

**VILLE de MENTON**  
(Alpes-Maritimes)

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2015**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**Délibération n° 153/15**

***Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)***

L'an deux mille quinze, le 9 novembre à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 3 novembre, s'est rassemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses séances, *sous la Présidence de Monsieur Jean-Claude GUIBAL, Député-Maire*

**Présents :**

M. Jean-Claude GUIBAL – M. Nicolas AMORETTI – Mme Martine CASERIO – M. Christian TUDES Mme Gabrielle BINEAU – M. Yves JUHEL – Mme Patricia MARTELLI (a/c de 19h55) – Mme Monique MATHIEU – Mme Sandrine FREIXES – Mme Sylviane ROYEAU – M. Henri SCANDOLA – M. Daniel ALLAVENA – M. Jean-Louis NATALI – Mme Arielle DAUNAY – Mme Isabelle ALMONTE – Mme Béatrice BIECHEL – M. Daniel BORTUZZO – M. Fabrice PINET – Mme Habiba PAILLAC – M. Franc COMBE – M. Florent CHAMPION – M. Jean-Jacques CLEMENT – Mme Lydia SCHENARDI – M. Thierry GAZIELLO — M. Claude CALVIN – M. Patrice NOVELLI – M. Jean-Claude CHAUSSENDE — Mme Nathalie ROSTAGNI

**Pouvoirs :**

Mme Patricia MARTELLI (jusqu'à 19h55) à M. Jean-Claude GUIBAL  
M. Marcel CAMO à M. Henri SCANDOLA  
M. Jean-Claude ALARCON à Mme Sandrine FREIXES  
Mme Nicole ZAPPIA à Mme Isabelle ALMONTE  
Mme Françoise MEFFRE à Mme Nathalie ROSTAGNI  
Mme Iris FERRARI à M. Thierry GAZIELLO  
Mme Pascale GERARD à M. Claude CALVIN

**Absente :**

Mme Danielle VASSALLO-MEDECIN

M. Florent CHAMPION a été nommé secrétaire de séance.

**Date d'affichage : 10 novembre 2015**

# Séance du 9 novembre 2015

## *Délibération n° 153/15*

**OBJET** : Révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

**RAPPORTEUR** : Monsieur le Député-Maire

Par délibération n° 9/13 du 22 février 2013, la présente assemblée prescrivait la mise en révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme (PLU), puis désignait par délibération n° 12/13 du 22 février 2013 le cabinet ES-PACE Urbanisme et Architecture afin d'assister la commune dans l'élaboration de ce document destiné à planifier l'aménagement et l'urbanisation de notre commune pour la décennie à venir.

Le PLU comporte notamment un projet d'aménagement et de développement durables qui, selon l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

- 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,
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune,
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

Les travaux d'élaboration du PLU ont comporté à ce jour deux phases qui ont fait chacune l'objet d'une concertation destinée à l'ensemble des partenaires institutionnels mais aussi au public :

- 1 – Etablissement d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU. Il a été établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés, et d'autre part sur l'état initial de l'environnement. Ledit diagnostic a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire ;
- 2 – Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, tenant compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic.

Ce document, dont le contenu intégral est annexé, constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour la prochaine décennie et l'architecture générale du futur PLU dans ses composantes classiques que sont le Plan de zonage et le Règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de Menton sont définies en 5 axes principaux :

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

Prendre en compte des espaces urbanisés sensibles de la DTA, développer plusieurs espaces à enjeux pour Menton, 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, veiller à une gestion économe des ressources naturelles, 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.

2 - 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 de la commune qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton, 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.

3 - 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 transport 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 œuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans la SCoRAN et le SDDAN des Alpes-Maritimes, promouvoir le télétravail.

4 - 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, développer l'économie numérique, renforcer l'attractivité et le dynamisme de l'activité touristique.

5 - Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Contenir l'urbanisation dans le respect de l'environnement, développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine.

