

COMMUNE DE MENTON

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP –



Commune de **MENTON** - Alpes-Maritimes

INTRODUCTION	3
– OAP SECTORIELLE N°1 –	6
1 - Le réaménagement de l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet	7
Localisation, composition, desserte et environnement.....	7
Enjeux globaux.....	8
Objectifs et principes d'aménagement	9
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	10
– OAP SECTORIELLE N°2 –	11
2 - Le nouveau quartier du Haut-Careï	11
Localisation, composition, desserte et environnement.....	12
Enjeux globaux.....	14
Objectifs et principes d'aménagement	14
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	15

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme stipule que « le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent également 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».

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.».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien 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.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, qui permettent de définir des objectifs sur un secteur visé (densité, mixité, desserte, qualité...) et les principes de l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

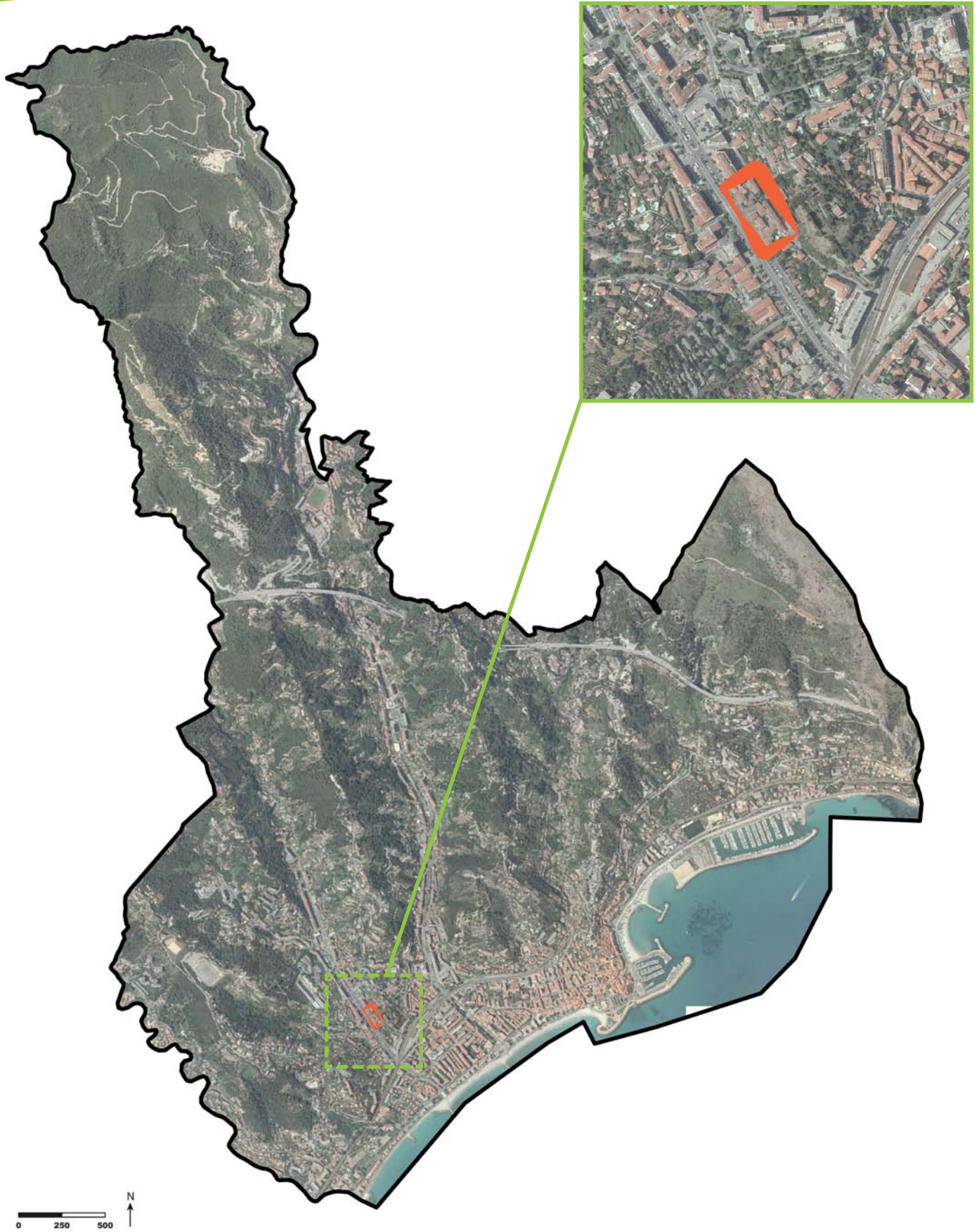
Sur le territoire communal de Menton, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation de type sectoriel sont retenues :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle portant sur le réaménagement de l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui concerne la création et l'aménagement d'un nouveau quartier durable dans le Haut-Carei.



