

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

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2016**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**Délibération n° 260/16**

***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) - ajustement***

L'an deux mille seize, le 15 décembre à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de MENTON, dûment convoqué le 9 décembre, 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 (*jusqu'à 20h35*) – M. Marcel CAMO – Mme Monique MATHIEU – M. Jean-Claude ALARCON – Mme Nicole ZAPPIA  
Mme Sylviane ROYEAU – M. Henri SCANDOLA – M. Jean-Louis NATALI – Mme Françoise MEFFRE – Mme Arielle DAUNAY – Mme Isabelle ALMONTE – Mme Béatrice BIECHEL (*à partir de 19h28*) – M. Daniel BORTUZZO – M. Fabrice PINET – M. Florent CHAMPION  
M. Jean-Jacques CLEMENT – Mme Danielle VASSALLO-MEDECIN – M. Claude CALVIN  
M. Patrice NOVELLI – M. Jean-Claude CHAUSSENDE – M. Philippe BRIAND – Mme Nathalie ROSTAGNI

**Pouvoirs :**

Mme Patricia MARTELLI (*à partir de 20h35*) à M. Yves JUHEL  
Mme Sandrine FREIXES à Mme Sylviane ROYEAU  
M. Daniel ALLAVENA à M. Marcel CAMO  
Mme Béatrice BIECHEL (*jusqu'à 19h28*) à Mme Isabelle ALMONTE  
Mme Habiba PAILLAC à M. Florent CHAMPION  
M. Franc COMBE à M. Daniel BORTUZZO

**Absents :**

Mme Lydia SCHENARDI  
Mme Iris FERRARI  
M. Thierry GAZIELLO

M. Florent CHAMPION a été nommé secrétaire de séance.

**Date d'affichage : 20 Décembre 2016**

## Séance du 15 décembre 2016

### Délibération n° 260/16

**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) - ajustement

**RAPPORTEUR** : Monsieur le Député-Maire

Le plan local d'urbanisme 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, ce qui a été réalisé en séance de la présente assemblée le 9 novembre 2015.

Pour rappel, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de Menton ont été définies en 5 axes principaux :

- 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.

Au titre des perspectives quant au niveau de production théorique de logements, et donc de l'évolution de la population mentonnaise, des ajustements sont à porter à l'objectif n°3 du PADD.

Les études de capacité d'accueil résiduelle de la commune ont pu être précisées depuis lors, pour tenir compte sur un plan technique des chiffres d'évolutions récentes de la population, du diagnostic du SCOT en cours d'élaboration, du taux de desserrement des ménages, de la non-application du taux de rétention sur les servitudes de mixité sociale et des précisions apportées au capacité de construction et aux marges de recul dans le règlement.

Par ailleurs, la commune doit dans son projet de ville répondre aux injonctions du plan local d'habitat et de l'arrêté préfectoral de carence en matière de logement social et accompagner la population en matière de logement pour répondre aux enjeux du développement économique.

Aussi, ces évolutions techniques amènent à préciser en page 17 du PADD d'une part que le potentiel théorique constructible à l'horizon 2030 est de 2.200 logements, soit 122/an en moyenne. Face à un fort taux de desserrement des ménages, l'évolution de la population serait donc de + 1.887 habitants en 2030 (soit une moyenne de +105/an).

D'autre part, le seuil d'évolution de la population retenu est de +0,35% par an (au lieu de +0,15%/an précédemment), et ce afin de prendre en compte la dynamique actuelle du territoire.

Le même travail sur la cartographie et le zonage suppose qu'en page 25, il y a lieu d'indiquer que 14,5 ha d'espaces classés en zones agricoles ou naturelles évoluent en zone urbaine (déjà bâtis pour la plupart, et extension ZI). Le potentiel de réutilisation des unités foncières non bâties est estimé à 19ha.

Monsieur le Maire invite les membres du conseil municipal à débattre des orientations générales du PADD et plus particulièrement sur l'objectif n°3 qui concerne l'évolution de la constructibilité du nombre de logements et de l'évolution de la population.

Les autres objectifs exposés dans le PADD en séance du 9 novembre 2015 demeurent inchangés.

M. Briand :

De bonnes choses dans ce PADD qui essaie d'appliquer à notre territoire les exigences de la durabilité dans nos activités économiques et la limitation de l'emprise urbaine encore renforcée par cette nouvelle disposition.

Cependant, 3 remarques :

1° - Je reviens sur la première délibération en déplorant l'absence de réflexion intercommunale. La réflexion en cours pour l'élaboration du SCOT de la CARF conduirait plutôt à une approche intercommunale dans le cadre d'un PLUi, notamment pour la prise en compte des enjeux environnementaux, de mobilité et de prévention contre les risques naturels qui transcendent les limites de notre commune.

2° - Souhaitons que la politique de reconquête du parc de logements pour les actifs et aménagements des habitats pour favoriser les énergies renouvelables, comme il est indiqué, soit effectivement mise en œuvre.

Nous constatons avec l'arrivée de M. JUHEL sur ce dossier de nettes avancées avec une politique volontariste de logements sociaux trop longtemps négligée.

Nous restons circonspects quant aux chiffres prévisionnels annoncés concernant l'augmentation de la population mentonnaise quand l'INSEE nous pointe comme une commune qui perd des habitants.

Sur les énergies renouvelables un grand nombre d'immeubles date des années 60/70 et de par leur chauffage sont émetteurs de gaz à effet de serre ; ils devront être mis en conformité avec la législation sur la transition énergétique et le PLU devrait prévoir des dispositions plus prescriptives pour accélérer le rythme des travaux d'isolation, de rénovation énergétique et de diversification des sources énergétiques notamment par le recours au solaire thermique qui ne se voit pas.