Monsieur le Maire rappelle que le PADD a été présenté :

- Le 18 mai 2015 à l'ensemble des personnes publiques associées et a reçu un excellent accueil. Il n'a pas fait l'objet d'observations négatives et d'opposition sur les options retenues,
- Au public, lors d'une réunion publique d'information et de concertation le 24 septembre 2015, après actualisation suite à la réunion des PPA,
- Au public lors d'une exposition en mairie portant sur le diagnostic et le PADD, du 28 septembre au 9 octobre 2015.

Il vous est précisé que le PADD attaché à la présente a été actualisé suite à la réunion des PPA.

Faisant suite à l'exposé du PADD, M. le Maire insiste sur le fait que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme qui prend la suite du Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est un document d'extrême importance qui va notamment déterminer les droits à construire et d'autres.

Il expose sa perception du PADD afin de susciter le débat.

A son sens, à l'échéance de 10 ans, la Ville de Menton n'aura pas changé significativement de taille. Ce n'est pas un PLU pour vouloir faire grandir et grossir Menton qui comptera encore environ 30 000 habitants voire 35 000, mais pas davantage.

Le PLU est fait pour travailler davantage sur la qualité que sur la quantité dans tous les domaines. Dans une réunion publique, à des professionnels de l'immobilier qui se sont interrogés sur l'avenir de nos enfants, Monsieur le Maire a répondu que le développement de Menton ne se ferait pas dans le béton.

Menton, telle qu'elle résulte de ce PLU, sera une ville protégée au niveau de ses paysages bâti, végétal et de son grand paysage.

Menton ne vaut que par sa qualité. C'est une ville touristique qui attire par sa beauté et sa qualité de vie.

De la même manière, Menton protégée sera une ville dynamisée mais sans consommer de foncier. Le développement de Menton se fait sur un fond d'économie résidentielle.

Ses moteurs ont été successivement la promotion du citron et le développement du tourisme, qu'il faut réanimer et renforcer et dans le même temps, il va falloir développer un moteur pour constituer l'économie du 21<sup>ème</sup> siècle : ce sera l'économie digitale, numérique, le déploiement de la fibre optique ; Elle préserve l'environnement, ne dépense pas de foncier et permet de travailler comme de s'informer.

Au PADD, le numérique figure dans la thématique Habitat mais peut tout aussi bien être situé dans celle du développement économique.

En résumé, la ville ne sera pas plus grande mais davantage préservée, plus belle et plus dynamique. Elle conjuguera son histoire, sa tradition, son identité avec les attentes et les moyens de l'époque que nous vivons.

M. Yves JUHEL partage cet exposé et précise que cette première phase résulte d'un travail de collaboration avec le cabinet ES-PACE et de concertation avec les mentonnais.

Malgré la superposition des contraintes, il existe encore plein de projets possibles pour Menton pour faire rêver les mentonnais pendant une bonne dizaine d'années.

M. le Maire rappelle que l'on se situe dans un temps institutionnel où l'on passe des communes à l'intercommunalité. Il faut penser Menton en fonction de l'évolution du paysage administratif et politique vers l'intercommunalité pour les 15 communes situées à l'extrême Est du département.

Cette intercommunalité est une mosaïque de communes qui ont chacune une identité forte et qui en font la richesse ; c'est un archipel de communes qu'il faut faire évoluer comme tel. Il faut veiller à ce que Menton assume toutes ses responsabilités de ville-centre, où se trouvent les principaux services et les principales décisions administratives, économiques et politiques, tout en aidant chacune de ces communes à se développer de façon harmonieuse. Il ne faut pas vouloir faire grossir Menton au risque de la tuer.

M. le Maire propose aux membres du conseil municipal d'intervenir.

M. Thierry GAZIELLO pense que pour restructurer et constituer des quartiers de ville, Menton ne pourra s'étendre que sur la seule vallée du Careï et par la densification du Hameau de Monti ; Il s'interroge sur la gestion du flux supplémentaire de véhicules qui va descendre le Careï.

M. le Maire fait remarquer que Menton ne se limite pas au Careï. Le plus fort développement, ces dernières années, est intervenu dans la vallée du Borrigo, qui s'est fortement densifiée tout le long du Val des Castagnins.

