLU n'impose pas non plus de norme particulière, compte-tenu de la diversité des reculs existants et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Emprise au sol des constructions - Article UP9 -

Au regard de la vocation de la zone, mais également de la diversité des modes d'implantation, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UP10 -

Dans la zone UP, la hauteur des constructions est définie en fonction des gabarits existants. Afin de préserver les vues vers le rivage mais également vers les massifs en arrière-plan, la hauteur est fixée à 7 m, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de la Promenade de la mer.

Elle est néanmoins augmentée à 13 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur des constructions - Article UP11 -

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone, sans toutefois limiter l'expression créative et architecturale.

Gestion du stationnement - Article UP12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UP et des besoins engendrés.

Le PLU définit notamment des dispositions adaptées aux commerces et services, à l'artisanat, ainsi qu'aux logements et aux équipements publics.

Espaces libres et plantations - Article UP13 -

Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations autorisées, le PLU ne définit pas de règles particulières en matière d'espaces verts pour la zone UP.

Gestion des densités - Article UP14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UP15 - et développement du numérique - Article UP16 -

Compte-tenu de la destination de la zone et des occupations autorisées, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UPL - SECTEUR COMMERCIAL DES PLAGES

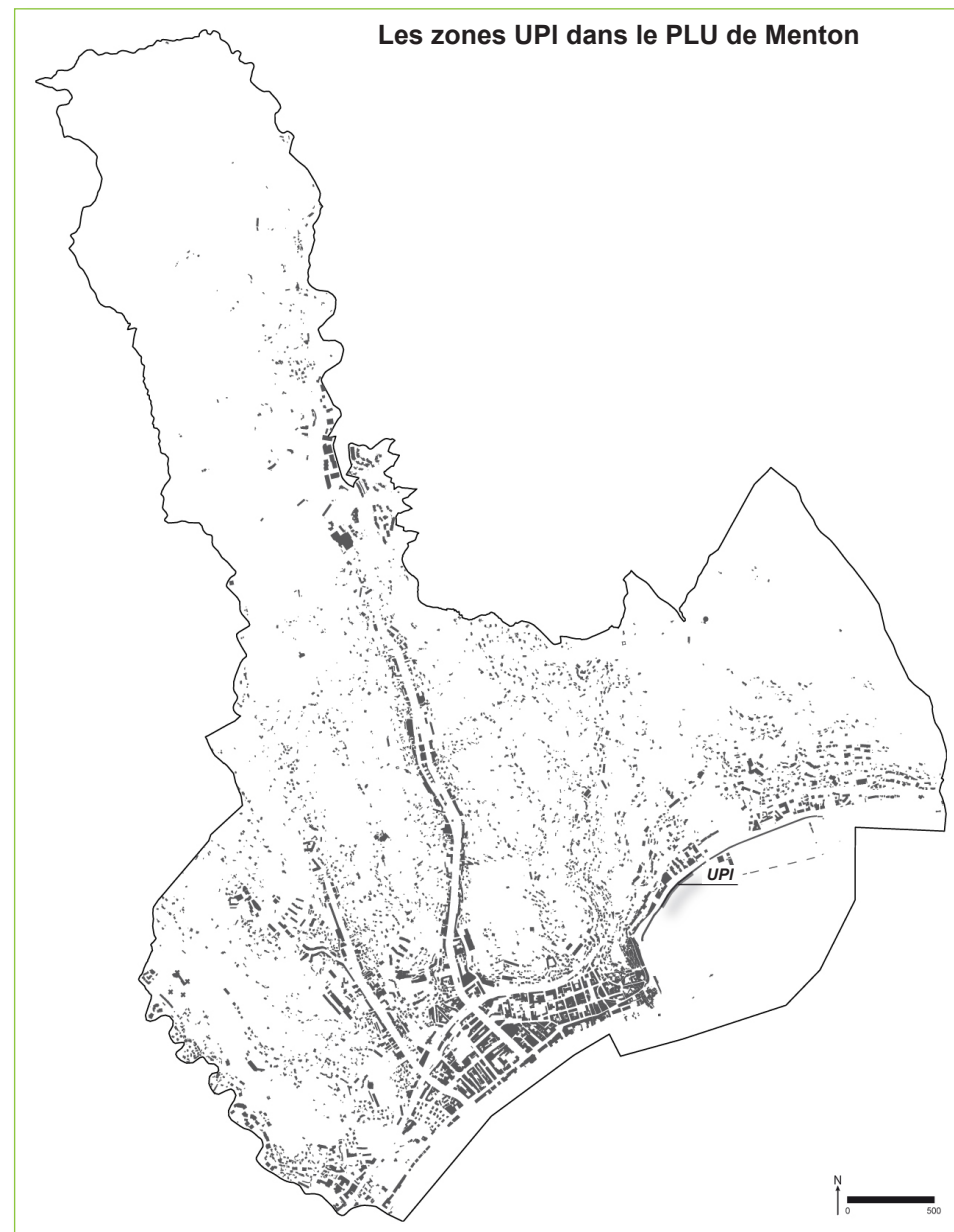
La zone UPL correspond à une des plages publiques sous contrat de concession. Cette zone se situe le long de la Promenade de Mer dans le quartier de Garavan.

L'inscription de cette partie des plages dans un zonage spécifique du PLU confirme la volonté communale de maintenir et de développer les activités de plages, conformément aux contrats de concessions établis.

En outre, la zone UPI répond à l'orientation d'aménagement suivante définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

√ **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, telles que les plages des Sablettes, de La Condamine ou de la Promenade de la mer.**

→ Dispositions réglementaires particulières autorisant uniquement les installations de plages légères autorisées dans les contrats de concession.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UPI - Secteur commercial des plages

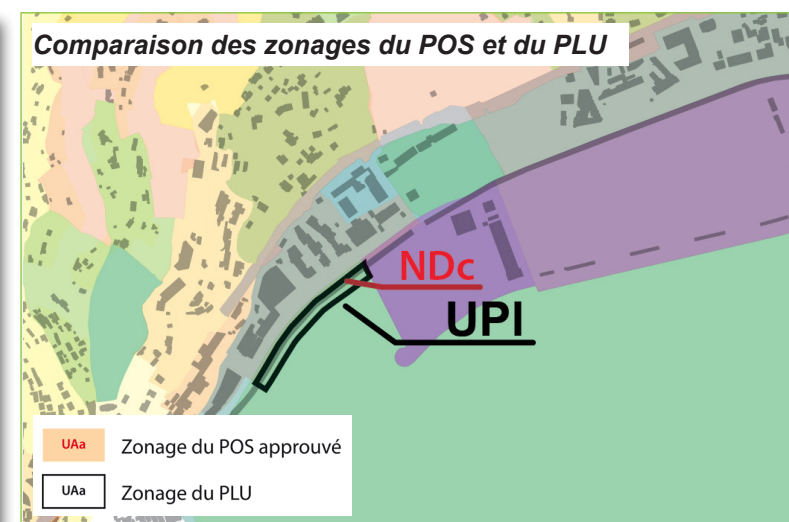
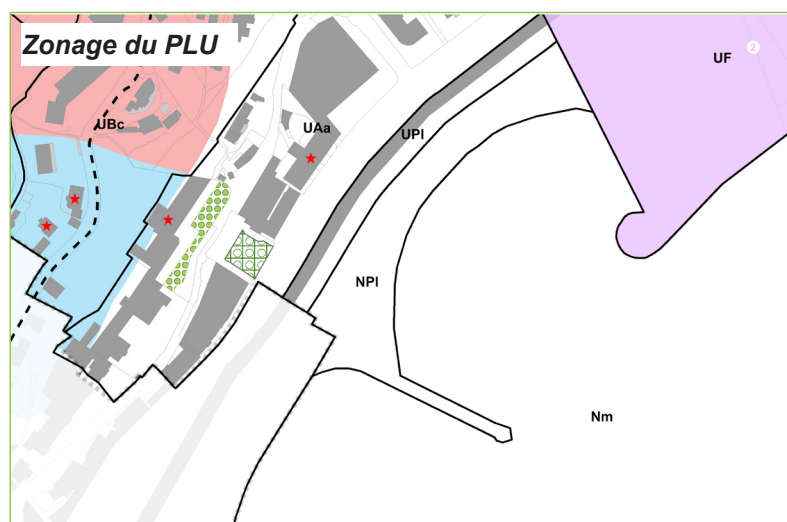
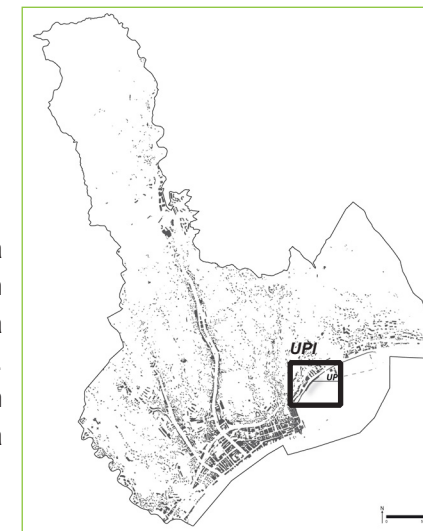
L'entité UPI correspond à une zone de plage située le long de la Promenade de la Mer où sont installées des commerces et restaurants. Proche du centre historique de Menton et du Port de Garavan, elle fait partie intégrante de la zone commerciale qui s'étend le long du littoral mentonnais.

Cette zone fait également l'objet d'un contrat de concession de plage.

Elle intègre une partie de la zone NDc du POS approuvée autorisant les activités balnéaires en zone naturelle. La zone UPI du PLU couvre une superficie de 0,6 ha.

Par rapport au POS approuvé, les dispositions réglementaires évoluent. Le secteur UPI devient une zone urbaine constructible dans laquelle sont autorisées les constructions destinées aux commerces, notamment en lien avec les activités nautiques, les bars, cafés et restaurants, ainsi que les constructions à usage de bureaux et services et les locaux associatifs. En outre, afin de permettre la mise aux normes de ces espaces publics, en matière d'accessibilité, les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des PMR sont également autorisés dans cette zone.

Conformément aux dispositions établies dans la concession et afin de s'inscrire dans le tissu urbain existant, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant et sur les limites séparatives. Par ailleurs, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 m sans toutefois excéder la hauteur du trottoir bordant la RD 6007, Avenue Porte de France.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UPL - SECTEUR COMMERCIAL DES PLAGES

Traduction réglementaire de la zone UPI

Les règles définies pour la zone UPI correspondent à sa vocation principale. Les dispositions proposées dans le PLU sont adaptées aux activités et aménagements autorisés dans la zone.

Le secteur de plages identifié au travers de cette zone UPI fait l'objet de contrat de concession dont les principales dispositions sont reprises dans le nouveau document d'urbanisme.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UPI1 et UPI2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités balnéaires.

Dans la zone UPI les constructions à usage de commerces, bureaux et services sont autorisées, en cohérence avec l'existant.

Accès et desserte - Articles UPI3 et UPI4 -

Les règles inscrites dans ces articles visent à assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité des usagers. Ainsi, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, compte-tenu du caractère urbain de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UPI5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UPI6, UPI7 et UPI8 -

Afin de préserver la morphologie actuelle et de répondre aux dispositions énoncées dans les concessions de plage, les constructions et aménagements devront, s'implanter soit à l'alignement existant, soit conformément au recul fixé par les contrats de concession.

Il en est de même pour les limites séparatives : les constructions et aménagements pourront s'implanter en limite.

Au regard des occupations autorisées dans la zone, l'article 8 n'est pas réglementé.

Emprise au sol des constructions - Article UPI9 -

Compte-tenu de la vocation de la zone, mais également des occupations et installations autorisées, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UPI10 -

Dans la zone UPI, la hauteur des constructions est définie en fonction des gabarits existants et des règles énoncées dans les contrats de concession. Afin de préserver les vues vers le rivage mais également vers les massifs en arrière-plan, la hauteur est fixée à 7 m, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Aspect extérieur des constructions - Article UPI11 -

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone, sans toutefois limiter l'expression créative et architecturale.

Gestion du stationnement - Article UPI12 -

Compte-tenu de la vocation de ces zones, les stationnements ne sont pas autorisés dans la zone. L'article 12 n'est donc pas réglementé.

Espaces libres et plantations - Article UPI13 -

Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations autorisées, le PLU ne définit pas de règles particulières en matière d'espaces verts pour la zone UPI.

Gestion des densités - Article UPI14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UPI15 - et développement du numérique - Article UPI16 -

Compte-tenu de la destination de la zone et des occupations autorisées, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UT (SOUS-SECTEURS UT1 ET UT2) - ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES

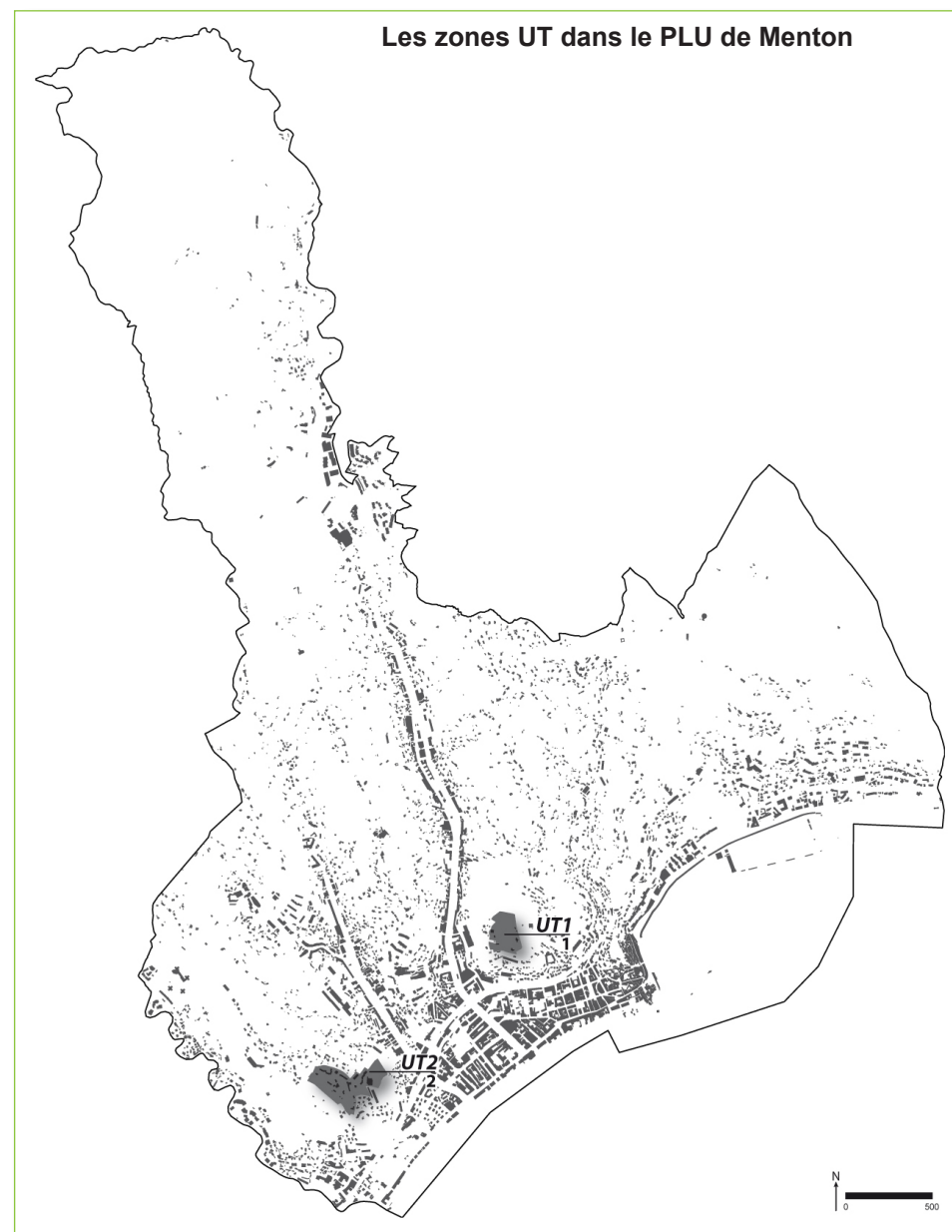
La zone UT concerne les secteurs spécialement dédiés aux activités touristiques sur le territoire communal. Elle comprend deux secteurs :

- Le camping Saint-Michel (zone UT1 - n°1) ;
- L'ancien centre de vacances Roger Latournerie (zone UT2 - n°2).

L'inscription de ces secteurs dans une zone spécifique au PLU confirme la volonté communale de renforcer les activités touristiques à Menton ; élément essentiel de l'attractivité et du dynamisme communal.

La délimitation de ces deux zones UT apporte, par ailleurs, des éléments de réponse aux orientations suivantes définies dans le PADD :

- √ **Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton : permettre un aménagement à vocation touristique du centre de vacances Roger Latournerie**
 - √ **Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce notamment à l'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement**
- Inscription dans un zonage spécifique les zones particulièrement dédiées aux activités touristiques et d'hébergement, et notamment le centre de vacances Roger Latournerie



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UT1 - Le camping Saint-Michel (n°1)

Le secteur UT1 couvre l'emprise du camping municipal Saint-Michel et les activités touristiques attenantes (auberge de jeunesse, restaurants, etc.). Il se situe sur le plateau éponyme, au Nord du centre historique et du centre-ville de Menton. Il est bordé, au Nord et à l'Est par des espaces à dominante naturelle protégés par la DTA des Alpes-Maritimes, et au Sud et à l'Ouest par les constructions, essentiellement à usage d'habitation, du quartier des Terres Chaudes.

Ce secteur reprend, pour l'essentiel, la zone NDb du POS approuvé relative au camping. La délimitation de la zone évolue légèrement par rapport au document en vigueur : elle se limite désormais strictement aux parcelles inscrites dans le périmètre du camping et qui ne font pas aujourd'hui l'objet d'une protection particulière au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels terrestres remarquables du littoral). L'auberge de jeunesse et le restaurant situé en limite Sud de la zone sont également classés dans cette zone, à vocation touristique.

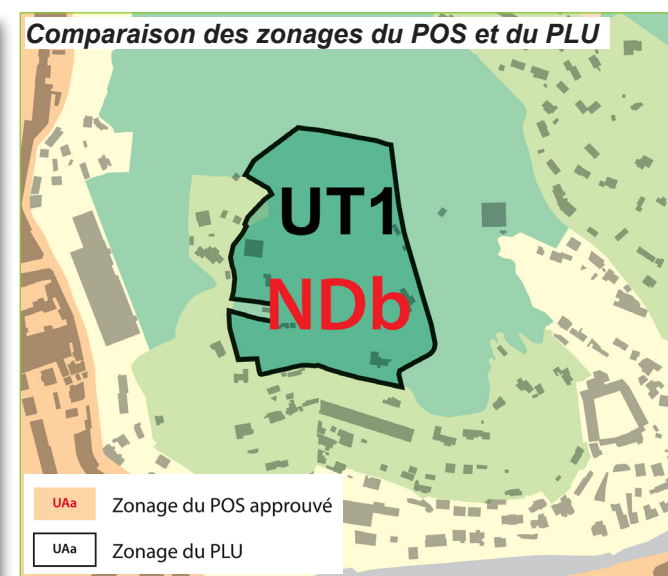
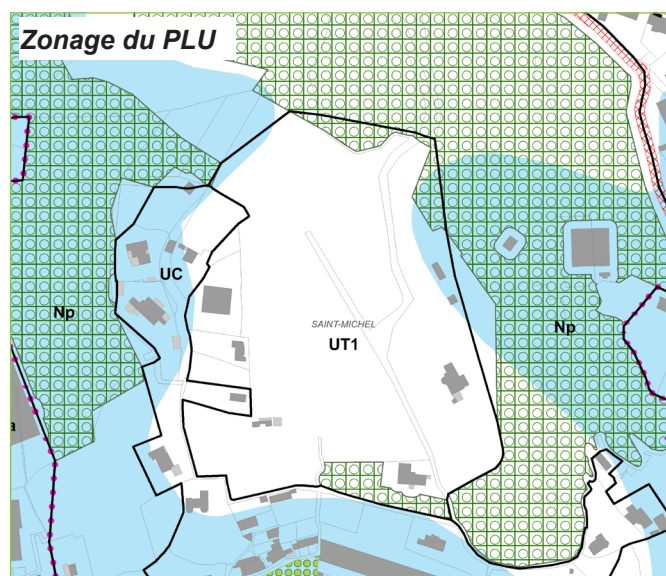
Ainsi, il représente 3,3 ha contre 3,4 ha au POS approuvé.

Les dispositions réglementaires évoluent également par rapport au document approuvé. Le PLU inscrit ce secteur en zone urbaine afin de permettre, notamment, le réaménagement et la requalification du camping et des activités qui lui sont liées. Ainsi, sont autorisées préférentiellement les résidences démontables, mobiles et tractables de type « mobil-home », ainsi que les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services en lien avec les activités touristiques. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, afin de maîtriser la constructibilité à l'échelle de la zone et de préserver le caractère naturel de cet espace remarquable, un coefficient de végétalisation a été défini. Ainsi, 70 % de la

superficie totale de l'unité foncière devra être préservée en espaces verts pleine terre.

Par ailleurs, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et sur les limites séparatives, et la hauteur des constructions est fixée à 7 m.

Les espaces naturels étant encore très présents dans cette zone, des dispositions spécifiques assurant la sauvegarde des espaces naturels et boisés ont par ailleurs été définies. Des EBC sont ainsi délimités en limite Nord et Sud du site.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UT2 - Le centre Roger Latournerie (n°2)

Le secteur UT2 couvre la propriété de l'ancien centre de vacances pour mineurs Roger Latournerie. Il se situe à l'Ouest du territoire mentonnais, sur la colline des Serres de la Madone. Il s'inscrit dans des espaces à vocation résidentielle, bordé à l'Est par la vallée du Borrigo et à l'Ouest par les vastes massifs boisés surplombant le Val de Gorbio. Le site est traversé par la Corniche des Serres de la Madone.

Au travers de ce classement en zone UT2, la commune souhaite permettre la reconversion de ce site touristique majeur de Menton, tout en maîtrisant sa future destination. En effet, la Municipalité souhaite conserver la vocation touristique de cette zone sur laquelle il est notamment projeté la réalisation d'un complexe hôtelier et de bien-être.

Le nouveau secteur UT2 intègre les zones UCd, NBb et ND du POS approuvé et

fait évoluer les dispositions réglementaires associées.

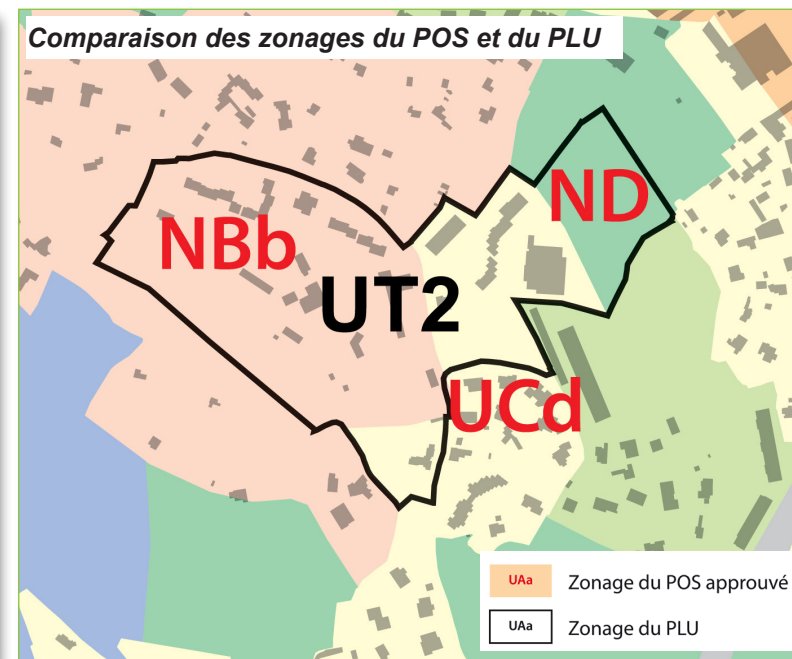
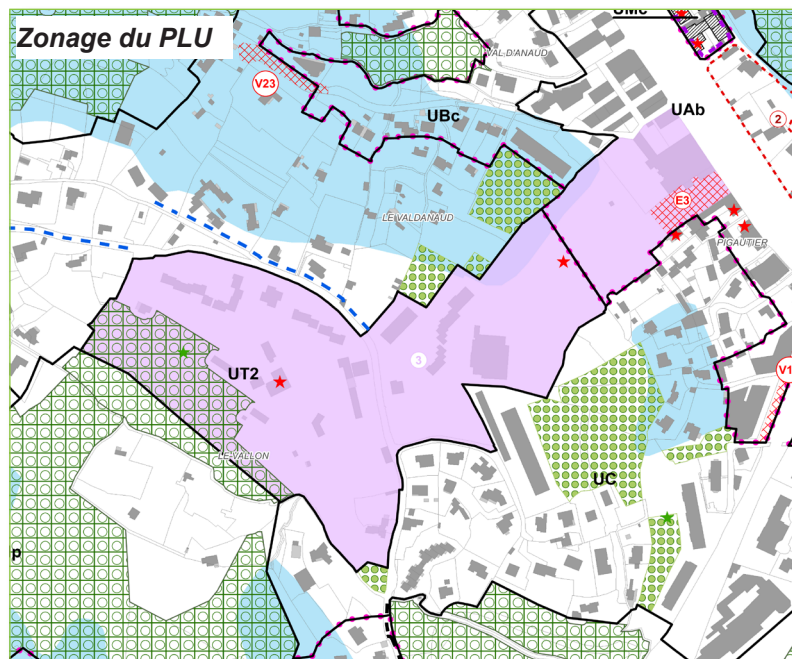
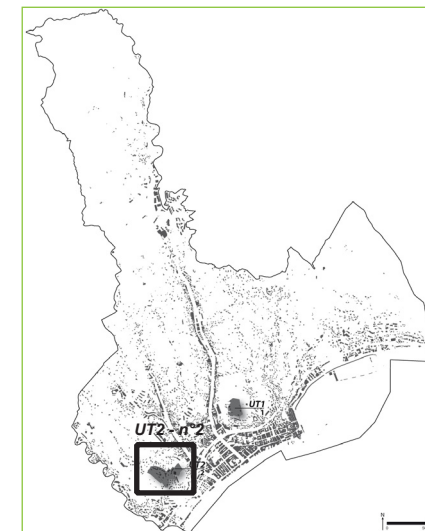
Elle représente alors 6,7 ha dans le PLU.

Un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est notamment délimité, pour une durée de 5 ans, sur l'ensemble du site. Il a pour objectif de permettre la réalisation d'études conduisant à un projet de reconversion cohérent avec les réalités et volontés communales. De ce

fait, pour les 5 années à venir, les évolutions du site sont limitées : seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher sont autorisées.

En outre, dans le souci de conserver les espaces naturels encore présents sur le site, des dispositions réglementaires spécifiques ont été également mises en place. Les espaces boisés classés délimités, au POS, dans la partie Ouest du site, sont maintenus dans le PLU.

Par ailleurs, les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel mentonnais font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UT (SOUS-SECTEURS UT1 ET UT2) - ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Traduction réglementaire de la zone UT

Les dispositions édictées pour la zone UT correspondent à sa vocation touristique et d'hébergement. Les règles proposées dans le PLU sont adaptées aux activités et aménagements autorisés dans la zone.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UT1 et UT2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités touristiques : les constructions et installations liées aux activités du camping et de restauration, ainsi que l'hébergement hôtelier sont autorisées en zone UT1 alors qu'elles sont strictement limitées en zone UT2 compte-tenu de la délimitation d'un PAPAG en vue de la future reconversion du centre de vacances Roger Latournerie. A terme, dans cette zone, la commune prévoit l'implantation d'un complexe hôtelier et de bien-être visant à renforcer l'offre en hébergement touristique de la commune.

Accès et desserte - Articles UT3 et UT4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité pour les usagers, le règlement du PLU précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voiries. Ainsi, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le

raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UT5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UT6, UT7 et UT8 -

Les règles d'implantation définies aux articles 6 et 7 du règlement du PLU sont fonction de la vocation de la zone. Ainsi, dans le cas de la zone UT, les constructions sont autorisées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ainsi que sur les limites séparatives.

Au regard des occupations autorisées dans la zone, l'article 8 n'est pas réglementé.

Emprise au sol des constructions - Article UT9 -

Au regard de la vocation de la zone, mais également des occupations et installations autorisées, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UT10 -

Dans le secteur UT1, la hauteur des constructions est limitée à 7 m. Cette règle se justifie au regard des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone mais également dans le but de préserver les vues vers la façade littorale et les espaces naturels remarquables alentours.

Dans le secteur UT2, des règles spécifiques seront définies au terme des 5 ans du PAPAG et en fonction du projet retenu. Aujourd'hui, néanmoins, la hauteur des extensions autorisées dans la zone est limitée à la hauteur du bâtiment principal

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

existant.

Aspect extérieur des constructions - Article UT11 -

Les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone, sans toutefois limiter l'expression créative et architecturale.

Gestion du stationnement - Article UT12 -

Le PLU détermine le nombre de places de stationnement en fonction de la zone des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UT.

La zone UT est destinée aux activités touristiques hôtelières, de restauration et de camping. Dans ce cadre, le PLU définit des dispositions réglementaires adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par de telles activités.

Espaces libres et plantations - Article UT13 -

Compte-tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de la zone UT2, le PLU ne définit pas de coefficient de végétalisation. Pour la zone UT1, un coefficient de végétalisation de 70 % d'espaces verts pleine terre doit être conservé sur l'ensemble de l'unité foncière afin de préserver le caractère naturel et paysager du plateau Saint-Michel sur lequel est implanté le camping. En outre, pour l'ensemble de la zone UT, les espaces libres de toute occupation bâtie devront être traités en espaces verts. Les dalles de couvertures des constructions situées en sous-sol devront également faire l'objet d'un traitement végétalisé spécifique.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.

Enfin, les espaces boisés classés et éléments du patrimoine naturel protégés,

identifiés sur le document graphique, devront être sauvegardés.

Gestion des densités - Article UT14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UT15 - et développement du numérique - Article UT16 -

Compte-tenu de la destination de la zone UT et des occupations autorisées, le PLU ne définit pas de règle particulière pour ces articles.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UZ (SOUS-SECTEURS UZA, ET UZB) - ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

A Menton, la zone UZ correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles et artisanales situés dans la partie Nord du territoire communal, dans le quartier du Haut-Careï/Saint-Roman.

Le renforcement des activités industrielles, commerciales et artisanales apparaît comme une priorité pour la Municipalité. En inscrivant ces secteurs au sein de la zone UZ, le PLU affiche clairement la volonté communale poursuivie.

La délimitation de la zone UZ permet, par ailleurs, de répondre aux orientations suivantes du PADD :

- √ **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités : développer la zone d'activités du Careï au travers de sa densification et de son extension ; promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment au travers de l'aménagement d'une zone artisanale à Saint-Roman**
- √ **Traiter les entrées de ville : engager une réflexion particulière sur les espaces bordant l'A8, les entrées de ville Est, Ouest et l'entrée Nord, à la hauteur de la maison forestière de Monti**
 - Inscription en zone UZ et création de sous-secteurs spécifiques en fonction de la vocation de la zone : UZa - à vocation artisanale - et UZb - à vocation industrielle -.
 - Dispositions réglementaires favorisant l'installation d'activités artisanales à Saint-Roman et la densification de la zone d'activités du Haut-Careï.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UZa - La zone artisanale de Saint-Roman (n°1)

Ce secteur se situe dans la partie Nord de Menton, par-delà le viaduc de l'autoroute A8. Il est implanté de part et d'autre de la route de Sospel (RD 2566) et de la voie d'accès à l'autoroute.

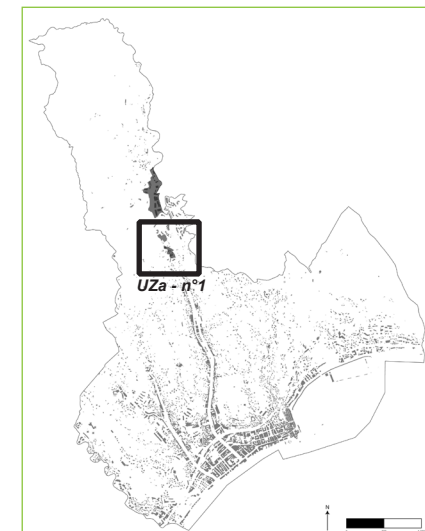
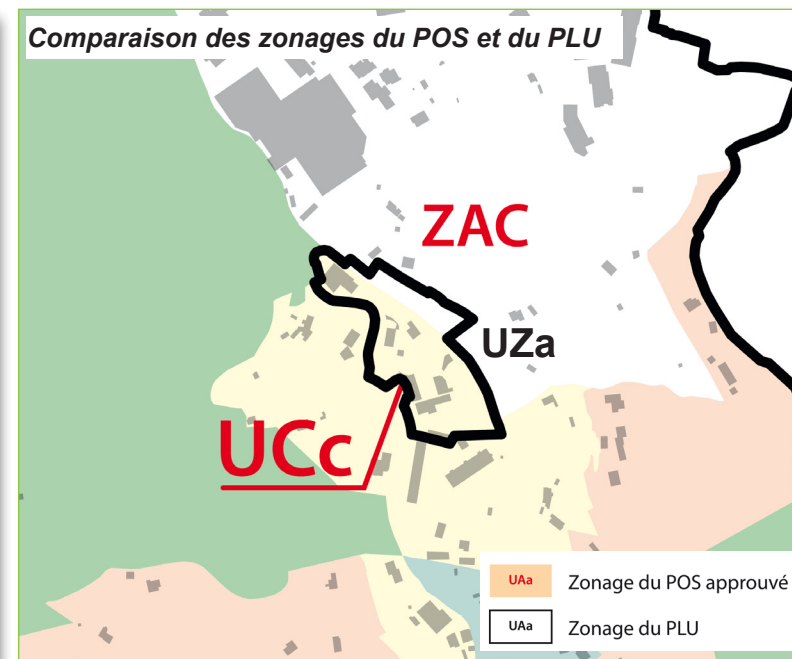
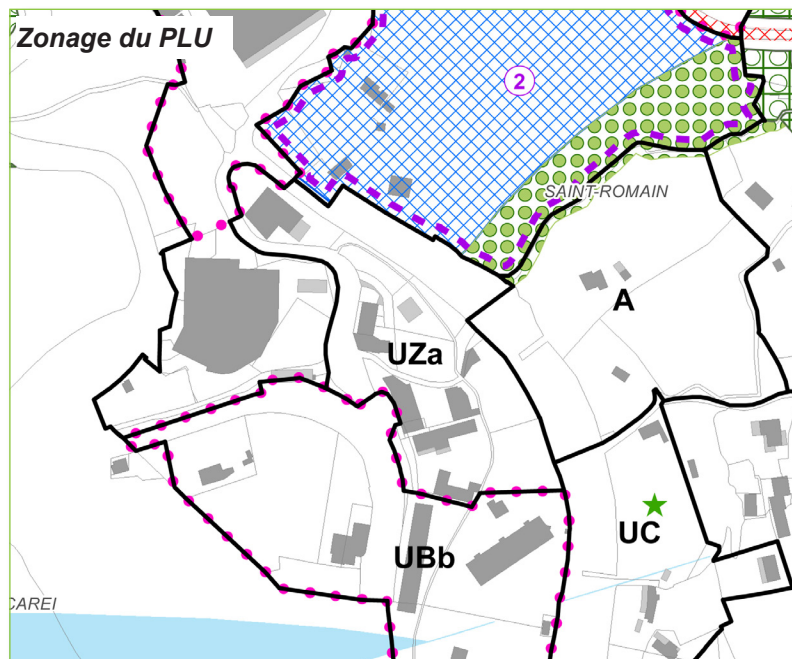
Il regroupe les activités artisanales implantées le long du vallon du Careï et de la route de Sospel.

Cette entité intègre des constructions issues de la zone UCc du POS approuvé ainsi que quelques parcelles issues de l'intégration de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï.

Ainsi, cette entité couvre une surface globale de 1,2 ha.

Par rapport au document en vigueur, le PLU fait évoluer ce secteur. Il est aujourd'hui destiné à accueillir, en priorité, des constructions à vocation artisanale ou qui leurs sont

directement liées. Il projette également la densification de ce secteur. A cet effet, un coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 70% de l'unité foncière et les hauteurs à 12 m (COS de 0,50 au POS).



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UZb - La zone d'activités du Careï (n°2)

L'entité UZb correspond à la zone d'activités industrielles du Haut-Careï.

Répartie de part et d'autre de l'Avenue de Saint-Roman, elle se situe dans la partie Nord du vallon du Careï, dans le quartier dit du « Haut-Careï », entre les pôles secondaires de Saint-Roman au Sud et celui de Monti au Nord.

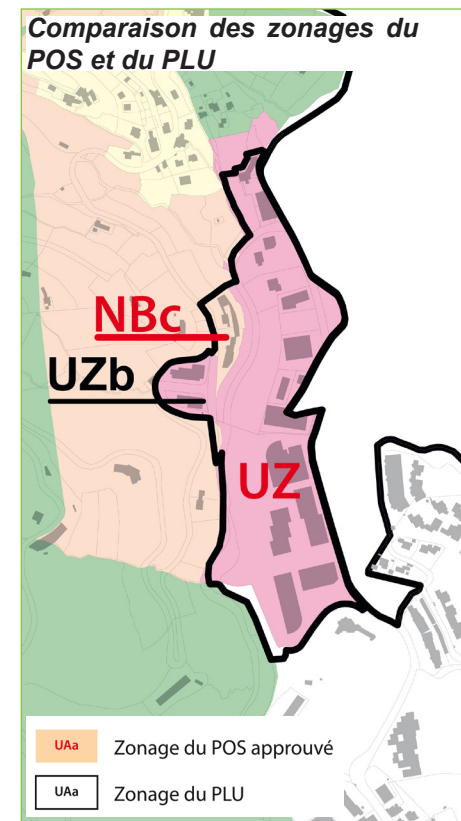
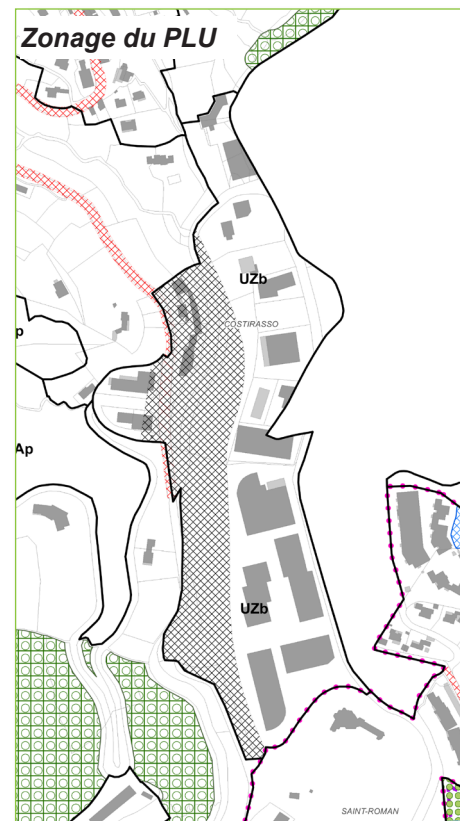
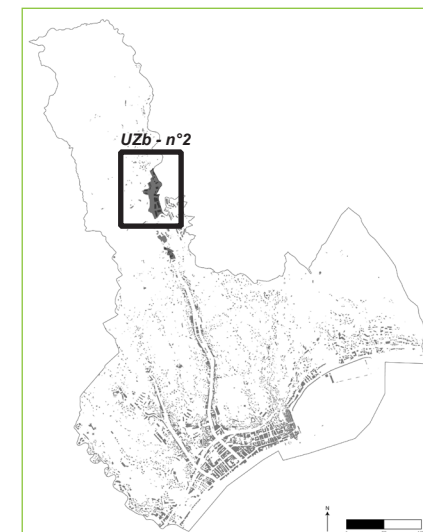
Le secteur UZb reprend, dans sa quasi totalité, la zone UZ du POS approuvé correspondant à la zone d'aménagements concertés (ZAC) à usage d'activités industrielles du Haut-Careï, approuvé et modifiée pour la dernière fois en 1984. Quelques parcelles, aujourd'hui bâties, et initialement inscrites en zone NBc au POS approuvé sont également intégrées à cette nouvelle zone.

Au PLU, il représente 8,3 ha, comme au POS approuvé.

Le projet de PLU fait évoluer à la marge les dispositions réglementaires de la zone UZ du POS. Les règles sont sensiblement les mêmes, toutefois, le PLU favorise la densification de la zone d'activités, notamment par une augmentation des hauteurs autorisées. En effet, compte-tenu de l'occupation actuellement du sol et de la topographie accidentée de cette zone en fond de vallon, les capacités d'accueil sont nulles. Ainsi, pour répondre à cette volonté communale, les reculs d'implantation des constructions sont réduits, notamment pour les constructions sur une même propriété (4 m en zone UZ du POS - Non réglementé au PLU) et par rapport aux emprises et voies publiques (3 m au PLU). De même, la hauteur est limitée à 15 m à l'égout du toit.

La partie Ouest de la zone est en partie concernée par des aléas fort de glissement de terrain (zone G3 dans l'étude du CEREMA de Juin 2016). Les espaces concernés correspondent soit aux talus de la route de Sospel située en contre-haut, soit à des lots de la zone industrielle, déjà bâtis. Ainsi, cette problématique des risques ne concerne uniquement, que les éventuelles surélévations des bâtiments existants. En outre, les dispositions de l'étude du CEREMA s'appliquent pour cette zone. Néanmoins, afin de maîtriser la constructibilité dans ce secteur à risques de

mouvements de terrain, une zone non aedificandi, interdisant toute nouvelle construction, a été définie.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UZ (SOUS-SECTEURS UZA ET UZB) - ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Traduction réglementaire de la zone UZ

Les règles édictées pour la zone UZ correspondent à sa vocation, dédiée aux activités industrielles en zone UZb et artisanales en zone UZA.