1

— OAP SECTORIELLE —
L'ÎLOT NORD DES SOEURS MUNET



Localisation, composition, desserte et environnement

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 Marseille-Vintimille). Sa proximité avec les grands axes mentonnais lui confère une bonne desserte par le réseau de transports en commun. Il est notamment desservi par les lignes n°2, 3 et 10 du réseau intercommunal ZEST, à des fréquences assez soutenues. Ces différentes lignes de bus offrent un accès direct au centre-ville. En outre, l'emplacement réservé n°P2, prévu au PLU pour la réalisation d'un axe piéton, permettra un accès direct à la gare SNCF et au futur pôle multimodal depuis la rue des Anciens Combattans d'AFN.

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 (une boucherie, un garage, une boulangerie, et une cave à vin) sont présents le long de l'Avenue des Alliés. Quelques constructions abandonnées et dans un état de dégradation parfois avancé sont également à recenser.

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 globaux

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

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs 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 ;



Objectifs et principes d'aménagement

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

REQUALIFICATION DE 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 :** *maintien d'espaces de respiration (espaces de nature) et de traversées piétonnes en coeur d'îlot permettant de relier les grands axes de desserte (transports en commun, axes routiers et piétons, etc.) ;*
- **Préserver les vues vers la colline de la Vierge située en arrière-plan :** *préservation de percées visuelles et limitation, dans le règlement et sur les documents graphiques, de l'implantation et de la hauteur des bâtiments (maintien des constructions traditionnelles mentonnaises, bâtiments en étage, principe de hauteur décroissance des bâtiments, etc.) ;*

RENFORCEMENT DE 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 :** *autoriser les commerces en rez-de-chaussée des bâtiments ;*
- **Protéger le patrimoine architectural mentonnais :** *identification et protection des bâtiments remarquables.*





