

COMMUNE DE MENTON

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Délibération du Conseil Municipal :	22 février 2013
Arrêté le :	27 mars 2017
Enquête publique :	du 2 octobre au 3 novembre 2017
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – PADD –



Commune de MENTON - Plan Local d'Urbanisme

Préambule :	3
Orientation n°1 :	7
Orientation n°2 :	12
Orientation n°3 :	17
Orientation n°4 :	22
Orientation n°5 :	25
Synthèse	28

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Le présent PADD découle des objectifs communaux définis par la délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Menton adoptée par le Conseil Municipal le 22 février 2013.



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

Aussi, cinq orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Menton :

- **1- Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménagement durablement**
→ *Thématiques : aménagement, équipement, urbanisme*
- **2 - Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques**
→ *Thématiques : protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, paysage, préservation des continuités écologiques*
- **3 - Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun**
→ *Thématiques : habitat, transports & déplacements, développement des télécommunications numériques*
- **4 - Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive**
→ *Thématiques : équipement commercial, développement économique et des loisirs*
- **5 - Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES



ORIENTATION N°1

PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Les orientations générales des politiques en matière d'urbanisme

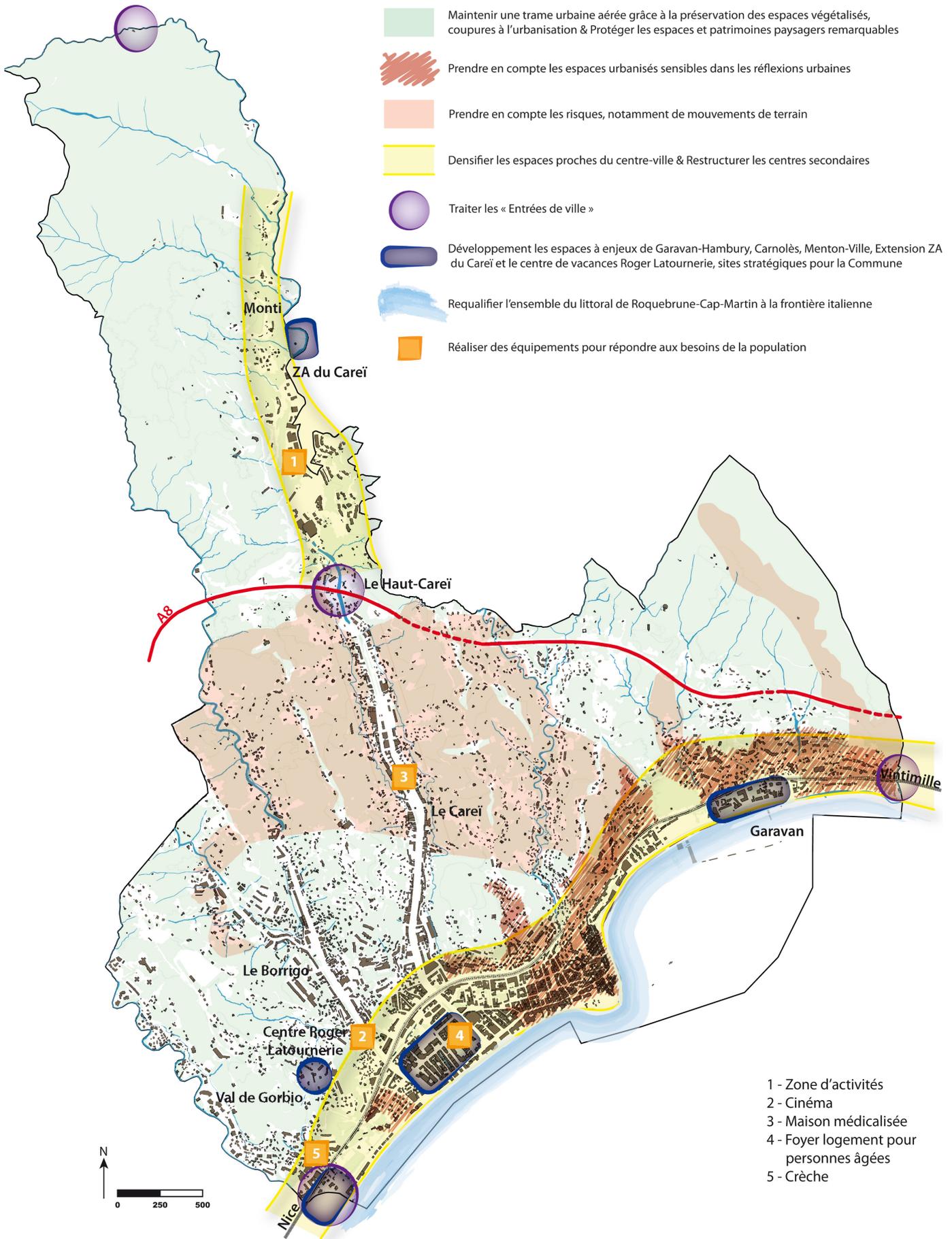
- **Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines**
 - Préserver la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes
 - Requalifier et améliorer le bâti pour l'îlot Jeansoulin, le secteur situé entre les rues Partouneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca, et « Les Soeurs Munet ».
- **Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton**
 - 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.
- **Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie**
 - Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville : opérations d'habitat groupé et collectif proches des transports en commun, des commerces et des services
 - Restructurer les centres secondaires : densification du hameau de Monti, opération d'aménagement du Haut Careï
 - *Mesure d'accompagnement* : Envisager des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour l'îlot Jeansoulin et le centre ancien (zone PSMV).
- **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable**
 - Développer l'urbanisation en aménageant des espaces de respiration entre les différents quartiers d'habitat : faire perdurer un équilibre entre les espaces minéralisés, les espaces végétalisés et les espaces agricoles
 - Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé par la concentration des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements.

