

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉUNION PUBLIQUE



## PHASE 2 : LE PADD

Commune de MENTON - Alpes-maritimes

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES...

## ...LE PADD, QU'EST CE QUE C'EST ?

- Le document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Il exprime la stratégie politique de la Commune en matière d'aménagement et de développement
- Il répond à l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme
- Et se décline en grandes orientations stratégiques

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD...

**5 grandes orientations** fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Menton :

- **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.**

# ORIENTATION 1 : 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

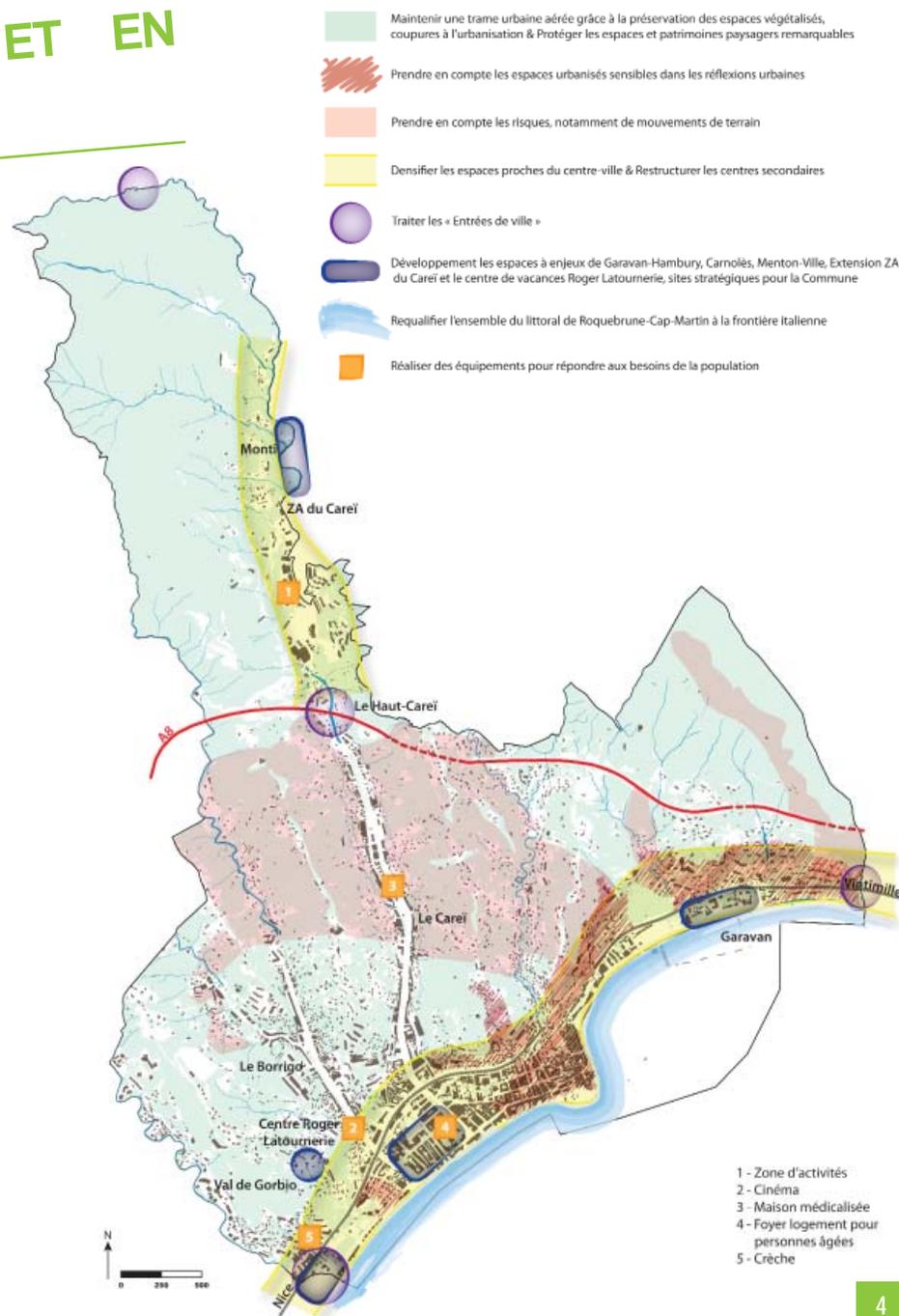
- Préserver la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes
- Requalifier et améliorer le bâti pour l'îlot Jeansoulin, le secteur situé entre les rues Partouneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca, et « Les Soeurs Munet ».