La zone UZ du PLU redessine les différentes zones du POS en fonction de l'existant et de la vocation du secteur notamment.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UZ1 et UZ2 -

Au travers de ces articles, le PLU assure le maintien de la fonction économique, industrielle et artisanale de la commune. Toute occupation et utilisation du sol non liées à ces activités sont interdites. Seules les constructions en lien avec les activités industrielles et artisanales sont admises, à savoir l'habitat, les bureaux et services.

En outre, une zone *non aedificandi* a été définie sur les secteurs au niveau desquels des aléas forts de mouvements de terrain ont été identifiés dans l'étude du CEREMA publiée en juin 2016. Au travers de cette disposition, la commune s'engage à limiter la constructibilité dans cette zone de risques.

Accès et desserte - Articles UZ3 et UZ4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité pour les usagers de la zone, le règlement précise les conditions de desserte des nouvelles constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Ainsi, ces dispositions doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les nouvelles

constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être encastrés ou enterrés.

Caractéristiques des terrains - Article UZ5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UZ6, UZ7 et UZ8 -

En raison de la destination de la zone, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cela permet, notamment, de créer un espace tampon dédié au stationnement et au traitement paysager.

Par rapport aux limites séparatives, le PLU réduit également les reculs par qui sont désormais fixés à de 3 m exceptés dans le cas de bâtiments mitoyens qui sont autorisés à s'implanter sur les limites séparatives. Les reculs autorisés permettront une certaine densification de la zone, en réponse aux besoins de développement des activités présentes.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables peuvent néanmoins s'implanter dans les marges de recul fixées ci-dessus.

Compte-tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la distance séparant deux constructions sur une même propriété est non réglementée.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Emprise au sol des constructions - Article UZ9 -

Afin d'assurer la densification des activités industrielles existantes et le développement des activités artisanales en cohérence avec les besoins liés à ce type d'activités, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de la totalité de l'unité foncière.

Hauteur des constructions - Article UZ10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants et aux impératifs d'exercice de certaines activités de la zone. Dans la zone UZb, la hauteur des bâtiments est augmentée afin de permettre la densification de la zone. Ainsi, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UZa, cette hauteur est limitée à 12 m, en corrélation avec les besoins des activités artisanales.

Aspect extérieur des constructions - Article UZ11 -

L'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonie du bâti autorisé au sein de la zone UZ.

Gestion du stationnement - Article UZ12 -

Les normes de stationnement privé retenues ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions à usage d'activités tout en maîtrisant l'utilisation de la voiture.

La commune souhaite maintenir les fonctions économiques et artisanales et garantir leur accessibilité. Pour éviter que le stationnement n'occupe une part trop importante sur l'espace public, le PLU impose des normes de stationnement pour chaque nouvelle constructions, en fonction du type de construction autorisée. Il est également prévu un nombre de places de stationnement dédiés aux deux-roues, et notamment pour les vélos.

Espaces libres et plantations - Article UZ13 -

Compte-tenu de la nature des activités et de leur emprise, le PLU ne définit pas de coefficient de végétalisation. Néanmoins, les espaces libres de toute occupation bâtie devront être traités en espaces verts. Les dalles de couvertures des constructions situées en sous-sol devront également faire l'objet d'un traitement végétalisé spécifique.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.

Gestion des densités - Article UZ14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UZ15

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment proposé devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article UZ16 -

Les pratiques actuelles des activités autorisées dans la zone nécessite l'utilisation des infrastructures et réseaux de communication numérique. C'est pourquoi, le PLU impose, pour tout nouveau bâtiment édifié dans la zone, le raccordement, au minimum, au réseau ADSL.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

LA ZONE IAU - ZONE DÉDIÉE À L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU HAUT-CAREÏ

Située dans la partie Nord de la commune, la zone IAU est spécialement dédiée à l'opération d'aménagement du Haut-Careï qui prévoit l'aménagement d'un nouveau pôle de vie.

Par l'inscription de ce projet au sein de la zone IAU du PLU, la commune affirme sa volonté de voir aboutir ce projet d'aménagement. Il participera notamment aux objectifs de production de logements poursuivis par la commune.

La zone IAU apporte, en outre, des éléments de réponse aux orientations du PADD suivantes :

- ✓ **Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie : restructurer les centres secondaires, au travers notamment de l'opération d'aménagement du Haut-Careï**

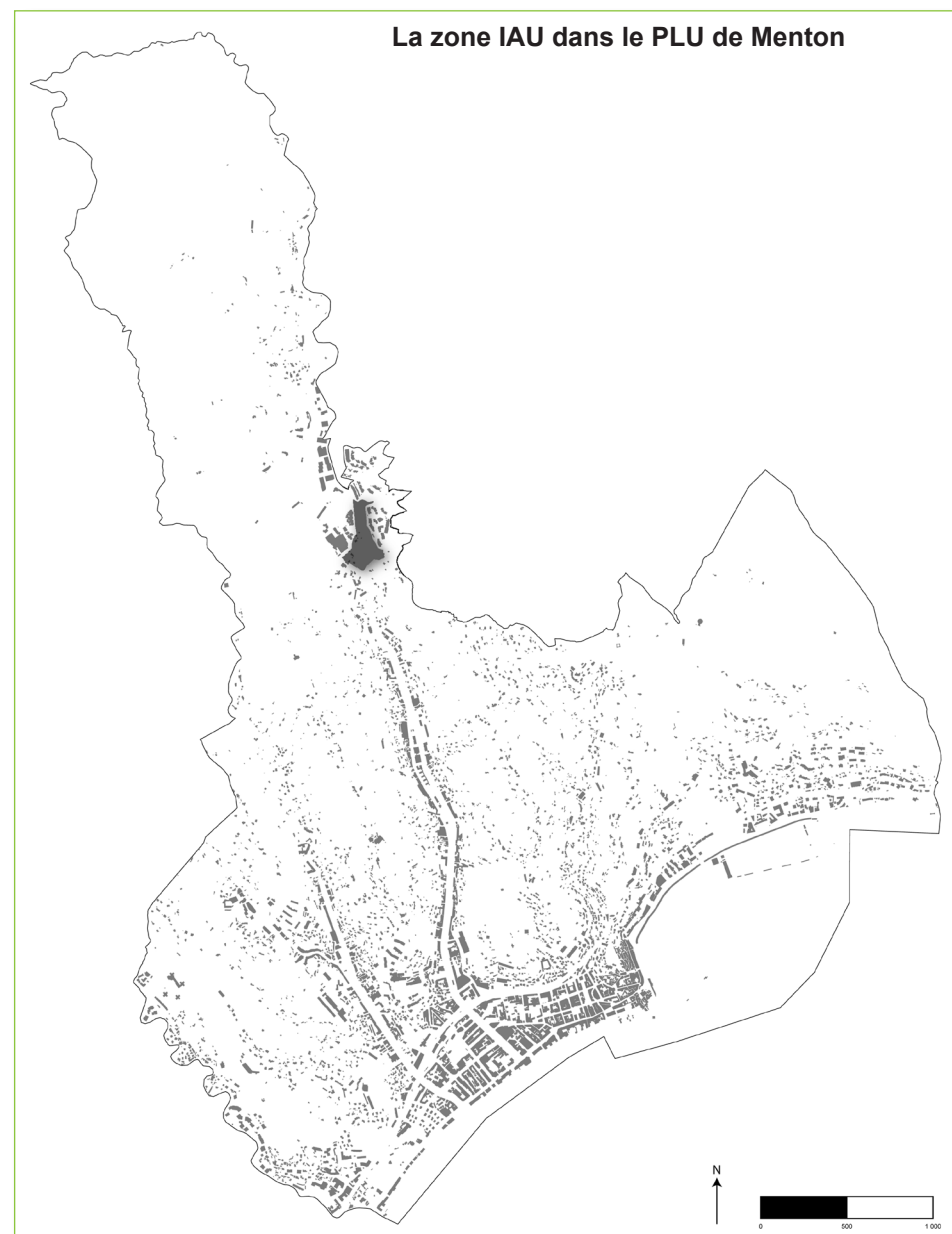
→ Inscription du périmètre de l'opération d'aménagement du Haut-Careï au sein de la zone IAU

- ✓ **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale : promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux, en particulier dans le quartier du Haut-Careï**

→ Mise en place de prescriptions particulières favorisant la production de logements, notamment sociaux, sur l'ensemble de la zone IAU

- ✓ **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes activités : permettre la construction d'un ensemble résidentiel et d'un pôle de vie pour des logements et du commerce, dans le quartier du Haut-Careï**

→ Dispositions réglementaires autorisant les logements ainsi que les commerces au sein de la zone IAU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

Le secteur IAU du Haut-Careï

La zone IAU correspond à l'opération d'aménagement projetée dans le quartier du Haut-Careï. Ce projet prévoit la réalisation de logements, d'équipements et de commerces sous la forme d'un lotissement.

Située dans la partie Nord de la commune, au-delà du viaduc de l'autoroute A8, elle est desservie par la route de Sospel et l'Avenue de Saint-Roman. Elle est bordée par les constructions à usage d'habitation et de commerces du quartier de Saint-Roman. Le site du projet compte actuellement quelques constructions réparties au sein des vastes espaces naturels et boisés du versant surplombant le vallon du Careï.

Le PLU intègre des espaces inscrits dans le périmètre de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï aujourd'hui supprimée. Elle représente une superficie de 4,3 ha.

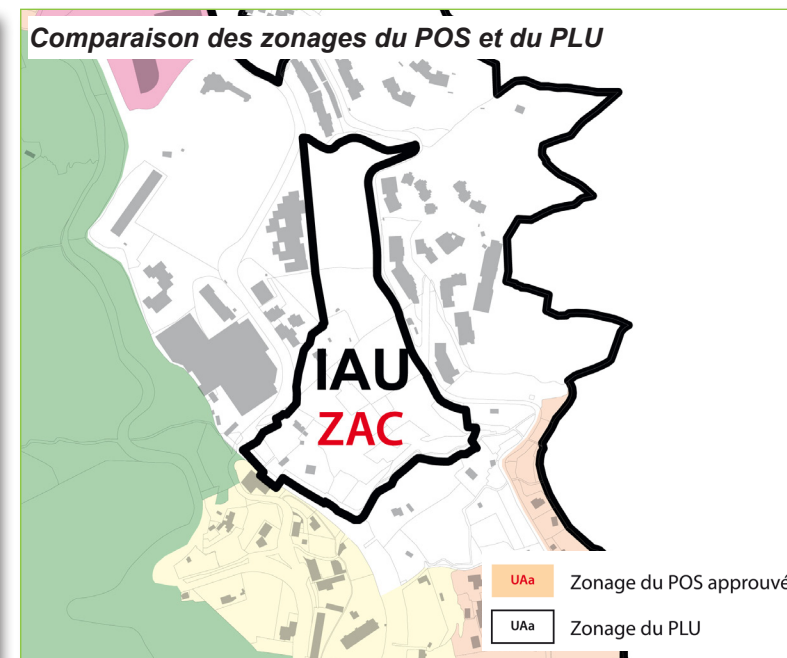
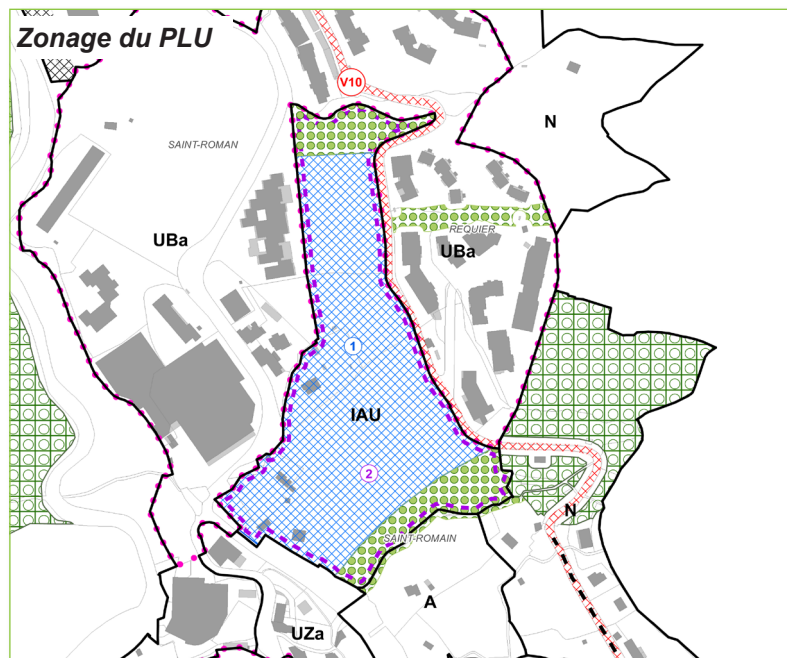
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur l'ensemble de la zone IAU. Elle précise les grands principes d'aménagement retenus pour le projet de lotissement du Haut-Careï.

Le projet de PLU établit des dispositions réglementaires adaptées et cohérentes avec le projet d'aménagement envisagé et défini dans l'OAP. Il autorise ainsi, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure

(alimentation en eau potable et assainissement collectifs), les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et services, d'équipements publics, etc.

Par ailleurs, afin de permettre une densification optimale du site tout en conservant une trame urbaine aérée, les reculs d'implantation des constructions sont réduits (3 m de l'alignement des voies et des limites séparatives) et la constructibilité maximale autorisée dans la zone est limitée à 18 500 m² de surface de plancher.

La hauteur des constructions est fixée à 15 m avec une sur-hauteur possible de 3 m sur 40% de l'emprise bâtie réalisée afin de proposer des constructions en étage, davantage conformes à la topographie du



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

terrain, aujourd'hui façonné par des restanques.

Enfin, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du site, des dispositions particulières en faveur de la préservation d'espaces verts, particulièrement au niveau du vallon bordant la face Sud du site ainsi qu'au niveau des espaces boisés couvrant la partie Nord de la zone. Un coefficient de végétalisation de 60% dont 40% en espaces verts pleine terre a notamment été défini afin de conserver le caractère naturel et paysager du secteur.

Une Servitude de Mixité Sociale (SMS) est délimitée sur l'ensemble de la zone afin de favoriser la production de logements pour actifs. Les logements ainsi créés s'inscriront dans les objectifs poursuivis par la commune au travers de son Contrat de Mixité Sociale. Ils constituent notamment une réponse à l'état de carence constaté sur le territoire mentonnais. La SMS devrait permettre la réalisation de ~~d'environ 90~~ d'une centaine de logements locatifs sociaux.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

LA ZONE IAU - ZONE DÉDIÉE À L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU HAUT-CAREÏ

Traduction réglementaire de la zone IAU

Les règles édictées pour la zone IAU correspondent à l'opération d'aménagement projetée et décrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée.

La zone IAU du PLU fait évoluer les dispositions de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï pour les adapter au projet envisagé.

Occupations et utilisations autorisées - Articles IAU1 et IAU2 -

La volonté communale de voir émerger un nouveau pôle de vie dans le secteur du Haut-Careï est affirmée notamment par les dispositions réglementaires établies au niveau des articles IAU1 et IAU2 du PLU. Dans ce cadre, seules les constructions à usage habitation, de commerces, bureaux et services et les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Accès et desserte - Articles IAU3 et IAU4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Ainsi, ces dispositions doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication

devront être encastrés ou enterrés.

S'agissant d'une zone ayant vocation à devenir une zone urbaine à moyen terme, la réalisation de ces équipements est un préalable à l'aménagement du lotissement.

Caractéristiques des terrains - Article IAU5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles IAU6, IAU7 et IAU8 -

Afin de favoriser une densité optimale de la zone, le recul minimum des constructions est fixé à 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables peuvent néanmoins s'implanter dans les marges de recul fixées ci-dessus.

Compte-tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la distance séparant deux constructions sur une même propriété est non réglementée.

Emprise au sol des constructions - Article IAU9 -

Au regard de la vocation de la zone, et conformément au projet d'aménagement envisagé, la constructibilité maximale autorisée dans la zone est limitée à 18 500 m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions - Article IAU10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants dans le secteur

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

environnant et à la topographie du site. Ainsi, la hauteur est limitée à 15 m avec une sur-hauteur supplémentaire de 3 m autorisée sur 40% de l'emprise bâtie réalisée. Au travers de ces dispositions, les bâtiments projetés s'inscriront dans le profil du terrain.

Aspect extérieur des constructions - Article IAU11 -

L'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonie du bâti autorisé au sein de la zone IAU.

Gestion du stationnement - Article IAU12 -

Les normes de stationnement retenues ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions prévues dans le projet d'aménagement.

Pour éviter que le stationnement n'occupe une part trop importante sur l'espace public, le PLU impose des normes de stationnement pour chaque nouvelle construction, en fonction du type de construction autorisée. Il est également prévu un nombre de places de stationnement dédiés aux deux-roues, et notamment pour les vélos.

Espaces libres et plantations - Article IAU13 -

Compte-tenu de la nature de la zone, de l'emprise des constructions projetées et de sa localisation, le PLU définit un coefficient de végétalisation important (60% dont 40% en espaces verts pleine terre) afin de préserver le caractère naturel et la qualité environnementale de cette partie du Haut-Careï.

Les espaces libres de toute occupation bâtie devront, dans tous les cas, être traités en espaces verts.

Enfin, les dalles de couvertures des constructions situées en sous-sol devront également faire l'objet d'un traitement végétalisé spécifique : elles devront être recouvertes de terre végétalisée sur une épaisseur minimale de 0,80 cm.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.

En outre, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour protéger les éléments de paysage délimités au niveau de la continuité écologique liée à la présence du vallon bordant le sud du site. Ces éléments participent au maintien de la trame verte sur le territoire de Menton.

Gestion des densités - Article IAU14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article IAU15

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article IAU16 -

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra bénéficier de la fibre optique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

LA ZONE IIAUZ - ZONE D'URBANISATION À LONG TERME

Dans le nouveau document d'urbanisme de Menton, la zone IIAUz est une zone d'urbanisation à long terme. Le secteur retenu par la Municipalité dans le projet de PLU est localisé dans le quartier de Monti. Il ne bénéficie pas aujourd'hui d'un niveau d'équipement (voirie, alimentation en eau potable et assainissement) suffisant pour être dès à présent ouvert à l'urbanisation.

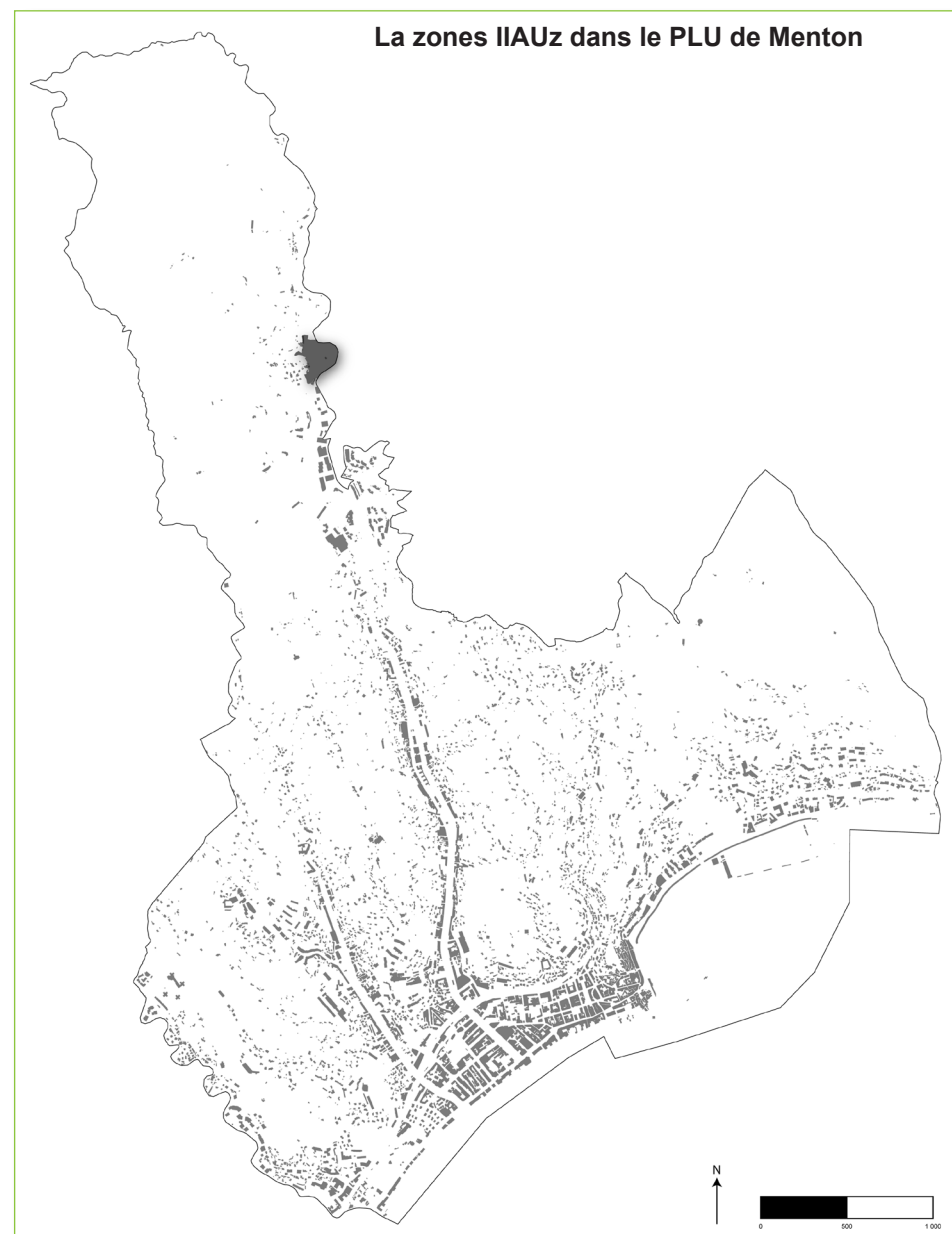
La zone IIAUz a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités industrielles du Haut-Careï, aujourd'hui saturée.

Par l'inscription de ce site de projet - porté par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya -, le PLU affirme la volonté communale d'étendre la zone d'activités du Careï, en réponse notamment aux besoins des entreprises mentonnaises.

La zone IIAU participe, par ailleurs, aux orientations du PADD suivantes :

- ✓ **Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton : favoriser l'extension de la zone d'activités du Careï**
- ✓ **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes activités : développer la zone d'activités du Careï au travers de sa densification et de son extension**

→ Création d'une zone IIAUz spécifique à l'extension de la zone d'activités



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

Le secteur IIAUz - Projet d'extension de la zone d'activités du Careï

La zone d'activités industrielles de Menton-Castellar est aujourd'hui saturée. En lien avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya (CARF), compétente en matière de développement économique et de transports, la commune de Menton projette l'extension de cette zone d'activités. A cet effet, la zone IIAUz a été délimitée dans le PLU.

Située dans le quartier de Monti, elle couvre le périmètre retenu par la CARF. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités actuelle, dans le fond du vallon du Careï, en contrebas du hameau de Monti et de la route de Sospel (RD 2566).

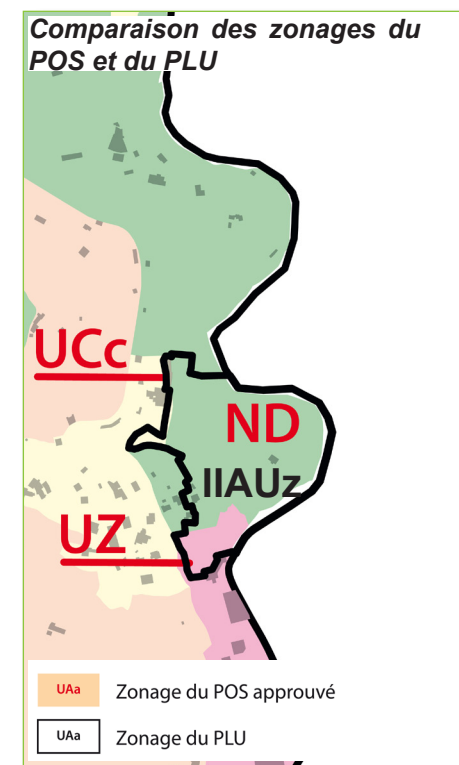
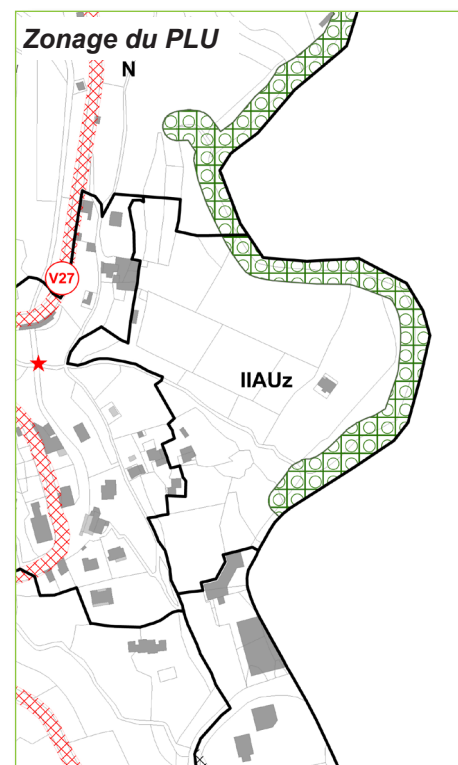
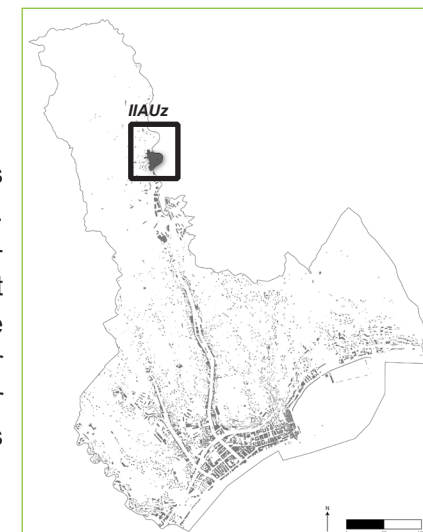
Des études, conduites par la CARF, sont actuellement menées afin de constituer l'état initial du site et de définir le parti d'aménagement retenu pour l'extension de la ZA.

La nouvelle zone d'activités du Careï vise plusieurs objectifs : développer les activités traditionnelles et nécessaires aux besoins locaux et intercommunaux, compte-tenu de sa proximité avec l'échangeur de l'autoroute A8, aménager des parkings de délestage et de covoiturage pour les travailleurs pendulaires mentonnais mais également de la vallée, créer un parking de dégroupage des livraisons afin de limiter l'accès des poids-lourds en centre-ville, mettre en place une Smartcity, accroître le coworking pour les petites entreprises ainsi que le télétravail, en vue de répondre notamment aux besoins identifiés par les sociétés monégasques, etc.

Pour répondre à ces nombreux objectifs, l'extension de la zone d'activités s'avérera nécessairement importante. Dans ce cadre, la zone IIAUz définie dans le PLU de Menton propose, dans un premier temps, un périmètre relativement vaste. Choisi conjointement avec les services de la CARF, il correspond à une zone d'étude permettant de rechercher, dans le cadre des études actuellement menées et à venir, les solutions les plus adaptées au projet envisagé sur le site. Il tient compte, en outre, des zones d'aléas de mouvements de terrain identifiées dans ce secteur de la commune. Un périmètre définitif et pertinent au regard des besoins de l'opération sera arrêté au terme des études réalisées.

La configuration actuelle de la zone d'activités nécessite son extension vers le Nord de la commune. Compte-tenu, notamment, de la topographie du site - vallon encaissé -, les aménagements prévus devraient s'implanter, à terme, en plateaux successifs. Cette organisation permettra également de désenclaver le hameau de Monti, par le Sud, et ainsi éviter par cette nouvelle voirie, le transit des poids-lourds exclusivement dans l'agglomération du hameau.

La nouvelle zone IIAUz intègre essentiellement des parcelles inscrites en zone ND au POS approuvé.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

Quelques parcelles, situées à l'extrémité Sud du site, proviennent de la zone UZ ou de la zone UCc du document approuvé.

Au PLU, la zone IIAUz représente 3,6 ha.

Compte-tenu de l'avancé de ce projet, aucune disposition réglementaire spécifique n'a été définie pour le moment pour la zone IIAUz. Seuls les travaux assurant la mise en sécurité par rapport aux risques naturels et l'extension et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, sont possibles. En outre, les extensions autorisées devront s'effectuer à l'alignement des constructions existantes et ne pas excéder 7 m de hauteur.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

LA ZONE IIAUZ - ZONE D'URBANISATION À LONG TERME

Traduction réglementaire de la zone IIAU

Les dispositions proposées pour la zone IIAU sont limitées. S'agissant de zone d'urbanisation à long terme, le projets d'aménagement relatif à l'extension de la zone d'activités du Haut-Careï n'est, à ce jour, pas encore défini.

La zone IIAU du PLU reclasse différentes zones du POS et fait évoluer les dispositions réglementaires en fonction de la vocation de la zone.

Occupations et utilisations autorisées - Articles IIAU1 et IIAU2 -

Le projet d'extension de la zone d'activités industrielle dans le secteur de Monti n'est pas encore arrêté à ce jour. Le secteur concerné possédant, pour l'essentiel, un caractère naturel affirmé, seuls sont autorisés les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels ainsi que l'extension et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination.

Accès et desserte - Articles IIAU3 et IIAU4 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, ces articles ne sont pas réglementés.

Caractéristiques des terrains - Article IIAU5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles IIAU6, IIAU7 et IIAU8 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, les aménagements et extensions des constructions

existants devront s'implanter à l'alignement des bâtiments principaux existants.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Emprise au sol des constructions - Article IIAU9 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Hauteur des constructions - Article IIAU10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants dans le secteur environnant et à la topographie du site. Ainsi, les aménagements et extensions autorisés dans la zone sont limités à 7 m.

Aspect extérieur des constructions - Article IIAU11 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Gestion du stationnement - Article IIAU12 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Espaces libres et plantations - Article IIAU13 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

Gestion des densités - Article IIAU14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article IIAU15

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Développement du numérique - Article IIAU16 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

LA ZONE A (SOUS-SECTEUR Ap) - ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les espaces de restanques, les vergers d'agrumes et les oliveraies témoignent du patrimoine ainsi que de la vocation agricole de la commune.

Un sous-secteur Ap est également identifié dans le projet communal. Il concerne les espaces agricoles ou au potentiel agricole avéré inscrit dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

En classant ces différents secteurs en zone A, le PLU traduit la volonté communale d'assurer la pérennité mais également le renforcement et le développement de l'agriculture sur le territoire mentonnais. Cela participe également à la préservation des grandes caractéristiques paysagères communales.

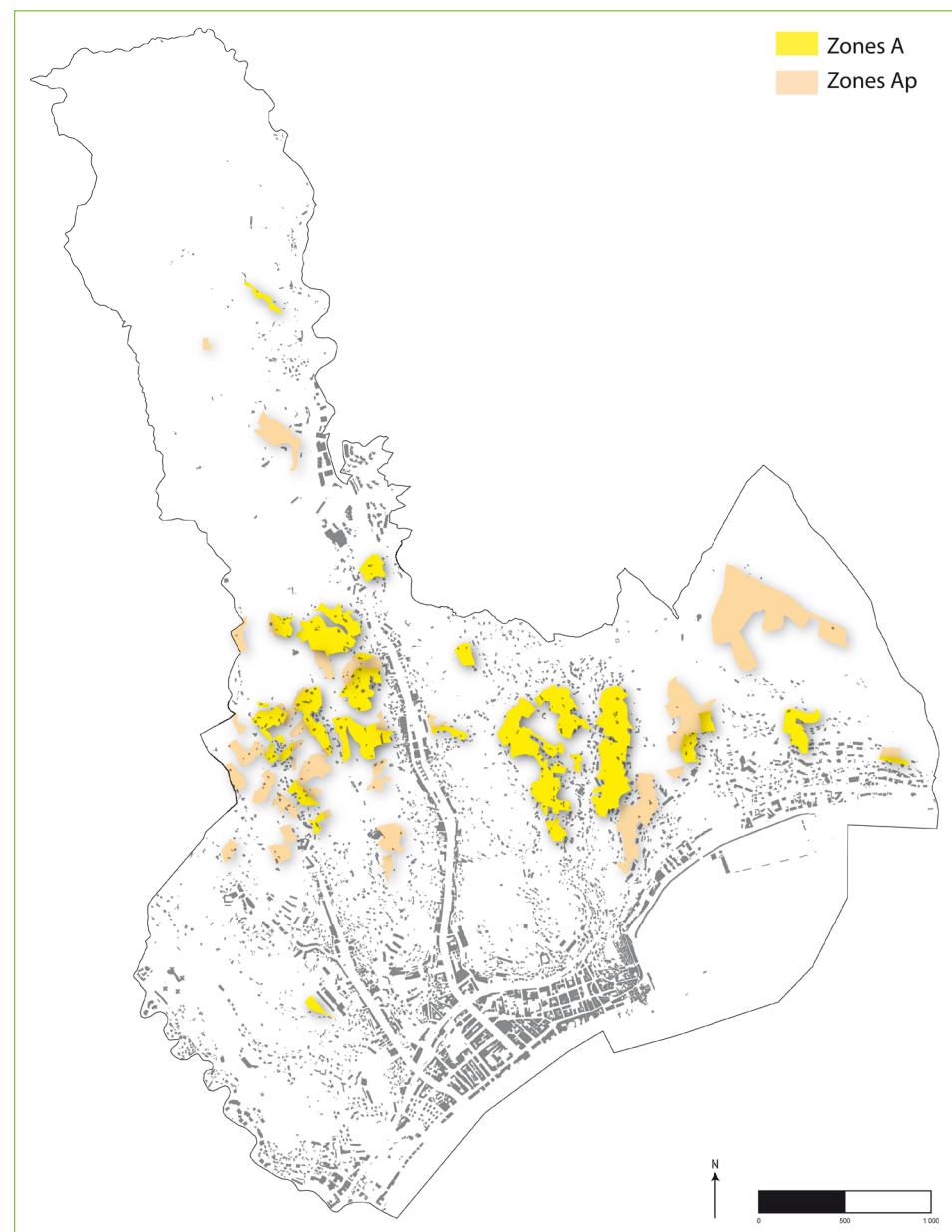
La zone A apporte, par ailleurs, des réponses aux orientations suivantes énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

✓ **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 ; classer les 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**

→ Identification des terres à vocation agricole et inscription en zones A ou Ap dans le PLU

✓ **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités : faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs**

✓ **Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique**



Les zones agricoles dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

sera amplifiée grâce, notamment, à la structuration, avec la CARF, de la filière de production et de commercialisation du citron de Menton.

→ Mise en place de dispositions réglementaires spécifiques favorisant la création de bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

Les secteurs A - Zones à vocation agricole

La zone A du PLU recouvre 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.

L'occupation du sol dicte donc la délimitation des zones agricoles de la commune.

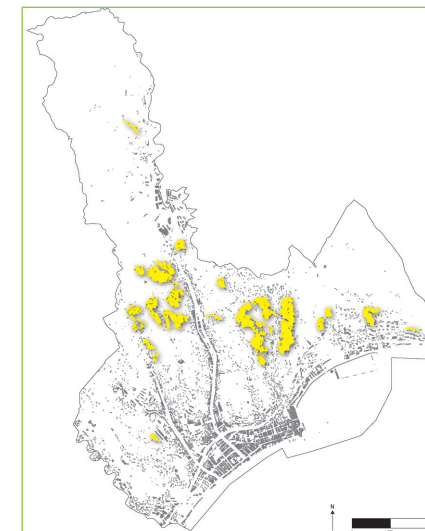
Les secteurs inscrits en zone A dans le projet de PLU sont issus des zones agricoles NC du POS approuvé mais également d'autres zones telles que UCc, UCd, NBa, NBb, NBc, NA et ND.

La zone A représente 57,2 ha.

Le PLU fait évoluer les dispositions réglementaires de cette zone afin d'assurer la pérennité de l'activité. Elles sont également adaptées aux dernières législations ainsi qu'aux besoins générés par ces activités agricoles.

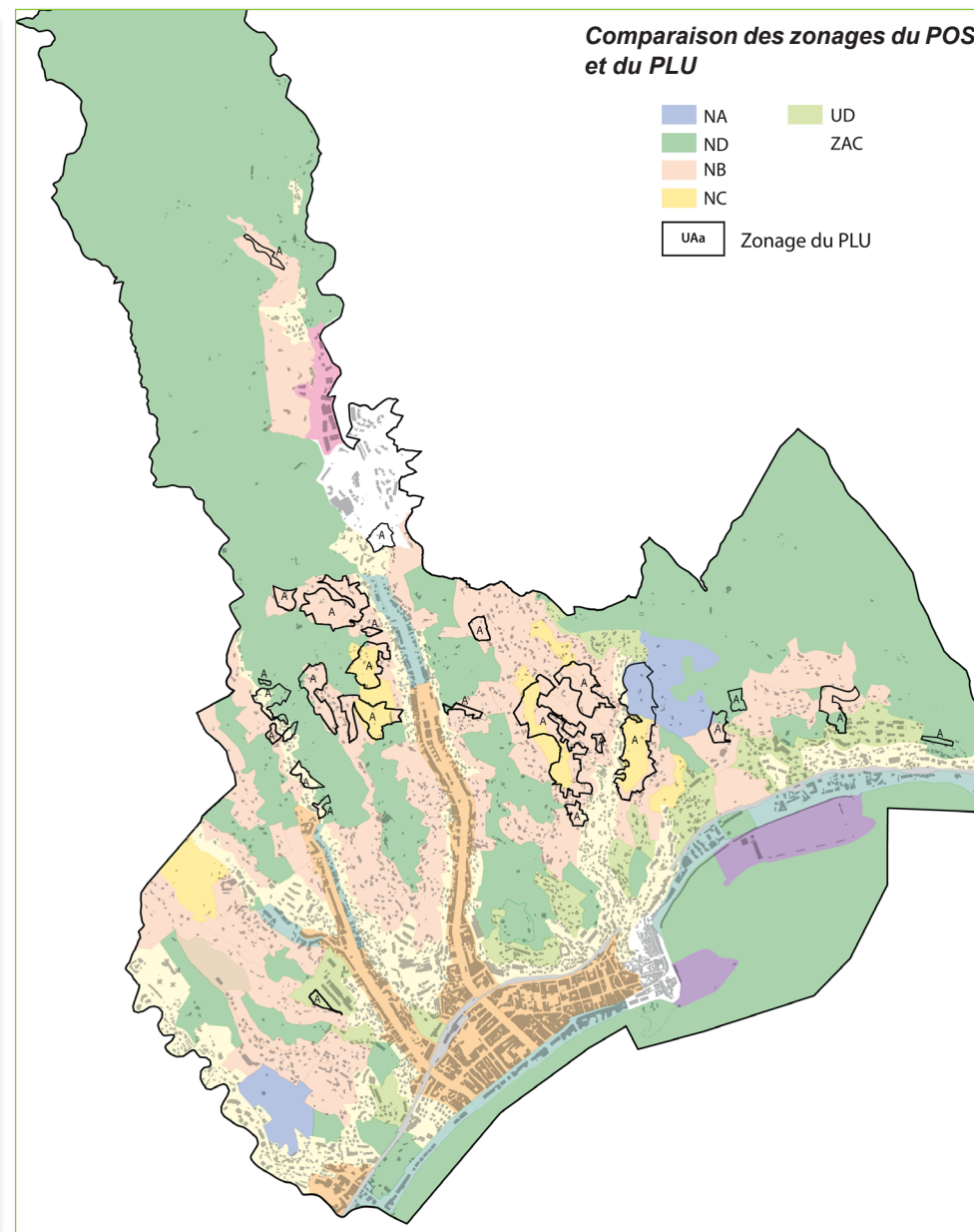
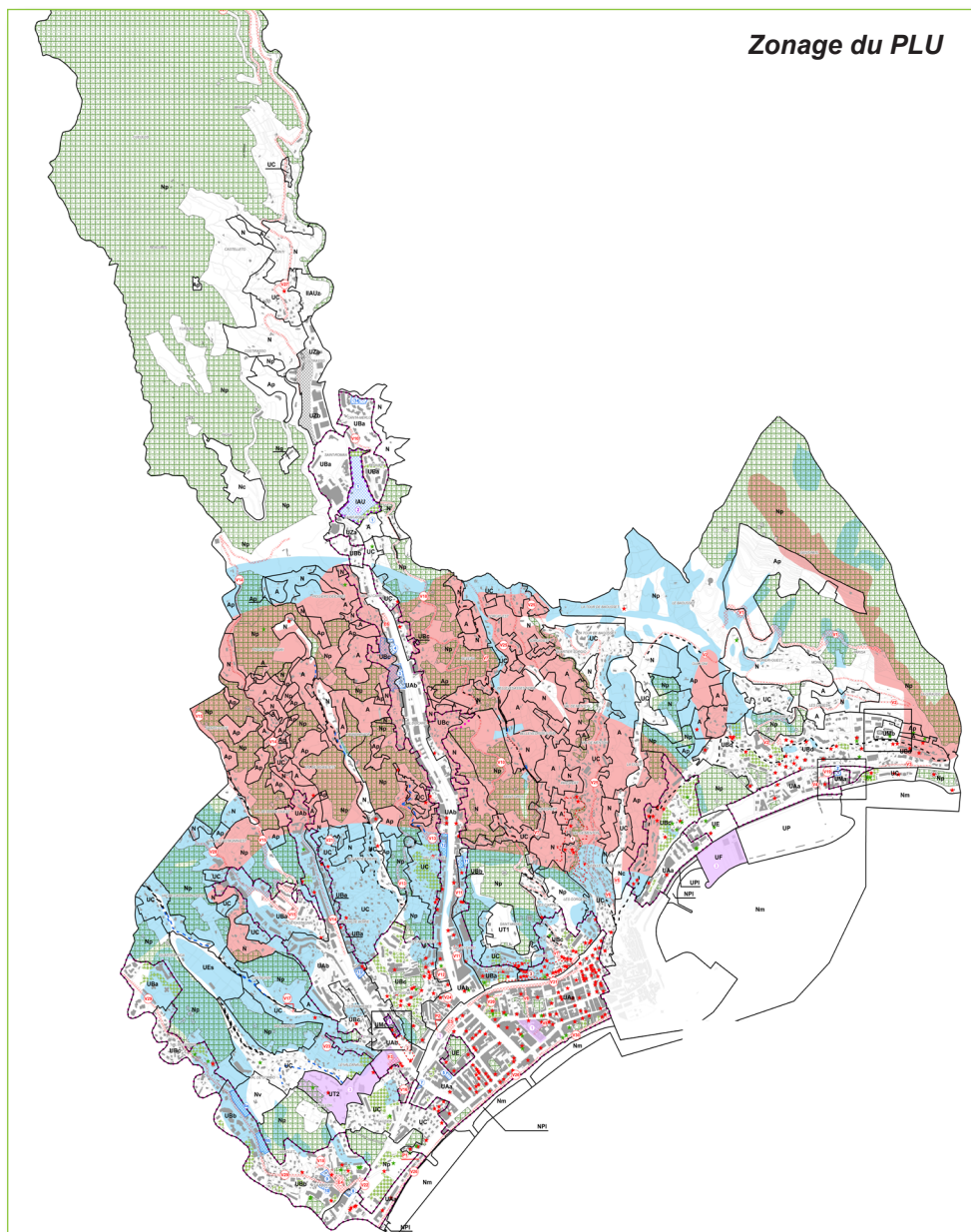
Ainsi, en zone A, seules sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agro-pastorale, les travaux d'entretien et la réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Par ailleurs, afin de maîtriser la constructibilité dans cette zone, le PLU limite l'emprise au sol des constructions à 50 m² et leur hauteur à 7 m ; elle est même réduite à 5 m au faîtage pour les locaux techniques et les serres.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

Les secteurs Ap - Zones à vocation agricole situées dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 et de la DTA des Alpes-Maritimes

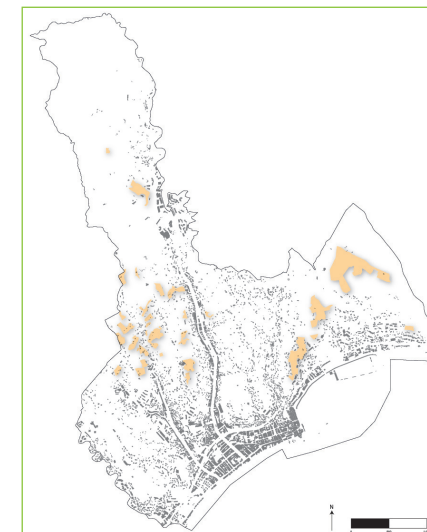
La zone Ap regroupe des secteurs agricoles inscrits au sein de sites protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels remarquables terrestres, espaces boisés et paysagers significatifs). Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la Loi Littoral et ses modalités d'applications traduites dans la DTA, toute nouvelle construction est interdite. Des aménagements légers, sans création de surface de plancher, et notamment nécessaires à l'activité agricole, peuvent être implantés dans les espaces naturels remarquables du littoral, sous réserve qu'ils soient nécessaires à leur gestion et mise en valeur.