Dans ce PLU, il n'y aura pas d'élargissement des voies comme cela a été le cas dans le Plan d'Occupation des Sols (POS). Il n'est pas envisagé de démolir la ville pour faire de la place à la voiture, mais de construire des parkings à la limite de l'hypercentre afin d'irriguer le territoire situé au-delà.

En 1989 existait le projet d'un tunnel au niveau de la bretelle d'autoroute en direction du Borrigo. Il n'a pas été mis en œuvre pour l'instant car le besoin ne s'en est pas fait sentir, mais si demain cela s'imposait, il constituerait une solution, même si cela nécessiterait des aménagements difficiles.

Une autre possibilité est offerte par la petite route départementale qui relie la sortie de l'A8 à Gorbio, en passant sous le pont de l'autoroute. Cette voie-là a vocation à être aménagée et développée, car elle peut permettre de répartir la circulation en peigne entre toutes les vallées.

M. Christian TUDES souligne que Menton est lourdement impactée par l'accumulation des plans de protection, perdant ainsi 47% de la surface constructible. Il demande si le nombre de logements à réaliser a pu être déterminé.

La traduction de l'ensemble de ces règles a effectivement été réalisée par le bureau d'études et les calculs établissant la constructibilité résiduelle précise sont en cours. Le nombre de logements réalisables sera connu au printemps 2016.

M. le Maire redoute que la commune ne soit pas en mesure de réaliser tous les logements sociaux imposés par les lois SRU et ALUR.

Menton continuera à être considérée comme carencée au sens de l'article 55 de la loi SRU. C'est la raison pour laquelle un accord a été donné au préfet pour s'engager dans une démarche de signature d'un contrat de mixité sociale, qui permettra d'assouplir les contraintes des lois SRU et ALUR en les adaptant aux réalités de terrain, sur lequel s'appliquent la loi Littoral, le PPRI, les zones rouge et bleu du PPRN, la couverture des torrents, dont l'Etat a conscience. Le préfet n'a d'ailleurs usé de son droit de préemption une seule fois, mais à la demande de la commune.

M. Yves JUHEL conforte cette analyse en rappelant que Menton ne figure pas parmi les 36 communes mise en exergue. Un travail s'est instauré en partenariat avec les services de l'Etat pour trouver des solutions raisonnables.

Mme Martine CASERIO demande si la zone rouge du PPRN peut être revue et modifiée ou si elle est inscrite dans le marbre.

M. le Maire porte à l'attention de l'assemblée que le PPRN a été établi par l'Etat. Son étendue n'a pas été modifiée malgré l'expertise géologique réalisée par la commune. Il pense que personne ne prendra le risque de cette évolution.

M. Yves JUHEL ajoute que le projet de l'éco-quartier a été stoppé préventivement par l'Etat 15 jours avant le démarrage des travaux au motif que, bien que ne figurant pas en zone rouge, cela pouvait être dangereux.

Des études complémentaires ont été réalisées par la commune depuis lors, permettant la relance du projet.

M. le Maire interroge les élus pour savoir si le fait de protéger le paysage bâti comme le paysage végétal leur semble acceptable ou pas.

Les professionnels de l'immobilier pensent, quant à eux, que l'on ne pourra plus rien construire de significatif, aussi le point de vue des élus est important.

M. Patrice NOVELLI et son groupe politique apprécie la qualité du rapport présenté et estiment que si la ville arrive à 35 000 habitants, cela sera très bien. Elle n'a pas vocation à grossir, ni à devenir Cagnes ou St Laurent du Var.

Ils soutiennent totalement la municipalité dans cette première démarche.

Ils sont moins persuadés toutefois des choix opérés en matière de Développement Economique, n'étant pas convaincus que le label du citron puisse être un outil du développement touristique. En matière de tourisme, il faudra surement innover mais ne sont pas en mesure de formuler une proposition. Au-delà, il faudra aussi rechercher une 3<sup>ème</sup> voie.

M. Novelli regrette enfin que ce genre d'action ne se fasse pas au niveau intercommunal. Il se rappelle les difficultés rencontrées avec Roquebrune Cap Martin pour la création de la station d'épuration et espère qu'en ce qui concerne le réaménagement total de la promenade de Roquebrune Cap Martin à Menton, portée au PADD, il en sera autrement cette fois-ci.