Les orientations générales des politiques en matière d'aménagement du territoire

- **Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers**
 - Hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, sur la façade littorale ou dans le centre-ville, dotés d'une architecture particulière
 - Jardins d'agrément aérant le tissu urbain
 - Grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs ou ponctuant les différents quartiers de la commune
 - Mesure d'accompagnement : *Eradiquer l'habitat indigne résiduel et résorber la vacance afin de protéger le centre ancien.*
- **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 -
- **Traiter les « entrées de ville »**
 - Engager une réflexion particulière pour les espaces bordant l'A8, les entrées de ville Est et Ouest et l'entrée Nord, à la hauteur de la maison forestière de Monti.
- **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement**
 - 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.
- **Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes**
 - Prendre en compte les zones d'aléas des PPR ainsi que celles des différents porteurs à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais.
- **Veiller à une gestion économe des ressources naturelles**
 - Prendre en compte les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée
 - Economiser 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.

Les orientations générales des politiques en matière d'équipement

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



ORIENTATION N°2

METTRE EN VALEUR LES ESPACES PORTEURS DE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



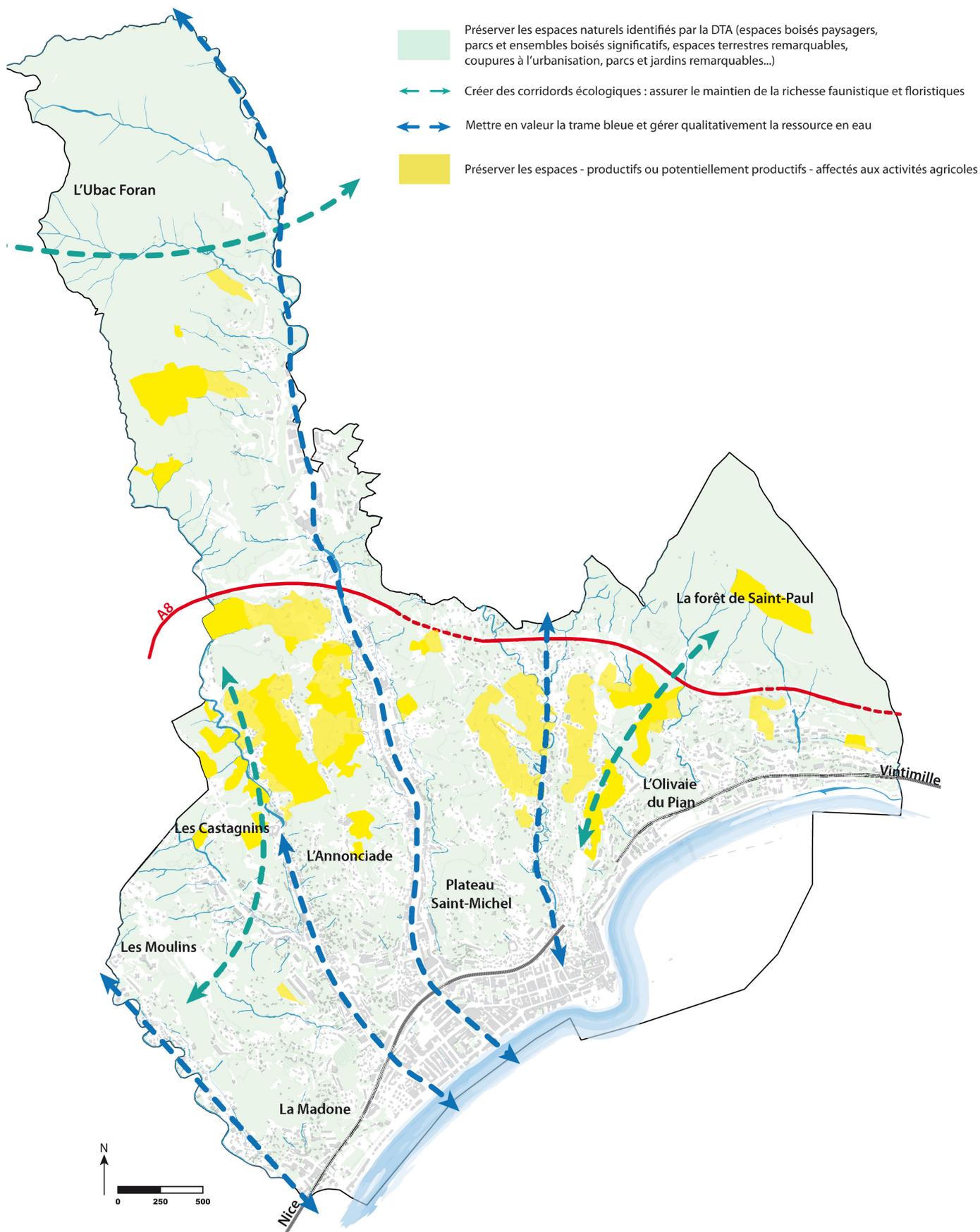