Pour répondre à cette législation, le PLU de Menton identifie au travers du zonage Ap ces espaces agricoles. Il définit en conséquence des dispositions réglementaires restrictives en matière d'occupation et utilisation des sols. Ainsi, dans ces secteurs Ap, seuls sont autorisés les activités agricoles ne nécessitant pas de constructions, ainsi que les ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à la sécurisation des voies.

Dans la zone Ap, la constructibilité est gérée de la même manière que pour la zone A : emprise au sol des constructions limitée à 50 m², hauteur définie à 7 m voire 5 m au faitage pour les serres et locaux techniques.

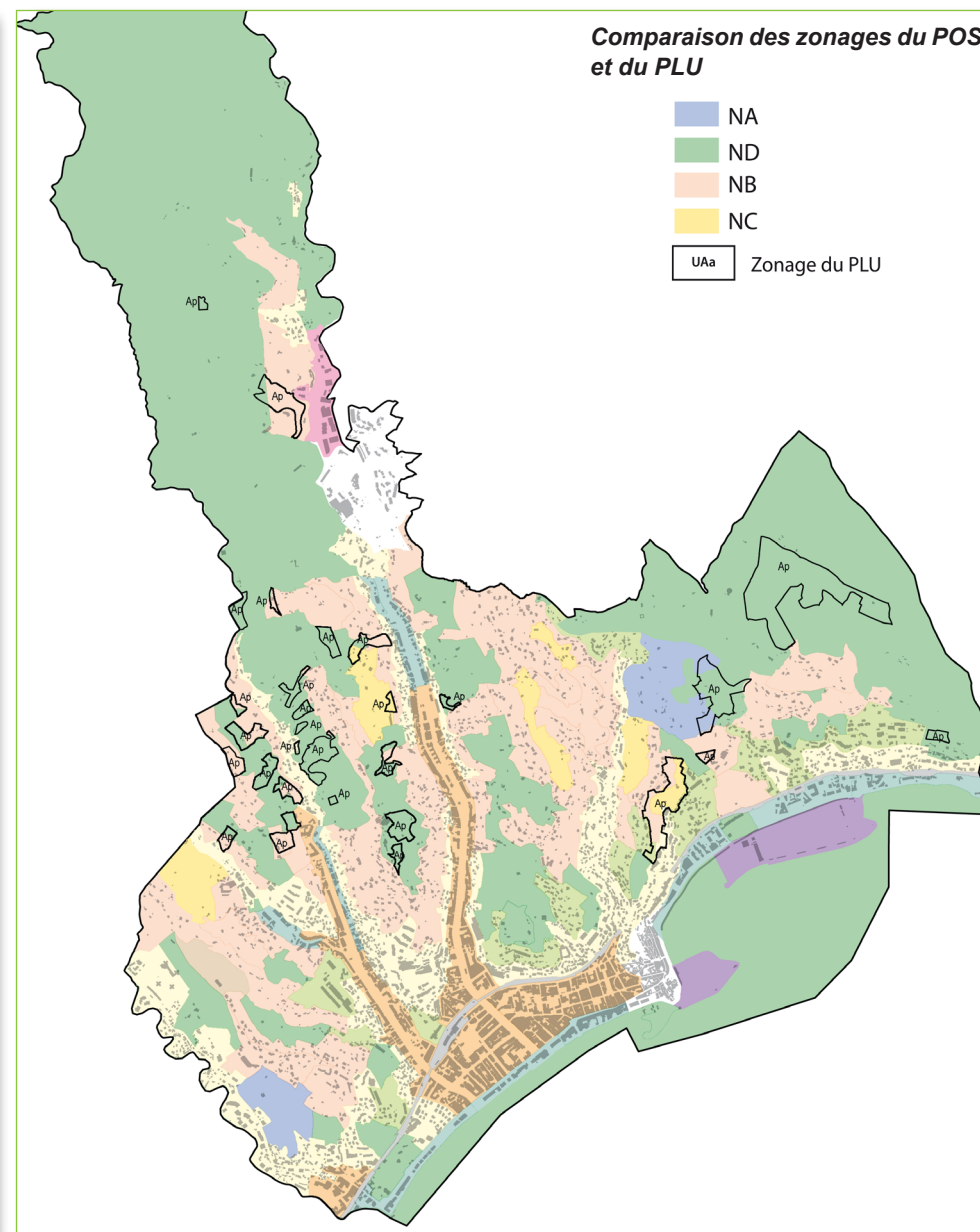
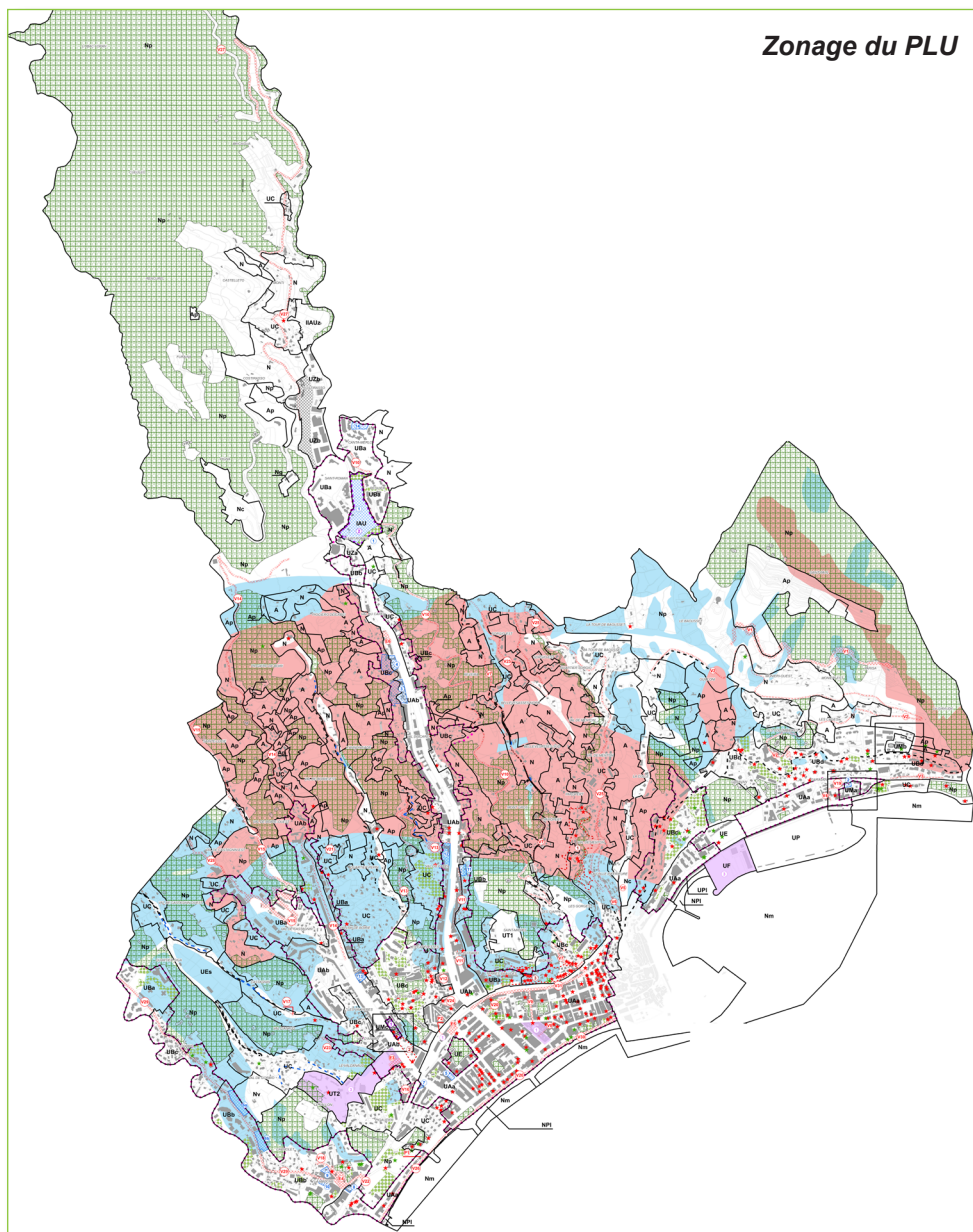
Par rapport au POS, la zone Ap intègre différentes zones telles que les zones UCd, NBa, NBb, NBc, NC et ND.

La zone Ap représente 52,3 ha dans le PLU.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

LA ZONE A (SOUS-SECTEUR Ap) - ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

Traduction réglementaire de la zone A

Les règles édictées pour la zone A évoluent par rapport au POS. L'évolution la plus significative concerne un renforcement des règles en vue de limiter au maximum les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.

Ces dispositions visent à maintenir, préserver et développer les activités agricoles sur le territoire communal, conformément à la volonté de la Municipalité.

Occupations et utilisations autorisées - Articles A1 et A2 -

Ces articles limitent les occupations et utilisations du sol aux seules activités agricoles et agro-pastorales, plus particulièrement dans le sous-secteur Ap. Dans ce dernier secteur protégé, seuls l'exploitation du site ou les aménagements légers nécessaires à l'exploitation, sans création de surface de plancher, sont autorisés.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions du PPR approuvé.

Accès et desserte - Articles A3 et A4 -

Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, le règlement précise les conditions d'accès ainsi que les caractéristiques des voiries.

Par ailleurs, en raison du caractère sensible de la zone, les constructions autorisées dans la zone - liées à une activité agricole - doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de ces équipements, le PLU autorise des ouvrages individuels pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement autonome, sous réserve d'une étude spécifique analysant l'aptitude des sols.

Caractéristiques des terrains - Article A5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles A6, A7 et A8 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone agricole, et afin de limiter les gênes et nuisances occasionnées, le PLU fixe un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

La distance séparant deux constructions sur une même propriété n'est pas non plus réglementée.

Emprise au sol des constructions - Article A9 -

Afin de maîtriser la constructibilité dans ces zones de fortes sensibilités, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m².

Hauteur des constructions - Article A10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants et aux impératifs de l'exercice de l'activité agricole : la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 7 m ; quant aux locaux techniques et aux serres, leur hauteur maximale ne peut excéder 5 m au faîtage.

Aspect extérieur des constructions - Article A11 -

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite à une certaine qualité, en harmonie avec les sites et paysages environnants.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

Gestion du stationnement - Article A12 -

Le caractère de la zone agricole n'implique pas de prescriptions particulières pour le stationnement. Le PLU impose uniquement le stationnement en dehors des voies de desserte.

Espaces libres et plantations - Article A13 -

Au sein de la zone agricole, les boisements significatifs et les corridors écologiques sont protégés au moyen d'un classement en espaces boisés classés (EBC - Article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

Ces espaces s'inscrivent dans la trame verte communale.

Gestion des densités - Article A14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article A15 - et Développement du numérique - Article A16 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

LA ZONE N (SOUS-SECTEURS Nc, Ng, Np, Nm ET Nv) - ZONE NATURELLE, MARITIME ET FORESTIÈRE

La zone N 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.

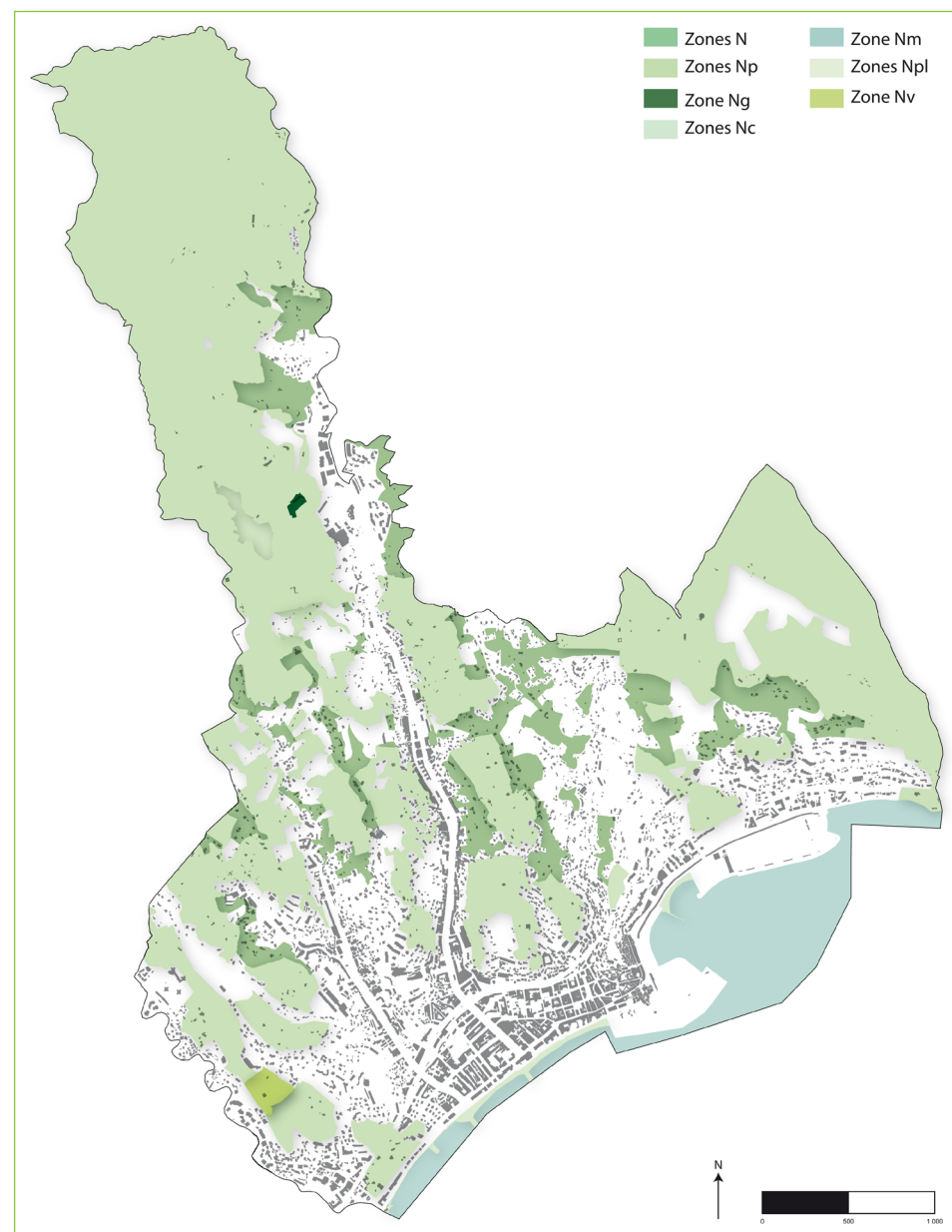
La zone N compte également certains secteurs présentant des vocations particulières :

- **La zone Np** : espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes ;
- **La zone Ng** : aire d'accueil des gens du voyage ;
- **La zone Nc** cimetières présents sur le territoire communal - Le Trabuquet et le Parc du Souvenir - ;
- **La zone Nv** : site spécialement dédié à la culture de vergers - Les Vergers de La Madone - ;
- **La zone Nm** correspondant au Domaine Public Maritime ;
- **La zone NPI** correspondant aux secteurs des plages.

La majorité des zones naturelles N du PLU était déjà classée en zone ND au POS approuvé. Les divers redécoupages des zones urbaines, à urbaniser et agricoles présentées ci-avant, expliquent les évolutions à la marge de ces espaces naturels. La superficie de la nouvelle zone N est d'environ 908 ha.

La zone N répond, par ailleurs, aux orientations définies dans le PADD :

- ✓ **Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers, et notamment les grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs ou ponctuant les différents quartiers de la commune.**
- ✓ **Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés**



Les zones naturelles dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

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.

→ Classement des espaces protégés, notamment au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, en zone Np

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

→ Identification des zones naturelles et mises en place de dispositions réglementaires spécifiques

√ **Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique grâce notamment aux échanges entre les grands ensembles naturels**

→ Classement de ces espaces en zone naturelle

→ Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments de paysage pour les secteurs végétalisés les plus caractéristiques

√ **Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place de la trame bleue et la préservation de la trame verte communale**

→ Classement des cours d'eau ou des vallons en zone naturelle

→ Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments de paysage pour les secteurs les plus sensibles

√ **Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement**

→ Délimitation des zones urbaines au plus près des poches bâties existantes et des projets envisagés par la commune ; les zones naturelles étant ainsi prioritairement préservées.

√ **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, telles que les plages des Sablettes, de La Condamine ou de la Promenade de la mer.

→ Dispositions réglementaires particulières autorisant uniquement les installations de plages légères autorisées dans les contrats de concession.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur N - Les zones naturelles réparties sur l'ensemble du territoire communal (n°1)

L'entité naturelle n°1 correspond aux espaces naturels et forestiers, équipés ou non, qui ne font l'objet d'aucune protection particulière mais qu'il apparaît impératif de sauvegarder en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou historique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère naturel.

La zone naturelle N regroupe différents secteurs répartis sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans les vallons de La Colle et du Fossan et sur les collines de l'Annonciade et des Serres de La Madone.

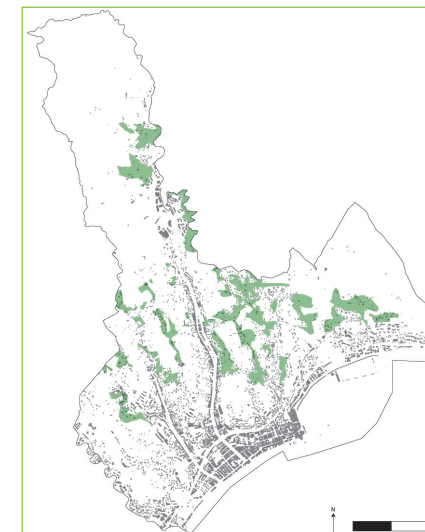
La zone N est amenée à évoluer de façon très modérée. Elle constitue une zone protégée qui répond à plusieurs objectifs traduits dans le règlement, et notamment :

- Protéger les espaces et les écosystèmes tout en autorisant une extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation. Ces extensions répondant à des conditions particulières définies dans le règlement du PLU (20% maximum de la surface de plancher existante, implantation dans un rayon de 25 m maximum autour du bâtiment principal, hauteur similaire à celle du bâtiment principal...),
- Assurer la protection des biens et des personnes par rapport aux risques naturels,
- Répondre aux besoins liés aux activités culturelles, sportives et de loisirs, mais également de tourisme, par le biais d'aménagements légers.

Par rapport au POS approuvé, la zone N du PLU intègre des zones diverses ; la majorité d'entre elles étaient classées en zone NB au POS et bénéficient aujourd'hui d'une densité bâtie telles qu'elles ne peuvent être inscrites en zone urbaine.

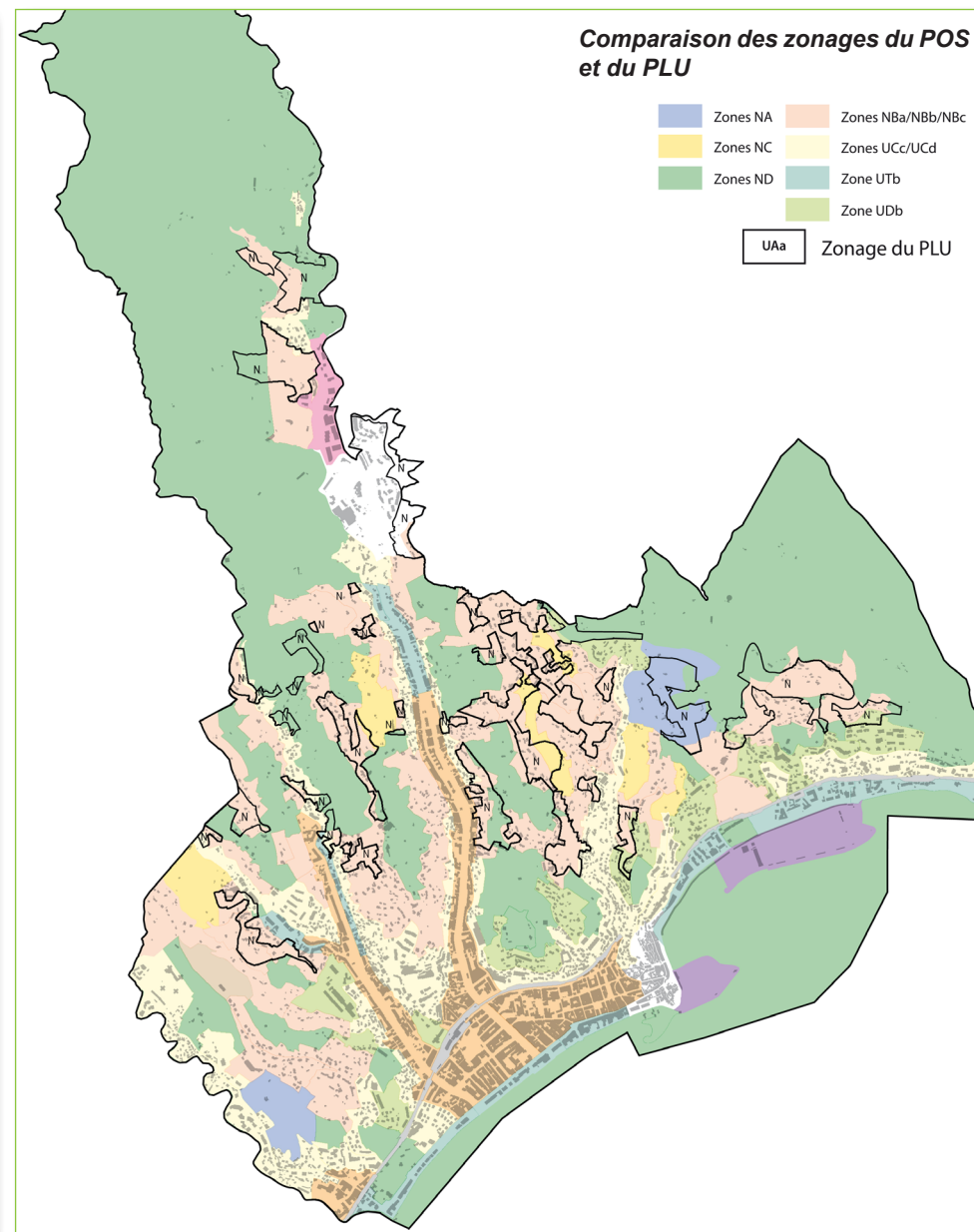
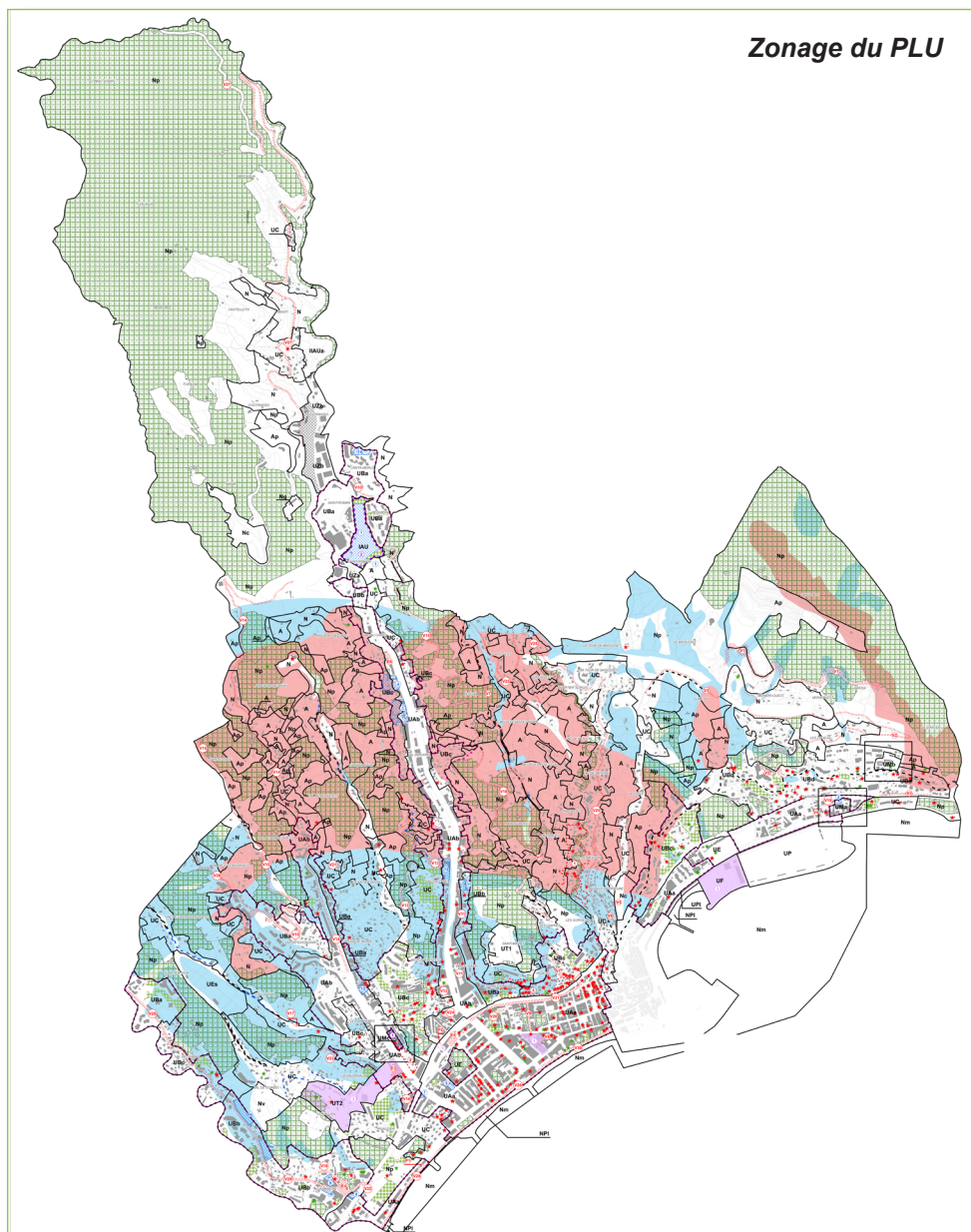
La zone N représente environ 123,6 ha.

Les dispositions réglementaires ont évolué en conséquence. Dans cette zone, la constructibilité est limitée. Les superficies minimales constructibles et les COS sont supprimés. Ne sont désormais autorisés que les extensions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière, les aménagements nécessaires à la mise en valeur des sites, et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Np - Les zones naturelles protégées au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et du réseau Natura 2000 (n°2)

La zone Np correspond aux espaces naturels et forestiers inscrits dans des secteurs protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels terrestres remarquables, espaces boisés et paysagers significatifs, coupures d'urbanisation, parcs et jardins caractéristiques, etc.).

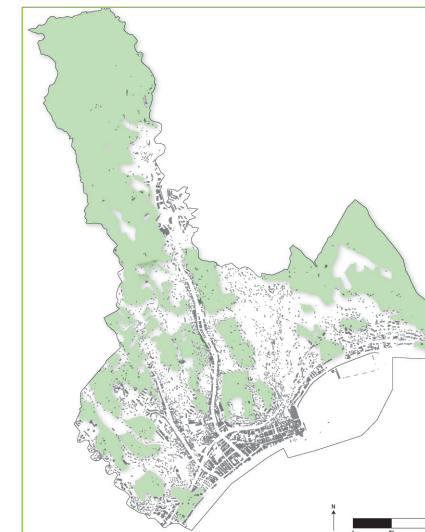
Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la Loi Littoral et ses modalités d'applications traduites dans la DTA, toute nouvelle construction est interdite. Des aménagements légers, notamment nécessaires aux activités agricoles et forestières, peuvent être implantés dans les espaces naturels remarquables du littoral, sous réserve qu'ils soient nécessaires à leur gestion et mise en valeur.

Dans ce cadre, le PLU de Menton identifie, au travers du zonage Np, ces espaces naturels protégés. Il définit en conséquence des dispositions réglementaires restrictives en matière d'occupation et utilisation des sols. Ainsi, dans ces secteurs, seuls sont autorisés les travaux destinés à pallier les risques et la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs particulièrement concernés par des risques de mouvements de terrain, il sera fait application des dispositions du PPR approuvé.

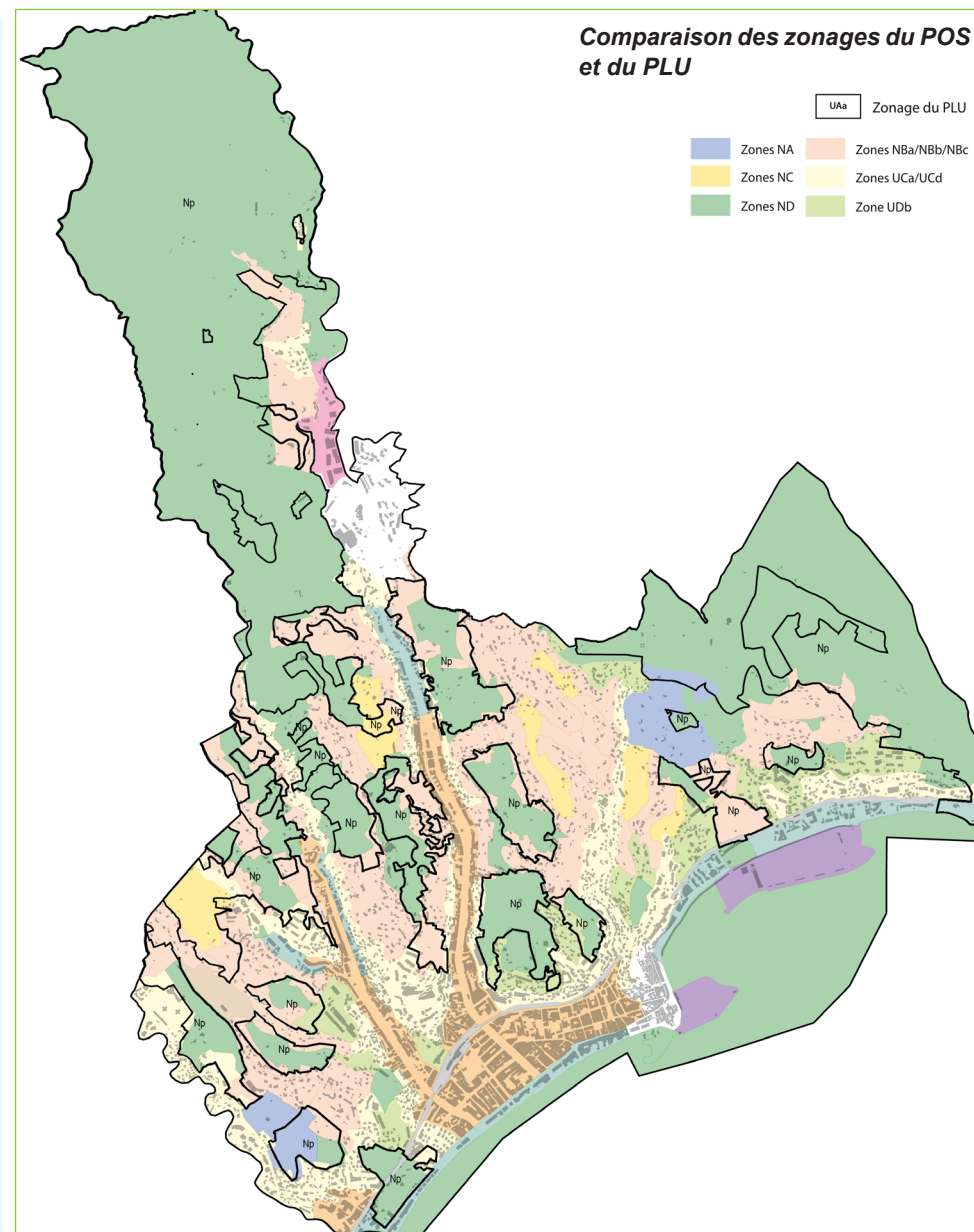
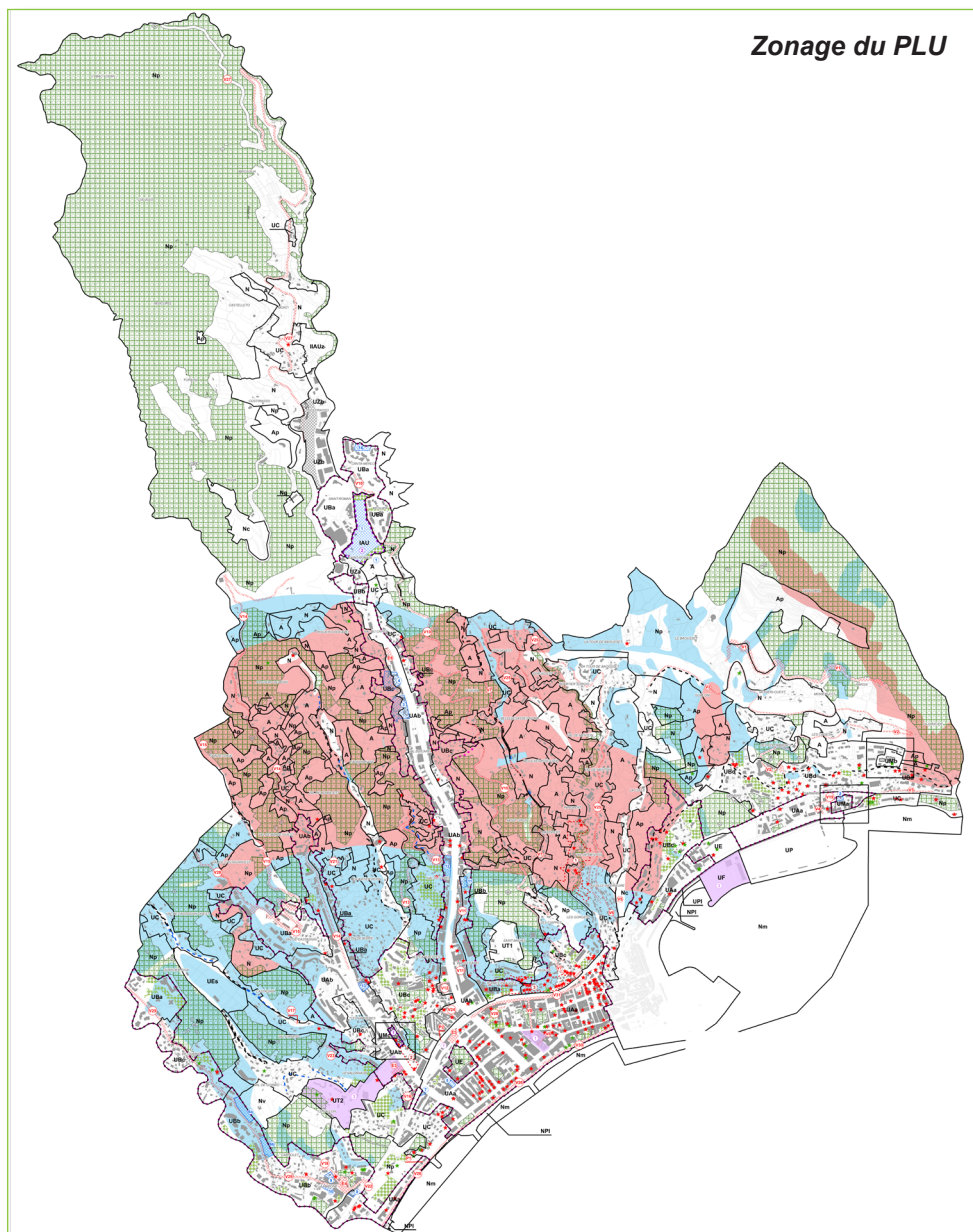
Par rapport au POS, la zone Np intègre différentes zones (UCc, UCd, NBa, NBb, NBc, NA, NC et ND) dont la plus grande part sont des zones naturelles.

Ainsi, la zone Np représente 671,2 ha dans le PLU.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

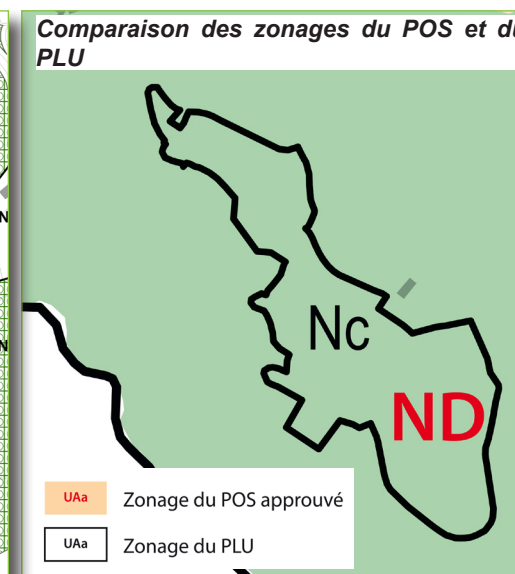
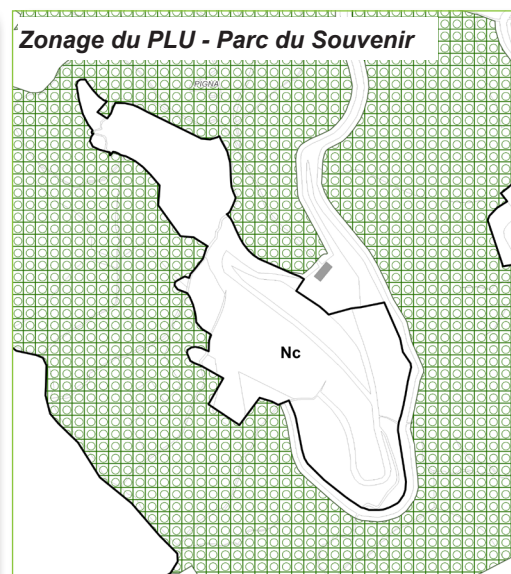
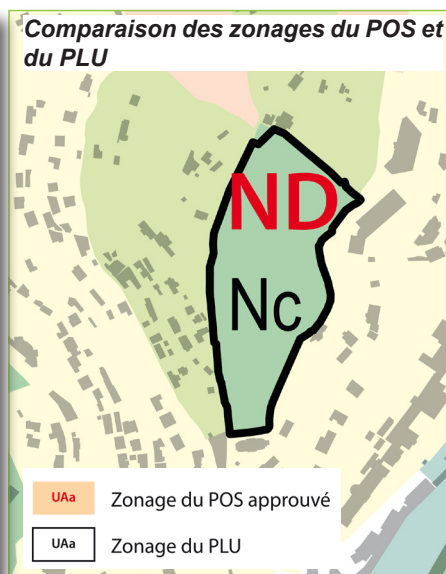
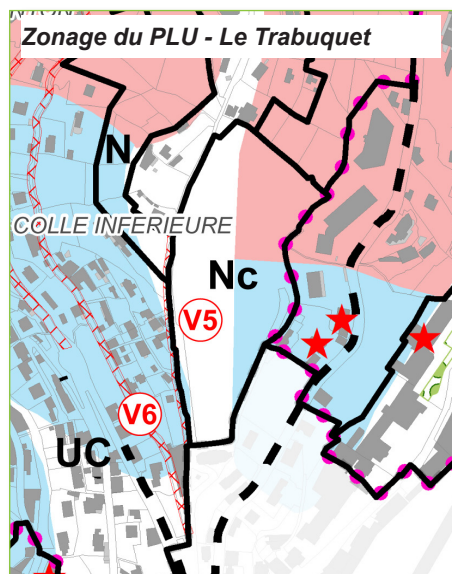
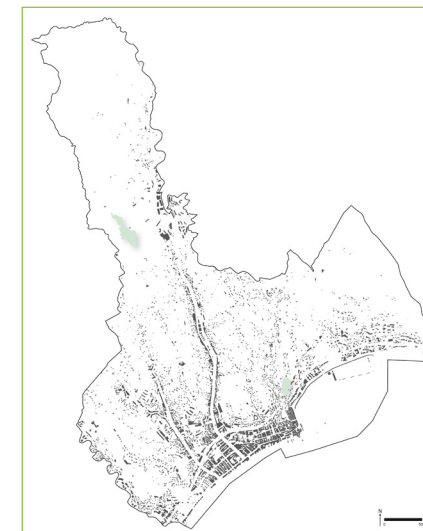
Le secteur Nc - Les cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir (n°3)

La zone Nc concerne les cimetières communaux en activité. Ils sont au nombre de deux : le cimetière du Trabuquet situé en continuité du centre historique de Menton et le cimetière du Parc du Souvenir, à Monti.