M. le Maire apporte des précisions sur le plan touristique, plusieurs sites étant en jeu, et en citant les projets portant sur le terre-plein de Garavan, l'extension des plages et le troisième casier, le Centre Latournerie appelé à évoluer en Resort de luxe, l'hôtel de Garavan, l'hôtel l'Aiglon, l'hôtel des Arcades, la rénovation du casino de jeux.

Quant au citron, il trouve séduisante l'idée de conjuguer la tradition et la modernité, de relancer la culture du citron en même temps que l'on déploie la fibre optique, tout en continuant à développer le tourisme et l'économie résidentielle.

L'obtention de l'IGP pour le citron de Menton se traduit par un véritable intérêt au niveau foncier : les propriétaires veulent planter des citronniers, d'autres personnes recherchent des terrains en location en bail à ferme. Cela va conforter sa dimension économique pour notre ville car l'agrumiculture constitue une vraie niche à forte valeur ajoutée, impactant la production, la transformation et la création de produits dérivés et même la reconstitution des paysages.

Pour M. le Maire, la troisième voie du développement économique est l'économie digitale, le numérique et le big data.

M. Nicolas AMORETTI adhère à cette présentation. Il pense qu'il existe une véritable cohérence entre ces trois sources de développement qui peuvent être liées. Plus de 75% des réservations touristiques sont faites par Internet, et le citron sera un moyen de donner une spécificité à notre ville.

Il fait remarquer que c'est bien de ne plus construire car cela permettra au citron d'avoir sa place.

Mme Martine CASERIO spécifie qu'il ne faut pas négliger l'aspect patrimonial du citron mais également son aspect commercial car c'est un très bon atout qui bénéficie du soutien des grands chefs et fait les affaires florissantes de ceux qui commercialisent les produits dérivés.

Monsieur le Maire fait remarquer que les zones agricoles ont été élargies très significativement dans le projet de PLU.

M. Claude CALVIN s'inquiète du fait que plusieurs hôtels sont fermés en centre ville.

M. le Maire l'informe de l'état des discussions en vue de leur réouverture, spécifiant que celle-ci interviennent entre personnes privées, même si la commune aide les parties à se rencontrer et à se mettre d'accord.

Aucune autre prise de parole n'étant demandée et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger sur des orientations générales du PADD, Monsieur le Maire propose de clore les débats.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, L. 123-9, R.123-1 et suivants,

Vu la délibération n° 9/13 du 22 février 2013 prescrivant la mise en révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme (PLU) et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme en date du 19 octobre 2015,

Vu le projet d'aménagement et de développement durables ci-annexé et présenté en séance ce jour,

### LE CONSEIL

après clôture des débats par Monsieur le Maire

- **Prend acte** des échanges lors du débat sans vote sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) portant sur la révision du POS valant PLU.

Pour extrait conforme,  
*Le Député Maire,*



Jean-Claude GUIBAL

Visa de la préfecture le : 25 NOV. 2015

**Acte classé**

153

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	AR reçu	> <b>Classé</b> <

**Identifiant FAST :** [ASCL\\_2\\_2015-11-25T15-38-50.00 \( MI104407960 \)](#)

**Identifiant unique de l'acte :** [006-210600839-20151109-153-DE \( Voir l'accusé de réception associé \)](#)

**Objet de l'acte :** Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (P

**Date de décision :** 09/11/2015



**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 2. Urbanisme  
2.1. Documents d urbanisme

**Acte :** [Délib153.PDF](#)

**Pièces jointes :** [PADD.PDF](#)

Annuler

**Préparé**

Date **25/11/15 à 15:38**

Par [MICOLUCCI Veronique](#)

**Transmis**

Date **25/11/15 à 15:38**

Par [MICOLUCCI Veronique](#)

**Accusé de réception**

Date **25/11/15 à 15:48**

**Classé**

Date **25/11/15 à 16:05**

Par [MICOLUCCI Veronique](#)