## ► 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 (réaménagement du Stade Rondelli, etc.)
- Requalifier les abords de la Gare Menton-ville et créer un parc de stationnement souterrain
- Poursuivre la structuration du quartier de Carnolès - valorisation de son attrait culturel et de loisirs, etc. -
- Permettre un aménagement à vocation touristique du centre de vacances Roger Latournerie (activités hôtelières, de bien-être, etc.).

## ► Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie

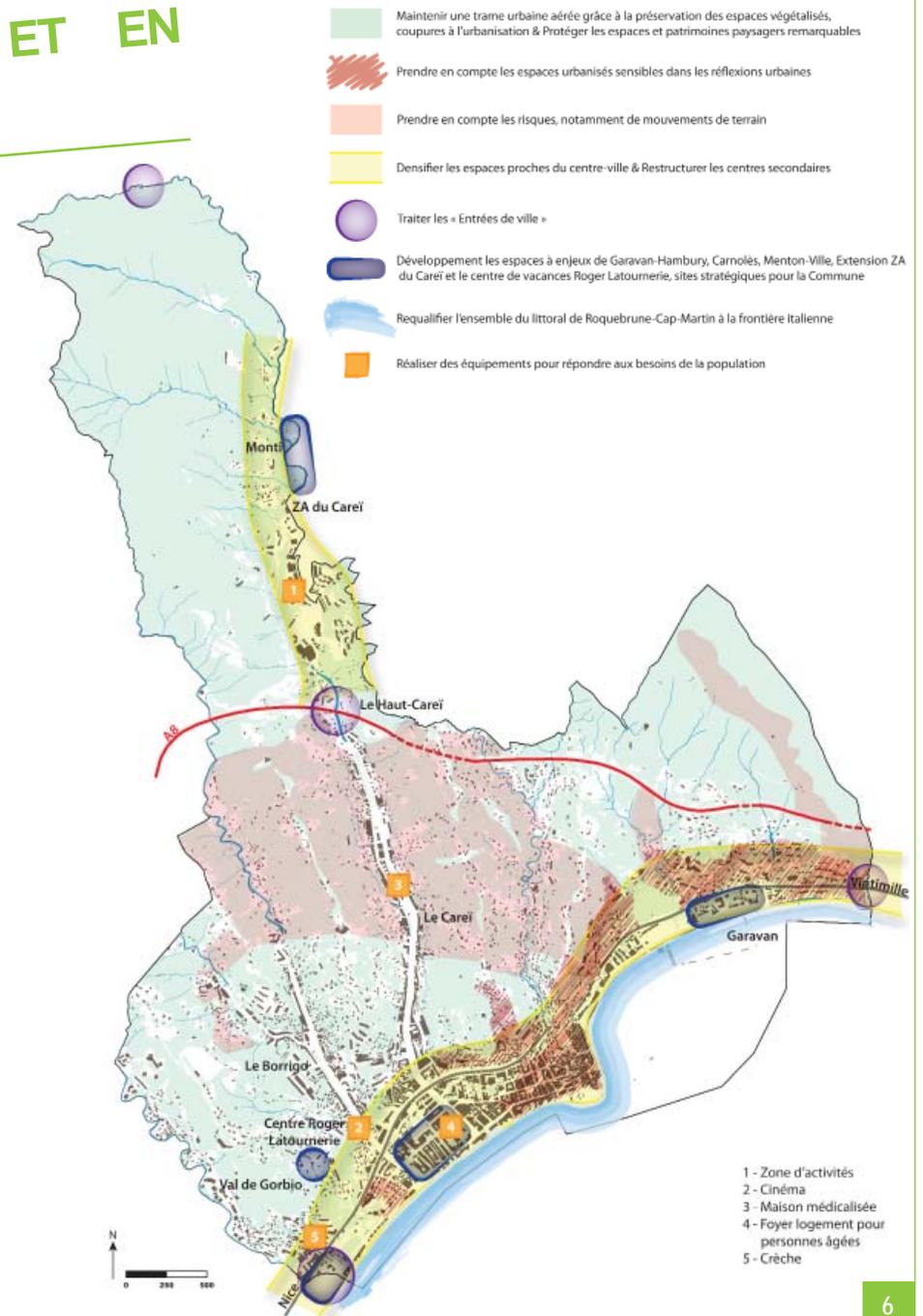
- Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville : opérations d'habitat groupé et collectif proches des transports en commun, des commerces et des services
- Restructurer les centres secondaires : densification du hameau de Monti, opération d'aménagement du Haut Careï