Ces deux entités proviennent d'une zone naturelle ND du POS approuvé. Le PLU les classe dans un secteur spécifique afin de clairement les identifier et de définir des règles adaptées à leurs besoins. Ainsi, en zone Nc, sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires, les accès et espaces de stationnement ainsi que les aménagements destinés à pallier les risques.

En outre, les constructions autorisées ne devront pas excéder 7 m de hauteur afin de s'inscrire dans les gabarits existants et le paysage environnant.

La superficie de cette nouvelle zone Nc est d'environ 7 ha.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Ng - L'aire d'accueil des gens du voyage (n°4)

La zone Ng couvre le secteur retenu pour accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Cette structure répond aux prescriptions du Schéma Départemental des Gens du Voyage des Alpes-Maritimes qui préconise l'aménagement d'une aire d'accueil pour les populations itinérantes d'une capacité de 30 emplacements. Cet équipement est rendu obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants depuis la Loi Besson du 5 juillet 2000.

Cette entité se situe dans le quartier de Monti, au coeur des espaces naturels et boisés de la forêt de l'Ubac Foran, le long de la Montée du Parc du Souvenir.

En raison du contexte géographique et géologique mentonnais et des caractéristiques requises (terrain de grande taille, quasiment plat, autorisant l'accès et la manoeuvre des caravanes, etc.) pour ce type d'infrastructure, le choix de son emplacement s'est avéré très complexe pour la Municipalité. Des études menées par la commune ont conduit à choisir le site de l'ancien terrain militaire de Monti (stand de tir), aujourd'hui classé en zone Ng dans le PLU. Il s'agit :

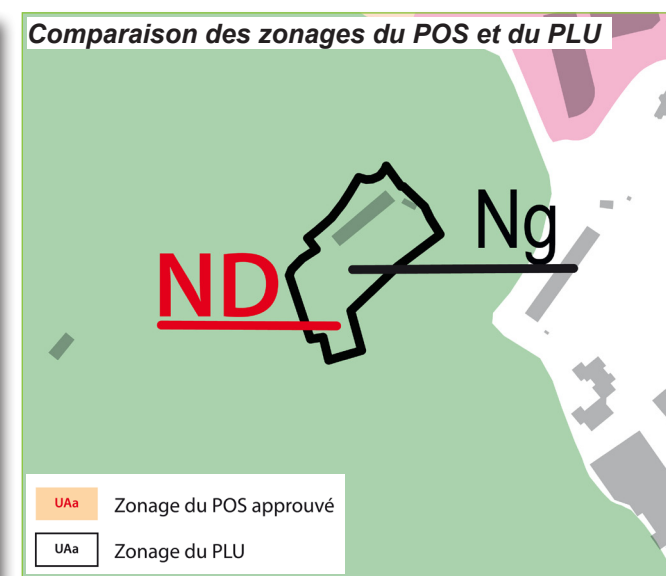
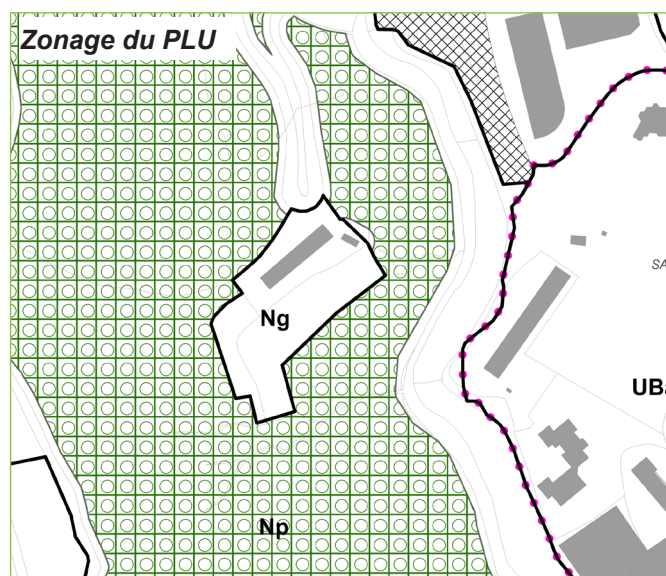
- D'un terrain de plus de 5 000 m², relativement plat et accessible par une voie de desserte (Montée du Parc du Souvenir) de taille et capacité suffisante pour supporter le flux des caravanes ;
- Un bâtiment est présent et pourrait être réhabilité. Les dispositions du règlement de la Ng stipulent plus particulièrement que les nouvelles constructions devront être aménagées dans l'emprise du bâtiment existant ;
- Le site ne compte pas une végétalisation de qualité compte-tenu de la fréquentation du stand de tir ;

- Cet emplacement est situé à proximité de la bretelle de l'autoroute A8, des commerces et services ainsi que des équipements, notamment scolaires, de Monti et de Saint-Roman.

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, l'aire d'accueil des gens du voyage constitue un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). Ce secteur a été délimité après consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette zone est issue d'une zone naturelle ND. Elle représente une superficie de 0,8 ha.

Le PLU définit des dispositions réglementaires adaptées à ce type d'infrastructure. Dans ce cadre, seules sont



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions à usage d'habitation de fonction liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et qu'à condition que les nouvelles constructions soient aménagées dans l'emprise du bâtiment existant.

Par ailleurs, l'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation et à l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Les autres règles énoncées dans le règlement ne présentent pas de caractéristiques particulières. Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives. La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit, en cohérence avec le gabarit du bâtiment existant et afin de limiter l'impact visuel du bâti.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Nv - Les vergers de La Madone (n°5)

Le secteur Nv correspond aux Vergers de La Madone, site spécialement dédié à la culture de vergers. Il se situe à l'Ouest du territoire communal, dans le Val de Gorbio.

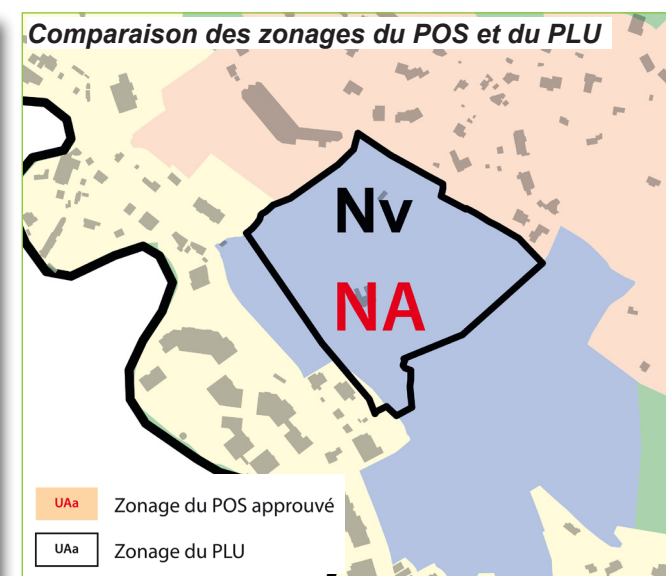
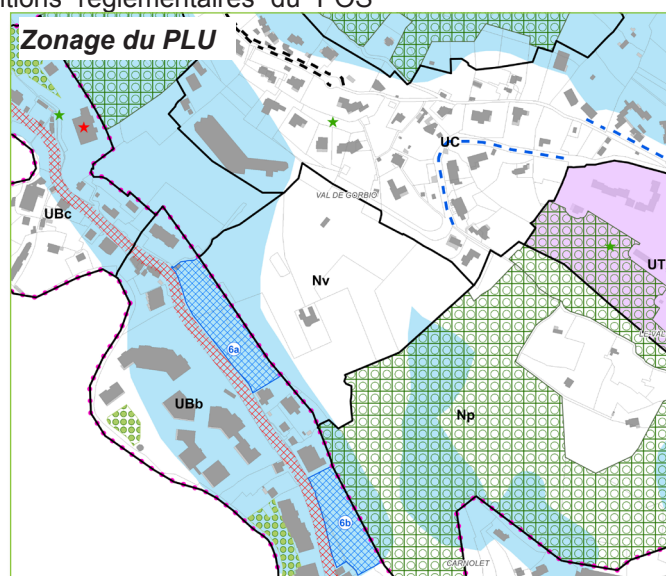
Au POS, cette entité est inscrite en zone d'urbanisation future NA. Aujourd'hui, la commune ne souhaite pas maintenir ce classement dans le PLU. La zone Nv est créée en vue d'y poursuivre la plantation d'arbres fruitiers, et notamment des agrumiers. Ce type de culture permettra l'entretien des terrains et la conservation du caractère naturel de cette zone.

La nouvelle vocation de la zone participe pleinement aux objectifs communaux définis dans le PADD : promouvoir les activités agricoles et notamment la filière de production du citron de Menton.

La zone Nv constitue par ailleurs un espace naturel terrestre remarquable au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des modalités d'application de la Loi Littoral.

Dans ce cadre, le PLU fait évoluer les dispositions réglementaires du POS approuvé. Désormais plus restrictives en matière de constructibilité, les règles proposées n'autorisent que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques, les affouillements et exhaussements de sols liés et la réfection et l'aménagement des constructions existantes.

La nouvelle zone Nv représente une superficie de 4 ha.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Nm - Le Domaine Public Maritime (DPM) (n°6)

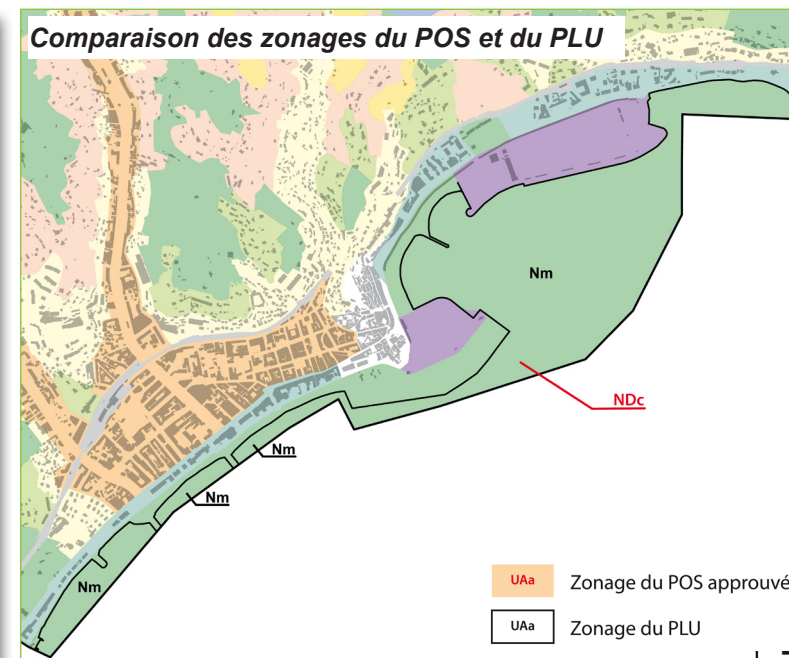
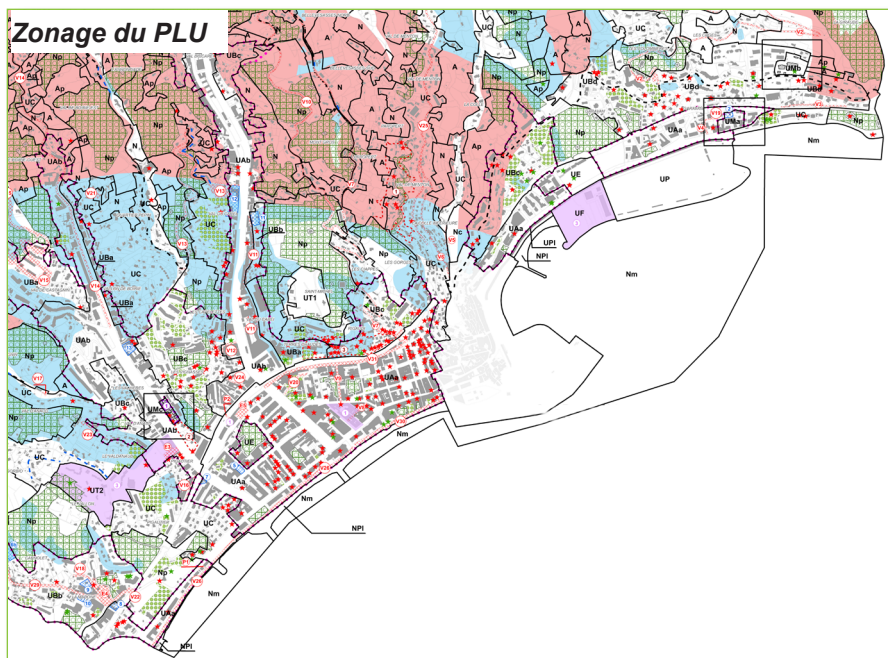
La zone Nm couvre l'emprise du Domaine Public Maritime (DPM) sur le territoire mentonnais, soit une superficie de 96 ha environ. Il s'agit également d'espaces marins identifiés comme écologiquement remarquable, protégés au titre du site Natura 2000 « Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Cap Martin ». A ce titre, il s'inscrit pleinement dans la trame bleue communale.

Cette zone s'étend de la limite communale Ouest, avec Roquebrune-Cap-Martin, à la frontière italienne, à l'Est. Elle représente la façade maritime de la commune.

Au POS, ce secteur était inscrit en zone NDc relative aux activités balnéaires. Dans le PLU, les dispositions réglementaires évoluent pour autoriser, spécifiquement, les travaux d'entretien et de gestion des digues existantes ainsi que les aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la protection des plages contre le

phénomène d'érosion. Le PLU autorise également les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation.

La maîtrise de la constructibilité et des aménagements au sein de la zone Nm assurera la préservation de cet espace remarquable.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

LA ZONE N (SOUS-SECTEURS Nc, Ng, Np, Nm et Nv) - ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Traduction réglementaire de la zone N

Les dispositions réglementaires établies pour la zone N du PLU assurent la préservation des grands espaces naturels de Menton et la prise en compte de la dominante naturelle dans les secteurs à vocation spécifique (Nc, Ng, Np, Nm et Nv). Les secteurs de plages identifiés au travers de cette zone NPI font l'objet de contrat de concession dont les principales dispositions sont reprises dans le nouveau document d'urbanisme.

Occupations et utilisations autorisées - Articles N1 et N2 -

Ces articles définissent la vocation principale de chacun des secteurs naturels identifiés dans le PLU. Afin d'assurer la gestion des milieux et permettre une accessibilité sécurisée des sites, les règles autorisent les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ou à la préservation des risques. Ces articles réglementent également les besoins spécifiques liées à l'occupation et l'utilisation des sols de chacune des zones, ainsi que le devenir des constructions existantes :

- Travaux et aménagements liés aux activités funéraires en zone Nc ;
- Constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage en zone Ng dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition que les nouvelles constructions soient aménagées dans l'emprise de la construction existante ;
- Aménagements légers et destinés à pallier les risques ainsi que la réfection des constructions existantes en zones Np et Nv ;
- Travaux d'entretien des digues et de protection des plages contre l'érosion ainsi que les aménagements nécessaires à la sécurité de la navigation en zone Nm ;
- Activités agricoles et forestières et les constructions associées ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages de sécurisation des voies, etc. en zone N ;

- Dans les zones dotées d'une certaine sensibilité paysagère, en zone NPI, située en front de mer, seuls les installations et aménagements légers et démontables liés aux activités balnéaires ou aux établissements de bains, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) sont autorisés ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher, dans l'ensemble des zones naturelles de la commune, à l'exception des secteurs protégés au titre de la Loi Littoral (Np, Nv et Nm) ;

Par ailleurs, dans les secteurs particulièrement concernés par la problématique des risques et aléas de mouvements de terrain, il est fait application des dispositions du PPR approuvé.

Accès et desserte - Articles N3 et N4 -

En raison du caractère naturel de la zone, les conditions de desserte de sont pas fixées.

Les constructions autorisées dans la zone doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement, conformément aux normes sanitaires en vigueur. Pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser de tels aménagements, notamment pour les eaux usées, le PLU autorise la réalisation d'ouvrages autonomes, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Caractéristiques des terrains - Article N5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Recul et alignement - Articles N6, N7 et N8 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone naturelle, et afin de limiter les gênes et nuisances occasionnées, le PLU fixe un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

La distance séparant deux constructions sur une même propriété n'est pas non plus réglementée.

Afin de préserver la morphologie actuelle et de répondre aux dispositions énoncées dans les concessions de plage, les constructions et aménagements devront s'implanter soit à l'alignement existant, soit conformément au recul fixé par les contrats de concession.

Il en est de même pour les limites séparatives : un recul est également autorisé en zone NPI.

Emprise au sol des constructions - Article N9 -

En raison du caractère de la zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article N10 -

Afin de maîtriser le gabarit des constructions autorisées et leur impact visuel sur le grand paysage, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Dans le secteur NPI la hauteur des aménagements est limitée à 3,60 m au faitage.

Aspect extérieur des constructions - Article N11 -

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite à une certaine qualité, en harmonie avec les sites et paysages environnants.

En outre, la réalisation d'équipements publics dans ces espaces à protéger devra se limiter aux infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement

de la zone ou qui ne peuvent être réalisées dans une zone à vocation urbaine. Pour ces nouvelles constructions, une minéralisation trop importante sera à proscrire.

Gestion du stationnement - Article N12 -

Le caractère de la zone naturelle n'implique pas de prescriptions particulières pour le stationnement. Le PLU impose uniquement le stationnement en dehors des voies de desserte, particulièrement dans le secteur Nc.

Espaces libres et plantations - Article N13 -

Au sein des zones naturelles seront protégés les boisements significatifs ainsi que les corridors écologiques à protéger au titre du SRCE PACA, au moyen d'un classement au titre des espaces boisés classés (EBC - Article L.113-1 du CU). En outre, pour tous les aménagements prévus dans la zone, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées et les surfaces libres traitées en espaces verts.

Gestion des densités - Article N14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article N15 - et Développement du numérique - Article N16 -

Compte-tenu de la vocation de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.5 - Les emplacements réservés (ER)

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° *Des emplacements réservés aux réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...]. »*

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste intégrée dans le dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Menton identifie **39 emplacements réservés** destinés à des aménagements de voirie, la réalisation d'équipements publics ou la création de cheminements piétons. Pour certains d'entre eux, il s'agit d'un report des emplacements réservés définis dans le POS approuvé. Ces derniers ont néanmoins été revus : certains ont été supprimés car réalisés, abandonnés ou ne correspondant plus aux nouvelles nécessités et volontés communales.

Les emplacements réservés pour aménagements de voirie

La mise en sécurité des voies et l'amélioration du maillage viaire apparaît comme une priorité pour la commune. Ces objectifs sont traduits dans plusieurs orientations du PADD.

A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes (Conseil Départemental) en la matière ont inscrit des emplacements réservés dans le document d'urbanisme. Ce derniers permettent d'en caractériser le tracé. Il peut d'agir de voies à modifier ou à créer.

Ainsi, dans le cas de Menton, les emplacements réservés visent à :

- **Assurer la mise en sécurité des axes** : emplacements réservés V1 à V7, V9 à V19, V21 à V23 et V25 à V31.
- **Améliorer le maillage routier de l'accessibilité** : emplacements réservés V8, V20 et V24.

Les emplacements réservés en faveur des déplacements doux

Les emplacements réservés proposés dans le PLU permettent également de favoriser une politique de déplacements doux, notamment pour désenclaver les quartiers. Il s'agit de déplacements de proximité, non motorisés, comme la marche à pied. Les emplacements définis visent à améliorer le confort et la sécurité de leur pratique afin de répondre, autant que possible, aux besoins de ces mobilités douces.

Dans le PLU de Menton, deux emplacements réservés pour cheminements piétons sont affichés. Ils projettent :

- La création d'un passage piétonnier entre l'Avenue du Général de Gaulle et la Promenade du Soleil (ER P1);

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

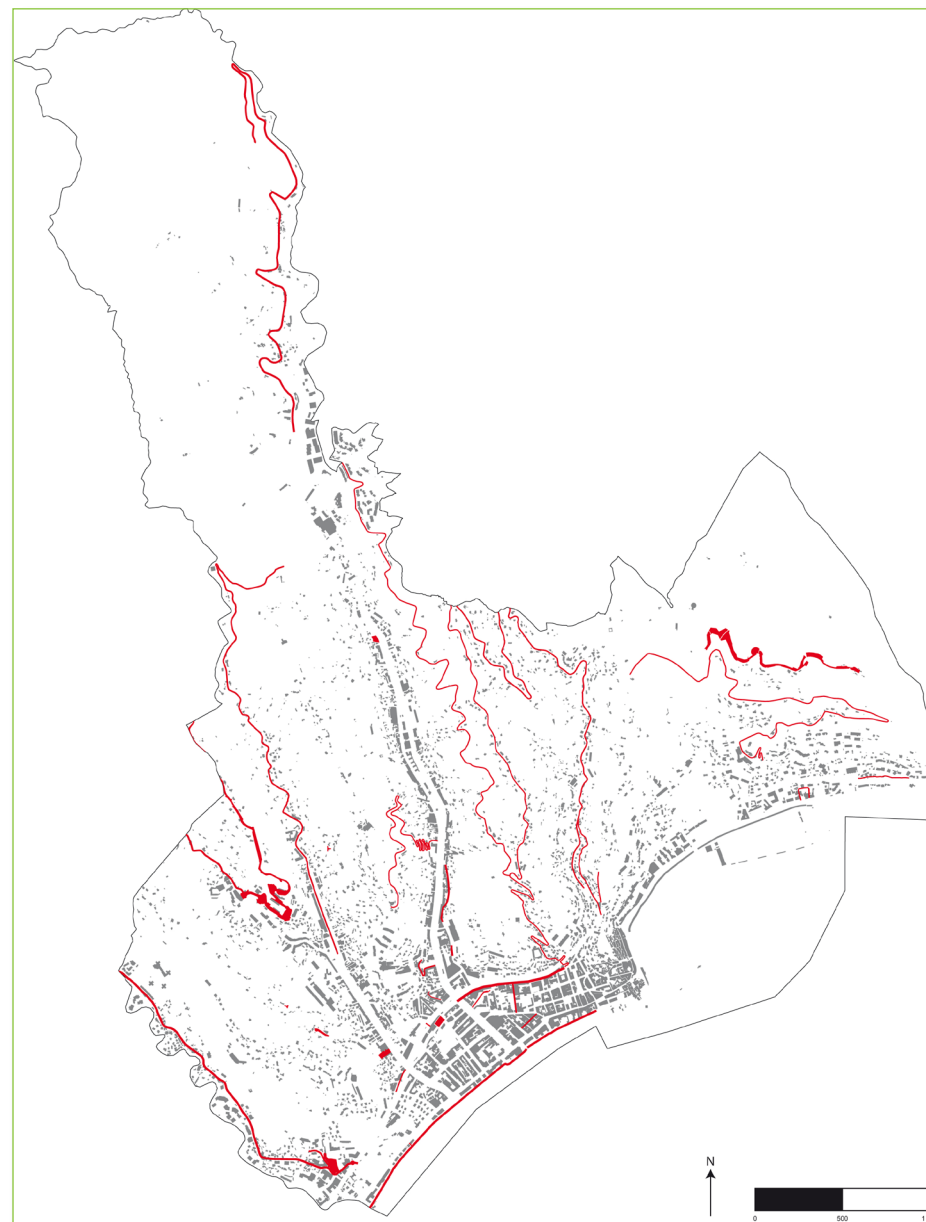
2.5 - Les emplacements réservés (ER)

- La création d'une liaison piétonnière entre la gare SNCF de Menton-Ville et le quartier des Soeurs Munet (ER P2).

Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les emplacements réservés de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre aux besoins actuels et futurs. Ils apportent également une réponse aux orientations définies dans le PADD, et notamment :

- **Mettre à niveau l'offre en équipements liés à la vie quotidienne** : Extension et création des réseaux collectifs d'eaux pluviales et d'assainissement (E1 et E2). Ces deux emplacements réservés font directement référence aux Schémas Directeurs d'assainissement et des eaux pluviales annexés au présent dossier de PLU ;
- **Renforcer l'offre en équipements culturels et socio-éducatifs** : réalisation d'un cinéma (E3) et d'une crèche (E4) ;
- **Optimiser l'offre en stationnements** : création de deux parkings, dont un parking multimodal à proximité de la gare SNCF (E5 et E6).



Les emplacements réservés pour voirie, équipements ou cheminements piétons dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - La mixité sociale

La commune de Menton est soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20% de logements sociaux sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25% suite à l'adoption de la Loi Duflot de 2013.

Au 1er janvier 2017, la commune de Menton compte 1 423 logements sociaux, soit 9,15 % du parc des résidences principales.

Ce manque de logements sociaux est par ailleurs constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes. Pour la période précédente 2011-2013, le bilan triennal fait état de 92 logements sociaux réalisés pour un objectif de 252 logements attendus. Au regard de ces éléments, le Préfet des Alpes-Maritimes reconduit l'état de carence de la commune au travers de l'arrêté établi le 6 août 2014 pour la période 2014-2016. Pour cette nouvelle période, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est établi à 659 logements.

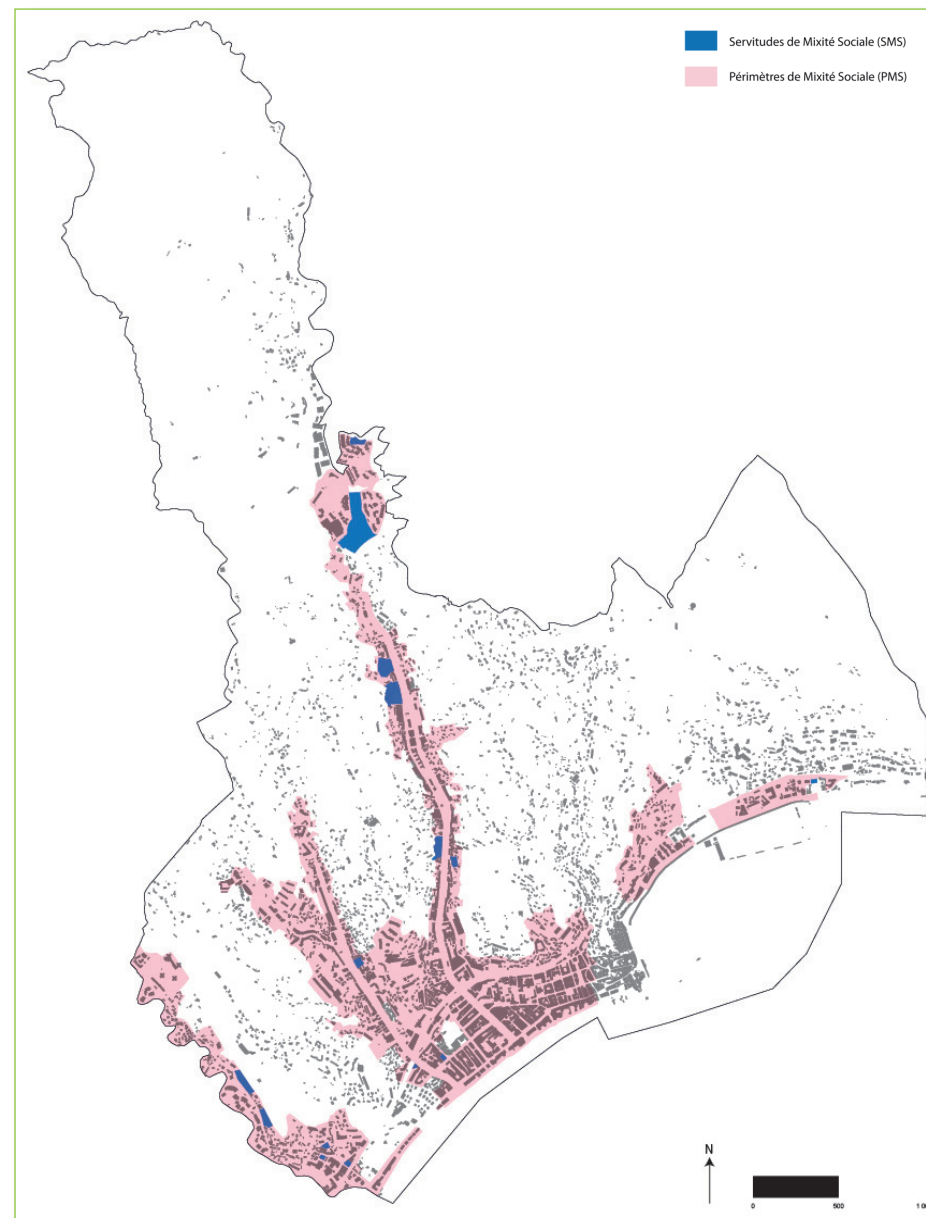
Au terme de cette période, l'objectif de production de logements sociaux n'étant pas atteint par la commune de Menton, un nouvel arrêté de carence a été prononcé par le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 2017.

En outre, un Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 a été signé entre la Commune, la CARF et l'État, le 27 juillet 2016. Ce contrat établit, pour ces deux périodes triennales, des objectifs de production de logements sociaux intermédiaires dans l'optique d'atteindre, d'ici 2020, un taux de logements sociaux de 12 %. Ainsi, il est convenu la construction de 227 logements locatifs sociaux en trois ans, pour une production globale de 578 logements. Ces logements s'inscrivent dans des opérations déjà lancées ou programmées.

Dans ce cadre, la commune s'engage à mettre en oeuvre, dans le PLU, des actions en faveur de la mixité sociale. Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD, au travers notamment de l'objectif d'offrir à tous un logement adapté.

Pour cela, la commune mobilise deux outils distincts et complémentaires :

- Les servitudes de mixité sociale - Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres de mixité sociale - Article L.151-15 du Code de l'urbanisme.



Les outils de mixité sociale dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - La mixité sociale

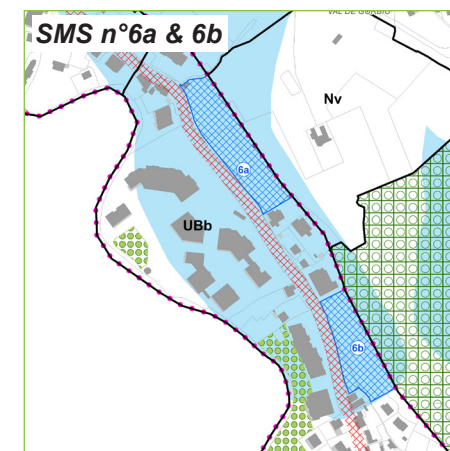
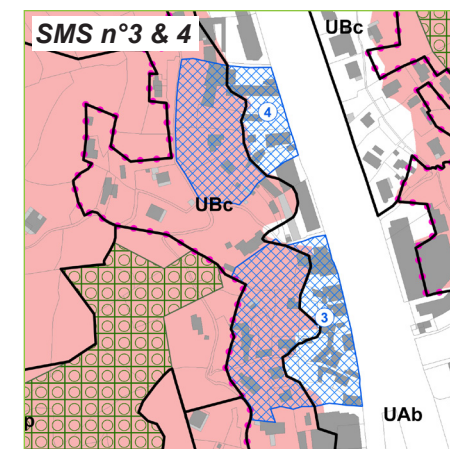
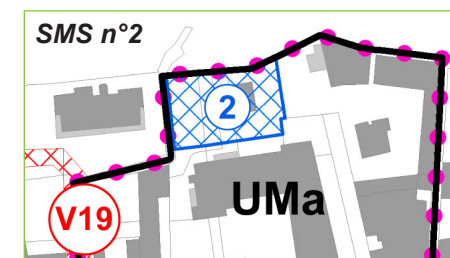
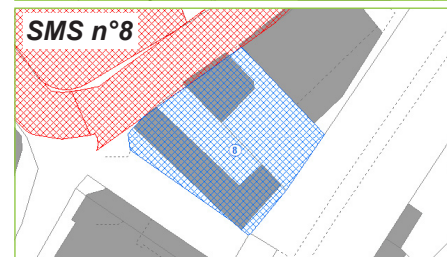
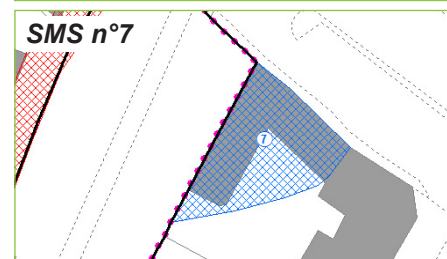
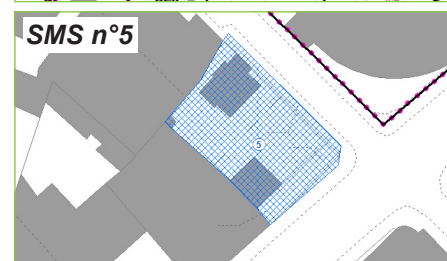
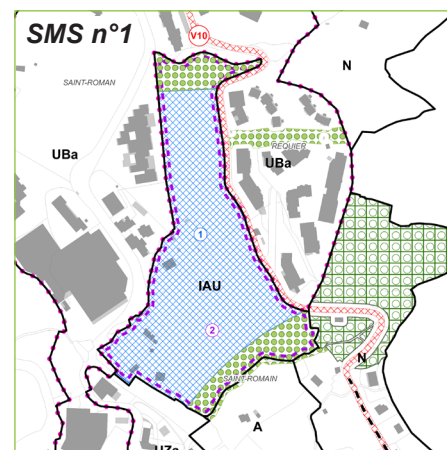
LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE (SMS)

Les servitudes de mixité sociale délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales annexée au présent dossier de PLU, permettent, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de constructions neuves, de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés. Il convient de préciser que ces servitudes ne contraignent pas la constructibilité complémentaire pour une vocation spécifique, lorsque celle-ci est possible, par exemple, des commerces, services,... et l'on peut donc combiner d'autres affectations compatibles avec l'habitat. L'objectif recherché au travers de cet outil est de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers et plus largement de la commune.

A Menton, **3 secteurs situés en UAa, 4 secteurs situés en UAb, 1 secteur situé en UBa, 5 secteurs situés en Ubb, 1 secteur situé en UMa et 1 secteur situé en IAU** - soit **15 sites** - sont concernés par une servitude de mixité sociale.

La proportion de logements sociaux souhaitée par la commune varie selon les sites retenus :

- Pour les opérations référencées par les SMS n°1, 3, 6a, 6b, 11, 12 et 13, 35% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 328 unités réalisées ;
- Pour les opérations référencées par les SMS 9 et 10, situées au niveau du Val de Gorbio, 50% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 15 unités réalisées ;
- Pour les opérations référencées par les SMS 4 et 8, située à l'angle de la voie SNCF et de l'Avenue de Florette (SMS n°8) et dans le Careï (SMS n°4), 40% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 60 unités réalisées ;
- Enfin, pour les opérations référencées par les SMS n°2, 5, 7 et 14 situées en centre-ville et dans le Careï, elles seront principalement consacrées à du logement pour actifs. 100% minimum de la surface de plancher réalisée pour du



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - La mixité sociale

logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 150 unités réalisées.

Au total, la commune permettra, au travers de ces servitudes de mixité sociale, la production de près de 550 logements sociaux ; ce qui permet de répondre largement aux objectifs de production fixés dans le Contrat de Mixité Sociale (227 logements sociaux à l'horizon 2020).

En outre, la répartition des logements sociaux sera conforme aux dispositions du Contrat de Mixité Sociale, soit au minimum 30 % de logements de type PLAI et PLUS et au maximum 20% de logements locatifs sociaux de type PLS.

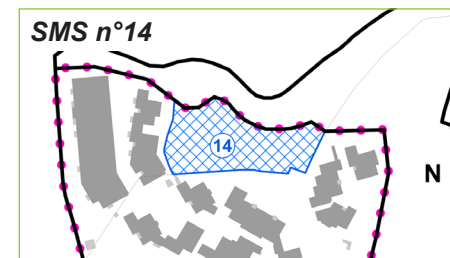
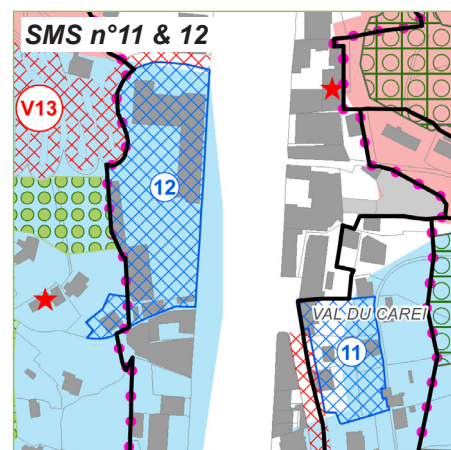
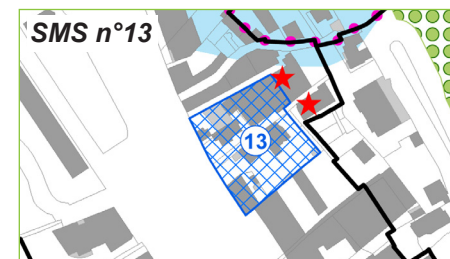
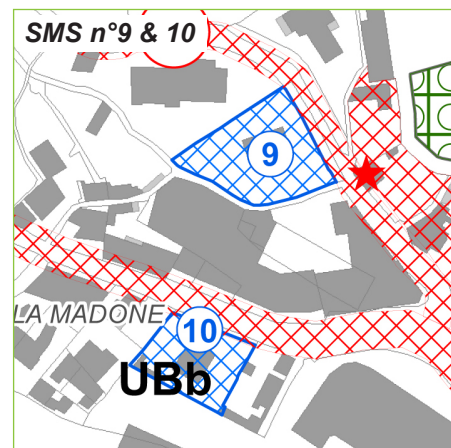
La programmation de ces logements pourra éventuellement être associée à d'autres fonctions (commerces, services, équipements collectifs...) qui seront comptabilisés hors de la surface de plancher affectée aux logements. La programmation et l'aménagement de la parcelle doivent toutefois faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière en vue d'assurer la meilleure fonctionnalité et l'insertion du projet.

LES PÉRIMÈTRES DE MIXITÉ SOCIALE (PMS)

L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Le PLU de Menton compte **plusieurs périmètres de mixité sociale**. Ils couvrent l'ensemble des zones UA et UB (à l'exception de la zone UBd).

Dans cet objectif, le règlement dispose que :
«*Pour tout programme de constructions ou d'aménagements neufs à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un*



Les logements sociaux produits au titre des SMS et PMS permettraient de répondre à l'intégralité des objectifs de production du Contrat de Mixité Sociale.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - La mixité sociale

minimum de 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social».

De même que pour les Servitudes de Mixité Sociale, la répartition des logements sociaux est définie de la manière suivante : au minimum 30% de logements de type PLAI et PLUS et au maximum 20% de logements de type PLS.

Le périmètre de mixité sociale pourrait générer un total théorique d'environ 280 logements conventionnés.

Cette estimation du nombre de logements locatifs sociaux produits dans le cadre de l'application du Périmètre de Mixité Sociale tient compte, notamment, de deux projets programmés à court terme situés dans les quartiers des Castagnins (Le Clos Saint-Joseph - 49 logements dont 17 logements locatifs sociaux) et du Haut Borrigo (Avenue des Acacias - 34 logements sociaux) et pour lesquels la commune de Menton s'est récemment engagée en faveur de leur réalisation (*PC n° 00608317 H 0022 du Clos Saint-Joseph et demande d'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA par la commune pour l'acquisition des terrains situés avenue des Acacias en vue de réaliser une opération de logements sociaux*).

En outre, des projets d'extension ou de constructions de résidences étudiantes ou pour les saisonniers, ainsi que la réalisation d'une trentaine d'emplacements dans le cadre de la création de l'aire d'accueil des gens du voyage à Monti sont également programmés sur le territoire communal afin de répondre à la demande existante ; ces projets pouvant être comptabilisés au titre de la production de logements sociaux.

Ces programmes s'inscrivent plus largement dans la démarche communale de développer, d'une part, les filières d'enseignement et du tourisme sur la commune et d'autre part, d'offrir un logement adapté à toutes les catégories de population.