Les orientations générales des politiques en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA, ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton**
 - Les espaces boisés paysagers, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs tels que l'Ubac Foran, Les Castagnins et Les Moulins
 - Les espaces terrestres remarquables tels que Les Cabrolles, L'Annonciade, Le Val de Careï, Le Mont Gros, La Forêt de Saint-Paul, Le Plateau Saint-Michel, Le Borrigo et Les Bellevasses
 - Les coupures à l'urbanisation constituées du Baousset-La Colle, de L'Oliveia du Pian et de La Madone
 - Les parcs et jardins remarquables présents comme le Jardin des Colombières
 - Les plages des Sablettes, de La Condamine et de La Promenade de la Mer.
- **Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières**
 - Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières
 - *Mesure d'accompagnement* : Associer les propriétaires privés aux engagements de la Commune pour la mise en oeuvre d'actions favorables à l'entretien et à la restauration des espaces forestiers
 - *Mesure d'accompagnement* : Identifier les parcours piétons participant à la mise en valeur et à la connaissance des espaces naturels.
- **Préserver les espaces affectés aux activités agricoles**
 - Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture et à l'oléiculture
 - 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
 - *Mesure d'accompagnement* : Favoriser le développement de l'agriculture périurbaine et les circuits-courts de commercialisation
 - *Mesure d'accompagnement* : Mettre en place des partenariats avec la Chambre d'Agriculture pour encourager l'installation des jeunes agriculteurs.