Objectifs et principes d'aménagement cartographiés



REQUALIFICATION DE L'ARMATURE URBAINE

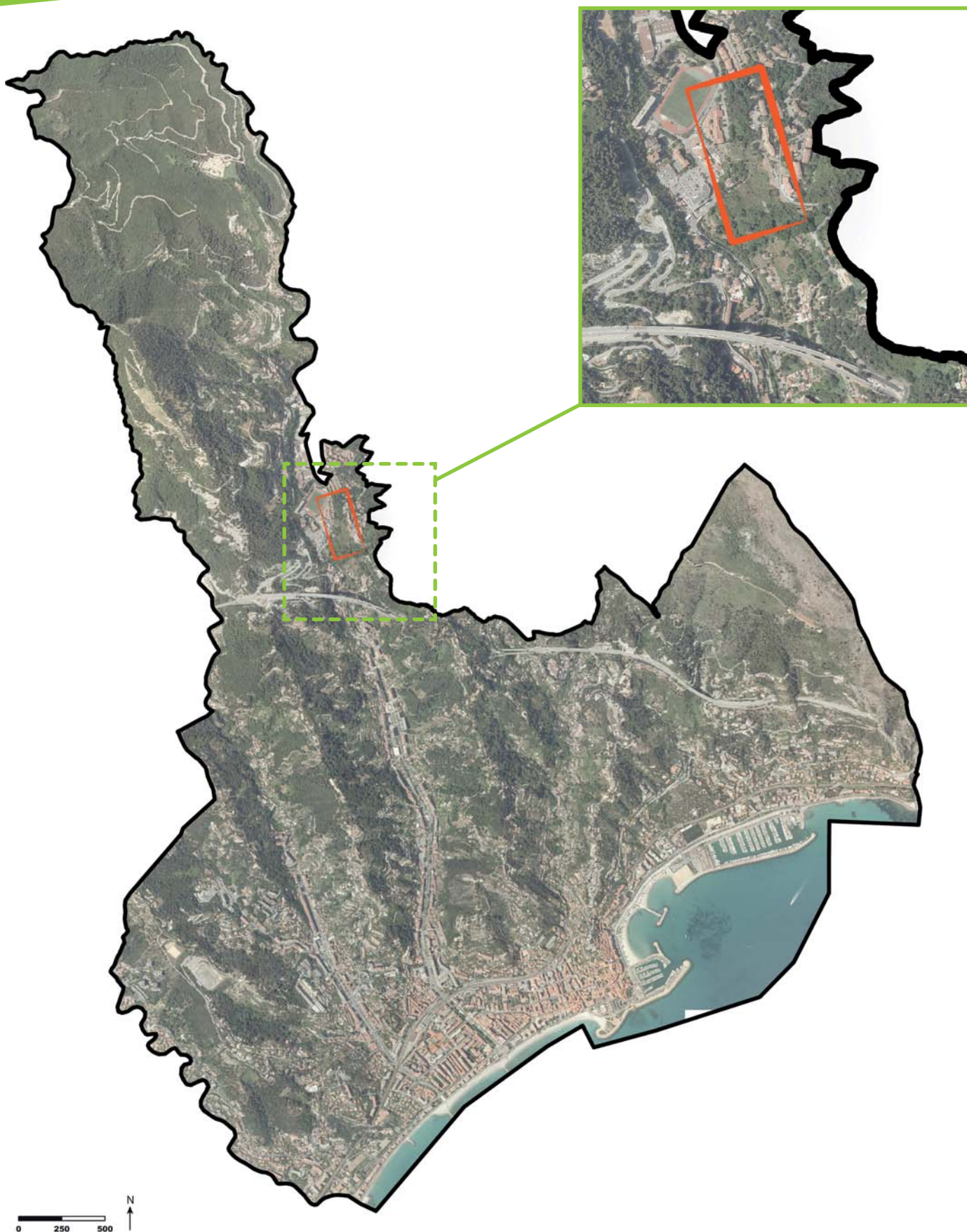
-  Percées visuelles à préserver
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'implantation du bâti

RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ

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

2

— OAP SECTORIELLE — LE NOUVEAU QUARTIER DU HAUT-CAREÏ



Localisation, composition, desserte et environnement

Le secteur du Haut-Careï se situe dans la partie nord de la commune, au niveau de 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 Menton-Castellar située en amont du site.