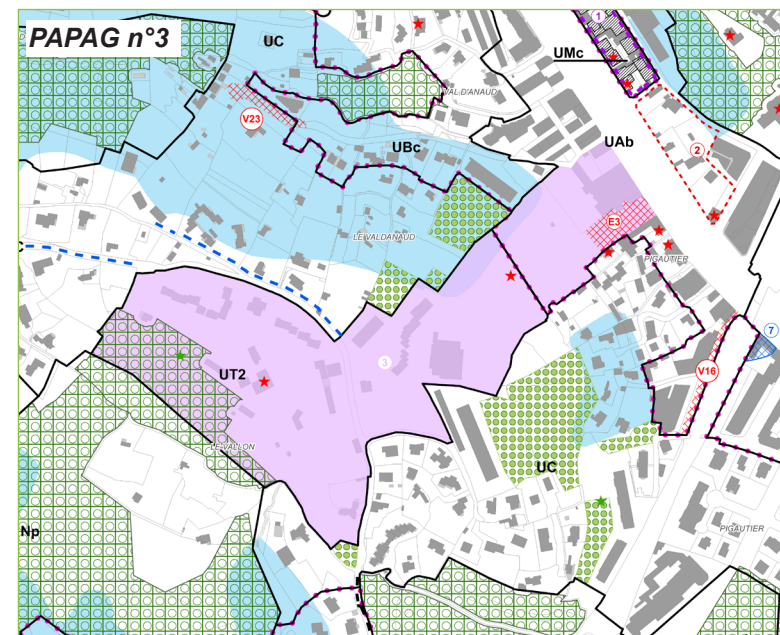
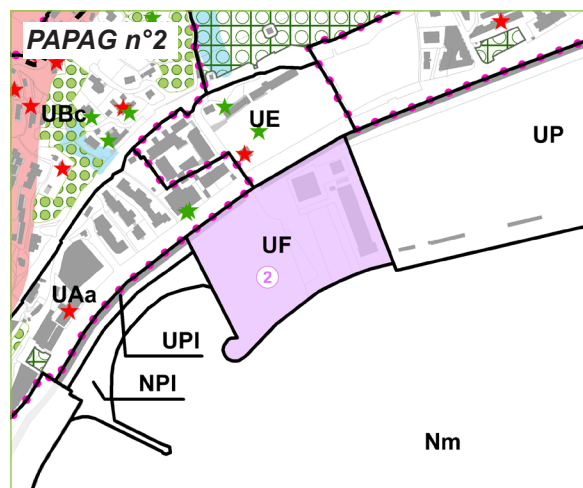
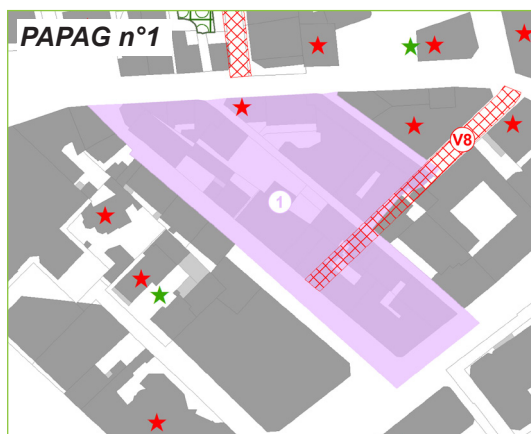
Les opérations projetées sont prévues, en priorité, dans le périmètre du PSMV, à proximité du centre-ville, des structures d'enseignement supérieur, des commerces et services ou, dans le cas de l'aire d'accueil des gens du voyage, dans un secteur proche des grands axes de communication (autoroute A8) et du pôle de vie de Saint-Roman.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.7 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG)

(développement économique et touristique).

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences. Elle induit notamment, pour les terrains concernés, une réduction de la constructibilité : pendant la période de 5 ans, seules sont autorisés les changements de destination, le confortement et l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.8 - Les prescriptions environnementales

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

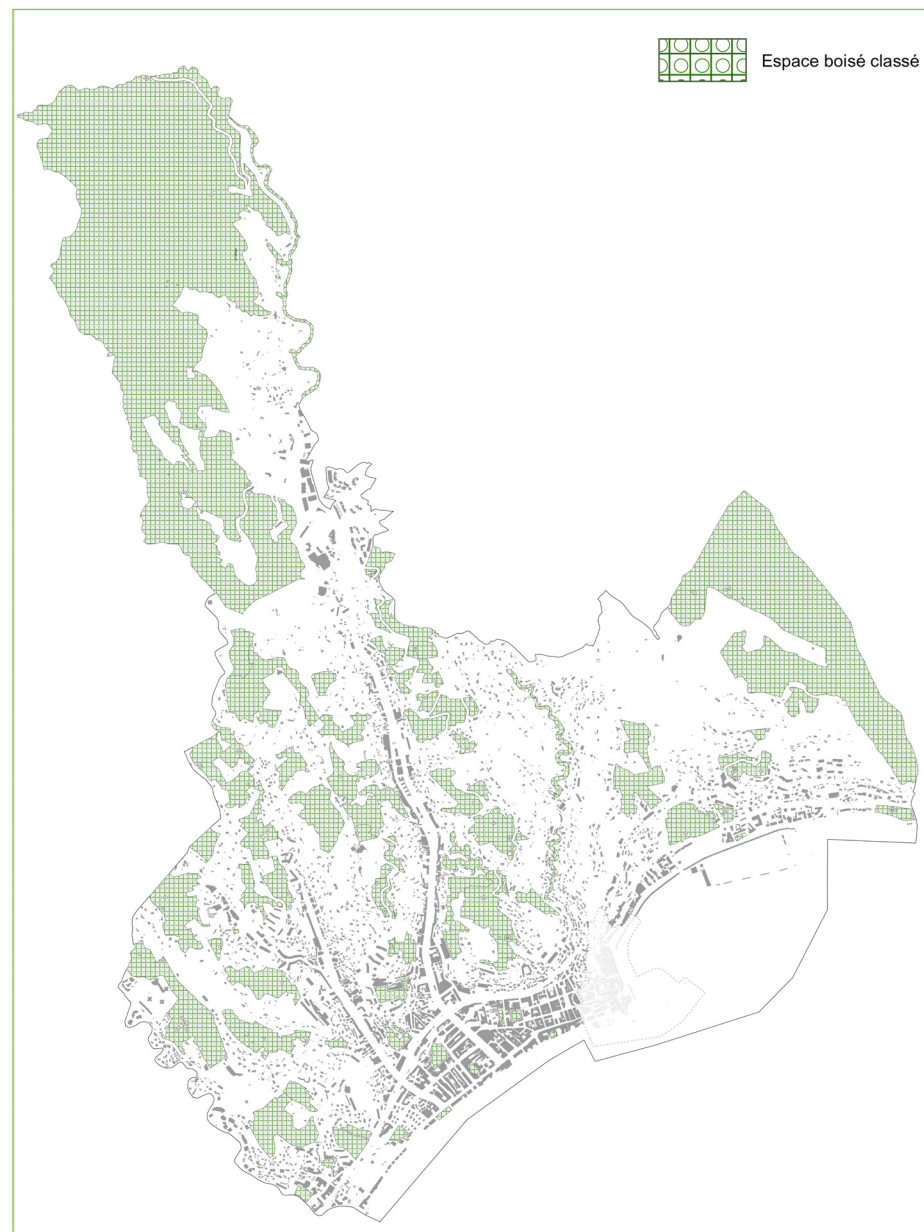
Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU est peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles répartis sur l'ensemble des reliefs de la commune, et ponctuellement dans les espaces urbanisés. Ils pérennisent un patrimoine végétal offrant une image agréable et caractéristique de la commune.

Des espaces boisés classés ont également été délimités pour répondre :

- Aux dispositions des modalités d'application de la Loi Littoral traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes (Article L.121-27 du Code de l'urbanisme) au regard des ensembles boisés existants les plus significatifs . En effet, cet article stipule que le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (...), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (...) : : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »
- Aux objectifs de protection des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE PACA.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent **491,7 ha** sur le territoire communal, là où les massifs boisés et les arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets



Les EBC dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.8 - Les prescriptions environnementales

à protéger) justifient ce type de classement.

Du POS au PLU, leur superficie a progressé d'environ 170 ha. La différence réside essentiellement dans l'inscription en EBC des espaces boisés significatifs de la DTA ainsi que des corridors écologiques à préserver.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.8 - Les prescriptions environnementales

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le plan de zonage du PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur des paysages mentonnais.

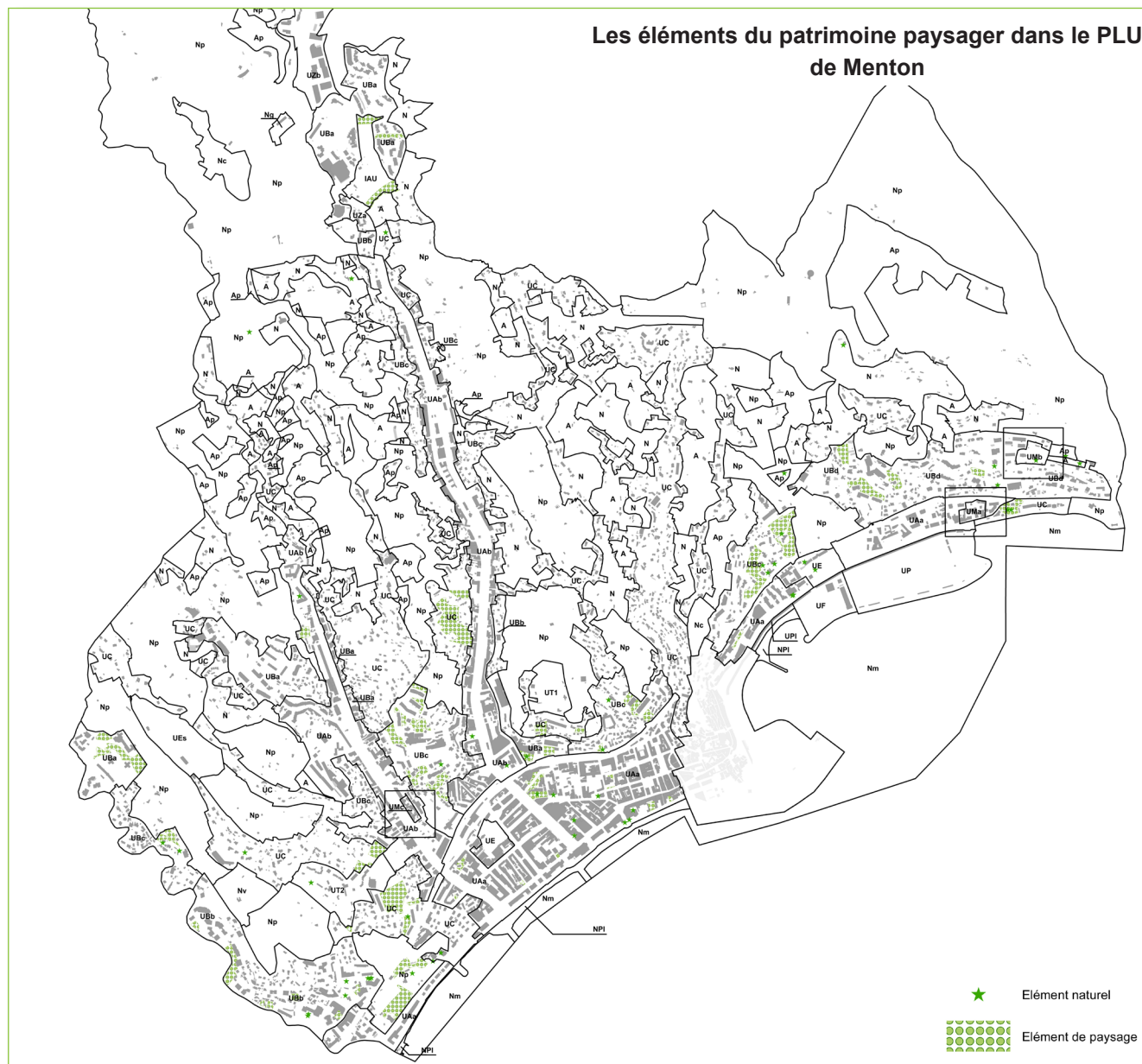
Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées pour chacune des zones concernées à l'article 13 du règlement.

Ce patrimoine communal, qui ne bénéficiait pas, jusqu'alors, d'une protection particulière, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Sur le territoire mentonnais, ces éléments de paysages se situent essentiellement en milieu urbain, au niveau des parcs d'agrément et jardins remarquables des copropriétés privées, identitaires du paysage et de l'emblème de la commune «*Menton, ma ville est un jardin*». Des éléments plus ponctuels tels que des arbres majestueux ont également été répertoriés. L'ensemble de ces éléments constituent l'essentiel de la trame verte communale.

Ils permettent, par ailleurs, de répondre aux orientations suivantes du PADD :

✓ **Sauvegarder les ensembles urbains**



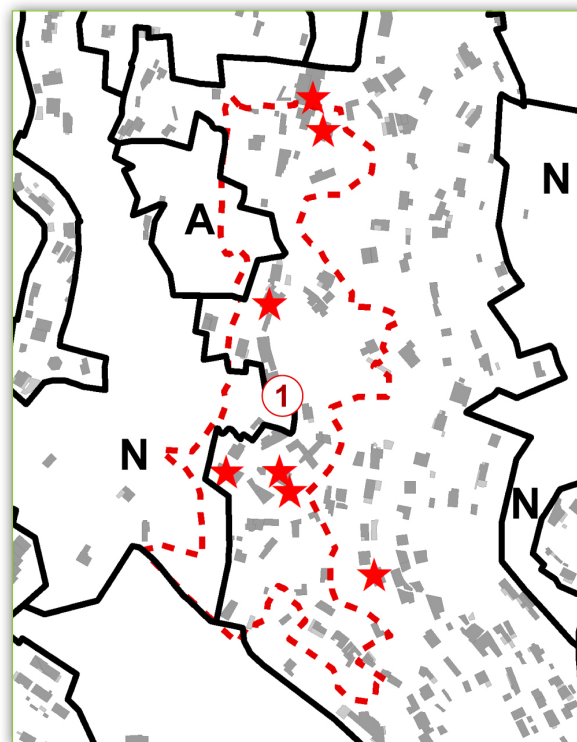
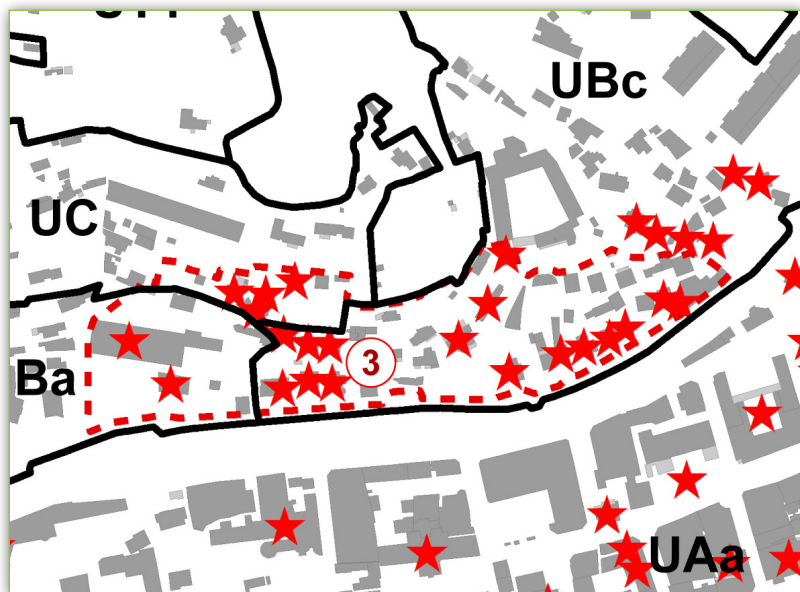
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.9 - Les protections patrimoniales

Ces prescriptions permettent, par ailleurs, de répondre à l'objectif décliné ci-après dans le PADD :

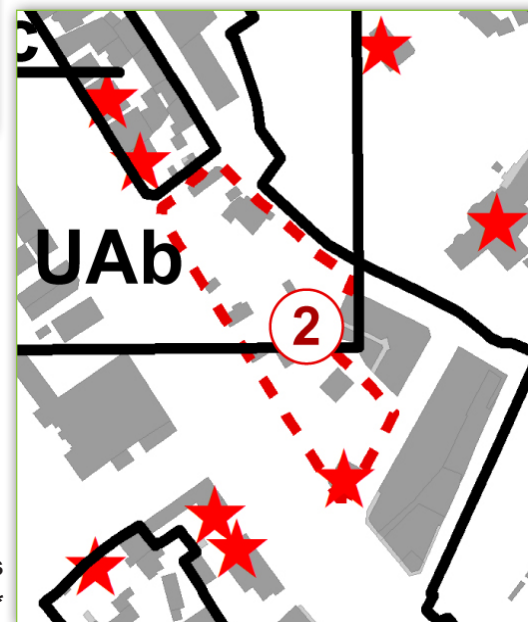
- ✓ *Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers tels que les hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, sur la façade littorale ou dans le centre-ville, dotés d'une architecture particulière.*

Périmètre de protection n°3 - Les Terres Chaudes*



Périmètre de protection n°1 du Fossan*

Périmètre de protection n°2 - Îlot Sud des Soeurs Munet*



*CF - Inventaire des éléments remarquables en annexe 15 du dossier de PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.10 - La prise en compte des problématiques de mobilité dans le projet d'aménagement communal

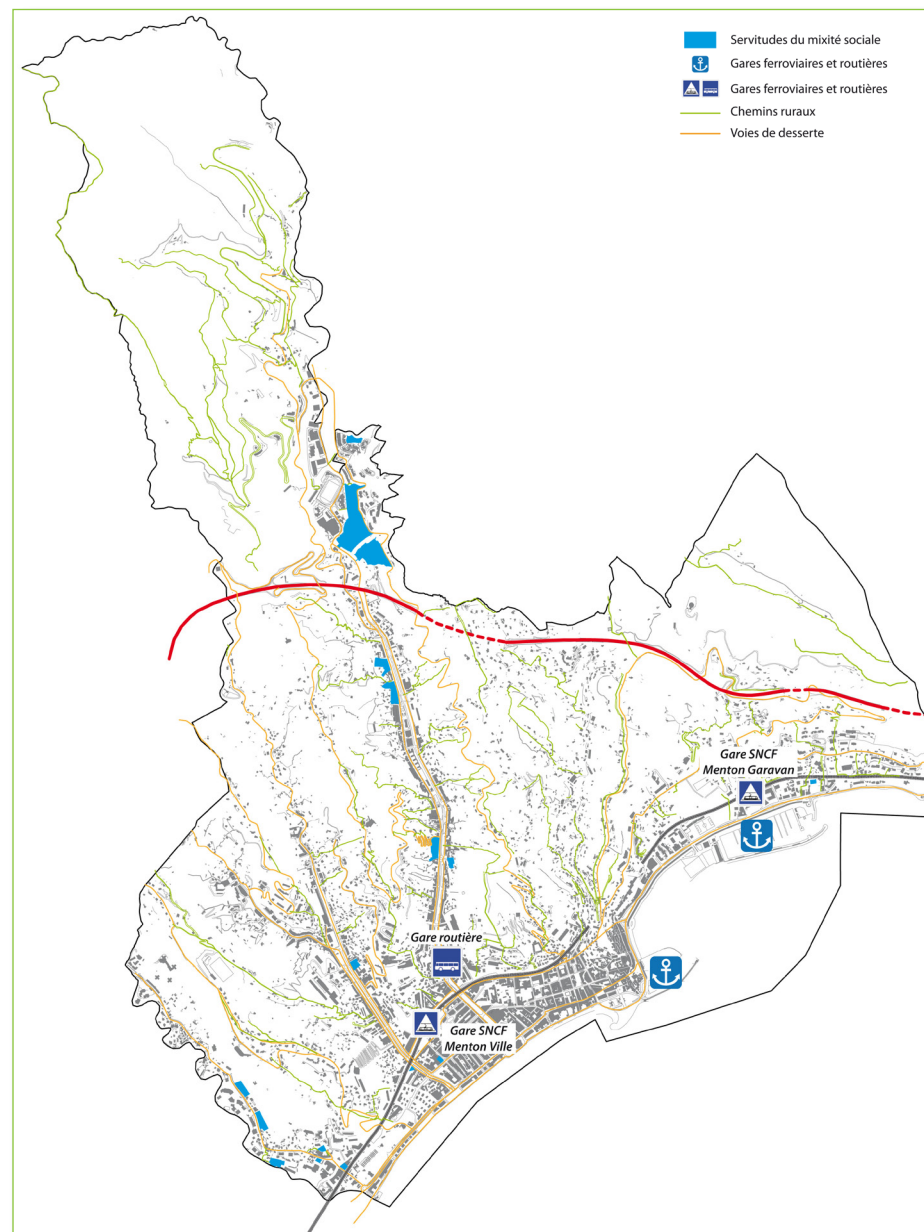
Le projet de territoire développé par la Municipalité dans son PLU tient compte des problématiques de mobilité des mentonnais, et plus largement des usagers du territoire, révélées dans le diagnostic.

Dans ce cadre, le développement urbain projeté (habitat, équipements divers, etc.) est principalement prévu à proximité des infrastructures de communication (voies de desserte existantes, gares ferroviaires et routières, lignes de transports en commun des réseaux ZEST et Lignes d'Azur...) ainsi que des principales aménités (commerces, services, équipements, administrations, etc.).

En outre, une attention particulière a également été portée à la localisation des opérations de production de logements sociaux. Les servitudes de mixité sociale définies dans le projet de PLU ont principalement été positionnées à proximité des infrastructures de déplacements et proches des pôles de vie de la commune (centre-ville, Saint-Roman/Haut-Carei).

Par ailleurs, le renforcement des liaisons douces à l'échelle du territoire apparaît également comme une priorité dans le projet d'aménagement communal. Le développement et le renforcement des anciens chemins ruraux est programmé à l'horizon du PLU. Ces derniers constitueront, à terme, un véritable réseau de desserte de proximité dans les différents quartiers de la commune.

Autant d'outils visant à maîtriser les flux de transit sur le territoire mentonnais.



La mobilité dans le PLU de Menton

CHAPITRE 5

SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

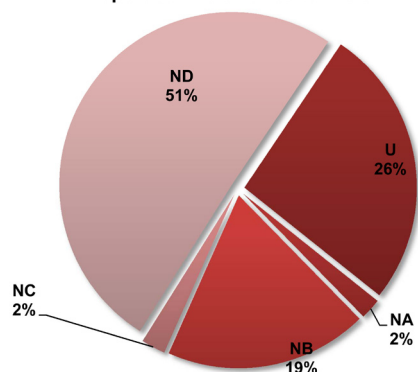
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification profonde des zones, de leurs nombres, de leur dénomination mais également de leur surface.

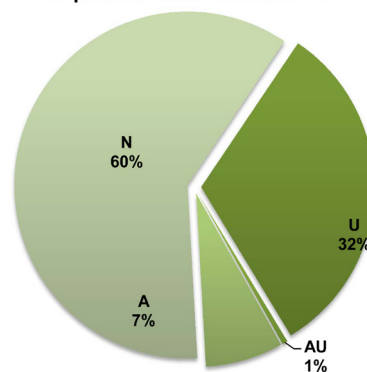
La plupart des modifications opérées entre le POS approuvé et le PLU vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux législations et tiennent compte des orientations de la commune retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

| | | ZONES DU PLU (HA) | | | | TOTAL |
|-------------------|-----|-------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| | | U | AU | A | N | |
| ZONES DU POS (HA) | U | 354,02 | 0,56 | 4,53 | 29,57 | 388,68 |
| | NA | 3,50 | - | 5,73 | 19,52 | 28,76 |
| | NB | 89,48 | - | 41,10 | 150,77 | 281,35 |
| | NC | 1,71 | - | 17,04 | 14,86 | 33,62 |
| | ND | 16,91 | 2,75 | 39,63 | 688,30 | 747,59 |
| | ZAC | 15,04 | 4,27 | 1,41 | 6,38 | 27,11 |
| TOTAL | | 480,67 | 7,58 | 109,4 | 909,4 | 1507,1 |

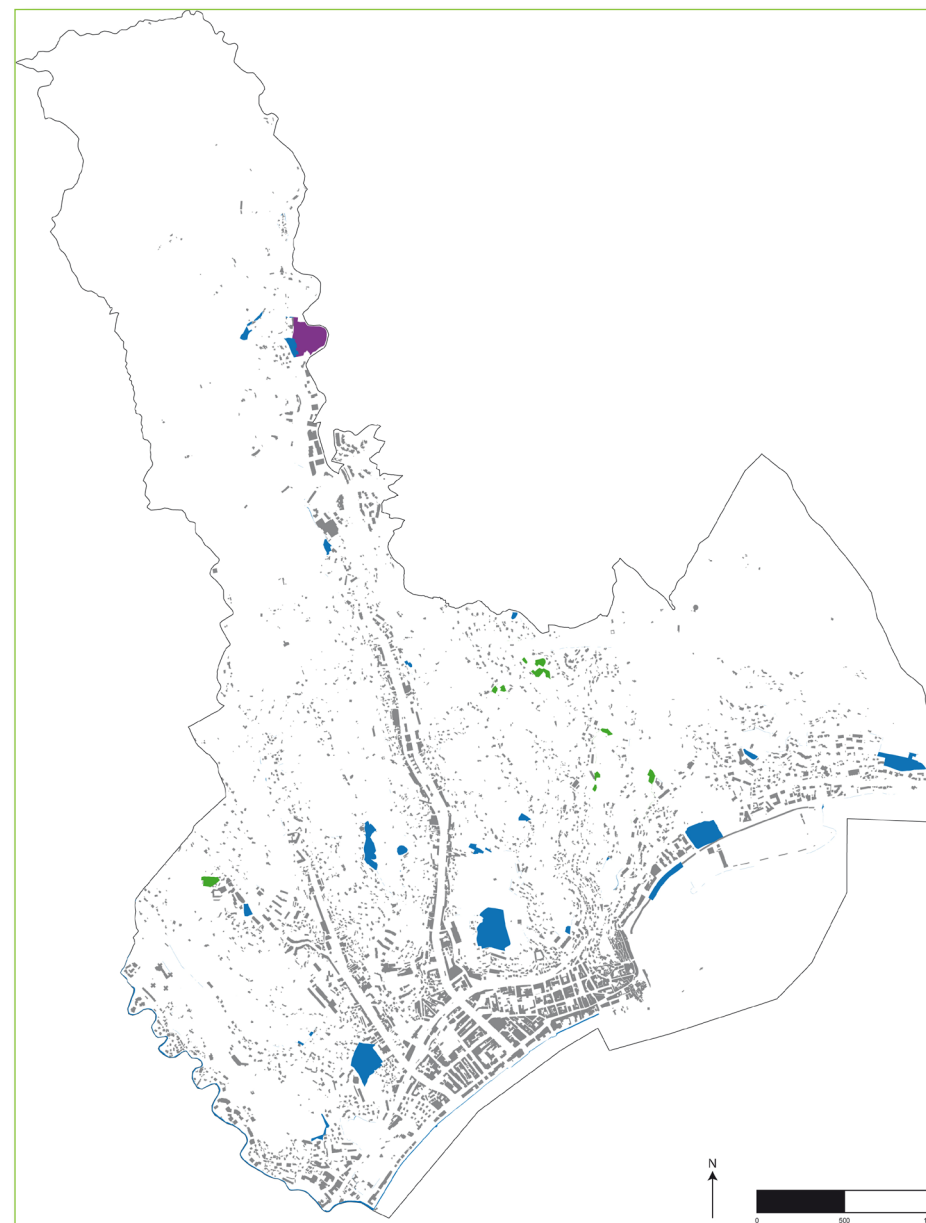
Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS/PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.



Les secteurs ouverts à l'urbanisation entre le POS et le PLU pour répondre aux besoins du projet communal

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Les tableaux et la carte ci-après, ainsi que les graphiques ci-contre, donnent un aperçu de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

LES ZONES URBAINES

Dans le PLU, les zones urbaines représentent **480,4 ha**, soit 31,9 % du territoire communal.

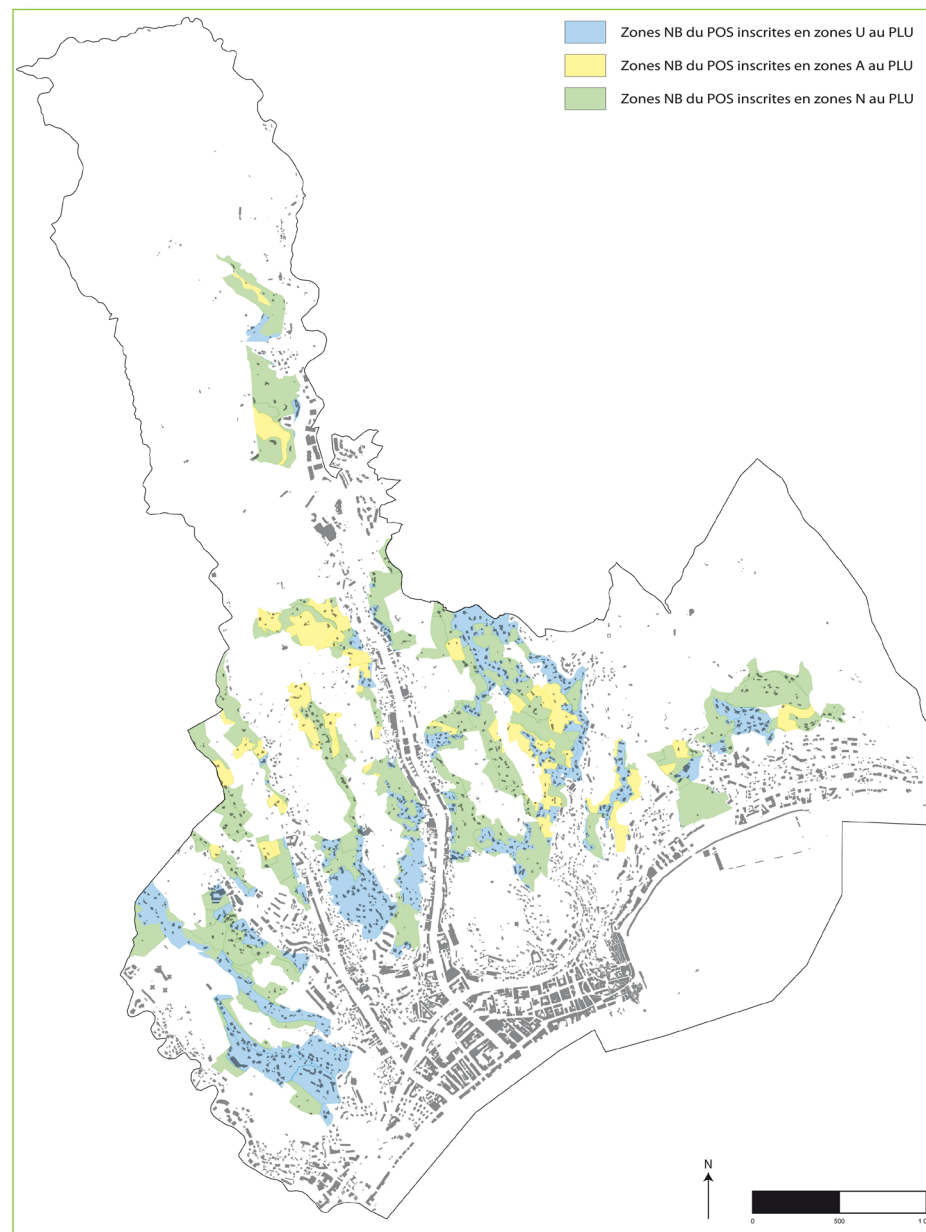
Elles sont plus nombreuses qu'au POS - 388,7 ha (U) + 27,1 ha (ZAC) -, soit une augmentation de près de 71 ha.

Ces changements résultent essentiellement de la modification de la délimitation et de la dénomination des zones :

- Intégration des secteurs urbanisés à vocation touristique (camping St Michel) en zone urbaine ;
- Intégration d'une partie des plages sous contrat de concession et pour lesquels des aménagements sont prévus, en zone urbaine ;
- Reclassement en zone urbaine des parcelles initialement inscrites en zone naturelle ou agricole au POS approuvé et aujourd'hui bâties ;
- Reclassement d'une partie des zones d'habitat diffus (zones NB au POS) en zone urbaine, au regard de leur niveau d'équipement et de leur densité bâtie notamment.

Ainsi, les zones urbaines du PLU proviennent :

- En majorité des zones urbaines du POS (354,02 ha) ;
- De l'intégration des secteurs bâtis des zones NB du POS (89,48 ha), selon les conclusions de l'analyse des zones dans le diagnostic du PLU - cf. *cartographie ci-jointe* - ;
- Du redécoupage des zones agricoles et naturelles du POS pour une meilleure cohérence avec l'existant et notamment les constructions existantes, ou pour intégrer des projets d'aménagement communaux ou intercommunaux (18,62 ha) ;
- De l'intégration d'une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï (15,04 ha) ;



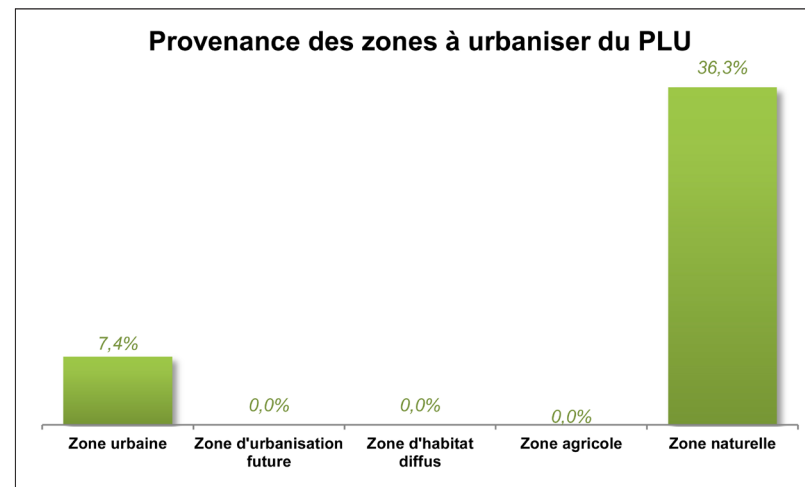
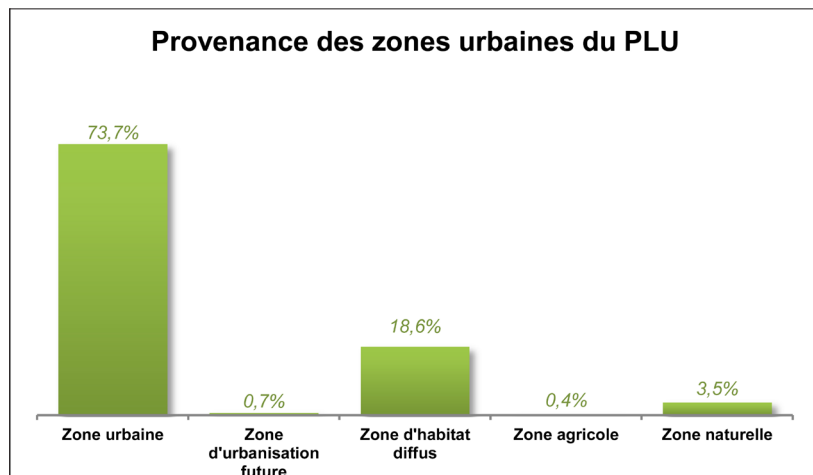
Traduction des zones NB du POS dans le PLU de Menton

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

- Du redécoupage de la zone NA de La Madone pour permettre la réalisation de projets d'aménagement à usage d'habitation (1,4 ha) ainsi que de la zone NA de la Colle Supérieure pour intégrer les constructions existantes en zone UC (2,1 ha).

- le cadre de l'opération d'aménagement du nouveau pôle de vie (4,27 ha) ;
- De la reconversion de secteurs inscrits en zones urbaines dans le POS (0,56 ha).



LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser représentent **7,9 ha**, soit 0,5 % du territoire mentonnais.

Les projets communaux ont évolués. Dans le PLU, les zones à urbaniser ont été définies pour prendre en compte des opérations d'aménagement communaux ou intercommunaux tels que la réalisation d'un pôle de vie au Haut-Careï ou encore l'extension de la zone d'activités du Careï.

Le PLU laisse apparaître une nette diminution par rapport au POS ; les zones NA représentaient 28,8 ha.

Ainsi, les zones à urbaniser proviennent :

- Du redécoupage des zones naturelles situées dans la partie Nord du vallon du Careï, pour permettre l'extension de la zone d'activités (2,75 ha) ;
- De l'intégration d'une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï dans

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles couvrent près de **109,6 ha**, soit environ 7,3 % du territoire communal.

La comparaison avec les données du POS montrent une nette progression des surfaces dédiées aux activités agricoles à Menton. Cela traduit la forte volonté de la commune et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya de renforcer et développer ce type d'activités sur le territoire, au travers notamment de la promotion de la culture du citron, emblématique pour la commune et l'intercommunalité.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse approfondie des potentialités agricoles a été menée afin d'identifier clairement sur le plan de zonage, les terrains à inscrire en zone agricole.

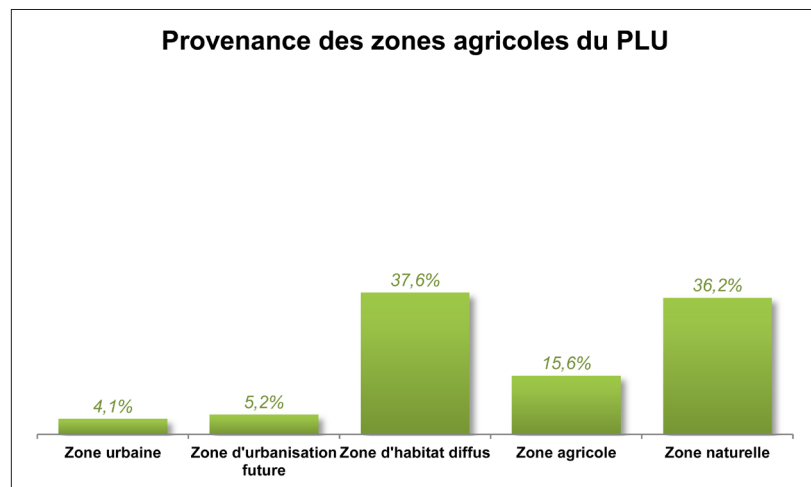
1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Ainsi, les espaces agricoles progressent de plus de 200% par rapport au POS où les zones agricoles représentaient 33,6 ha.

Les nouvelles zones agricoles proviennent essentiellement :

- D'un reclassement des zones naturelles, compte-tenu de leurs potentialités (39,6 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (41,1 ha) ;
- D'une partie des zones à vocation agricole NC du POS (17,04 ha) pour lesquelles les terrains sont toujours exploités ;
- D'une reconversion de parcelles inscrites en zones urbaines ou à urbaniser au POS approuvé, au regard de leur état existant et de leur potentiel agricole (10,3 ha).



LES ZONES NATURELLES

A Menton, les zones naturelles représentent **907,8 ha**, soit 60,3 % du territoire communal.

Elles sont encore plus nombreuses qu'au POS - 747,7 ha au POS -, soit une augmentation de près de 160 ha.

Ces changements résultent essentiellement :

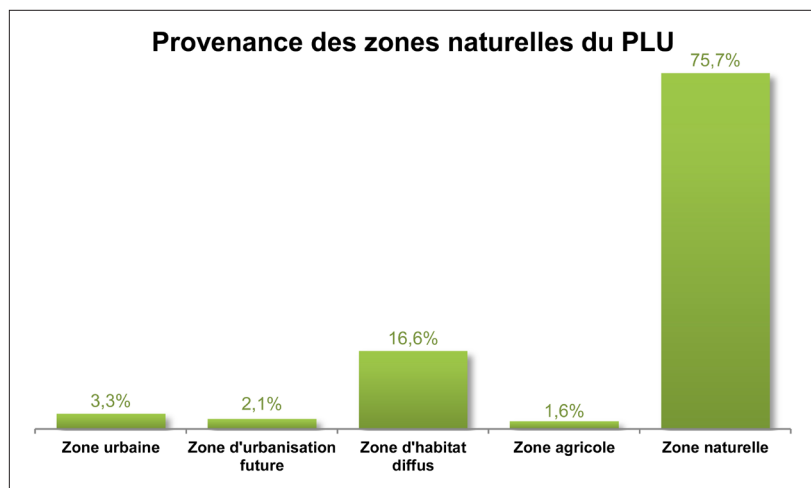
- De la prise en compte des modalités d'application de la Loi Littoral : les secteurs protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ont été prioritairement classés en zone naturelle ;
- De la préservation de l'environnement et du maintien de la trame verte et bleue : des coupures naturelles à l'urbanisation et les axes des vallons, par exemple, sont classés en zone naturelle ;
- De la définition d'un projet urbain cohérent : les secteurs aujourd'hui vierges de toutes constructions et ne bénéficiant pas d'une desserte en équipements suffisante (eau potable, assainissement voirie) sont inscrits en zone naturelle. De même, les limites entre les zones urbaines et naturelles ont été revues à la marge ;
- De la modification de la délimitation et de la dénomination des zones :
 - . Reclassement d'une partie des zones NB du POS en zone naturelle selon le niveau d'équipement, leurs caractéristiques environnementales et paysagères, etc. ;
 - . Reclassement des zones NA du POS pour lesquelles les opérations projetées ne sont plus envisagées en zone naturelle.

Ainsi, les zones naturelles du PLU proviennent :

- En majorité des zones ND du POS (688,3 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS, compte-tenu de leur caractère naturel (150,8 ha) ;
- Du reclassement d'anciennes zones agricoles NC (14,86 ha) ;
- De la redéfinition à la marge des limites des zones urbaines, à urbaniser ainsi que des anciens périmètres de ZAC (55,5 ha), pour une meilleure cohérence avec l'existant et la préservation de l'environnement.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles



Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Menton propose une nouvelle répartition des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui vise à :

- Délimiter une enveloppe urbaine cohérente avec les poches bâties existantes ;
- Intégrer les projets communaux et intercommunaux ;
- Développer les activités agricoles ;
- Accompagner le projet urbain par une politique environnementale et paysagère forte.