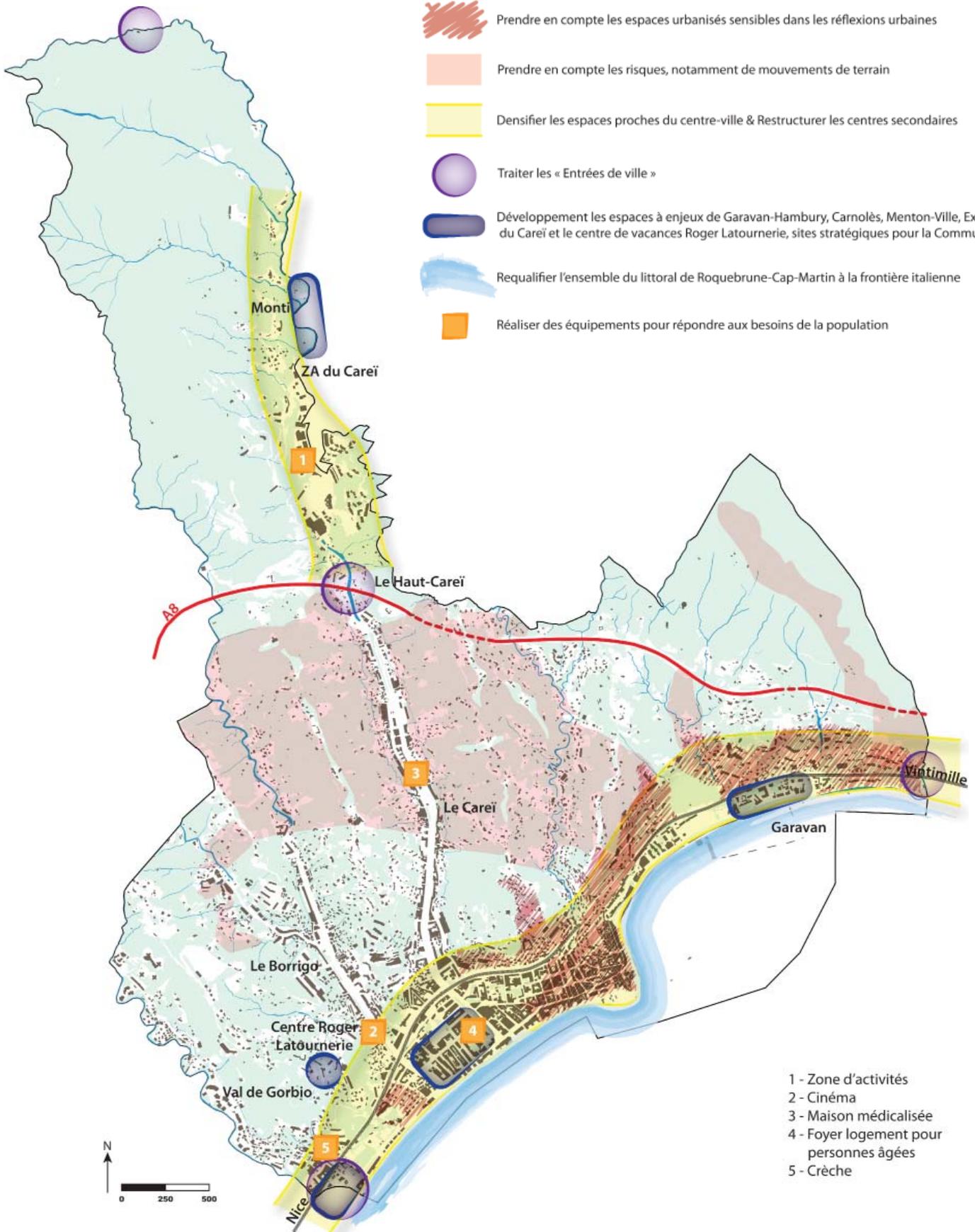
# ORIENTATION 1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT