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

- **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**
- **Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue**
 - Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en matière de trame bleue - *plans d'eau, zones humides, ripisylves* -
 - 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.
- **Préserver la trame verte communale**
 - 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.

ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



ORIENTATIONS GÉNÉRALES



ORIENTATION N°3

PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES À CHACUN



Les orientations générales en matière d'habitat

- **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**
 - Répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière de logements : permettre la réalisation, jusqu'en 2030, d'un potentiel de logements estimé à plus de 2 200 logements
 - Promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux (SMS, PMS), 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
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
 - Poursuivre les opérations de création de logements pour étudiants - Secteur Promenade du Val de Menton par exemple -.
- **Mesure d'accompagnement : Réhabiliter l'habitat du centre ancien - secteur sauvegardé - grâce à la mobilisation des logements vacants et à la rénovation des logements anciens**

Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie

- **Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments**
 - Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement
 - Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages
 - Améliorer la performance énergétique des bâtiments ; par exemple, en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou mieux positive
 - Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

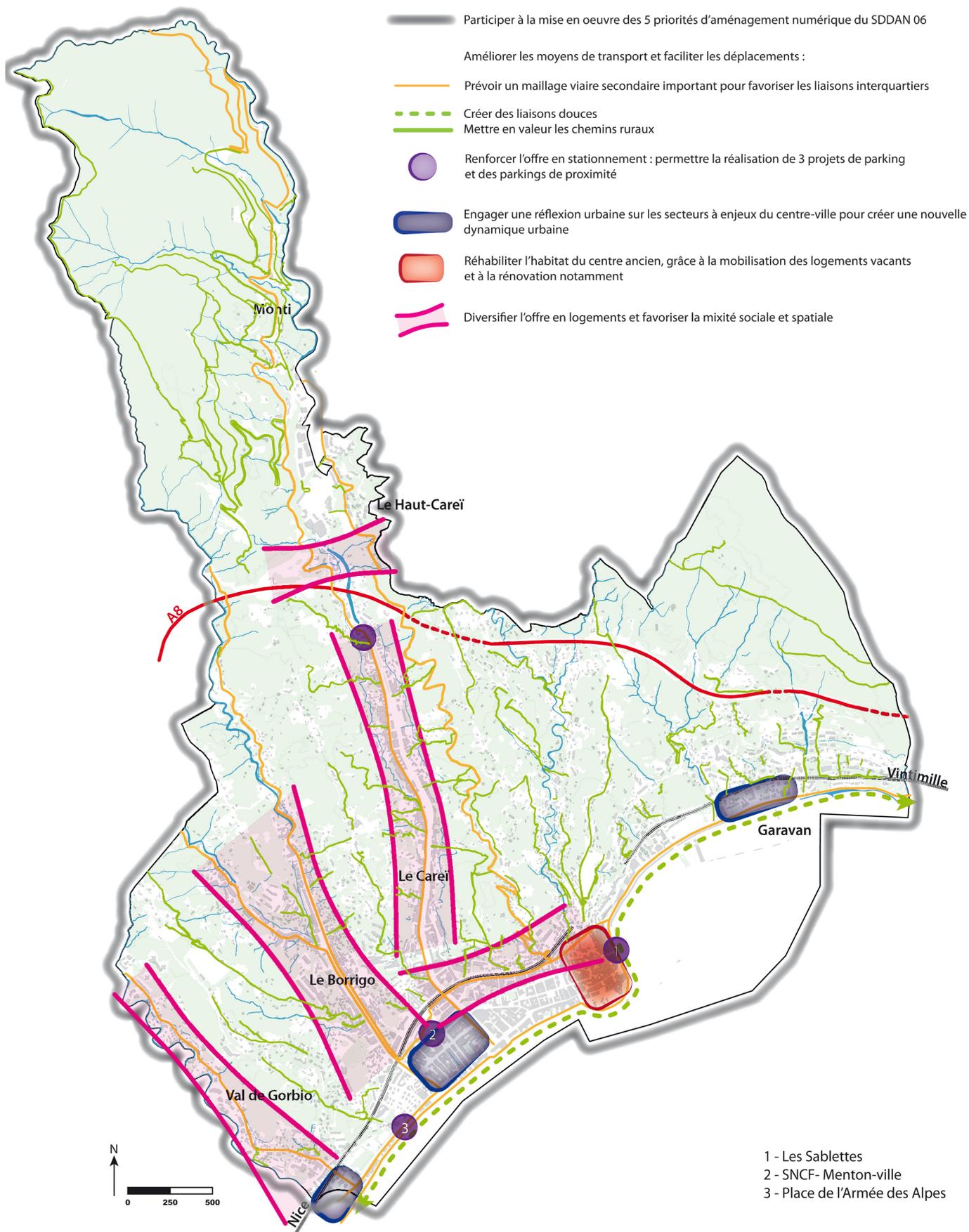
Compte-tenu du contexte topographie très marqué du territoire mentonnais, le développement des systèmes de production d'énergies nouvelles, à l'échelle individuelle ou collective, s'avère particulièrement compliqué. Dans ce cadre, et au regard des technologies actuelles, la commune ne souhaite pas, à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