Il permet conjointement de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation des espaces fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

BILAN DES SURFACES DU POS

| ZONES URBAINES | | | | |
|---------------------------------|--|---|----------------|---------------|
| UB | | 87,5 ha | 21,1 % | |
| <i>Dont UBa</i> | Zone centrale dense | 68,9 ha | | |
| <i>Dont UBb</i> | | 18,6 ha | | |
| UC | | 156,1 ha | 37,6 % | |
| <i>Dont UCa</i> | Zone d'habitation discontinue de densité modérée | 35,7 ha | | |
| <i>Dont UCb</i> | | 21,1 ha | | |
| <i>Dont UCc</i> | | 80,4 ha | | |
| <i>Dont UCd</i> | | 18,9 ha | | |
| UD | | 59,3 ha | 14,3 % | |
| <i>Dont UDa</i> | Zone d'habitation discontinue de faible densité | 27,6 ha | | |
| <i>Dont UDb</i> | | 24,9 ha | | |
| <i>Dont UDC</i> | | 6,8 ha | | |
| UF | Activités portuaires | 19,1 ha | 4,6 % | |
| UG | Domaine public ferroviaire | 10,5 ha | 2,5 % | |
| US | Zone réservée aux sports et aux loisirs | 6,0 ha | 1,4 % | |
| UT | | 41,5 ha | 10 % | |
| <i>Dont UTa</i> | Zone centrale dense de transition | 11,4 ha | | |
| <i>Dont UTb</i> | | 8,2 ha | | |
| <i>Dont UTc</i> | | 3,8 ha | | |
| <i>Dont UTd</i> | | 5,6 ha | | |
| <i>Dont UTe</i> | | 5,6 ha | | |
| <i>Dont UTf</i> | | 3,1 ha | | |
| <i>Dont UTg</i> | | 0,9 ha | | |
| <i>Dont UTh</i> | | 2,9 ha | | |
| UZ | | ZAC - Activités industrielles | | 8,4 ha |
| ZAC | | ZAC à usage d'habitation du Haut- Careï | 27,1 ha | 6,5 % |
| Total des zones urbaines | | 415,5 ha | 38,1 % | |

| ZONES D'URBANISATION FUTURE | | | |
|--|--|----------------|--------------|
| NA | Zone naturelle destinée à une urbanisation future | 28,8 ha | 1,9 % |
| Total des zones d'urbanisation future | | 28,8 ha | 1,9 % |

| ZONES NATURELLES | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------|---------------|
| NB | Zone naturelle non équipée où sont admises les constructions à faible densité | 281,4 ha | 25,8 % |
| <i>Dont NBa</i> | | 146,8 ha | |
| <i>Dont NBb</i> | | 76,5 ha | |
| <i>Dont NBc</i> | | 58,1 ha | |
| NC | Zone agricole | 33,6 ha | 3,1 % |
| ND | Zone de protection de la nature, d'accueil et d'équipement public | 747,7 ha | 68,5 % |
| <i>Dont NDa</i> | | 6,8 ha | |
| <i>Dont NDb</i> | | 3,3 ha | |
| <i>Dont NDc</i> | | 103,5 ha | |
| <i>Dont NDd</i> | | 0,2 ha | |
| Total des zones naturelles | | 1 062,7 ha | 70,5 % |

| | | |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| Total des zones du POS | 1 507 ha | 100 % |
|-------------------------------|-----------------|--------------|

NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS/PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

BILAN DES SURFACES DU PLU

| ZONES URBAINES | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------|--------|---------------|
| UA | Centre-ville dense et urbanisation dense des vallons | 126,4 ha | 26,3 % | 31,9 % |
| Dont UAa | | 67,5 ha | | |
| Dont UAb | | 58,9 ha | | |
| UB | Extensions du centre-ville et espaces urbains denses | 154,2 ha | 32,1 % | |
| Dont UBa | | 39,4 ha | | |
| Dont UBB | | 26,0 ha | | |
| Dont UBc | | 58,8 ha | | |
| Dont UBd | 30,0 ha | | | |
| UC | Zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne | 146,2 ha | 30,4 % | |
| UE | Equipements publics et collectifs | 12,1 ha | 2,5 % | |
| Dont UEs | | 6,8 ha | | |
| UF | Zones mixte en front de mer | 4,5 ha | 0,9 % | |
| UM | Secteurs à plan de masse | 2,4 ha | 0,5 % | |
| Dont UMA | | 0,9 ha | | |
| Dont UMB | | 1,1 ha | | |
| Dont UMc | | 0,4 ha | | |
| UP | Zone portuaire de Garavan | 14,2 ha | 3,0 % | |
| UPI | Secteur des plages | 0,6 ha | 0,1 % | |
| UT | Activités touristiques | 10,1 ha | 2,1 % | |
| Dont UT1 | | 3,4 ha | | |
| Dont UT2 | | 6,7 ha | | |
| UZ | Zones d'activités | 9,5 ha | 2,0 % | |
| Dont UZa | | 1,2 ha | | |
| Dont UZb | | 8,3 ha | | |
| Total des zones urbaines | | 480,4 ha | | |

| ZONES À URBANISER | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------|--------------|
| IAU | Zone d'urbanisation à court terme | 4,3 ha | 54,1 % | 0,5 % |
| IIAUz | Zone d'urbanisation à long terme | 3,6 ha | 45,8 % | |
| Total des zones à urbaniser | | 7,9 ha | | |

| ZONES AGRICOLES | | | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------|--------------|
| A | Zones agricoles | 109,6 ha | 47,8 % | 7,3 % |
| Dont Ap | | 52,3 ha | | |
| Total des zones agricoles | | 109,6 ha | | |

| ZONES NATURELLES | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|--------|---------------|
| N | Zones naturelles | 907,8 ha | 86,4 % | 60,3 % |
| Dont Nc | | 7 ha | | |
| Dont Ng | | 0,8 ha | | |
| Dont Nm | | 95,9 ha | | |
| Dont Np | | 671,2 ha | | |
| Dont Npl | | 5,3 ha | | |
| Dont Nv | 4,0 ha | | | |
| Total des zones naturelles | | 907,8 ha | | |

| | | | | |
|-------------------------------|--|----------------|--|--------------|
| Total des zones du PLU | | 1506 ha | | 100 % |
|-------------------------------|--|----------------|--|--------------|

NB : Les données indiquées dans le tableau sont arrondies au centième près. Cela peut engendrer des différences dans les totaux.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales

Les documents d'urbanisme peuvent également intégrer des prescriptions environnementales. C'est le cas pour le POS et le PLU de Menton. Elles correspondent à des dispositions de types espaces boisés classés ou éléments de paysage à préserver identifiés dans le document d'urbanisme afin d'assurer la protection des espaces naturels ou de la biodiversité (réservoirs, corridors, etc.).

Sur la commune, les prescriptions environnementales représentent **507 ha**, soit près de 33,7 % du territoire communal.

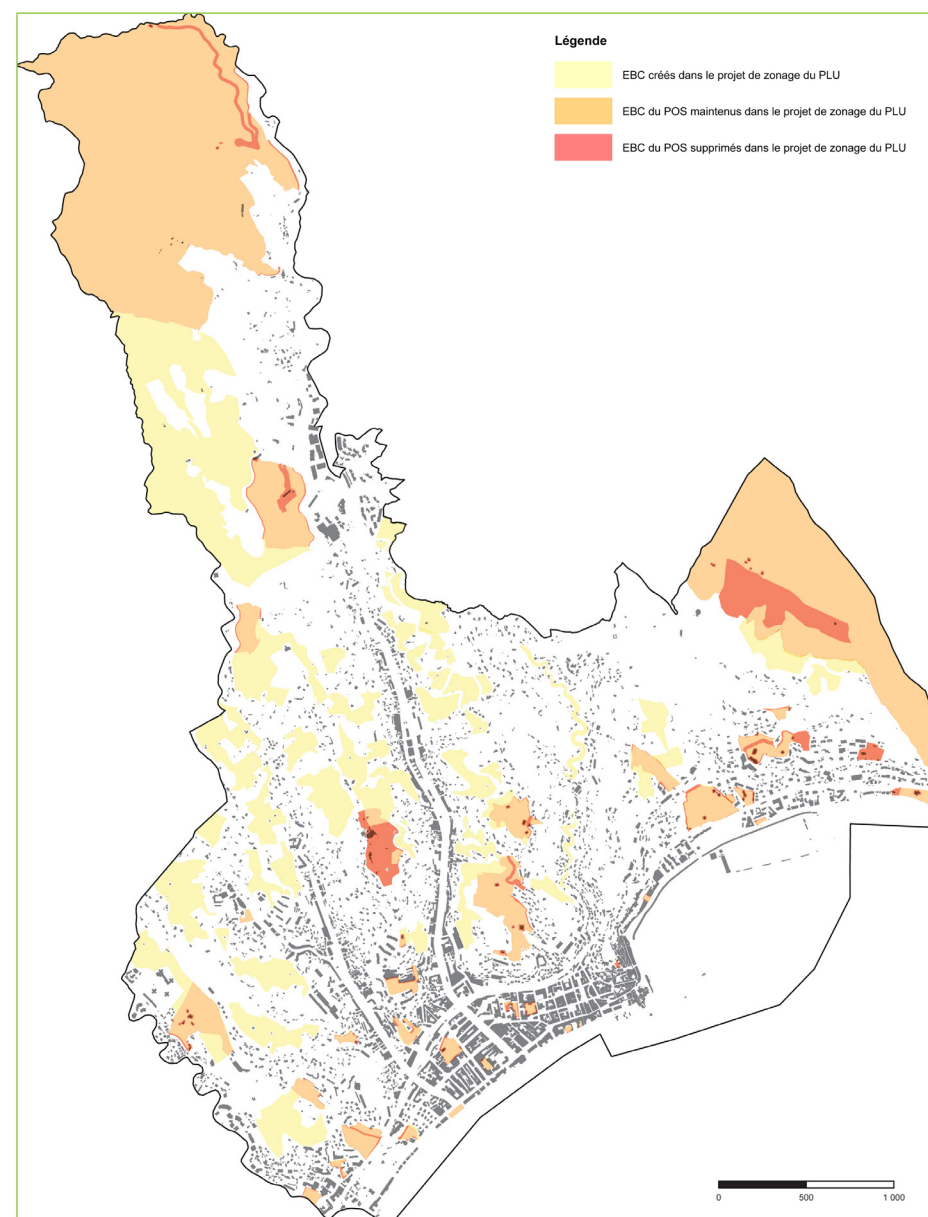
Elles sont plus nombreuses qu'au POS (322,73 ha), soit une augmentation de près de 185 ha.

Cette différence résulte de l'inscription en Espaces Boisés Classés des ensembles boisés significatifs identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes ainsi que les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité à protéger au titre des dispositions du SRCE PACA.

Elle provient également de la délimitation d'éléments de paysage au sein des zones urbaines, participant à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

| PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES DU POS | |
|--|-----------|
| Espaces Boisés Classés | 322,73 ha |

| PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES DU PLU | |
|--|----------|
| Espaces Boisés Classés | 491,5 ha |
| Éléments de paysage | 15,7 ha |

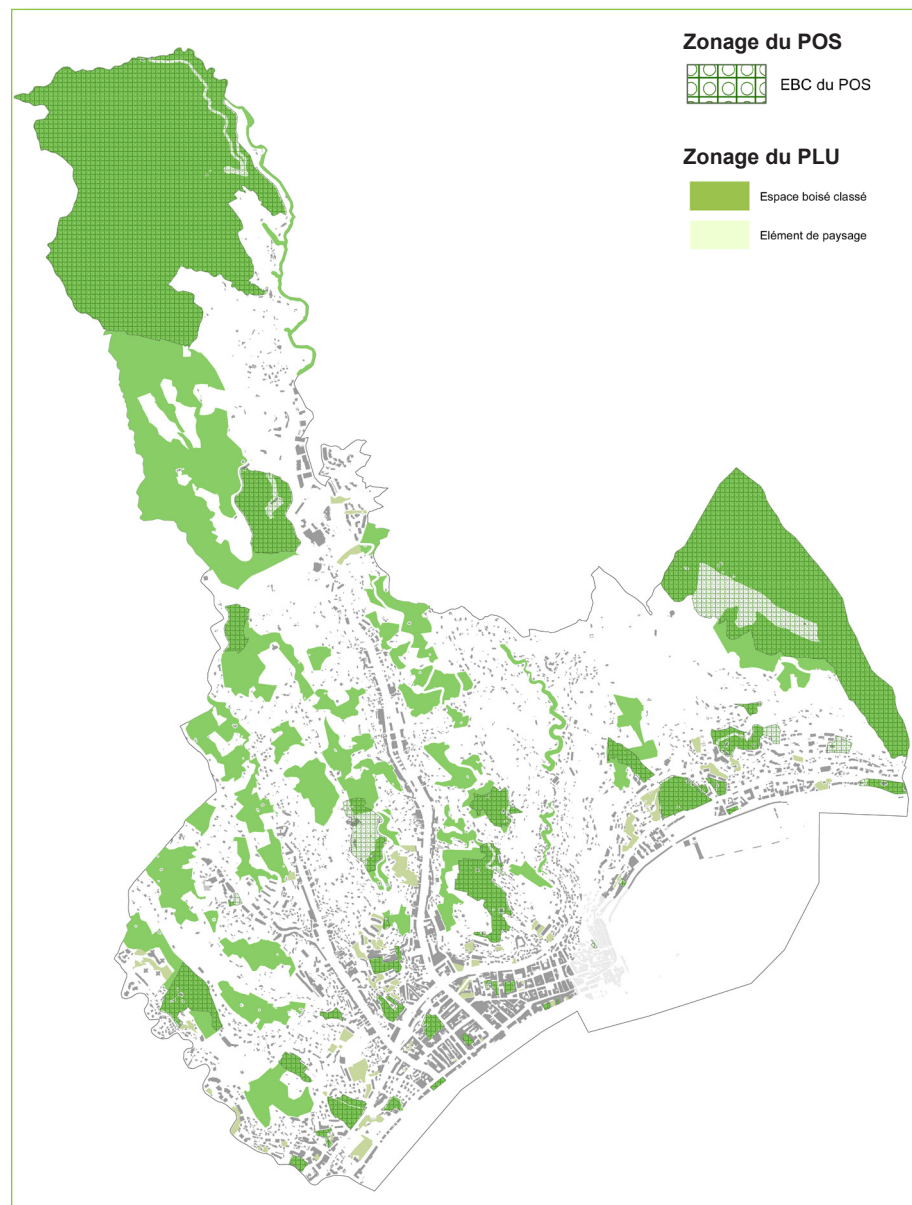


Évolution des EBC entre le POS et le PLU

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales

Évolution des prescriptions environnementales entre le POS et le PLU



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

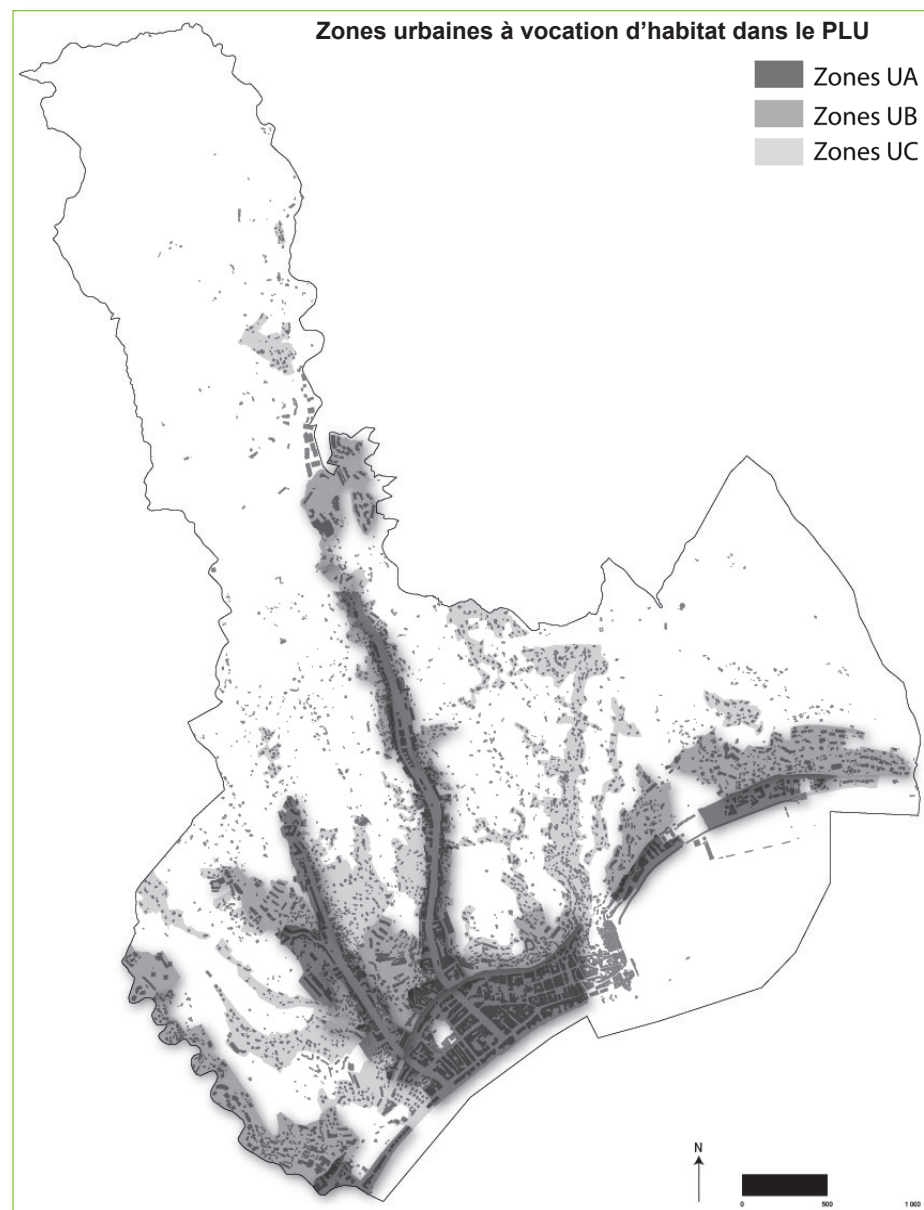
Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement définis dans le PADD, d'autre part.

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- Maintenir un dynamisme démographique équivalent aux tendances actuelles tout en garantissant l'attractivité, notamment économique, du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
- Offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement, etc.) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain et du foncier mobilisable aujourd'hui sur le territoire mentonnais.

Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme redistribue les surfaces constructibles, avec une optimisation des règles constructives, adaptées à la vocation et à l'occupation des sols existantes. Cette nouvelle organisation permet de répondre aux besoins de la population actuelle et nouvelle, tout en préservant, pour les années à venir, des capacités de développement.



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

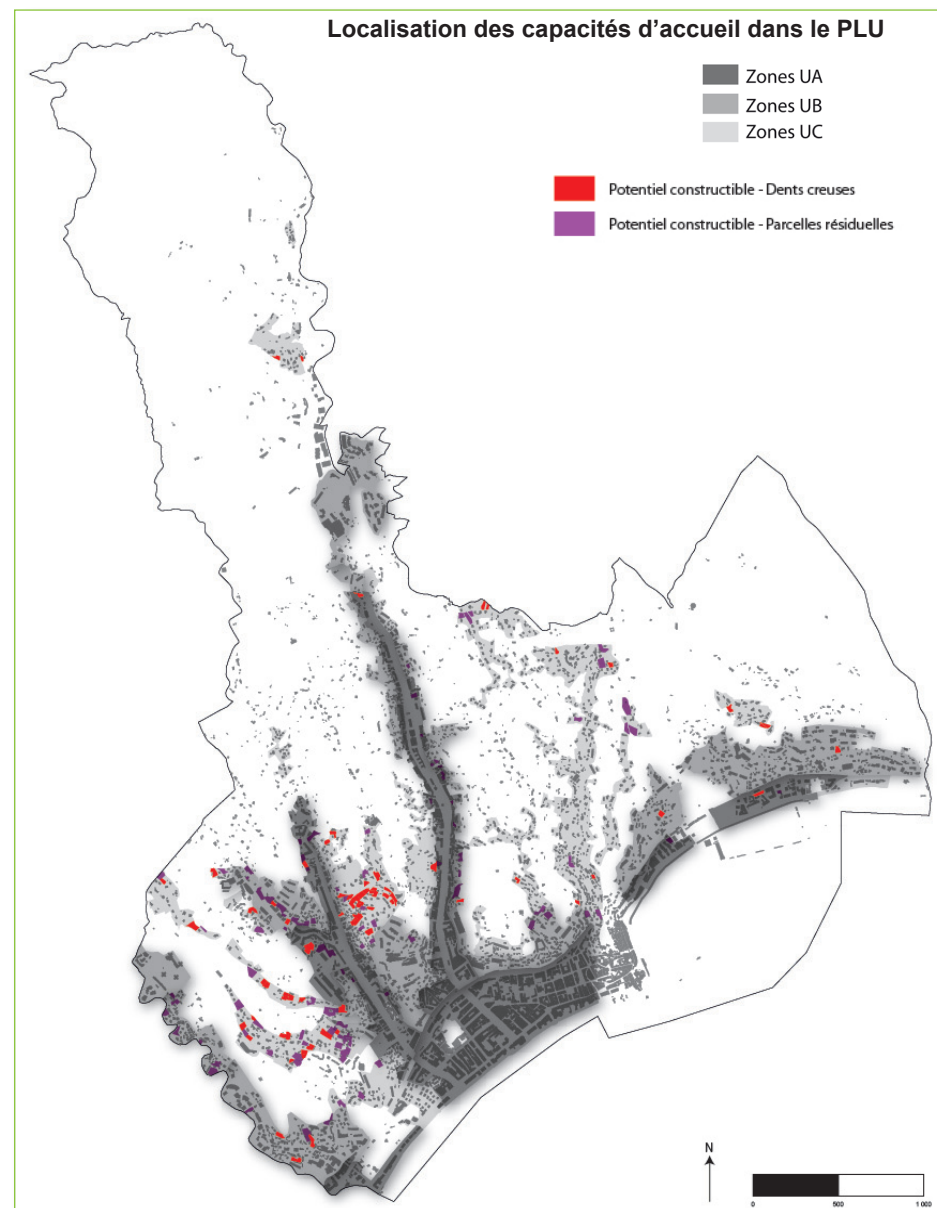
Au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU, l'analyse des capacités d'accueil dresse le bilan suivant :

- **Les zones UA** correspondent au centre-ville dense et aux espaces urbains denses des vallées du Careï et du Borrigo. Elles n'offrent que peu de réserves foncières. Le renforcement des règles du POS en faveur d'une densité bâtie plus importante vise à combler les dernières dents creuses en proposant, toutefois, une nouvelle offre en logements dans le gabarit des constructions existantes.
- **Les zones UB** offrent un potentiel de développement plus important. Il s'agit des espaces de densification offrant les capacités en logements les plus conséquentes (44% du potentiel communal).
- **Les zones UC** correspondent aux zones d'habitat de densité modérée, où le maintien de l'équilibre entre les espaces urbains et végétalisés, garant de la qualité paysagère de ces quartiers, apparaît comme une priorité. Les règles de constructibilité fixées dans le PLU offrent, par conséquent, un potentiel de développement moins important, bien que non négligeable.

Ainsi, au regard des règles établies par le PLU, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élève à environ **11,3 hectares d'espaces vierges urbanisables** et à un potentiel global d'environ **2 890 logements** à l'horizon du PLU.

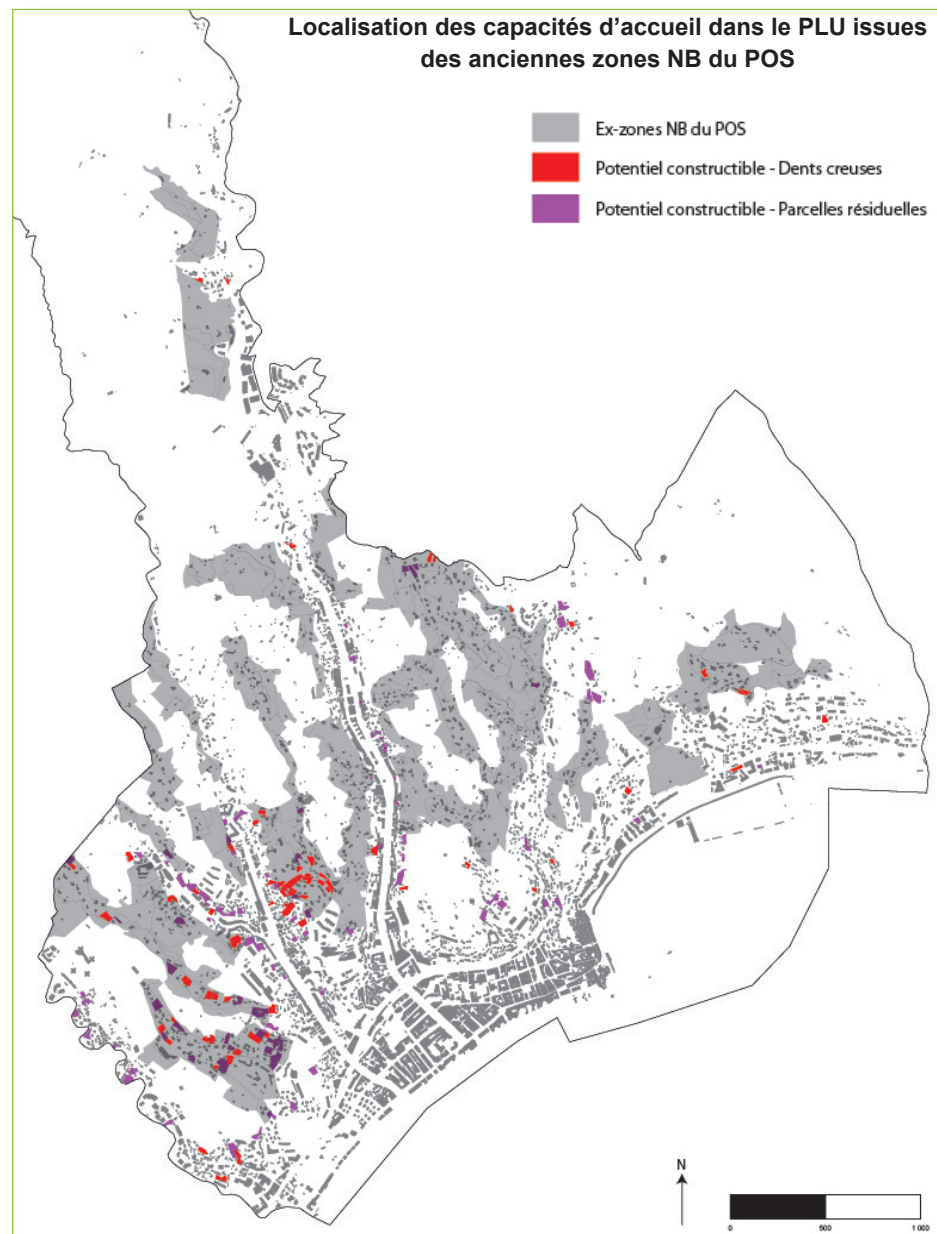
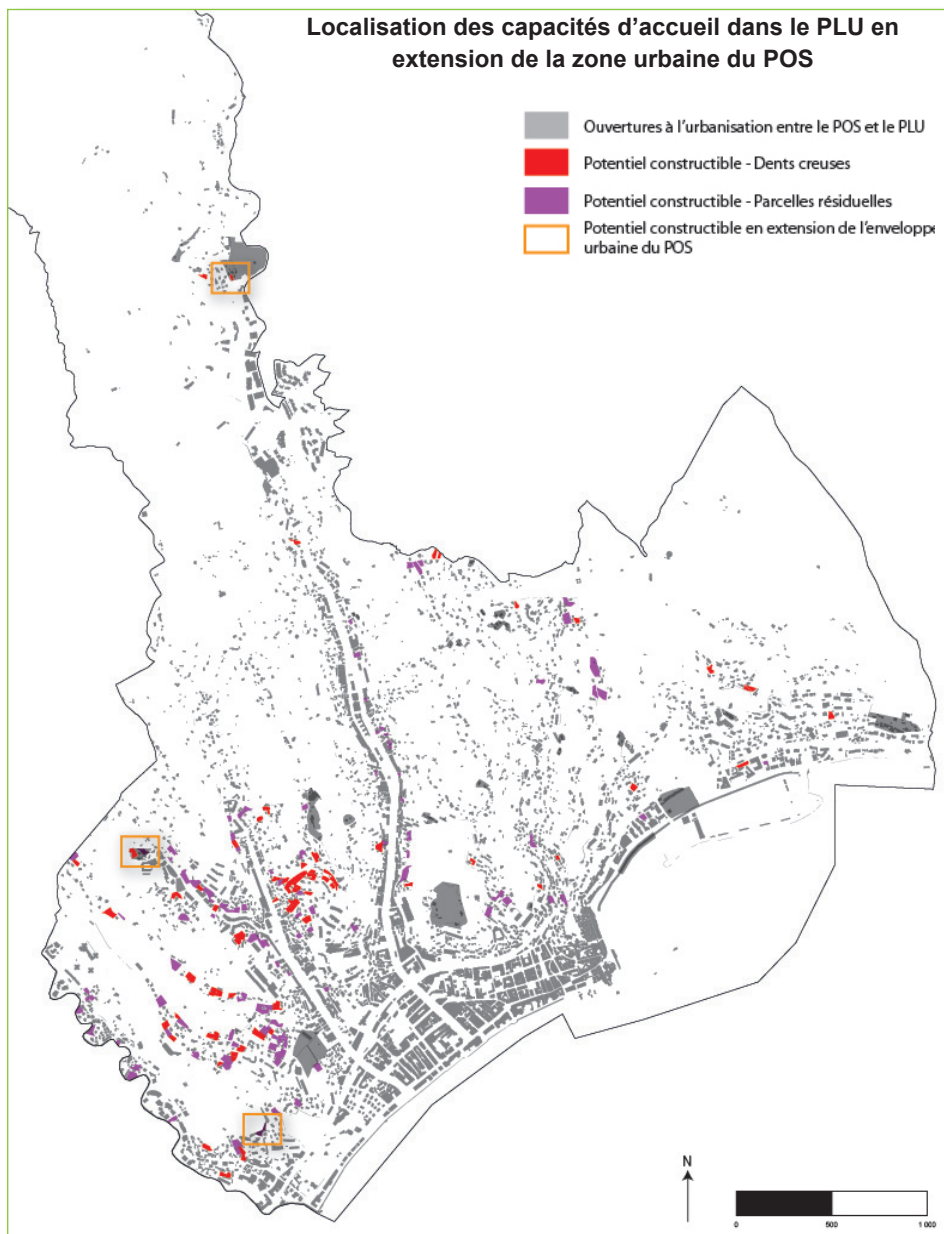
Près de 7,5 hectares de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) proviennent du reclassement d'une partie des anciennes zones NB (95,01 ha) en zones UAb, UBa ou UC dans le PLU, soit un potentiel d'environ 270 logements dégagés à l'horizon du PLU (cf. cartographie ci-après).

0,35 ha de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) s'inscrivent, en outre, en extension de l'enveloppe urbaine du POS. Cela représente trois secteurs sur le territoire communal : Monti, les Castagnins et La Madone (cf. cartographie ci-après).



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Cependant, les phénomènes de rétention foncière privée - patrimoine à léguer, stratégie économique, portefeuille d'investissement, ... - freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé, sur la commune de Menton, à une rétention foncière de l'ordre de 1/3, soit un logement construit pour trois terrains constructibles. Un tel taux correspond amène à un potentiel de l'ordre de **2 262 unités** (*la rétention foncière ne s'applique pas sur les SMS*).

Sur la base d'une croissance démographique ralentie, de + 0,35 % de croissance annuelle moyenne, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2030, ont été établis à 2 199 logements.

En outre, à ces besoins s'ajoutent ceux liés à la production de logements sociaux en vue de répondre à l'arrêté de carence du 27 décembre 2017 ainsi qu'aux objectifs triennaux imposés, pour les périodes 2014-2016 et 2017-2019, par le Contrat de Mixité Sociale (CMS) signé le 27 juillet 2016 entre l'État, la commune et la CARF. ~~pour la période 2014-2017, par l'arrêté préfectoral de carence.~~ A ce titre, la commune de Menton doit produire 277 logements locatifs sociaux à l'horizon 2020, soit une production globale de 578 logements sur trois ans. Le rattrapage de la carence en logements sociaux génère donc des besoins en logements supplémentaires à ceux liés à la croissance démographique.

En considérant, d'une part, les capacités d'accueil aujourd'hui disponibles sur le territoire communal, et d'autre part, la politique menée par la Municipalité en matière de lutte contre la vacance et l'habitat indigne offrant la possibilité de réhabiliter les logements dans le centre-ville ou les quartiers les plus dégradés (îlot Jeansoulin ou rue Loredan Larchey par exemple) - soit une capacité de renouvellement estimée à environ 130 logements dans le projet de PLU -, une capacité non négligeable en logements peut être dégagée.

Cette capacité apparaît cohérente avec les objectifs de production de logements et le rythme de croissance démographique retenus par la commune dans son PLU.

En effet, l'application des dispositions réglementaires prévues par la Municipalité mentonnaise dans son PLU favorise la production de plus de 2 260 logements dont près de 960 logements sociaux, soit une capacité légèrement excédentaire par rapport aux objectifs poursuivis par la commune.

Cette capacité d'accueil étant essentiellement localisée dans les zones urbaines constituées, **le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU visent donc à lutter contre l'étalement urbain et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Menton.**

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Capacités d'accueil théoriques dégagées par le PLU (espaces vierges urbanisables)

| Zones du PLU | Surfaces non bâties | Taille moy. logements | Dispositions du PLU | | | Capacités d'accueil |
|--------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------|----|---------------------|
| | | | CES | Hauteur | CV | |

| | | | | | | |
|-----------|-----------------------|--------------------|--|---------------|--|-----------------|
| UA | 13 059 m ² | 80 m ² | UAa 70 % UAb 60 % | 22 m | UAa 10 % UAb 25 % | 655 lgts |
| UB | 33 468 m ² | 100 m ² | UBa 50 % UBb 40 % UBc 30 % UBd 15 % | 15 m/12 m/9 m | UBa 30 % UBb 40 % UBc 50 % UBd 70 % | 611 lgts |
| UC | 67 019 m ² | 120 m ² | 20 % | 7 m | 65 % | 225 lgts |

| | | | | | | |
|--------------|------------------------------|---|--|--|--|-------------------|
| Total | 113 546 m² | <i>avec coefficient de rétention foncière (1/3)</i> | | | | 1 492 lgts |
| | | | | | | 994 lgts |

Bilan de la production de logements dégagée par le PLU

| Type de logements/ Outils | Capacités d'accueil théoriques Logements globaux | Capacités d'accueil théoriques LLS |
|--|---|--|
| Logements issus des SMS | 1 268 | 552 |
| Logements dont logements issus des PMS | 1 492 | 415 |
| Autres production de logements (projets) | - | 100 (réhabilitation) 30 (emplacements gens du voyage) |
| Nombre total de logements | 2 760 | 1 097 |
| <i>avec coef. de rétention foncière (1/3) hors SMS</i> | 2 262 | 959 |

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Capacités d'accueil théoriques dégagées par le PLU (espaces vierges urbanisables) détaillées et localisées

| LOCALISATION | | ESPACES VIERGES URBANISABLES | ESTIMATION DES CAPACITÉS DE CRÉATION DE LOGEMENTS |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| Zones UA | | | |
| <i>UAa</i> | <i>Garavan</i> | 1 701 m ² | 109 lgmts dont 38 LLS |
| <i>UAb</i> | <i>Careï</i> | 3 493 m ² | 162 lgmts dont 57 LLS |
| <i>UAb</i> | <i>Borrigo</i> | 7 865 m ² | 383 lgmts dont 134 LLS |
| Zones UB | | | |
| <i>UBa</i> | <i>Les Castagnins</i> | 9 188 m ² | 289 lgmts dont 93 LLS |
| <i>UBa</i> | <i>Val de Borrigo</i> | 1 284 m ² | 34 lgmts dont 34 LLS |
| <i>UBb</i> | <i>Careï</i> | 3 407 m ² | 61 lgmts dont 11 LLS |
| <i>UBb</i> | <i>Val de Gorbio Carnolès</i> | 6 277 m ² | 112 lgmts dont 28 LLS |
| <i>UBc</i> | <i>Careï</i> | 859 m ² | 8 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UBc</i> | <i>Val de Gorbio Carnolès</i> | 5 174 m ² | 47 lgmts dont 5 LLS |
| <i>UBc</i> | <i>Borrigo</i> | 2 564 m ² | 23 lgmts dont 7 LLS |
| <i>UBc</i> | <i>Les Vignasses</i> | 729 m ² | 7 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UBc</i> | <i>Garavan</i> | 703 m ² | 6 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UBc</i> | <i>Rigaudi</i> | 2 555 m ² | 23 lgmts dont 7 LLS |
| <i>UBd</i> | <i>Garavan</i> | 727 m ² | 3 lgmts dont 0 LLS |
| Zones UC | | | |
| <i>UC</i> | <i>La Colle</i> | 4 238 m ² | 14 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Les Colombières</i> | 1 311 m ² | 4 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Fossan Baousset</i> | 7 397 m ² | 24 lgmts dont 0 LLS |

| LOCALISATION | | ESPACES VIERGES URBANISABLES | ESTIMATION DES CAPACITÉS DE CRÉATION DE LOGEMENTS |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------|---|
| <i>UC</i> | <i>Baousset Rte de Casteallar</i> | 2 639 m ² | 9 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Les Castagnins</i> | 2 355 m ² | 8 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Val d'Anaud</i> | 25 751 m ² | 89 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Pigautier</i> | 2 222 m ² | 7 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Val d'Anaud Rte de Gorbio</i> | 2 514 m ² | 8 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Careï Annonciade</i> | 846 m ² | 3 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Impasse des sources</i> | 17 112 m ² | 57 lgmts dont 0 LLS |
| <i>UC</i> | <i>Monti Inférieur</i> | 634 m ² | 2 lgmts dont 0 LLS |
| Total | | 113 546 m² | 1 492 lgmts dont 415 LLS |
| | | | <i>Avec rétention foncière :</i> |
| | | | 994 lgmts dont 277 LLS |

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise donc une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage de nouvelles formes bâties.

Pour chaque zone, il a été défini la capacité de densification qui aurait pu être développée avec les dispositions du POS en vigueur et la capacité de densification qui pourrait être développée avec le projet de PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles.

Ainsi :

- Dans la **zone UAa** centre-ville aucun gisement foncier n'est disponible. Le développement de cette zone est donc basé sur de la réhabilitation. Le tissu urbain développé jusqu'à présent avec le POS est maintenu. La zone UAa Garavan quant à elle regroupe quelques parcelles vierges. La forme urbaine privilégiée permet une densification mesurée afin d'accueillir l'ensemble des fonctions urbaines des centres-villes (habitat, commerces, services et équipements).
- Dans les **zones UAb**, les règles du PLU proposent des formes urbaines de 380 logements/ha en moyenne permettant une densification faible de ces secteurs. Les capacités d'accueil étant limitées dans ces zones, le développement de l'urbanisation est basé sur de la réhabilitation et du renouvellement urbain.

| Localisation | Zone du PLU | Densité bâtie potentielle avec les règles du POS | Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU | Nb lgts produits avec les règles du PLU | Evol. |
|-----------------------------|-------------|--|--|---|-------|
| Garavan | UAa | 300 lgts / ha | 513 lgts / ha | 109 lgts | ↗ |
| | UBc | 24 lgts / ha | 71 lgts / ha | 6 lgts | ↗ |
| | UBd | 40 lgts / ha | 36 lgts / ha | 3 lgts | ↘ |
| Careï | UAb | 300 lgts / ha | 371 lgts / ha | 162 lgts | ↗ |
| | UBb | 154 lgts / ha | 142 lgts / ha | 61 lgts | ↘ |
| | UBc | 122 lgts / ha | 72 lgts / ha | 8 lgts | ↘ |
| | UC | 24 lgts / ha | 22 lgts / ha | 3 lgts | ↘ |
| Borrigo | UAb | 183 lgts / ha | 390 lgts / ha | 383 lgts | ↗ |
| | UBa | 178 lgts / ha | 212 lgts / ha | 34 lgts | ↗ |
| | UBc | 32 lgts / ha | 72 lgts / ha | 23 lgts | ↗ |
| Les Castagnins | UBa | 67 lgts / ha | 251 lgts / ha | 289 lgts | ↗ |
| | UC | 8 lgts / ha | 22 lgts / ha | 8 lgts | ↗ |
| Val de Gorbio Carnolès | UBb | 28 lgts / ha | 142 lgts / ha | 112 lgts | ↗ |
| | UBc | 32 lgts / ha | 72 lgts / ha | 47 lgts | ↗ |
| Les Vignasses | UBc | 32 lgts / ha | 72 lgts / ha | 7 lgts | ↗ |
| Rigaudi | UBc | 27 lgts / ha | 72 lgts / ha | 23 lgts | ↗ |
| La Colle | UC | 0 lgts / ha | 22 lgts / ha | 14 lgts | ↗ |
| Les Colombières | UC | 7 lgts / ha | 22 lgts / ha | 4 lgts | ↗ |
| Fossan / Baousset | UC | 20 lgts / ha | 21 lgts / ha | 24 lgts | ↗ |
| Baousset / Rte de Castellar | UC | 8 lgts / ha | 22 lgts / ha | 9 lgts | ↗ |
| Val d'Anaud | UC | 6 lgts / ha | 22 lgts / ha | 89 lgts | ↗ |
| Pigautier | UC | 20 lgts / ha | 22 lgts / ha | 7 lgts | ↗ |

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

→ Dans les **zones UB**, les densités privilégiées sont plus importantes qu'au POS (146 logements/ha en moyenne au PLU contre 57 logements/ha au POS). En effet ces secteurs sont identifiés comme des zones urbaines denses. Le PLU, en cohérence avec la législation, projette la densification de ces secteurs urbains, proches des principales aménités. A ce titre, il distingue quatre niveaux de densification, en fonction de la typologie bâtie existante, du niveau d'équipement et du caractère de la zone.

- Dans les **zones UBa**, la densité permise est plus importante qu'au POS (230 logements/ha au PLU contre 122 logements/ha au POS en moyenne) permettant ainsi de confirmer ces secteurs comme des pôles secondaires du territoire communal.
- Dans les **zones UBb**, les capacités d'accueils étant nombreuses, les dispositions réglementaires du PLU favorisent un renforcement de la densification bâtie (142 logements/ha au PLU contre 90 logements/ha au POS en moyenne).
- Dans les **zones UBc**, la densité permise est multipliée par deux dans le PLU et vise un développement modéré de l'urbanisation en comblant les dents creuses (72 logements/ha au PLU contre 45 logements/ha au POS en moyenne).
- Dans la **zone UBd**, en raison des caractéristiques paysagères et environnementales, les règles du PLU ne visent pas une densification

| | | | | | |
|--|----|--------------|--------------|------------------------------------|---|
| Val d'Anaud / Rte de Gorbio | UC | 5 lgts / ha | 22 lgts / ha | 8 lgts | ↗ |
| Impasse des Sources | UC | 14 lgts / ha | 21 lgts / ha | 57 lgts | ↗ |
| Monti Inférieur | UC | 27 lgts / ha | 22 lgts / ha | 2 lgts | ↘ |
| Nombre total de logements produits avec les règles du PLU | | | | 1 492 lgts (hors rétention) | |

urbaine. La densité reste similaire à celle du POS.