- ▶ **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.
- ▶ **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 1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT

-  Maintenir une trame urbaine aérée grâce à la préservation des espaces végétalisés, coupures à l'urbanisation & Protéger les espaces et patrimoines paysagers remarquables
-  Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles dans les réflexions urbaines
-  Prendre en compte les risques, notamment de mouvements de terrain
-  Densifier les espaces proches du centre-ville & Restructurer les centres secondaires
-  Traiter les « Entrées de ville »
-  Développement des espaces à enjeux de Garavan-Hambury, Carnolès, Menton-Ville, Extension ZA du Careï et le centre de vacances Roger Latournerie, sites stratégiques pour la Commune
-  Requalifier l'ensemble du littoral de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne
-  Réaliser des équipements pour répondre aux besoins de la population



- 1 - Zone d'activités
- 2 - Cinéma
- 3 - Maison médicalisée
- 4 - Foyer logement pour personnes âgées
- 5 - Crèche

# ORIENTATION 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

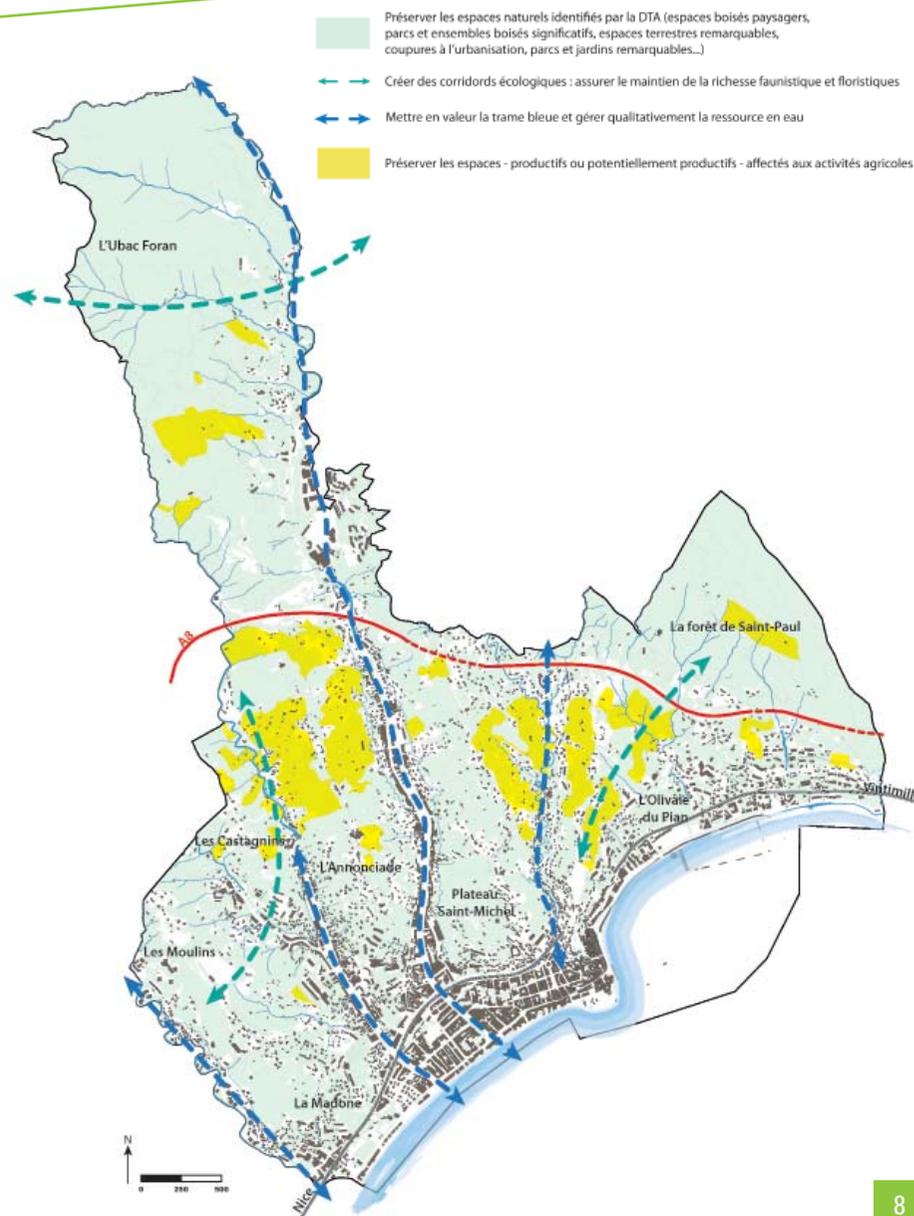
- Les espaces boisés paysagers, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs tels que l'Ubac Foran, Les Castagnins et Les Moulins
- Les espaces terrestres remarquables tels que Les Cabrolles, L'Annonciade, Le Val de Careï, Le Mont Gros, La Forêt de Saint-Paul, Le Plateau Saint-Michel, Le Borrigo 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