Le coût de ces travaux peut avoir un effet stimulant sur le renouvellement de l'occupation des immeubles au profit des populations actives dans les zones centrales de Menton en conduisant les résidences secondaires à louer ou à mettre en vente leur appartement.

3° Une vraie carence en ce qui concerne les mobilités.

Menton a accumulé un très net retard en la matière et son réseau routier est saturé.

Les embouteillages se multiplient en début et fin de journée et ils ne sont pas près de disparaître avec ce document tel que proposé.

Vous avez privilégié le parking aux Sablettes plutôt que la multimodalité du parking de la gare qui devait être prioritaire.

Hormis un hypothétique développement du réseau de transport rien sur un transport en commun efficace, adapté aux besoins pour les déplacements pendulaires des actifs qui sont souvent d'ailleurs au-delà de notre commune.

La faisabilité d'un réseau BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) est totalement absente de la réflexion de ce PADD qui aurait dû être évoquée dans un document qui parle de développement durable, pas plus qu'un délestage efficace par la route des Cabrolles.

La piétonisation du centre est timidement évoquée alors qu'elle est au centre des réflexions urbaines en liaison avec les transports doux.

Voici quels auraient été nos priorités, nos ajustements si nous avions eu à penser Menton en 2030.

#### M. le Maire

Le SCOT est en cours d'élaboration au sein de la CARF.

Nous considérons qu'un SCOT est bien pensé quand il fait la synthèse des PLU communaux dans une région comme la nôtre qui est une mosaïque de bassins de vie et pas simplement un territoire homogène.

Il y aura environ 700 logements sociaux de réaliser d'ici à 2030 ; cela correspond à la liste maximale des demandeurs sociaux intégrant aussi des demandes de gens qui ne vivent pas à Menton.

Concernant ce PLU, il sera protecteur. On consommera peu d'espace car les textes législatifs et réglementaires nous y contraignent. C'est tout ce qui concerne la loi littoral, le plan de prévention des risques, la DTA et les règles de l'habitat que nous sommes tenus de respecter. L'arrêté de carence nous a amené à signer avec la préfecture un contrat de mixité sociale qui était l'aveu même que l'application de la Loi ALUR était irréaliste en ce qui nous concerne.

Le contrat de mixité sociale a eu pour objet d'adapter à la baisse le nombre de logements sociaux exigés par la Loi ALUR sur notre territoire.

C'est un PLU protecteur, car nous augmentons de façon significative les espaces boisés classés, agricoles et naturels.

On aura d'autres occasions de parler du PLU dès qu'il sera arrêté d'ici la fin de l'année 2017.

En ce qui concerne la mobilité sur le territoire de Menton, constitué de vallées séparées par des collines, on pourrait envisager, comme en 1989, un tunnel entre le Careï et le Borrigo, ce qui nécessiterait la requalification totale de la route des Cabrolles.

Par ailleurs, s'il y a des embouteillages dans notre ville, il y en a bien moins que dans n'importe quelle autre ville des Alpes-Maritimes.

Ces embouteillages font suite à des travaux, ce qui prouve que la ville investit ou que des entreprises comme GRDF, Numéricable ou Orange investissent, soit pour déployer de la fibre optique, soit pour renforcer les réseaux à forte intensité. Nous ne pouvons faire des travaux que dans les périodes qui séparent les périodes festives et touristiques.

Nous n'avons pas privilégié le parking des Sablettes par rapport au parking multimodal de la gare. On travaille depuis 20 ans au projet de parking de la gare et c'est sur le point d'aboutir.

En effet, la SNCF a mis beaucoup de temps à s'intéresser à ce projet, et ce n'est que depuis 3 ou 4 ans que nous avons réussi à la convaincre.

Cela devrait déboucher car nous en sommes à la constitution du tour de table financier. Tous les plans sont prêts et les partenaires aussi.

Si le parking des Sablettes a été terminé avant, c'est simplement parce que nous n'avions pas de contraintes de calendrier, ni de budget de notre partenaire la CARF.

Concernant les transports en commun, nous avons le réseau intercommunal ZEST et la Ligne 100 du département qui nous irrigue par des bus articulés.

Nous avons un problème avec la SNCF et notamment la difficulté à mieux cadencer les TER non optimisés dans leur utilisation de manière à en faire des RER qui passeraient tous les ¼ heure dans chaque centre-ville.

Il nous semble qu'aujourd'hui, les transports collectifs de la CARF et du Département sont performants.

Dans le cadre d'une suspension de séance, M. RIQUET, Directeur Général des Services de la CARF – précise que la subvention du budget général de la CARF au budget annexe des transports est de 6 millions d'euros par an. Dans le contexte actuel, on aura du mal à aller au-delà.

#### M. le Maire

On reparlera du PLU en 2017 dans les prochaines séances du conseil municipal.

Aucune autre prise de parole n'étant demandée et constatant que les membres du conseil municipal ont ainsi pu échanger des orientations générales et plus particulièrement sur l'orientation n°3 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.110-1, L.121-1, 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 la délibération n°153/15 du 9 novembre 2015 portant débat sur les objectifs du PADD,  
Considérant l'avancement des travaux d'élaboration du dossier de PLU et la transmission de statistiques récentes d'évolution de la population nécessitant un ajustement de ce document de planification,

Vu le projet d'aménagement et de développement durables modifié annexé à la présente,

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme en date du 24 novembre 2016,

Vu l'avis favorable de la commission des finances du 28 novembre 2016,

**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 durables (PADD) portant sur la révision du POS valant PLU.

Pour extrait conforme,  
*Le Député-Maire,*



Jean-Claude GUIBAL

**Visa de la préfecture le :**

2013  
2013  
2013  
2013  
2013