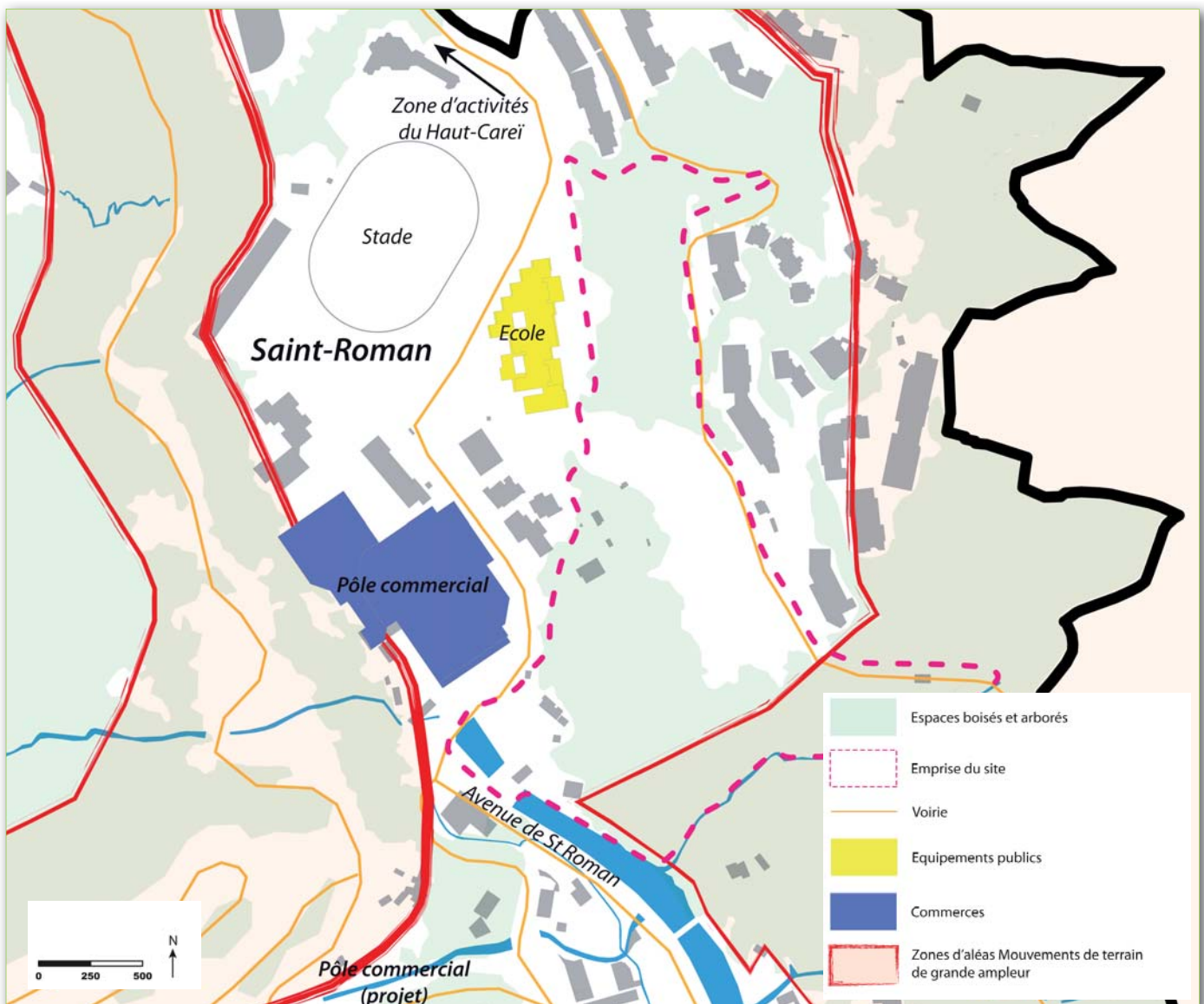
De par son positionnement, il bénéficie également d'une bonne desserte par le réseau de transports collectifs (ligne n°1 du réseau intercommunal ZEST avec un départ environ toutes les 20 min) offrant un accès direct au centre-ville et à la gare.

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 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 cultures.

Au Sud, il s'étend jusqu' au vallon encaissé, affluent du Careï, traversant le site et lui conférant une sensibilité écologique certaine.

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



Enjeux globaux

L'opération programmée du Haut-Careï porte sur l'aménagement, dans la continuité de l'urbanisation existante du quartier de Saint-Roman, 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 actuelle du sol, du site environnant et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- **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 écologiques et paysagères du site ;**
- **Préserver les perceptions visuelles sur le paysage environnant, offertes par la topographie marquée du secteur ;**



Objectifs et 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 :