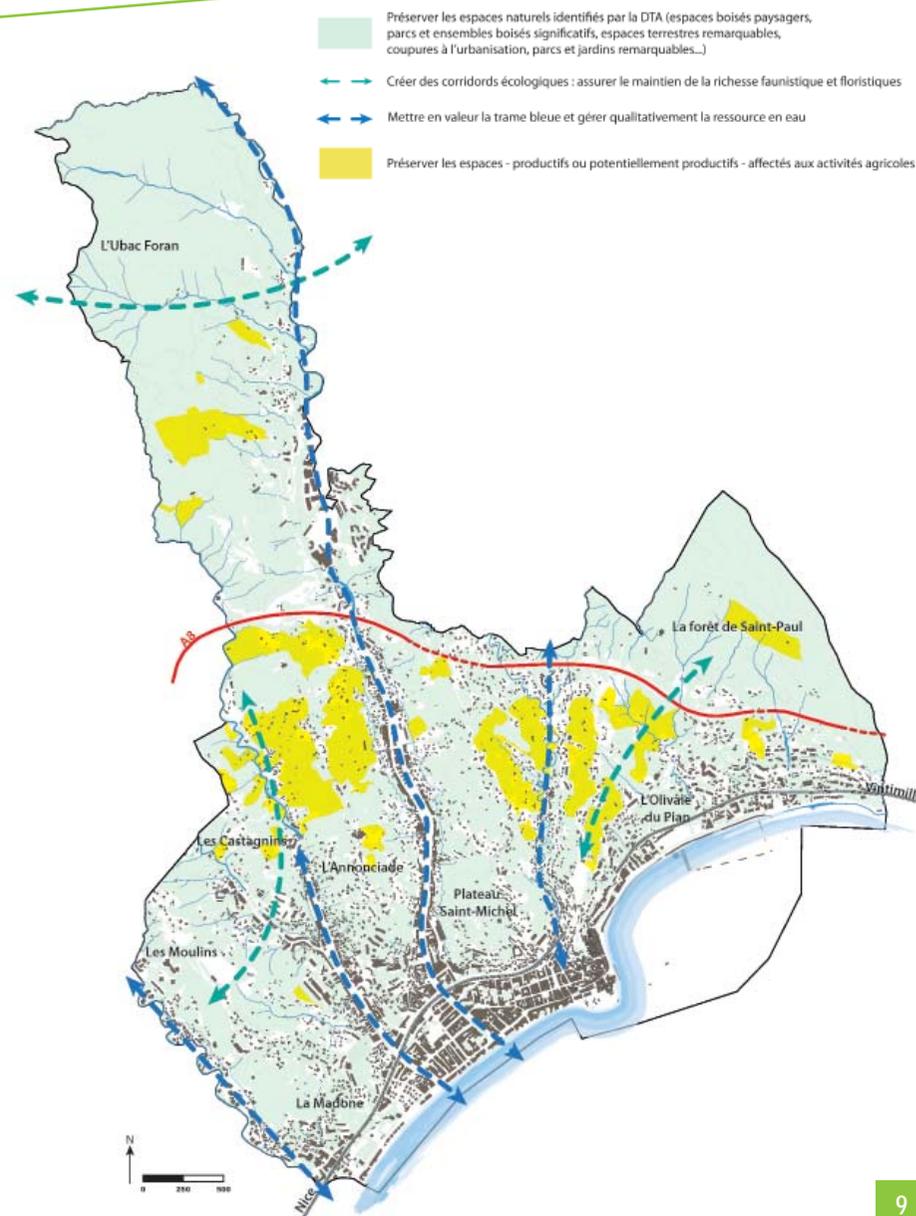
## ► Préserver les espaces affectés aux activités agricoles