Les orientations générales en matière de transports et déplacements

- **Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile**
 - 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 gérées par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
- **Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville**
 - Réaménager et sécuriser la route des Cabrolles et la route de Gorbio
 - Sécuriser les voies desservant les vallées, en particulier celle du Borrigo
 - Sécuriser la voie de desserte au nord des vallées
 - Etudier les modalités de création d'un tunnel entre la vallée du Careï et la vallée du Borrigo.
- **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement**
 - Renforcer l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publiques
 - Poursuivre l'aménagement de parkings gratuits réservés aux deux-roues
 - Permettre la réalisation des trois parkings projetés : le parking des Sablettes (430 places), le parking de la gare SNCF Menton-ville (450 places), le parking de l'Armée des Alpes (250 places)
 - Engager, dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Careï, la réflexion sur la création d'un parking de délestage en entrée nord de la ville pour l'organisation des livraisons.

Les orientations générales en matière de développement des communications numériques

- **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**
 - Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
 - Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
 - Desservir en très haut débit les zones d'activités
 - Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie...)
 - Permettre le développement du dégroupage.
- **Il s'agira par ailleurs de :**
 - Parvenir à une couverture homogène et exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit
 - Promouvoir le télétravail en envisageant les conditions de recours à des dispositifs structurants : études de télécentres selon les besoins économiques éventuellement spécifiques exprimés sur les territoires dans le domaine numérique
 - Favoriser la réalisation d'infrastructures adaptées au déploiement du très haut débit
 - Mettre en place une recherche complémentaire de coordination, d'anticipation et d'exploitation des opportunités de pose de fourreaux de réserve, spécialement lors d'opérations d'aménagement et de constructions, ou d'ouvertures de zones à l'urbanisation
 - Poursuivre le programme actuellement en cours de déploiement de la fibre haut débit sur le territoire communal.



ORIENTATION N°4

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



Les orientations générales en matière d'équipement commercial

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

- 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
- Mesure d'accompagnement : Dans le centre-ville, la zone piétonne sera étendue.