→ Dans les **zones UC**, les règles du PLU visent une densification modérée. Ces secteurs à caractère résidentiel sont essentiellement constitués de maisons individuelles et présentent de nombreux gisements fonciers disponibles. Ainsi la densité est multipliée quasiment par deux dans le PLU.

Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines. Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels et agricoles.



PARTIE 5 -

ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

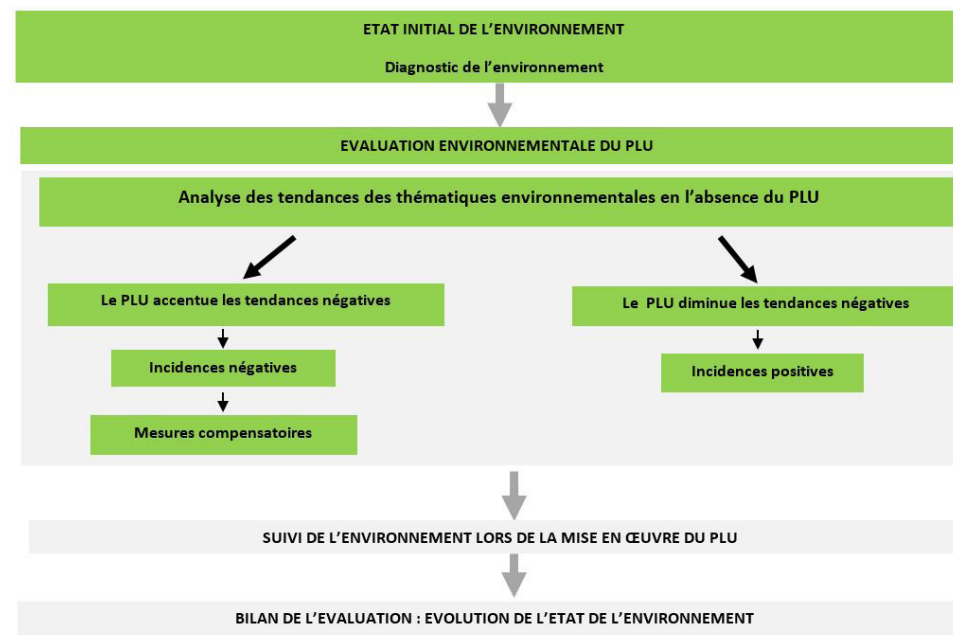
1 - MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

L'évaluation environnementale du PLU consiste en l'appréciation systématique et objective du document d'urbanisme en cours ou terminé, de sa conception, de sa mise en œuvre et de ses résultats. Le but est de déterminer du point de vue environnemental la pertinence et l'accomplissement des objectifs, l'efficacité, l'impact et la durabilité. Cette évaluation doit fournir des informations crédibles et utiles permettant d'intégrer les leçons de l'expérience dans le processus de décision des élus en charge de la politique d'aménagement du territoire communal. Le suivi consiste ainsi, à collecter et à analyser systématiquement l'information pour suivre les progrès réalisés suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme dans le domaine de l'environnement par rapport aux orientations et objectifs établis, et vérifier leur conformité avec les normes établies. Ce suivi permet d'identifier les tendances et les schémas qui se dessinent, d'adapter les stratégies et de guider la prise de décisions relatives à la gestion du PLU au cours du temps.

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport.
- Une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement.
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.



2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau de bord ci-après liste, pour les différents enjeux environnementaux identifiés sur la commune, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Le choix des indicateurs a été établi en appréciant leur faisabilité technique et la disponibilité des sources de données. Le tableau de bord pourra être complété de nouveaux indicateurs dès lors que de nouvelles données apparaissent ou sont disponibles et capitalisées à l'échelle de la commune.

La commune se fixe comme objectif d'initier les travaux portant sur le tableau de bord dès l'approbation du PLU. Un rapport intermédiaire sera produit trois ans après l'approbation pour dresser un premier bilan de la mise en oeuvre du PLU. Conformément à la loi portant «Engagement National pour l'Environnement» une évaluation complète sera réalisée au bout de six ans.

Les indicateurs ci-après doivent être sélectionnés avec les élus de sorte à retenir :

- **les plus pertinents pour la commune**
- **les plus simples à renseigner/utiliser**
- **les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal**

2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|--|--|--------------|--|
| Gestion économe de l'espace | Densification de l'habitat | Suivi de la consommation de l'espace | Nombre de permis de construire de type «habitat collectif» accepté | Annuelle | Commune |
| | Regroupement des zones urbanisées | Utilisation des dents creuses | Surface de dents creuses non urbanisées | Durée de PLU | Commune |
| Prévention des risques naturels | Risques sur les personnes et les biens | Suivi des risques naturels induits sur la population | Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque | Durée du PLU | SDIS, Pompiers de Menton |
| Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques | Diversité d'espèces de poissons observées sur la commune | Nombre d'espèces de poissons observées | (Nb total d'espèces de poissons observées/nombre total de relevés) X 100 | Bisannuel | Fédération de la pêche ONEMA |
| | Diversité d'espèces de avifaunistiques observées sur la commune | Nombre d'espèces avifaunistiques observées | (Nb total d'espèces avifaunistiques observées/nombre total de relevés) X 100 | Bisannuel | Faune paca (http://www.faune-paca.org/) |
| | Maintien de l'activité agricole sur la commune | SAU communale (Surface Agricole Utilisée sur la commune) | SAU communale/surface du zonage A | Durée du PLU | RGA (Recensement Général Agricole) |
| Protection du patrimoine paysager et bâti | Qualité de réhabilitation du bâti | Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations | Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère | Annuelle | Commune |
| Protection de la ressource en eau | Qualité de l'eau potable | Qualité de l'eau potable distribuée | Suivi de la qualité des eaux potables distribuées | Annuelle | ARS Gestionnaire du réseau |
| | Qualité des eaux de surface | Qualité de l'eau des torrents de Borrigo, de Gorbio et du Careï | Suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (états écologique et chimique) | Durée du PLU | Agence de l'eau RMC |
| | Gestion des eaux pluviales et des eaux usées | Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes | (population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes/ population totale) X 100 | Annuelle | Commune |

Source : CEREG Territoires

712

2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

| | | | | | |
|---|--|---|--|----------|------------------------|
| Protection de la ressource en eau | Gestion des eaux pluviales et des eaux usées | Taux de raccordement à la station d'épuration de Menton | (foyers raccordés à la STEP/ foyers totaux) X 100 | Annuelle | Gestionnaire du réseau |
| Amélioration de la qualité de la vie | Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers | Nombre d'installations ENR et puissances installées (hors photovoltaïque) | Nombre d'installations et puissances ayant bénéficiées d'une demande de subvention | Annuelle | Commune / ADEME |



PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 - Le cadre juridique

L'évaluation environnementale a pour objectifs d'une part de « recenser les impacts des orientations du PLU et d'autre part, de proposer des mesures de réduction d'impact et/ou des mesures compensatoires ». L'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme précise que le contenu du rapport de présentation du PLU :

- décrit l'articulation du Plan local d'urbanisme avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.2 - Le processus d'évaluation environnementale

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport ;
- une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement ;
- une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020-2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement DurableS, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 5 sur la commune de Menton :

- **Orientation 1** : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement
- **Orientation 2** : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun
- **Orientation 4** : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
- **Orientation 5** : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux identifiés sur la commune :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques terrestres et aquatiques, en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....)

Le tableau page suivante dresse une synthèse des incidences positives et négatives

des actions du PADD au regard des principaux enjeux environnementaux.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

| ORIENTATIONS DU PADD | | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|---|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Orientations | Actions | | | | | | |
| | | Gestion économe de l'espace | Prévention des risques naturels | Préservation de la biodiversité | Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti | Protection de la ressource en eau | Amélioration de la qualité de vie |
| Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement | 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 | | 😊 | 😊😞 | 😊 | | 😊 |
| | Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie | 😊 | | | | 😞 | 😊 |
| | Assurer un développement urbain maîtrisé et durable | | | 😊 | | | 😊 |
| | Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers | | | 😊 | 😊 | | 😊 |
| | Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne | | | | | | 😊 |
| | Traiter les «entrées de ville» | | | | 😊 | | 😊 |
| | Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement | | 😊 | | 😊 | 😊 | |
| | Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes | | 😊 | | | | |
| | Veiller à une gestion économe des ressources naturelles | | | 😊 | | 😊 | |
| | Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population | | | 😞 | | 😞 | 😊 |
| Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution | | | 😊 | | 😊 | | |

| Type des incidences | |
|------------------------------------|---|
| Incidence positive | 😊 |
| Incidence potentiellement négative | 😞 |
| Absence d'incidence | |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

| ORIENTATIONS DU PADD | | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Orientations | Actions | | | | | | |
| | | Gestion économe de l'espace | Prévention des risques naturels | Préservation de la biodiversité | Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti | Protection de la ressource en eau | Amélioration de la qualité de vie |
| Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques | Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA, ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires | | 😊 | 😊 | 😊 | | |
| | Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières | | | 😊 | 😊 | | 😊 |
| | Préserver les espaces affectés aux activités agricoles | | 😊 | 😊 | | | 😊 |
| | Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques | | | 😊 | | | |
| | Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue | | | 😊 | | 😊 | |
| | Préserver la trame verte communale | | | 😊 | | | |
| Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun | Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine | | | | 😊 | | 😊 |
| | Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale | | | | | 😞 | 😊 |
| | Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments | | | 😊 | 😊 | | 😊 |
| | Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile | | | | | | 😊 |
| | Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville | | | | | | 😊 |
| | Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement | | | | | 😞 | 😊 |
| | Participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN 06 | | | | | | 😊 |

| Type des incidences | |
|------------------------------------|---|
| Incidence positive | 😊 |
| Incidence potentiellement négative | 😞 |
| Absence d'incidence | |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

| ORIENTATIONS DU PADD | | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|--|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Orientations | Actions | Gestion économe de l'espace | Prévention des risques naturels | Préservation de la biodiversité | Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti | Protection de la ressource en eau | Amélioration de la qualité de vie |
| Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive | 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 | 😊 | 😊 | 😊😞 | | 😊 | |
| | Amplifier l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique local | | | 😊😞 | | | 😊 |
| Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement | | 😊 | 😊 | 😊 | 😊 | 😊 |
| | Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine | 😊 | | 😊 | 😊 | | 😊 |

| Type des incidences | |
|------------------------------------|---|
| Incidence positive | 😊 |
| Incidence potentiellement négative | 😞 |
| Absence d'incidence | |

Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.


Néanmoins, les actions liées au développement des équipements, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- la gestion de la ressource en eau
- l'intégration paysagère.

Concernant le développement de l'activité maritime, le PADD n'indique pas les modalités de gestion et d'encadrement.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement









| Incidences notables prévisibles et mesures envisagées | | |
|---|---|---|
| Thématiques environnementales impactées | Incidences du PLU | Mesures |
| Consommation des sols | <ul style="list-style-type: none">  Densification de l'enveloppe urbaine  Limitation du développement urbain diffus  Réduction de l'aléa inondation et incendie de forêt  Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques  Augmentation des pressions sur les ressources : eau, énergie... | <p>La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue</p> <p>Prescriptions relatives aux PPR mouvement de terrain et séisme</p> |
| Biodiversité et milieux naturels | <ul style="list-style-type: none">  Prise en compte des espaces protégés au titre de la DTA  Maintien des continuités écologiques  Préservation de la biodiversité  Protection du poumon vert urbain  Une Trame Verte et Bleue garantissant un maillage écologique | <p>Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels</p> <p>Prescriptions relatives aux PPR mouvement de terrain et séisme</p> |
| Risques naturels et technologiques | <ul style="list-style-type: none">  Bonne prise en compte du zonage et prescriptions du PPR  Constructibilité fortement limitée dans les fonds de vallons  Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque de ruissellement  Augmentation des coupures agricoles limitant le risque d'extensions des incendies  Élargissement des voies favorisant l'intervention des secours | <p>Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres</p> <p>Réduction des impacts liés à l'imperméabilisation des sols par des mesures inscrites dans le PADD : réalisation de bassins de rétention, réglementation de la constructibilité le long des axes des vallons, maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie</p> <p>Prescriptions relatives au PPR et prise en compte de la connaissance des aléas mouvement de terrain établie par le CEREMA</p> |
| Ressource en eau | <ul style="list-style-type: none">  Augmentation du volume des eaux usées à traiter  Augmentation des consommations des ressources en eau  Réduction des déversements vers le milieu naturel  Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées dans le milieu naturel  Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial | <p>Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales</p> <p>Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle</p> <p>Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau</p> |
| Qualité de l'air Ressource énergétique | <ul style="list-style-type: none">  Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports)  Cheminements doux  Augmentation des besoins en énergie pour les bâtiments et les transports | <p>La réglementation thermique en vigueur sera respectée</p> |




Source : CEREG Territoires

721

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement

| Incidences notables prévisibles et mesures envisagées | | |
|---|---|---|
| Thématiques environnementales impactées | Incidences du PLU | Mesures |
| Ambiance sonore |  Développement des déplacements doux  Augmentation des déplacements motorisés et de l'ambiance sonore liée à la croissance démographique | Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux Prise en compte de l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes |
| Paysage et patrimoine bâti |  Préservation des typologies paysagères existantes  Conservation du caractère traditionnel des constructions  Maintien du paysage identitaire de Menton (agrumiculture et poumon vert urbain)  Impacts paysagers liés au développement de nouvelles zones d'urbanisation | Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur le paysage |
| Gestion des déchets |  Production de déchets supplémentaires  Prise en compte de la gestion et de collecte des déchets urbains | Projet de réalisation d'une quatrième déchetterie sur la commune de La Turbie |

| Niveau des incidences | |
|-----------------------|---|
| Incidence positive |  |
| Incidence neutre |  |
| Incidence négative |  |
| Absence d'incidence | |

Les incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la TVB sont cartographiées ci-après. Les principaux secteurs concernés sont :

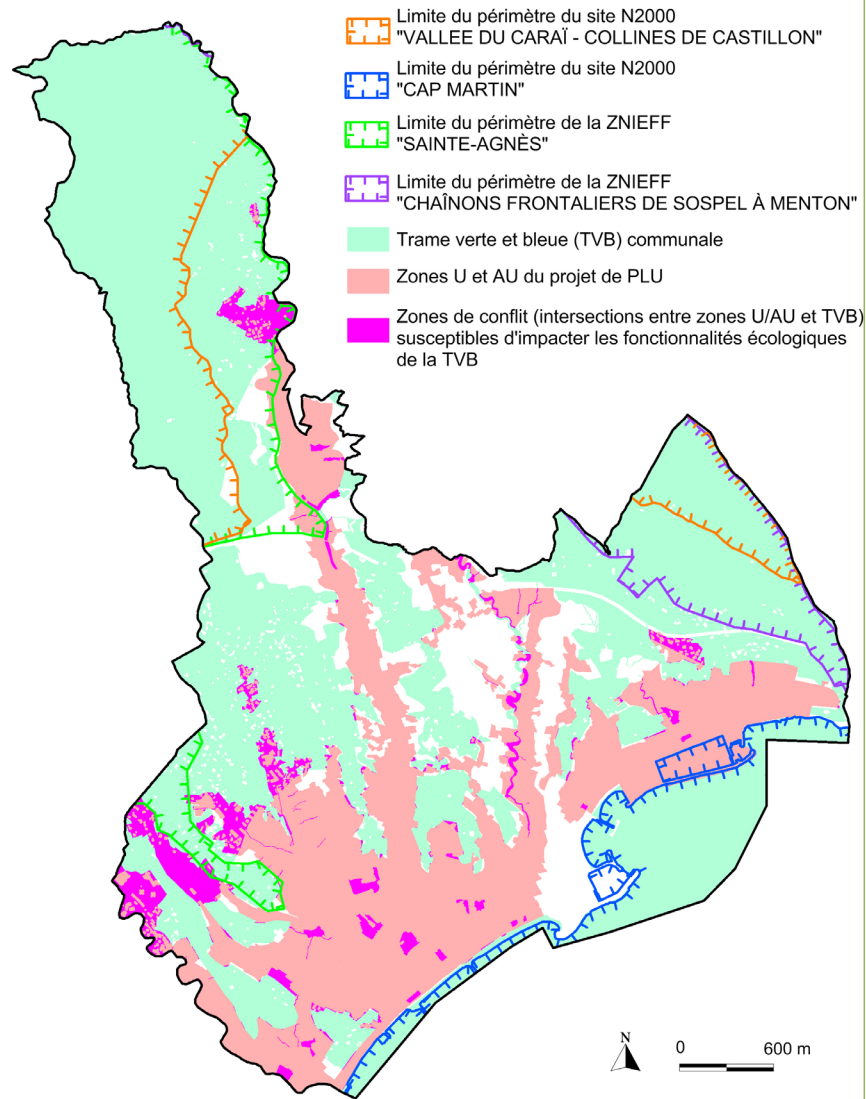
- les sites ouverts à l'urbanisation (quartier de Monti, nouveau quartier du Careï et Haut Careï)
- le secteur du Val de Gorbio
- le secteur du Val des Castagnins / Val d'Anaud dont une large partie s'inscrit dans une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public à vocation sportive (stade)
- le secteur de Boirie
- les espaces de nature en ville (jardins, parcs,...)
- une partie de la ripisylve du Fossan
- le secteur des Colombières

La majorité de ces secteurs correspondent à des espaces anthropisés et en partie imperméabilisés en continuité du bâti existant dans lesquels un certain nombre de mesures permettent de réduire voire d'éviter les effets négatifs du PLU (cf. carte ci-après «principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques»).

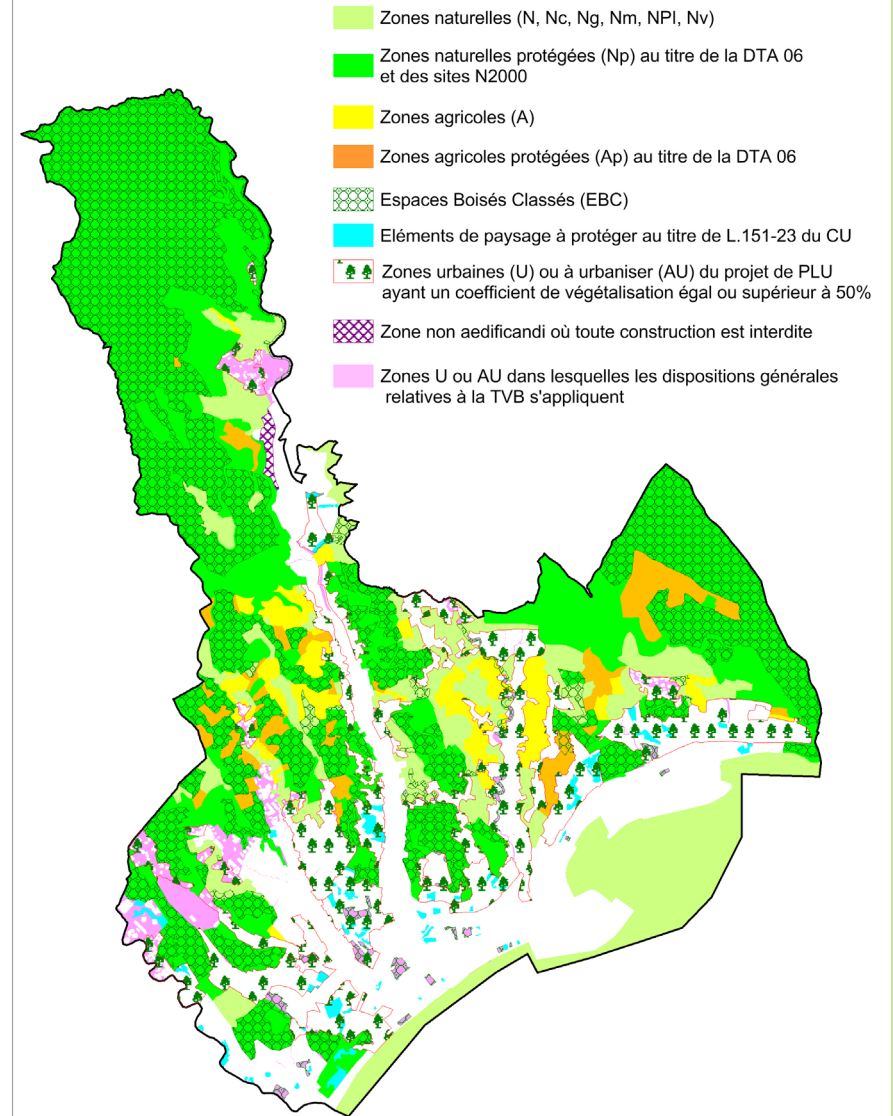
2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement

Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue



Identification des principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques



2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

La zone IAU

Cette zone, destinée à accueillir le projet d'aménagement du nouveau quartier du Haut-Careï, fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). Les incidences sur cette zone sont traitées dans la partie «3.2 - Incidences prévisibles des opérations d'aménagement et de programmation».

La zone IIAUz

La zone IIAUz délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à long terme. Cette zone a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités du Careï.

La zone IIAUz est soumise à des aléas de mouvements de terrain.

| PAYSAGE - IIAUz | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur rural. Présence de restanques agricoles d'oliviers et de friches. Perception sur le versant boisé opposé et au fond de la vallée du Caréï. |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère ☹️ Modification des perceptions visuelles depuis le hameau de Monti |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Préservation de la ripisylve du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue |

| RESSOURCES NATURELLES - IIAUz | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Replat présentant des potentialités agronomiques intéressantes |
| Incidences prévisibles | Perte d'une zone agricole potentielle ☹️ |
| Mesures | / |

| RISQUES NATURELS - IIAUz | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Le fond de vallée du Caréï est en zone inondable soumis à des crues rapides La zone est concernée par des aléas faibles de mouvement de terrain (Eb1 et/ou G1) identifiés dans l'étude CEREMA |
| Incidences prévisibles | Apport d'eaux pluviales complémentaires avec l'imperméabilisation du site ☹️ |
| Mesures | Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue. Prendre des mesures adaptées au risque mouvement de terrain. |

| NUISANCES - IIAUz | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse) |
| Incidences prévisibles | Augmentation significative de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Conti, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹️ |
| Mesures | / |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

| BIODIVERSITE - IIAUz | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | <p>Secteur identifié comme réservoir de biodiversité potentiel et corridor écologique avéré (nombreuses espèces patrimoniales et/ou protégées)</p> <p>Fond de vallée du Carei caractérisé comme espace de mobilité de cours d'eau dans le SRCE PACA. (à remettre en état)</p> <p>Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA</p> <p>Secteur à proximité (environ 500 m) du SIC FR9301567 « Vallée du Carai – Collines de Castillon » et de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 « Chaînon frontaliers de Sospel à Menton »</p> <p>Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès »</p> |
| Incidences prévisibles | <p>Impacts avérés sur le Caréi et ses vallons tant sur la circulation des espèces (rupture d'une corridor écologique) que sur les habitats (destruction de la ripisylve) et les espèces (impacts sur Anguille européenne du fait de la dégradation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques) 😞</p> <p>Impacts potentiels sur le reste de la zone, dégradation d'une zone naturelle et perte de biodiversité attendue (présence potentielle d'habitats et d'espèces patrimoniales) 😞</p> |
| Mesures | <p>Préservation du fond de la vallée du Caréi par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autres des cours d'eau, fossés enherbés, revêtements perméables des aires de stationnement</p> <p>Mettre en place des systèmes de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et des déchets performants</p> <p>La réalisation d'inventaires naturalistes et la définition des impacts sur les habitats, la flore et la faune avérés sur le site, permettra de compléter cette liste de mesures de réduction</p> |

La zone UT1

Cette zone UT 1 correspond à l'emplacement actuel du camping municipal Saint-Michel sur le plateau du même nom qui domine la baie de Menton.

| RISQUES NATURELS - UT1 | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur en périphérie de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt |
| Incidences prévisibles | Urbanisation (bungalows) supplémentaires générant une vulnérabilité aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru. 😞 |
| Mesures | <p>Des travaux d'urgence de mise en sécurité ont été effectués en 2013</p> <p>Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation</p> <p>Intégrer des aires de retournements</p> <p>Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées du camping</p> |

| BIODIVERSITE - UT1 | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Présence de zones boisées en périphérie du site et participant de la trame verte |
| Incidences prévisibles | Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité 😞 |
| Mesures | <p>Préservation des boisements inscrits dans la trame verte et bleue communale par une servitude EBC</p> <p>Imposer des clôtures perméables</p> |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

| NUISANCES - UT1 | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse) |
| Incidences prévisibles | Augmentation faible de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur des quartiers des Ciappes et de Rigaudi, et une gêne pour les commodités de voisinage 😞 |
| Mesures | / |

| PAYSAGE - UT1 | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus et les emplacements du camping. Site panoramique sur le littoral. Présence de restanques |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes qui surplombent le site 😞 |
| Mesures | Écran végétal par la servitude EBC ceinturant pratiquement toute la zone va permettre de préserver l'ambiance paysagère du site |

La zone UC du hameau de Monti

Cette zone UC se localise dans la partie nord de la commune, dans le hameau de Monti, à proximité de la zone d'activités du Careï et sur le versant oriental du col de Rencurel.

| BIODIVERSITE - UC Monti | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à environ 200 m du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon » et environ 600 m de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 « Chaînon frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès » Secteur en totalité dans un réservoir de biodiversité du SRCE PACA |
| Incidences prévisibles | Perte potentielle de biodiversité faible à modérée 😞 |
| Mesures | Prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autre des cours d'eau et talwegs, fossés enherbés, revêtements perméables,... Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC |

| PAYSAGE - UC Monti | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus. |
| Incidences prévisibles | Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère 😞 Modification des perceptions visuelles depuis la route de Sospel 😞 |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC et faible emprise au sol (20% de la superficie totale de l'unité foncière). |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

| RISQUES NATURELS - UC Monti | |
|-------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur recouvert en partie par des formations boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt La zone est concernée par des aléas moyen à faible de mouvement de terrain |
| Incidences prévisibles | Risque de départ de feux accru 😞 |
| Mesures | Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées Prescriptions en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA). |

| NUISANCES - UC Monti | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse) |
| Incidences prévisibles | Augmentation modérée de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Monti, et une gêne pour les commodités de voisinage 😞 |
| Mesures | / |

Autres secteurs ouverts à l'urbanisation susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement

Secteur correspondant au versant de la Corniche des serres de la Madone
Ce secteur se situe à l'Ouest de la commune, proche du vallon du Borrigo en limite avec la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie. Il s'agit des versants de la Corniche des Serres de la Madone constitués de restanques et d'espaces boisés. Les parcelles les plus à l'Ouest sont aujourd'hui en partie urbanisées.

| RISQUES NATURELS - Versant Corniche des serres de la Madone | |
|---|---|
| Enjeux | Secteur en zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Glissement de terrain |
| Incidences prévisibles | Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux glissements de terrain 😞 |
| Mesures | Les futures constructions devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain Inscription du secteur en zone bleue du PPR Mouvement de terrain en «éléments de paysage à protéger» dans lesquels aucune construction n'est admise. |

| BIODIVERSITE - Versant Corniche des serres de la Madone | |
|---|--|
| Enjeux | Présence de restanques et de zones boisées |
| Incidences prévisibles | Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité (présence potentielle de micro-habitats et d'espèces, notamment dans les restanques) 😞 |
| Mesures | Préservation des boisements et des murets des restanques (riches en micro-habitats) Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Inscription de la zone boisée en « éléments de paysage à protéger » dans lesquels aucune construction n'est admise |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

Secteur du Val de Gorbio

Ce secteur se localise à l'Ouest du territoire communal de Menton, à proximité du Val de Gorbio.

| RISQUES NATURELS - Val de Gorbio | |
|----------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur en partie concerné par une zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Coulée Secteur en continuité de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt |
| Incidences prévisibles | Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux coulées et aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru 😞 |
| Mesures | Les futures constructions ou aménagements devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés, ...) Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et le bâti Veiller au respect de la réglementation sur le débroussaillage |

| BIODIVERSITE - Val de Gorbio | |
|-------------------------------|---|
| Enjeux | Zone boisée en continuité d'un espace naturel remarquable terrestre protégé au titre de la DTA |
| Incidences prévisibles | Dégradation modérée des franges d'une vaste zone naturelle et perte de biodiversité 😞 (présence potentielle d'habitats et d'espèces) |
| Mesures | Préservation des boisements Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.4 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP

Sur le territoire communal de Menton, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation de type sectoriel sont retenues :

- le réaménagement de l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet
- la création et l'aménagement d'un nouveau quartier durable dans le Haut-Careï.

L'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet



| RISQUES NATURELS - Quartier des Soeurs Munet | |
|--|--|
| Enjeux | Le versant surplombant le site est soumis à un risque de mouvement de terrain identifié dans le PPR. La plaine alluviale du Borrigo est inondable, l'étroitesse et la pente générale soutenue ainsi que l'intensité des précipitations font de ce secteur une zone particulièrement vulnérables dans un contexte de forte urbanisation. Le site est en bordure de la zone inondable |
| Incidences prévisibles | Inondation possible lors des fortes crues des constructions en zone inondable, contribution limitée de l'OAP aux apports pluviaux 😞 |
| Mesures | Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.4 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation

| NUISANCES - Quartier des Soeurs Munet | |
|---------------------------------------|--|
| Enjeux | La D22- cours René Cotty bordant le site de l'OAP est classée en voirie bruyante de classe 4. L'impact sonore concerne une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie |
| Incidences prévisibles | Le projet s'inscrit dans la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustiques supplémentaires significative 😊 |
| Mesures | Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique |

| PAYSAGE - Quartier des Soeurs Munet | |
|-------------------------------------|---|
| Enjeux | Présence en surplomb du site d'une petite colline boisée «la colline de la Vierge» dans un secteur fortement urbanisé. Présence du monastère de l'Annonciade. À proximité du monastère se trouve un vignoble en restanques. |
| Incidences prévisibles | Incidence du projet sur la perception du site depuis la RD22 😞 |
| Mesures | Définition des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles vers la colline de la Vierge et protection des bâtiments remarquables. |

Le nouveau quartier du Haut Careï

Ce projet est situé quartier de Saint Roman. Le projet du Haut Careï constitue la fin de l'urbanisation de l'ancienne ZAC du même nom approuvée par Arrêtés Préfectoraux des 1/09/1981 et 10/02/1983 et supprimée par Délibération du Conseil Municipal du 22/12/2008.

Une étude d'impact a été rendue nécessaire suite à une demande d'examen au cas par cas déposée par la Ville de MENTON en date du 21 juin 2012, complétée à la demande de la DREAL (Autorité Environnementale). Les principaux éléments à retenir de cette opération sont rappelés ci-après.



2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation

| RISQUES NATURELS - Quartier du Haut Careï | |
|---|--|
| Enjeux | Secteur partiellement boisé à base de résineux soumis à un risque feux de forêt Secteur Sud de fond de vallon soumis au risque d'inondation Secteur Sud de la zone en aléas fort à moyen Mouvement de terrain - Principe d'inconstructibilité (Préconisations au regard de l'étude CEREMA) |
| Incidences prévisibles | Augmentation de la vulnérabilité face aux risques naturels (incendie, inondation, mouvement de terrain) 😞 |
| Mesures | Éléments de paysage à protéger au Nord et au Sud de la zone Prescriptions relatives à la trame verte et bleue dans les espaces de corridors écologiques Préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA). Conserver les principes de restanques |

| PAYSAGE - Quartier du Haut Careï | |
|----------------------------------|---|
| Enjeux | Secteur d'ambiance rurale et naturelle, secteur visible en perceptions rapprochée et éloignée |
| Incidences prévisibles | Impact visuel fort du projet pour le voisinage et depuis les perceptions lointaines 😞 |
| Mesures | Prescriptions sur l'insertion paysagère, définir des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles Préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment sur le massif boisé de la forêt de Menton situé sur le versant opposé Éléments de paysage à protéger et corridors écologiques de la trame verte et bleue |

| BIODIVERSITE - Quartier du Haut Careï | |
|---------------------------------------|--|
| Enjeux | Secteur hors zone d'intérêt écologique majeur mais milieux semi-ouverts participant à la trame verte, présence de vallons raccordant le versant au fond du Caréï Une belle diversité biologique quant aux Oiseaux et aux Lépidoptères Rhopalocères évoquée dans l'étude d'impact Le Barbeau méridional et le Blageon, liés au cours d'eau semi permanent du Careï, deux espèces vulnérables et à très forte valeur patrimoniale |
| Incidences prévisibles | Renforcement de la fragmentation du corridor écologique local identifié 😞 Incidence sur les habitats nécessaires pour le maintien de la Fauvette orphée, évoquée dans l'étude d'impact 😞 |
| Mesures | Préservation des ravins et zones humides en les identifiant en tant qu'éléments de paysage à protéger et corridors écologique de la trame bleue communale, et du fond de la vallée du Caréï (bande de recul non constructible de part et d'autre de l'axe des cours d'eau) dans le respect des prescriptions relatives à la trame verte et bleue Programme de végétation adaptée au milieu ouvert méditerranéen dans les espaces libres Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables Gestion des eaux pluviales pour maintien des conditions hydrologiques du Careï Coefficient de végétalisation de 60% en zone IAU |

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.5 - Les incidences notables sur les sites Natura 2000

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC): «Vallée du Caréï – collines de Castillon»

Le projet urbanistique de la ville s'inscrit dans un contexte naturel marqué par une urbanisation importante sur le littoral, les flancs de collines mais également le long des petits fleuves côtiers. Cette urbanisation est très contrastée à l'échelle de la commune et l'on note des secteurs denses et des zones plus lâches au niveau de certains massifs ou encore dans les rares espaces agricoles. Le PLU vise à densifier des zones déjà urbanisées (zones U) et à ouvrir à l'ouverture certains secteurs en bordure immédiate de zones aujourd'hui urbanisées (zones AU). Globalement on constate que le projet préserve de manière notable les espaces les plus naturels de la commune qui sont définis en zones naturelles (Zones N) et zones agricoles (zones A) écartant ainsi les plus grands risques d'atteinte à la qualité des milieux naturels de Menton. Ces classements favorisent ainsi la préservation de la biodiversité.

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC): « **Vallée du Caréï – collines de Castillon** », que la mise en œuvre du document d'urbanisme de Menton n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

Le site d'Intérêt communautaire (SIC) : «Cap Martin»

Les impacts potentiels sont :

- un surcroît d'eaux usées, qui devront être traitées avec une garantie de performance maximale compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur
- une augmentation du ruissellement et des rejets d'eaux pluviales, avec les mêmes impératifs que dans le cas précédent
- un accroissement de la fréquentation et du niveau général d'activité au niveau du port et de ses abords.

Les mesures de prévention des impacts consistent :

- à subordonner l'extension de l'urbanisation, cela consiste si nécessaire à la mise à niveau du système d'assainissement. Le règlement du PLU énonce l'obligation du raccordement des opérations au réseau d'assainissement collectif de la commune, assurant ainsi l'absence d'impact sur le milieu marin
- à apporter le maximum de garanties techniques pour la limitation et le traitement des rejets d'eaux pluviales, qui auront des performances élevées en tout temps, et en tenant compte des conditions particulières créées par l'existence d'un risque de submersion sur le littoral mentonnais. Ces garanties devront être confirmées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones U, au regard du projet d'aménagement opérationnel. Le cas échéant, une étude d'impact précisera les incidences possibles du projet sur le site Natura 2000 de Cap Martin et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et les compenser. Le règlement du PLU évoque également la nécessité d'une gestion des eaux pluviales s'appuyant sur une collecte et un traitement systématiques suivant les prescriptions du zonage pluvial.

Dans la mesure où ces projets d'urbanisation n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écosystème marin, le projet de PLU n'aura dans ce cas pas d'atteinte sur le site Natura 2000 en question.

3 - SYNTHÈSE DE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La gestion économe de l'espace est assurée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, en affichant clairement ces objectifs dans plusieurs orientations et par une volonté de mixité spatiale et fonctionnelle. La valorisation des dents creuses aura des incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain. Les surfaces des zones U proviennent à 73% des zones U du POS et à 18% des zones NB. Le classement des zones U des secteurs déjà urbanisés n'est donc qu'une mise en compatibilité avec la situation actuelle. Seules 4,3 % des surfaces de zones U sont effectivement ouvertes à l'urbanisation, ce qui représente 21,4 ha , dont 2,7 ha de zones à urbaniser (AU). La progression des zones A engendrera des incidences sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles. L'augmentation des zones N (+ 21%) et des EBC (+ 52%) et le classement de certains espaces naturels, localisés dans les zones urbaines, en «éléments de paysage à préserver» participent à la préservation des continuités écologiques du territoire communal. Enfin dans les zones UA et UB, un coefficient d'emprise au sol relativement important répond à cet enjeu et fait écho aux ambitions du PADD.

Le projet de PLU prend également en compte **les risques naturels**, en inscrivant dans le PADD des mesures en termes de limitation d'imperméabilisation des sols, de ressource en eau, et de contention de l'urbanisation afin de réduire l'exposition aux risques inondations et incendies. Le zonage et le règlement respectent les consignes du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain et prennent en compte la cartographie aléas Mouvement de terrain (Etude CEREMA) et imposent de nombreuses règles en faveur de la limitation des risques inondations et incendies (espaces de pleine terre, emprise au sol des constructions). La réduction des impacts liés à l'imperméabilisation des sols est un engagement clairement affichée dans le PADD : réalisation de bassins de rétention et encouragement aux réserves d'eau, réglementation de la constructibilité le long des axes des vallons, maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie. Le risque d'extension des incendies est limitée par l'augmentation des coupures agricoles et l'élargissement des voies favorisant l'intervention des secours.

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, permettant **la préservation de la biodiversité** sont respectés dans le zonage et répondent ainsi l'orientation 2 du PADD : « Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités ». De plus, le projet prend bien en compte les zones identifiées dans la Trame Verte et Bleue (sites Natura 2000, espaces identifiés au titre de la DTA Alpes-Maritimes notamment) pour lesquelles les dispositions doivent être respectées dans chaque zone concernée.

Le patrimoine paysager et bâti est protégé et mis en valeur à la fois par le maintien des typologies paysagères existantes, du caractère traditionnel des constructions et du paysage identitaire de Menton (agrumiculture et poumon vert urbain), objectifs affichés dans le PADD et déclinés dans le règlement graphique et écrit.

La protection de la ressource en eau est assurée qualitativement par la limitation des rejets polluants dans le milieu naturel. Le PADD prévoit d'assurer une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution. Pour les habitations non reliées à un réseau d'assainissement, les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle. Des préconisations en matière de réalisations d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales sont également inscrites dans le règlement du PLU.

Enfin, **la qualité du cadre de vie** passe notamment par une meilleure qualité de l'air, la sécurité, la limitation du bruit et le confort des habitations. De très nombreuses actions du PADD répondent à ces problématiques. Elles sont pour la plupart reprises dans le règlement, en développant les déplacements doux, en permettant globalement l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable et la réhabilitation thermique des logements, ou encore en préservant les espaces naturels tout en permettant une gestion raisonnée de la forêt, nécessaire à l'approvisionnement en matière première biomasse.

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune s'est appuyée sur :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS COMMUNAUX

• Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement

La commune de Menton fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation de son patrimoine et du grand paysage, fond de scène d'un cadre de vie de qualité, dans les orientations de son PADD, tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation, en cohérence avec les projections démographiques souhaitées.

Le PADD opte pour une urbanisation raisonnée, en continuité des pôles urbains existants. Dans les espaces paysagers les plus sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces urbanisés, proches du centre-ville et des vallées, des principales aménités ou encore des transports en commun, la commune projette de renforcer l'urbanisation déjà dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes et le contexte paysager. Les différents pôles de vie et de centralité de la commune (centre-ville, Saint-Roman/Haut-Careï, Monti), seront renforcés.

Les évolutions projetées devront, en outre, tenir compte du niveau de desserte et d'équipement en réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable existants et projetés, mais également des problématiques de risques (mouvements de terrain, inondation, incendie de forêt). Elles devront également répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière d'équipement de la personne et proposer des aménagements en conséquence (structures pour la jeunesse, pour les personnes âgées, centre de télétravail pour les actifs, etc.).

• Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques

La protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie apparaît commune une priorité dans les orientations du PADD de Menton. Il s'agit, d'une part, des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental, et d'autre part, de l'ensemble des espaces remarquables identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.

Sur la commune, la « Trame Verte et Bleue » apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, cours d'eau, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine. Elle participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont préservés.

Les espaces agricoles, développés dans le projet communal, participent également à cette trame naturelle. Leur préservation et leur mise en valeur contribuent à la diversité des milieux, essentiel au maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

• Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun

Le PADD vise à favoriser les évolutions urbaines dans les quartiers existants en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins. Les besoins en logements pour maîtriser l'accroissement démographique sont de 120 logements par an, soit 2 200 logements jusqu'en 2030 (durée de vie du PLU) auxquels s'ajoutent les besoins en logements sociaux pour répondre à la demande toujours plus croissante (659 logements).

Dans les espaces urbains et paysagers les plus sensibles, la commune fait le choix de limiter la densité des constructions, pour garder un cadre de vie hautement qualitatif. À l'inverse, dans les secteurs urbains constitués proches du centre-ville et dans les vallées, ou les quartiers d'habitat pavillonnaire - Les Castagnins, La Corniche des Serres de La Madone, L'impasse des sources, Le Baousset, etc. (zones UC du PLU) -, le projet de PADD définit des objectifs de restructuration et de développement urbain plus conséquents.

L'évolution du territoire mentonnais s'inscrit également dans les enjeux environnementaux actuels de réduction des consommations énergétiques. Pour se faire, le PADD préconise le recours aux énergies renouvelables et une conception bioclimatique des bâtiments pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Par ailleurs, le projet d'aménagement communal s'engage à répondre aux problématiques d'accessibilité du territoire mentonnais. Compte tenu de la topographie marquée du territoire, le réseau viaire s'étend principalement dans la plaine littorale et les vallées du Borrigo et du Careï ; le reste du territoire étant desservi par des axes secondaires souvent étroits et sinueux rendant la circulation parfois difficile.