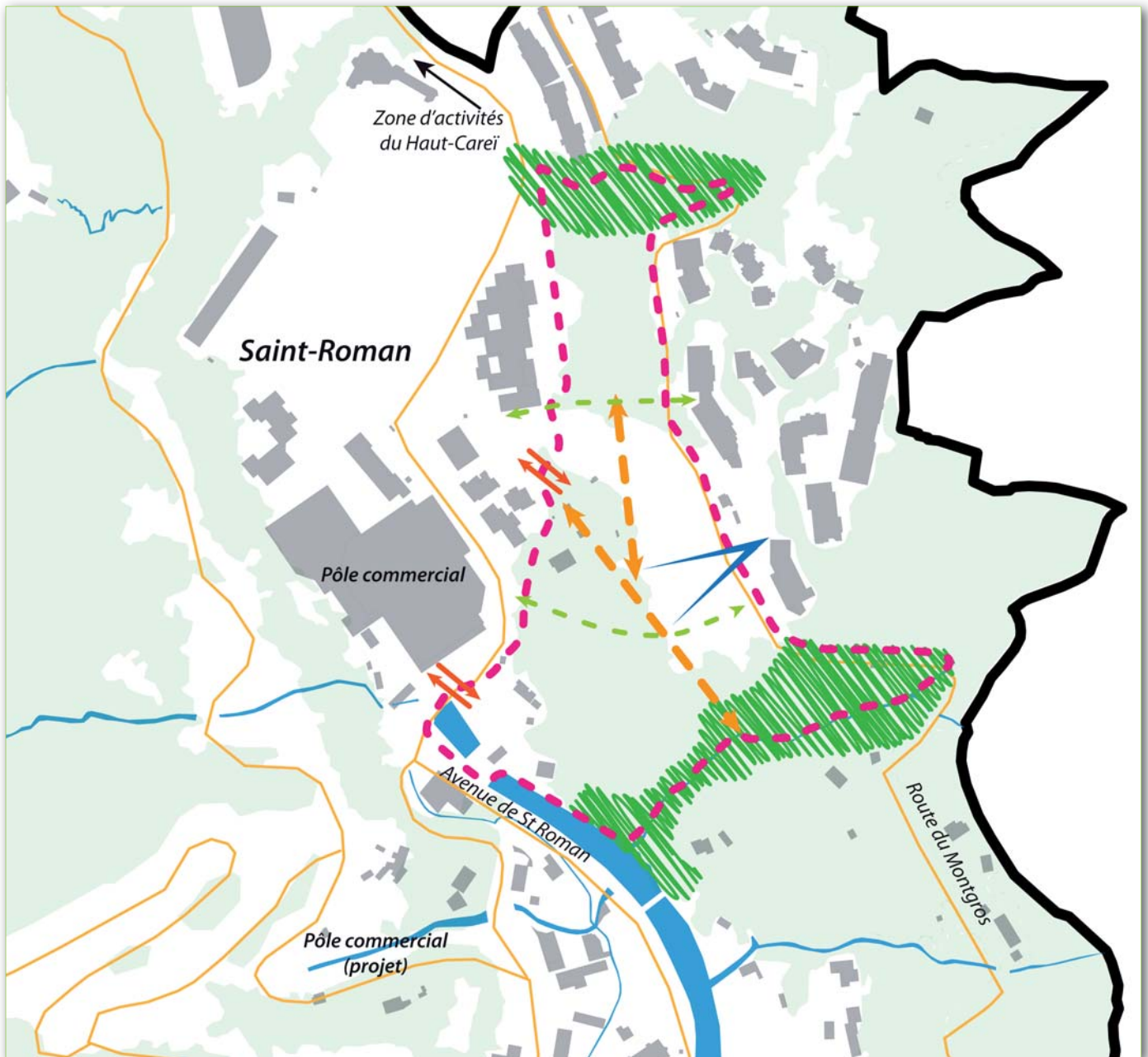
- **Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du secteur :**
 - *Mettre en oeuvre un projet d'aménagement visant à répondre aux besoins en logements identifiés par la Commune ;*
 - *Permettre l'implantation de commerces, de services et d'équipements complémentaires à l'offre existante dans le quartier de Saint-Roman ;*
- **Assurer l'accessibilité et la desserte du site au travers de voiries adaptées à l'opération programmée et à la topographie du site :**
 - *Proposer des espaces de stationnement en quantité suffisante pour répondre aux besoins engendrés par le projet ;*
 - *Aménager des points d'accès au site depuis l'avenue de Saint-Roman ainsi que des voies de circulation internes ;*
 - *Favoriser les déplacements en modes doux (cheminements piétons, pistes cyclables) en interne et aux abords du site comme axe de liaisons prioritaires entre les logements et les commerces, services et équipements publics ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun situés le long de l'avenue de Saint-Roman ;*

INTÉGRER LE PROJET AU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER :





- **Prendre en compte les aléas de mouvements de terrain de grande ampleur :**
 - *Prendre en compte les contraintes hydrogéologiques, et particulièrement celles concernant le ruissellement ;*
 - *Aménager le site dans le respect des préconisations techniques et des dispositions de l'étude géologique du CEREMA ;*
- **Proposer un aménagement cohérent avec la morphologie du site :**
 - *Conserver les principes de restanques et implanter les futures constructions selon les courbes de niveaux ;*
 - *Préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment le massif boisé de la forêt de Menton situé sur le versant opposé ;*
- **Sauvegarder la qualité faunistique et floristique du site :** *identifier les espaces à enjeux environnementaux - comme les zones humides des vallons par exemple - par un zonage spécifique et/ou des prescriptions particulières (éléments de paysage par exemple).*





Objectifs et principes d'aménagement cartographiés



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