Les orientations générales en matière de développement économique et des loisirs

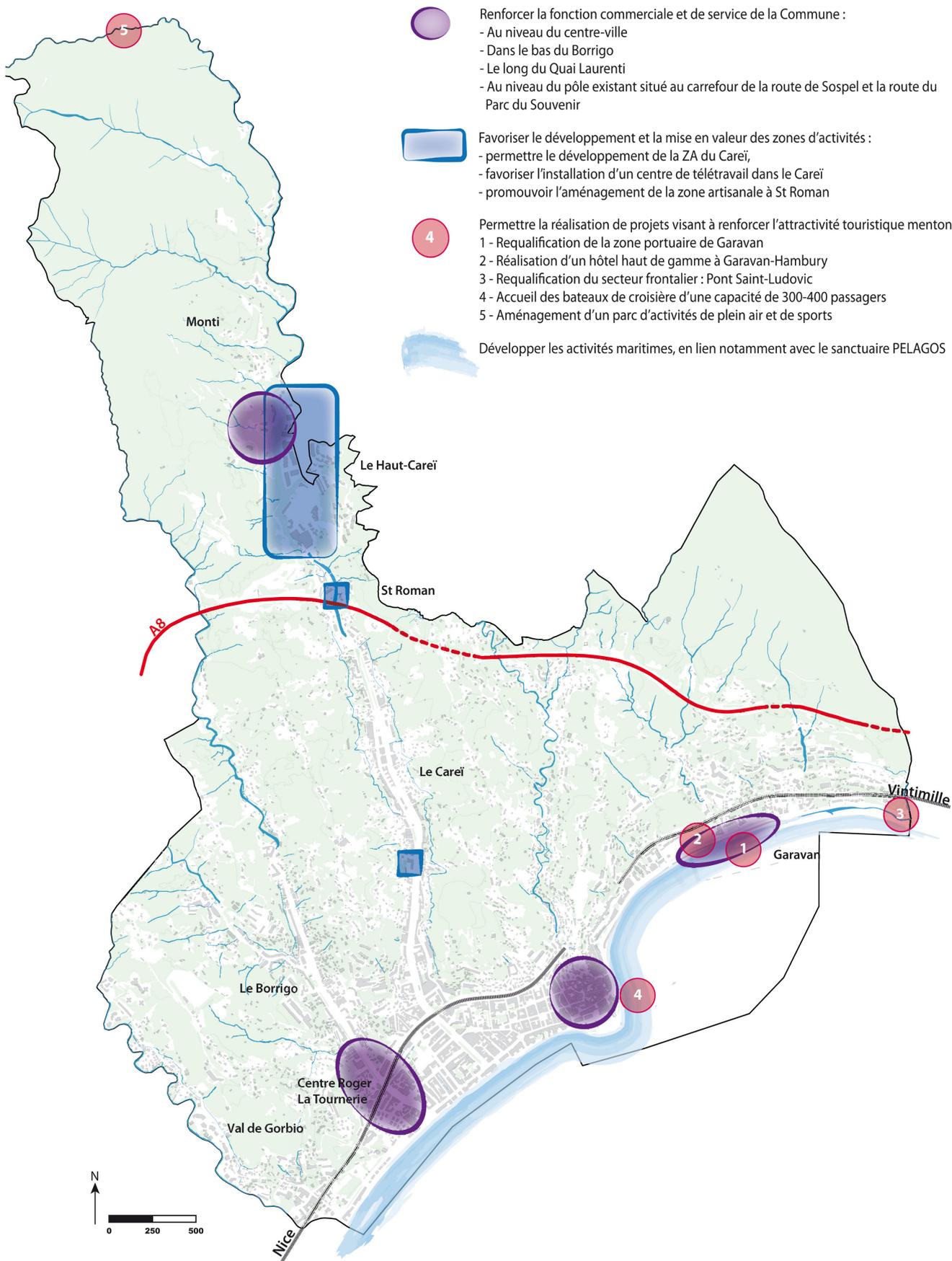
- **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités**

- 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.

- **Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce à :**

- 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 Jean 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.

COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE



ORIENTATION N°5

***FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN***



Constats

Depuis l'approbation du POS en 1987, l'urbanisation s'est principalement développée dans les espaces d'habitat diffus (zones NB) sur les coteaux et les crêtes surplombant la façade littorale sous forme d'habitat pavillonnaire. Dans le même temps, la partie Ouest du territoire communal (Val de Gorbio) s'est développée sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs et la ZAC du Haut-Careï, au Nord de la commune, a également été réalisée.