Les orientations communales projettent la requalification et à la mise en sécurité des voies de desserte, notamment dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, pour répondre aux besoins et à la sécurité des usagers, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Il s'agit également de renforcer les

liaisons entre les quartiers par des itinéraires de délestage et de contournement des principaux axes des vallées, et en favorisant le développement des cheminements doux au travers d'une politique de réhabilitation des anciens chemins ruraux très nombreux sur la commune. Cela participe par ailleurs à réduire l'usage de la voiture individuelle.

• Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

À Menton, les commerces, services et équipements présents sur le territoire communal sont concentrés dans le centre-ville, le bas des vallées du Borrigo et du Careï ou encore dans les pôles de vie secondaires de Saint-Roman et de Monti.

Le recentrage du développement urbain dans les espaces proches des principales aménités, vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie et réduire les déplacements motorisés ainsi que la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent. Cela permet également de valoriser et de compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés actuels et futurs.

Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et de l'artisanat pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est un enjeu majeur pour la commune, traduit dans le PADD.

Le PADD exprime par ailleurs la volonté communale forte de dynamiser et de pérenniser les activités touristiques, élément essentiel du dynamisme mentonnais.

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

- **Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La commune de Menton est amenée à se développer tant en termes économique que démographique, dans le respect des réalités et du contexte local.

S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie, par rapport aux années précédentes, mais cohérente avec ses potentialités foncières actuelles. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et de redélimiter les limites de la ville, tout en répondant aux futurs besoins des mentonnais.

En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer au maximum son territoire dans les limites urbaines actuelles, en consommant un minimum d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires - les espaces consommés ont pour but de prendre en compte le bâti existant ou de conduire à l'aboutissement de projets communaux ou intercommunaux nécessaires au développement démographique et économique -. Elle se fixe également pour objectif de contenir l'emprise urbaine par rapport aux zones définies dans le POS.

Pour ce faire, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment une réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville. Il s'agit donc de privilégier de nouvelles formes urbaines, plus compactes, et cohérentes avec les principes du développement durable.

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

DÉLIMITATION DES ZONES ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL

Les dispositions réglementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Prescriptions particulières, règlement et zonage) traduisent les grands objectifs communaux déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment :

- Répondre aux besoins et attentes de la population,
- Dynamiser l'économie locale,
- Développer le potentiel touristique de la commune,
- Assurer la protection du paysage et du cadre de vie de qualité des mentonnais.

Elles projettent également l'aménagement du territoire mentonnais à long terme en mettant l'accent, plus particulièrement, sur des sites sur lesquels des opérations d'aménagement sont programmées ou pour lesquels la commune souhaite, dès à présent, engager une réflexion urbanistique.

> Le zonage et le règlement

Le zonage du PLU se décline en quatre types de zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N). Pour chacune des zones, le règlement d'urbanisme associé se décline en 16 articles* régissant la constructibilité. Le zonage identifie également des éléments graphiques spécifiques qui réglementent certaines vocations, indépendamment des dispositions réglementaires des zones (emplacements réservés, espaces boisés classés, etc.). L'ensemble de ces éléments traduisent les objectifs du PADD.

Une réponse aux besoins et attentes de la population

Le PLU apporte une réponse aux besoins en logements et en équipements de la population mentonnaise résidente et anticipe également ceux liés à la croissance démographique projetée à l'horizon 2030 (+0,35% par an jusqu'en 2030 en moyenne). Dans ce cadre, certains secteurs de la commune ont été identifiés comme susceptibles d'être porteurs de la capacité de production de logements, d'équipements, de stationnement, etc.

* Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015, conformément au décret du 28.12.2015, article 12

La zone UAa recense l'urbanisation de la frange littorale et la qualité architecturale du centre-ville mentonnais. L'urbanisation nouvelle, principalement issue d'opérations de requalification et/ou rénovation des bâtiments existants, devra s'inscrire dans la typo-morphologie du tissu urbain présent.

A ce titre, la hauteur des constructions est limitée à 22 m, dans la continuité des règles définies dans le Plan d'Occupation des Sols. Compte-tenu du niveau d'équipement et de desserte de la zone, ainsi que de la proximité avec les principales aménités, ces zones ont vocation à être densifiées : l'emprise au sol des constructions est donc fixée à 70% de l'unité foncière.

Les espaces urbains constitués, espaces centraux de vie, situés en continuité du centre-ville, dans les vallées et à Saint-Roman (zones UAb et UB) ont vocation à être densifiés en cohérence avec l'architecture et la typo-morphologie du bâti existant. Ils se distinguent par les hauteurs et l'emprise au sol des constructions qui y sont autorisées. **Dans les secteurs UAb**, situés en continuité immédiate du centre-ville et dans les vallées du Borrigo et du Careï, la hauteur des bâtiments est fixée à 22 m (7 niveaux), avec un niveau supplémentaire autorisé en attique, en cohérence avec les immeubles existants et la topographie du site. L'emprise au sol maximale des constructions est, quant à elle fixée à 60 % de l'unité foncière. La densité urbaine projetée y est donc plus importante.

Dans les zones UB – UBa, UBb, UBc et UBd, les hauteurs et emprises au sol sont définies au regard du tissu existant :

- UBa : CES de 50% et hauteur limitée à 15 m (R+4)
- UBb : CES de 40 % et hauteur limitée à 12 m (R+3)
- UBc : CES de 30 % et hauteur limitée à 9 m (R+2)
- UBd : CES de 15 % et hauteur limitée à 9 m (R+2). Le secteur UBd, à Garavan, répond plus particulièrement aux objectifs de protection du grand cadre paysager, au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (préservation des espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère et espaces proches du rivage).

Les secteurs pavillonnaires moyennement denses (zones UC), implantés sur les versants arborés de la commune, ont vocation à être développés, de manière

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

maîtrisée, tout en conservant une trame urbaine aérée et un cadre de vie de qualité qui qualifie ces espaces. Pour ces secteurs principalement à vocation résidentielle, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière et la hauteur définie à 7 m. Dans ces conditions, l'habitat individuel est favorisé. En outre, les espaces à caractère naturel, constituant notamment des éléments de la trame verte et bleue communale, sont préservés par des dispositions réglementaires et graphiques spécifiques (articles 13 des dispositions générales et des dispositions des zones, éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, espaces boisés classés (EBC)).

Les espaces dédiés aux équipements collectifs et d'intérêt public (zones UE)

font l'objet d'un classement spécifique dans le PLU. Pour ces secteurs destinés à recevoir, en priorité, des équipements publics et/ou l'aménagement/réorganisation des structures existantes, les dispositions réglementaires du PLU ont été adaptées. Les hauteurs autorisées sont plus importantes (18 m), en cohérence avec les besoins liés à ce type de constructions. En outre, pour ne pas bloquer la réalisation de ces équipements publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans certains secteurs du territoire communal, la commune projette des programmes de requalification urbaine. Les aménagements projetés ont été traduits dans un **plan de masse (zones UM)**. Cette zone concerne trois sites en particulier pour lesquels des dispositions graphiques et écrites particulières ont été définies dans le PLU, en fonction des programmes d'aménagement envisagés (UMa – Garavan-Hambury – habitat/équipements/activités, UMb – Rosmarino – habitat/tourisme, UMc – Les Soeurs Munet – habitat/commerces). Les secteurs à plan de masse définissent de manière précise les gabarits dans lesquels les futures constructions devront s'implanter (polygones d'implantation du bâti, hauteur, etc).

Le secteur des Soeurs Munet fait plus particulièrement l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation qui traduit le programme d'aménagement retenu pour ce quartier.

OAP – Réhabilitation de l'îlot Nord des Soeurs Munet

Le quartier des Soeurs Munet se situe dans le bas du vallon du Borrigo. Le site est

aujourd'hui principalement occupé par des constructions à usage d'habitation et quelques commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles existants.

Le projet d'aménagement retenu envisage la requalification de la trame urbaine existante, en harmonie avec la typologie bâtie et architecturale caractéristique du bas du Borrigo, tout en respectant le contexte environnemental et paysager dans lequel il s'inscrit.

Les grands principes d'aménagement sont :

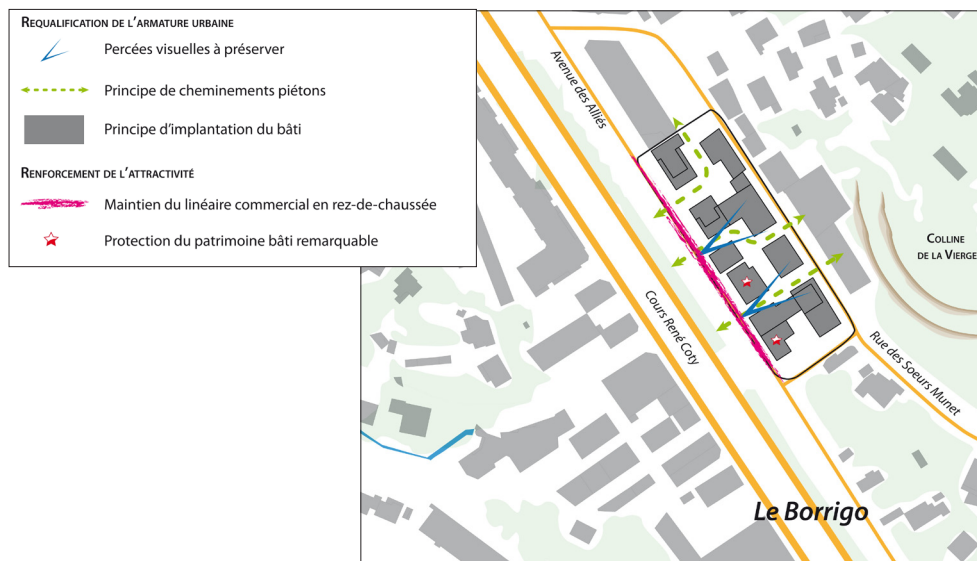
- Requalifier l'armature urbaine de l'îlot Nord : conserver une trame urbaine aérée, en cohérence avec la typologie bâtie du quartier ; préserver les vues sur la colline de la Vierge, en arrière-plan.

Dans le PLU, ces principes d'aménagement sont traduits par un classement au sein d'une zone urbaine spécifique UMc ; secteur à plan de masse proposant des règles de gabarit spécialement adaptée au programme projeté. Les nouvelles constructions seront en harmonie avec la morphologie et de l'architecture du bâti existant. Cette opération d'aménagement permettra également de résorber les constructions dégradées ou de mauvaises qualités présentes aujourd'hui sur le site.

- Renforcer l'attractivité de l'îlot : maintenir un linéaire commercial le long de l'Avenue des Alliés dans le cadre du renforcement de l'offre en commerces et services du bas du Borrigo ; protéger le patrimoine architectural mentonnais.

Dans le PLU, ces orientations d'aménagement se traduisent par un classement au sein d'une zone urbaine favorisant la mixité fonctionnelle. Y sont autorisés les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation. En outre, deux bâtiments remarquables sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont caractéristiques de la qualité architecturale du quartier des Soeurs Munet. En conservant ces bâtiments, la commune souhaite préserver la typicité de ce quartier.

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU



Principes d'aménagement cartographiés - Requalification de l'îlot Nord des Soeurs Munet

La zone IAU traduit plus particulièrement le projet de création d'un nouveau quartier dans le Haut-Careï. Le projet d'aménagement retenu par la Commune, pour ce site, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP - cf. ci-dessous). Amené à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme, il a pour vocation de renforcer le pôle de vie de Saint-Roman en accueillant des logements, des commerces, des services et des équipements publics, en complément de l'offre existante. En cohérence avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP, la constructibilité maximale autorisée dans le cadre de l'opération est fixée à 18 500 m² de surface de plancher et la hauteur maximale des constructions plafonnée à 15 m avec une sur-hauteur de 3 mètres sur 40 % de l'emprise bâtie admise sur l'ensemble de la zone (constructions en étage respectant la topographie marquée du terrain).

OAP – Création d'un nouveau quartier dans le Haut-Careï

Le quartier de Saint-Roman constitue un pôle de vie majeur sur la commune de Menton. Idéalement situé à proximité des grands axes de desserte de la commune (bretelle de l'autoroute A8, RD 2566 reliant le centre-ville à la zone d'activités du Haut-Careï), il a vocation à être développé.

Dans cette optique, la Municipalité projette la création d'un nouveau quartier de vie. Il accueillera des constructions à destination de commerces, de services, d'équipements ainsi que des habitations.

Le site retenu s'étend sur des espaces de coteaux orientés Sud-Ouest, relativement pentus, en rive gauche du Careï, en continuité de l'urbanisation existante.

Les grands principes d'aménagement retenus pour ce projet sont :

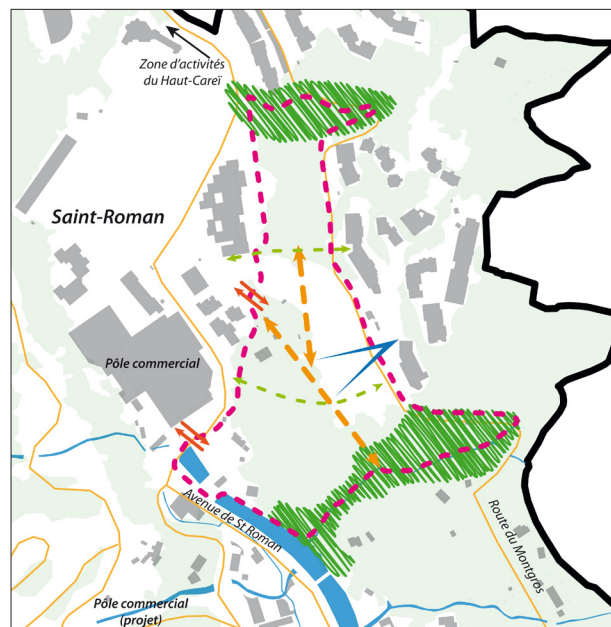
- Renforcer le pôle de vie existant au travers de la création de logements, de commerces, équipements et services :
 - Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du secteur
 - Assurer l'accessibilité et la desserte du site grâce à la réalisation de voiries adaptées à l'opération programmée ainsi qu'à la topographie du site.
- Intégrer le projet au contexte environnemental et paysager :
 - Prendre en compte les problématiques de mouvements de terrain marquées dans ce secteur de la commune
 - Proposer un aménagement cohérent avec la morphologie du site
 - Sauvegarder la qualité faunistique et floristique du site.

Ces principes d'aménagement sont traduits dans le PLU au travers d'un zonage et des dispositions réglementaires spécifiques. Afin de permettre la réalisation du projet retenu, le site est inscrit au sein d'une zone IAU dans le PLU. Il s'agit d'une zone favorisant la mixité des fonctions urbaines, destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme ; l'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation des réseaux (eau, assainissement, desserte). Une Servitude de Mixité Sociale (SMS) a également été délimitée sur le secteur afin de renforcer la mixité sociale du quartier.

Le grand cadre paysager sera préservé : la hauteur des constructions est limitée

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

à 15 m, en cohérence avec la topographie du site et la typologie du bâti alentours ; des éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont en outre délimités au Nord et au Sud du site, afin de protéger les espaces boisés existants et le vallon, élément constituant un couloir écologique inscrit dans la trame verte et bleue communale.



| AMÉNAGER UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE | |
|--|---|
| | Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle |
| | Principe d'accès au site |
| | Principe de desserte interne |
| | Principe de liaisons douces |
| INTÉGRER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT | |
| | Préservation de la qualité écologique (zones humides des vallons notamment) |
| | Percées visuelles à préserver |

Principes d'aménagement cartographiés - Création d'un nouveau quartier dans le Haut-Carei

Vers une économie locale dynamique et attractive au travers du développement des activités et de l'emploi...

Situé en front de mer, en continuité du Port de Garavan, l'espace – dit « **Espace Rondelli** » à vocation mixte (zone UF), fait partie des espaces littoraux à requalifier. La commune projette de repenser ce secteur dans sa globalité, en cohérence avec le contrat de concession engagé avec l'État pour ces terrains inscrits dans le Domaine Public Maritime. Afin d'anticiper les besoins liés à l'évolution de cette zone, il fait l'objet d'un classement spécifique. Le programme d'aménagement n'étant pas encore clairement défini à ce jour, les règles d'urbanisme seront précisées ultérieurement en fonction du projet retenu. A l'heure actuelle, un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG - article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme) a été défini pour une durée de 5 ans. Au terme de cette période, si la commune ne s'est pas positionnée sur un projet d'aménagement, des dispositions réglementaires strictes s'appliqueront, en cohérence avec les modalités d'application de la Loi Littoral pour cet espace protégé de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces proches du rivage).

Dans ce cadre, afin de maintenir un certain ordonnancement du tissu urbain de la zone, les règles d'implantation et de hauteur sont précisées : implantation à au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives et hauteur limitée à 9 m pour les activités, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 46 % de l'unité foncière, correspondant aux constructions existantes tout en laissant la possibilité aux constructions à usage commercial (hypermarché notamment) de s'étendre, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

Les zones d'activités artisanales et industrielles (zones UZ) ont vocation à être renforcées. Le maintien du dynamisme économique de la commune constitue, en effet, l'un des grands axes du projet d'aménagement de Menton. A ce titre, deux secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles ont été identifiés sur le plan de zonage : UZa – création d'une zone spécialement dédiée aux activités artisanales et UZb – zone d'activités industrielles.

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

Les dispositions réglementaires définies pour ces secteurs sont fonctions des besoins liés au fonctionnement des activités autorisées dans la zone : emprise au sol fixée à 70% de l'unité foncière, hauteur limitée à 12 m en UZa et 15 m en UZb. En outre, afin de permettre la densification de ces zones, les règles d'implantation ont été revues. Les constructions pourront ainsi s'implanter, soit à l'alignement existant, soit à 3 m par rapport aux emprises et voies publiques.

Toutefois, la zone d'activités industrielles de Menton-Castellar est aujourd'hui saturée. La commune, en partenariat avec la CARF compétente en matière de développement économique, envisage son extension dans le quartier de Monti. **La zone IIAUz** traduit cette volonté. Le projet d'aménagement de l'extension de la ZA n'étant pas encore défini à ce jour, le PLU ne définit pas de règles particulières pour cette zone. Les dispositions réglementaires du PLU seront adaptées en fonction du programme retenu par la Municipalité et la CARF (études en cours).

... et du potentiel agricole de la commune

Le territoire communal est propice, depuis de nombreuses années, à la culture des oliviers et des agrumes, et plus particulièrement du Citron de Menton. Dans ce cadre, une IGP « Citron de Menton », définissant l'aire géographique de production du citron à l'échelle de la CARF, a été obtenue en 2015. Le PLU traduit la volonté de La Municipalité de renforcer ces activités et donc de développer la vocation agricole de la commune.

Les zones agricoles du PLU concernent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère, biologique et de gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.

Ces zones sont classées en zone A. Le règlement s'y référant pérenniser, dans leur globalité, ces secteurs en autorisant uniquement les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou agro-pastorales, ainsi que les équipements collectifs ou de services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Dans ces secteurs, afin de respecter

la typo-morphologie des constructions existantes, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Les secteurs à vocation agricole inscrits au sein d'une zone protégée au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000 bénéficient d'un classement spécifique en secteur Ap pour lequel les règles définies limitent strictement la constructibilité.

Des potentialités touristiques renforcées

L'un des axes forts du projet d'aménagement communal est le renforcement de la vocation touristique de la commune. Dans ce cadre, les activités et sites touristiques bénéficient d'un classement spécifique (zones UT). Deux sites correspondant à des activités touristiques ou d'hébergement hôtelier ont notamment été identifiés : **le secteur UT1 correspondant au camping Saint-Michel, le secteur UT2 s'étendant sur la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.** La requalification de ce site est envisagée par la commune. Il a vocation à recevoir des activités hôtelières et de bien-être.

Menton a la particularité de compter deux ports. La **zone portuaire de Garavan** est traduite dans le PLU au sein d'une zone particulière (zone UP). Afin de répondre aux besoins spécifiques liés au fonctionnement du Port de Garavan et des activités connexes (commerces, logements, etc.), ce secteur s'inscrit dans une zone urbaine particulière dans le PLU.

Les espaces littoraux dédiés aux activités balnéaires sont, quant à eux, traduits au sein de la zone UPI. Cette zone correspond aux activités implantées le long de La Promenade de la Mer (activités balnéaires, commerces et services), sous contrat de concession. Les dispositions réglementaires définies pour cette zone ont vocation à maintenir et développer les activités de plage de la commune (emprise au sol non réglementée, hauteur des constructions limitée à 7 m).

En outre, au sein de la zone UA, vitrine touristique de Menton et afin de maintenir voire renforcer la capacité en hébergement touristique de la ville, le règlement

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

introduit des dispositions réglementaires interdisant, selon certaines conditions, le changement de destination des hôtels. Ainsi, sont autorisés uniquement les changements de destination des hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières de moins de 20 chambres ou situés sur la frange littorale (au sud de la voie ferrée), ou encore ceux situés dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation, à la condition impérative que ces changements de destination n'aient pas pour conséquence de modifier le surclassement de la commune. Le changement de destination en vue de réaliser des équipements collectifs d'intérêt général est également autorisé dans cette partie de la commune.

Des servitudes au bénéfice de projets

Le PLU définit également des servitudes spécifiques favorisant la réalisation de projets d'aménagement porteurs de mixité sociale et fonctionnelle.

En vue de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 signé entre la Commune, la CARF et l'Etat à l'été 2016 (réalisation de 227 logements sociaux pour une période de 3 ans, pour une production globale de logements de 578 unités), le PLU identifie 15 sites dédiés à la réalisation d'opérations de logements sociaux. Ces **Servitudes de Mixité Sociale** (SMS) devraient permettre, à l'horizon du PLU, de produire plus de 550 logements sociaux.

En outre, des **Périmètres de Mixité Sociale** (PMS) ont également été définis sur les zones UA et UB (à l'exception du secteur UBd) pour renforcer l'effort de production de logements. Cet outil devrait, lui, permettre la réalisation d'environ 150 logements conventionnés.

Ainsi, le PLU vise la production globale de près de 830 logements sociaux d'ici 2030, via la mise en oeuvre des servitudes et périmètres de mixité sociale ainsi que la réalisation de projets d'aménagement à vocation sociale engagés (aire d'accueil des gens du voyage, logements étudiants et saisonniers), ce qui permet de répondre favorablement à l'intégralité des objectifs de production fixés par le Contrat de Mixité Sociale et donc aux besoins des mentonnais.

Des **Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** ont également été délimités sur des secteurs à enjeux communaux et pour lesquels La Municipalité souhaite se laisser le temps de la réflexion en vue d'engager des programmes d'aménagement cohérents. Ces périmètres permettent de bloquer la constructibilité d'un terrain pour une période de 5 ans (constructions et installations inférieures à 20 m² de surface de plancher, annexes et garages inférieurs à 20 m²). Ils sont délimités au niveau de l'îlot Ardoïno (centre-ville, zone UAa), de l'espace Rondelli à Garavan (zone UF) et de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie (zone UT2).

Une protection du patrimoine et du cadre de vie mentonnais accrue

Menton se caractérise également par la qualité de son cadre de vie : ancienne cité de villégiature où les constructions, souvent majestueuses et à l'architecture remarquable, se sont implantées dans un cadre paysager caractéristique, entre mer et montagne. Le projet d'aménagement communal assure la préservation du paysage et du cadre de vie des mentonnais.

Dans le PLU, les zones naturelles (zone N) désignent les grands espaces naturels de la commune de Menton. Il s'agit d'espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

Les dispositions réglementaires et le zonage permettent de préserver l'intégralité de ces espaces. Dans ces zones, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes sont également autorisées dans la zone N, à condition que les nouveaux aménagements ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou pastorale de ces secteurs.

Les espaces naturels plus particulièrement inscrits au sein d'une zone protégée au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000 bénéficient d'un classement en **secteur Np** pour lequel les règles définies limitent strictement la constructibilité (aménagements légers ne portant pas atteinte au site uniquement autorisés).

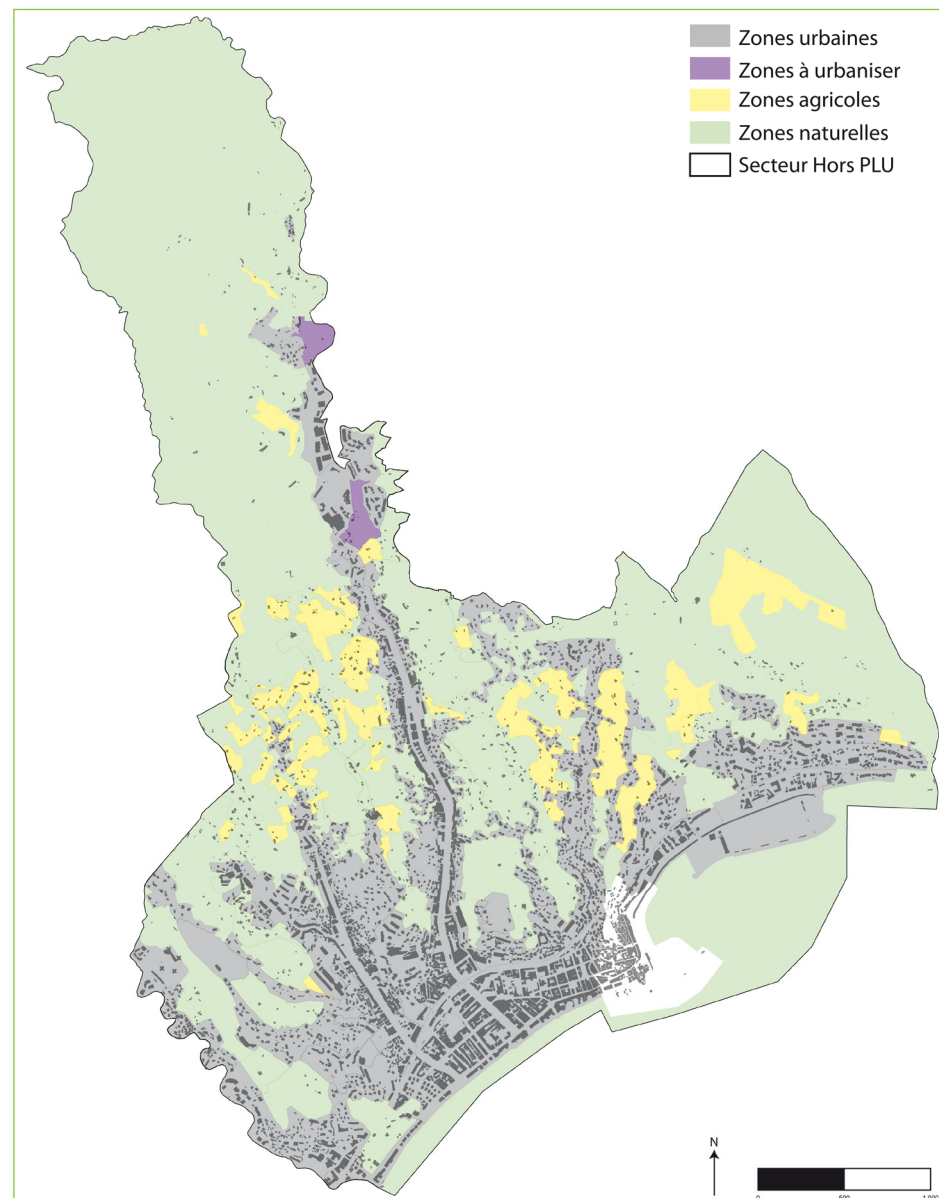
4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

Des zones naturelles spécifiques ont également été créées afin de répondre à des besoins et/ou à des équipements communaux particuliers :

- **La zone Nc** correspond aux cimetières communaux – cimetière du Trabuquet et Parc du Souvenir - ; dans ces secteurs, les constructions autorisées se limitent aux installations et aménagements liés et nécessaires aux activités funéraires ainsi qu'aux espaces de stationnement dédiés et aux travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du cimetière.
- **La zone Ng** correspond au site retenu pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, en réponse aux obligations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage ; dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions à destination d'habitation (logement de gardien), limitée à 100 m² de surface de plancher et aménagés dans l'emprise de la construction existante.
- **La zone Nm** délimite le Domaine Public Maritime (DPM). Dans cette zone, seuls les travaux d'entretien et de gestion des digues existantes, les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation et les ouvrages techniques de protection des plages et de défense contre l'érosion sont autorisés.
- **La zone NPI** correspond aux plages situées le long des Promenades du Soleil et de la Mer, où ne sont autorisées que les installations précaires et démontables liées aux activités balnéaires, sportives, de loisirs ainsi que celles liées aux établissements de bain, les aménagements handiplages et les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins des services publics balnéaires (postes de secours, sanitaires, etc.).
- **La zone Nv** identifie plus particulièrement les Vergers de La Madone dominant le Val de Gorbio. Ce site est spécialement dédié à la culture des agrumes, et notamment au Citron de Menton. Les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées à la gestion des risques et à l'entretien des constructions existantes.

Le PLU renforce par ailleurs la protection du paysage et du cadre de vie au travers de la mise en place de différents dispositifs :

- Les éléments de paysages à protéger (Articles L.151-19 et L.151-23 du Code



Les différents types de zones dans le PLU de Menton

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

de l'urbanisme) et les Espaces Boisés Classés (EBC – Article L.1131-1 du Code de l'urbanisme) assurent le maintien et la préservation des espaces naturels et boisés caractéristiques de Menton. Ces éléments participent, par ailleurs, au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire communal, en réponse aux obligations régionales fixées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA).

- Un inventaire du patrimoine remarquable bâti et naturel (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme) a été réalisé en complément du PLU. Il permet de sauvegarder le patrimoine historique et architectural (villas, palais, hôtels particuliers, etc.) de grande qualité que compte la commune ainsi que des éléments ponctuels du patrimoine naturel (arbres majestueux).

> Principales évolutions du document d'urbanisme entre le POS et le PLU

Conformément aux dernières législations ainsi qu'aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, le PLU propose un développement communal davantage axé sur une densification de l'urbanisation existante des espaces centraux (centre-ville et urbanisation des vallées).

Dans ce contexte, les limites des zones urbaines, agricoles et naturelles ont été redéfinies afin de correspondre aux réalités communales, à la typo-morphologie du

| | | ZONES DU PLU (HA) | | | | TOTAL |
|-------------------|-----|-------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| | | U | AU | A | N | |
| ZONES DU POS (HA) | U | 354,02 | 0,56 | 4,53 | 29,57 | 388,68 |
| | NA | 3,50 | - | 5,73 | 19,52 | 28,76 |
| | NB | 89,48 | - | 41,10 | 150,77 | 281,35 |
| | NC | 1,71 | - | 17,04 | 14,86 | 33,62 |
| | ND | 16,91 | 2,75 | 39,63 | 688,30 | 747,59 |
| | ZAC | 15,04 | 4,27 | 1,41 | 6,38 | 27,11 |
| TOTAL | | 480,67 | 7,58 | 109,4 | 909,4 | 1507,1 |

tissu urbain existant et aux différentes vocations du territoire.

Les zones urbaines (U) représentent 480,5 ha, soit 31,9 % du territoire communal. Elles sont plus nombreuses qu'au POS - 388,7 ha (U) + 27,1 ha (ZAC) -, soit une augmentation de près de 71 ha. Ces changements résultent essentiellement de la modification de la délimitation et de la dénomination des zones. Elles intègrent désormais :

- Des zones urbaines du POS (354,02 ha) ;
- Des secteurs bâtis des zones NB du POS (89,48 ha),
- Des zones agricoles et naturelles du POS aujourd'hui urbanisées (18,62 ha) ;
- Une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï (15,04 ha) et de la zone NA de La Madone pour permettre la réalisation de projets d'aménagement à usage d'habitation (1,4 ha) ainsi que de la zone NA de la Colle Supérieure pour intégrer les constructions existantes en zone UC (2,1 ha).

Les zones à urbaniser (AU) représentent 7,6 ha, soit 0,5 % du territoire mentonnais. Elles ont été définies pour prendre en compte des opérations d'aménagement communaux ou intercommunaux tels que la réalisation d'un pôle de vie au Haut-Careï ou encore l'extension de la zone d'activités du Careï.

Le PLU laisse apparaître une nette diminution par rapport au POS ; les zones NA représentaient 28,8 ha. Ainsi, les zones AU proviennent :

- Du redécoupage des zones naturelles situées dans la partie Nord du vallon du Careï, pour permettre l'extension de la zone d'activités (2,75 ha) ;
- De l'intégration d'une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï dans le cadre de l'opération d'aménagement du nouveau pôle de vie (4,27 ha) ;
- De la reconversion de secteurs inscrits en zones urbaines dans le POS (0,56 ha).

Les zones agricoles (A) couvrent près de 109,4 ha, soit environ 7,3 % du territoire communal.

Elles sont en nette progression par rapport au POS (+200%). Cela traduit la forte volonté de la commune et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya de renforcer et développer ce type d'activités sur le territoire, au travers notamment de la promotion de la culture du citron, emblématique pour la

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

commune et l'intercommunalité.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse approfondie des potentialités agricoles a été menée afin d'identifier clairement sur le plan de zonage, les terrains à inscrire en zone agricole.

Les nouvelles zones agricoles proviennent essentiellement :

- D'un reclassement des zones naturelles, compte-tenu de leurs potentialités (39,6 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (41,1 ha) ;
- D'une partie des zones à vocation agricole NC du POS (17,04 ha) pour lesquelles les terrains sont toujours exploités ;
- D'une reconversion de parcelles inscrites en zones urbaines ou à urbaniser au POS approuvé, au regard de leur état existant et de leur potentiel agricole (10,3 ha).

A Menton, **les zones naturelles** sont majoritaires. Elles représentent 909 ha, soit 60,3 % du territoire communal.

Plus nombreuses qu'au POS (+ 160 ha), elles résultent essentiellement :

- De la prise en compte des modalités d'application de la Loi Littoral : les secteurs protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ont été prioritairement classés en zone naturelle ;
- De la préservation de l'environnement et du maintien de la trame verte et bleue : des coupures naturelles à l'urbanisation et les axes des vallons, par exemple, sont classés en zone naturelle ;
- De la définition d'un projet urbain cohérent : les secteurs aujourd'hui vierges de toutes constructions et ne bénéficiant pas d'une desserte en équipements suffisante (eau potable, assainissement voirie) sont inscrits en zone naturelle. De même, les limites entre les zones urbaines et naturelles ont été revues à la marge ;
- De la modification de la délimitation et de la dénomination des zones :
 - Reclassement d'une partie des zones NB du POS en zone naturelle selon le niveau d'équipement, leurs caractéristiques environnementales et paysagères, etc. ;
 - Reclassement des zones NA du POS pour lesquelles les opérations projetées

ne sont plus envisagées en zone naturelle.

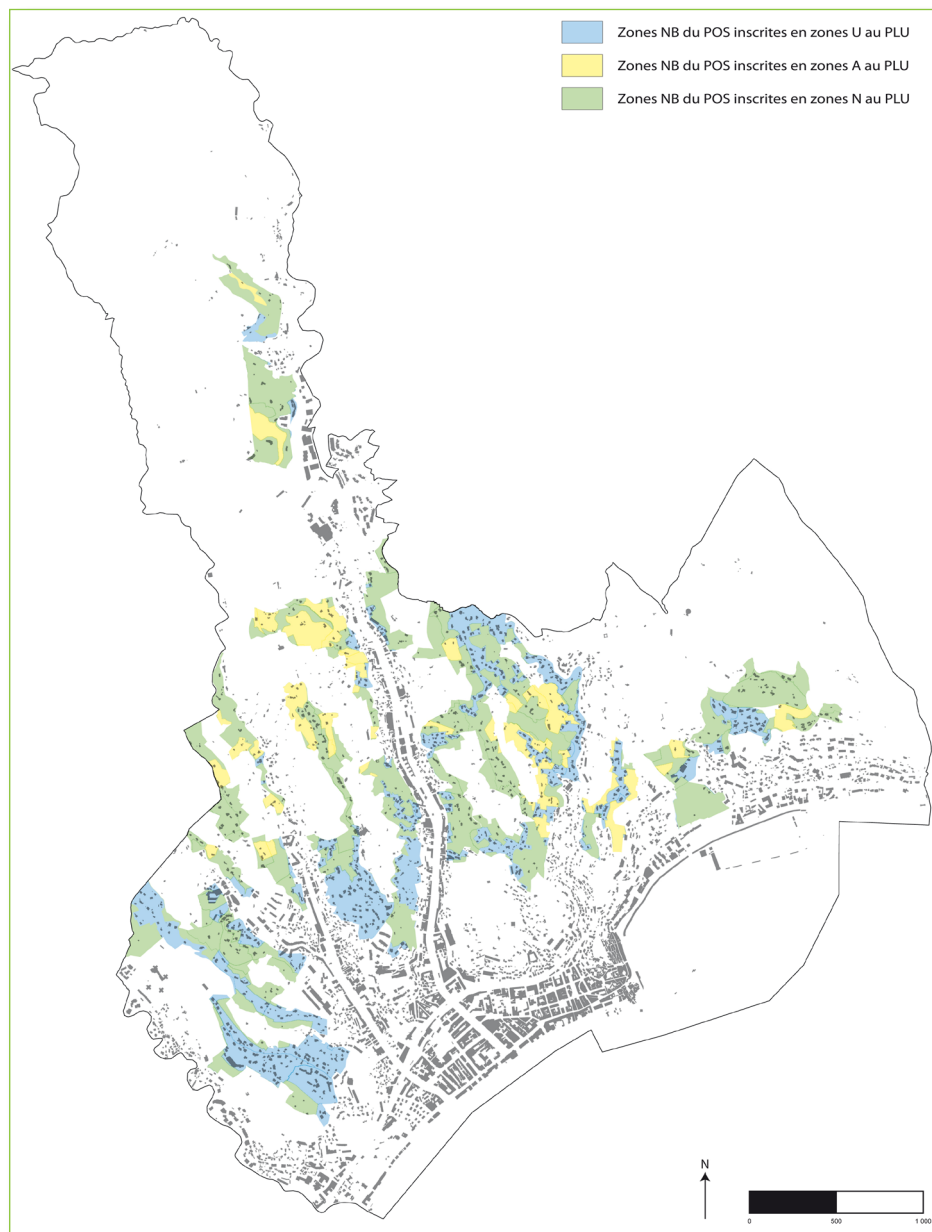
Ainsi, elles proviennent :

- En majorité des zones ND du POS (688,3 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS, compte-tenu de leur caractère naturel (150,8 ha) ;
- Du reclassement d'anciennes zones agricoles NC (14,86 ha) ;
- De la redéfinition à la marge des limites des zones urbaines, à urbaniser ainsi que des anciens périmètres de ZAC (55,5 ha), pour une meilleure cohérence avec l'existant et la préservation de l'environnement.

Les protections environnementales sont également renforcées dans le PLU. Elles couvrent près de

- 34 % du territoire communal, soit 507 ha d'espaces naturels protégés (+185 ha par rapport au POS).
- Les espaces boisés classés (EBC) représentent près de 491,5 ha et les éléments de paysage à protéger 15,7 ha. Ces protections spécifiques ont été définies pour répondre, notamment aux objectifs de protection des corridors et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE PACA (Trame verte et bleue communale).

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU



Traduction des zones NB du POS dans le PLU de Menton

> Les potentialités de développement du territoire communal

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- Maintenir un dynamisme démographique tout en garantissant l'attractivité, notamment économique, du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
- Offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement, etc.) et adaptées aux nouvelles structures familiales, tout en répondant aux objectifs de mixité sociale.

Dans cette optique, le PLU redistribue les surfaces constructibles par rapport au POS. Cette nouvelle organisation et les dispositions réglementaires associées permettent de répondre aux besoins de la population actuelle et future attendus au regard des perspectives de développement démographique retenues par La Municipalité.

Après application des règles du PLU, les capacités d'accueil du nouveau document d'urbanisme s'élève à environ **11,3 hectares d'espaces vierges urbanisables** et à un potentiel de 2 890 logements à l'horizon du PLU.

Près de 7,5 hectares de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) proviennent du reclassement d'une partie des anciennes zones NB (95,01 ha) en zones UAb, UBa ou UC dans le PLU, soit un potentiel d'environ 270 logements dégagés à l'horizon du PLU. En outre, 0,35 ha de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) s'inscrivent, en outre, en extension de l'enveloppe urbaine du POS. Cela représente trois secteurs sur le territoire communal : Monti, les Castagnins et La Madone.

En tenant compte du phénomène de rétention foncière (1 terrain construit pour 3 constructibles), le potentiel réellement urbanisable de Menton s'élève à **2 262 unités** dans le PLU, dont près de **960 logements sociaux**.

Elles se répartissent comme suit :

4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

- En zones UA : bien qu'il s'agisse des secteurs les plus denses, les réserves foncières sont limitées. Elles ne sont disponibles qu'au travers d'opérations de réhabilitations des immeubles existants et des logements vacants.
- Les zones UB offrent un potentiel de développement important. Elle regroupe plus de 40 % des potentialités communales.
- Les zones UC correspondant aux zones d'habitat de densité modérée offrent également un potentiel de développement non négligeable (15 %). Néanmoins, la préservation de leur qualité environnementale et paysagère apparaît comme une priorité et limite ainsi les réserves foncières disponibles.

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise donc une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage de nouvelles formes bâties.

Par rapport au POS, les capacités de densification des zones urbaines existantes ont été globalement développées.

- Au niveau du centre-ville et du bord de mer (zones UAa), les gisements fonciers sont quasi inexistant. L'évolution de ce secteur est basée sur de la requalification/réhabilitation du bâti existant ;
- Dans les espaces centraux des vallées (zones UAb), la forme urbaine retenue dans le PLU offre un potentiel d'environ 380 logements/ha. Néanmoins, les capacités d'accueil encore disponibles étant limitées, le développement de l'urbanisation de ces secteurs se fera sous forme d'opérations de renouvellement et requalification urbain ;
- Dans les zones urbaines denses, en extension du centre-ville (zones UB), des densités bâties plus importantes qu'au POS sont privilégiées. Quatre niveaux de densification se distinguent selon la typologie bâtie existante :
 - UBa : 230 logements/ha
 - UBb : 142 logements/ha
 - UBc : 72 logements/ha
 - UBd : 40 logements/ha, densité similaire au POS compte-tenu du caractère paysager à préserver de secteur de Garavan.
- Au niveau des zones d'habitat pavillonnaire (zones UC), le PLU propose une densité modérée, bien que multipliée par deux par rapport au document précédent.