Ainsi, l'analyse des consommations d'espaces montre une artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à environ 16,2 ha depuis l'approbation du POS. Cela représente environ 1,5 % des zones naturelles et agricoles du document en vigueur.

Depuis le 27 mars 2017, le POS de la commune est devenu caduc. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique désormais ; les dispositions applicables du RNU ne participant pas à une gestion maîtrisée des consommations d'espaces.

Malgré cette forte artificialisation du territoire mentonnais, les espaces à dominante naturelle restent les plus présents sur la commune ; près de 51 % du territoire communal est « naturel » (espaces boisés, espaces ouverts, espaces agricoles) ; les zones urbaines et dédiées à des infrastructures de transport - impactantes sur la commune - représentent respectivement 48 % et 2 % de la commune.

Aujourd'hui cependant, le modèle urbain jusqu'alors développé ne correspond plus aux attentes et besoins communaux, au contexte législatif et aux caractéristiques du territoire mentonnais :

- **Le modèle urbain (habitat individuel)** favorisé par les dispositions du POS, notamment dans les zones NB, **est très consommateur d'espace** et n'apparaît pas compatible avec une gestion économe du territoire ;
- **Les capacités d'accueil potentielles dégagées par l'application des dispositions de la Loi ALUR (suppression des superficies minimales constructibles et du coefficient d'occupation des sols) vont à l'encontre de la préservation de l'environnement, du paysage et du cadre de vie ;**
- **Le territoire communal est fortement contraint** : les dispositions de la Loi Littoral, la topographie marquée et la présence importante de risques impose un développement de l'urbanisation en continuité du tissu bâti existant.

Besoins

La commune de Menton envisage aujourd'hui le développement de son territoire de manière raisonnée, en cohérence avec les besoins actuels et futurs de sa population, en tout veillant à maintenir les grands espaces naturels et à proposer un cadre de vie de qualité dans les secteurs urbains constitués.

Au regard du projet de territoire de la commune, le scénario de croissance démographique retenu s'établit sur une croissance maîtrisée et ralentie et basé sur une croissance projetée de **+ 0,35 % en moyenne par an** à l'horizon du PLU.

Ainsi, en 2030, la population communale serait de **30 960 habitants**, ce qui conduirait à accueillir en moyenne **105 habitants supplémentaires par an** et à réaliser environ **122 logements par an**.

Objectifs

Compte-tenu de l'urbanisation existante et de l'estimation des besoins à l'horizon 2030, le PLU de Menton fixe les objectifs suivants :

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

- 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
- Prendre en compte les risques naturels
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la commune et intégrer une trame verte et bleue

→ ***Par une protection forte sur tous les espaces naturels remarquables de la commune, une gestion territoriale des risques naturels et le maintien d'espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés, environ 14,5 hectares d'espaces aujourd'hui urbanisés (bâtis, artificialisés et aménagés) classés en zones naturelles ou agricoles au POS seront réintégrés en zone urbaine dans le PLU.***

• Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine

- 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 la densification du bâti existant en valorisant les « dents creuses ».

→ ***Le potentiel de réutilisation des unités foncières non bâties disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), pour la réalisation de logements mais également d'équipements et d'activités économiques tout en veillant à la préservation des espaces de respiration, peut être estimé à environ 16 hectares, tout en préservant un potentiel de développement futur et une capacité d'accueil nouvelle.***

→ ***Situé uniquement dans les secteurs urbanisés - majoritairement les zones UA, UB et UC -, le développement urbain par le renouvellement urbain et la densification des « dents creuses »***

ne nécessitera, à court terme, aucune consommation d'espaces naturels.

Néanmoins, à plus long terme, et sous réserve de l'équipement et de la viabilisation des zones, 9 ha environ d'espaces seront ouverts à l'urbanisation pour la réalisation de projets d'aménagement d'intérêt général (aménagement de l'éco-quartier du Haut-Careï et de l'extension de la zone d'activités portée par la CARF, projets de logements sociaux aux Castagnins et dans le Haut Borrigo, développement d'activités économiques, etc.).

DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