- 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



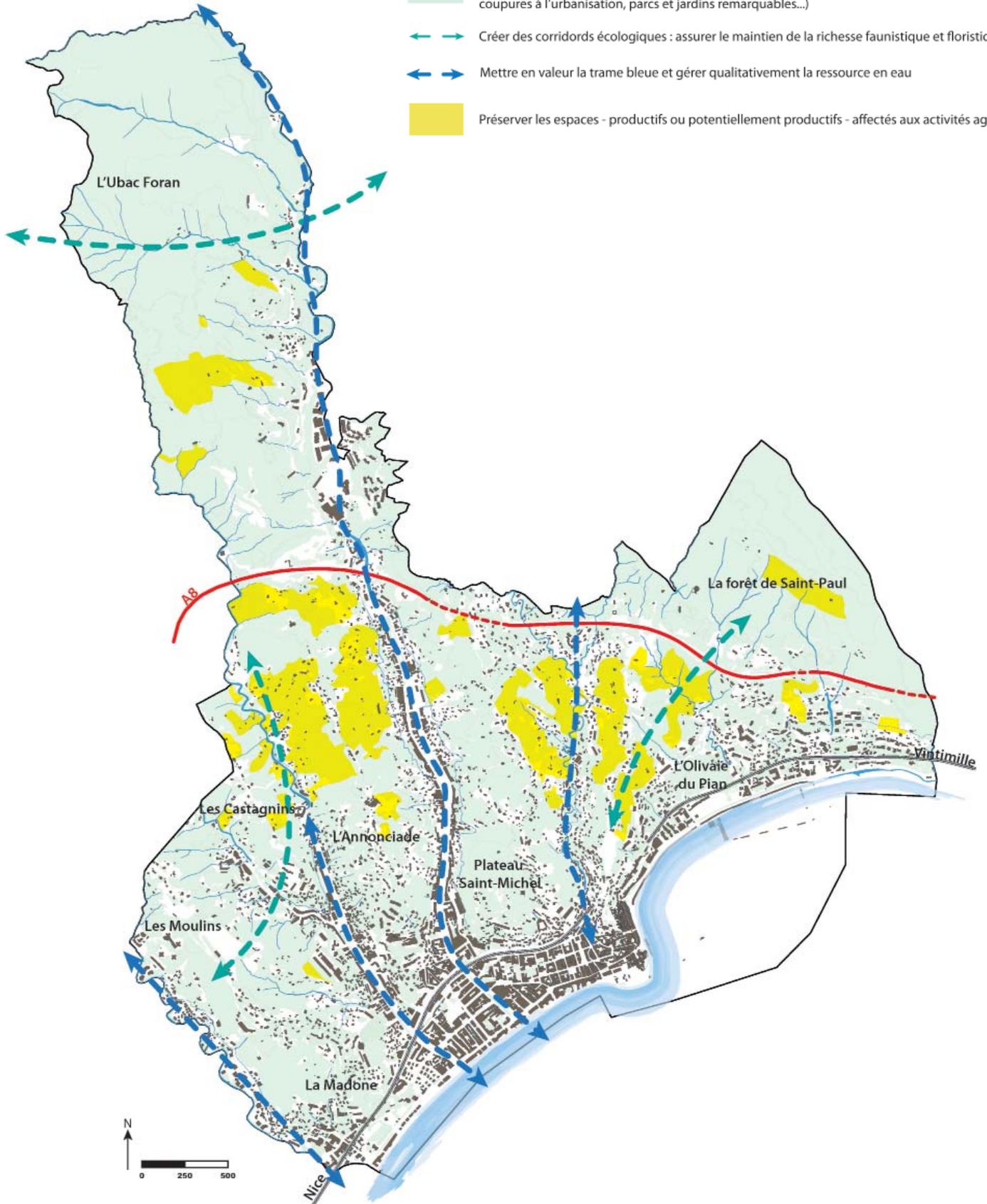
# ORIENTATION 2 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PORTEURS DE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- ▶ **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.



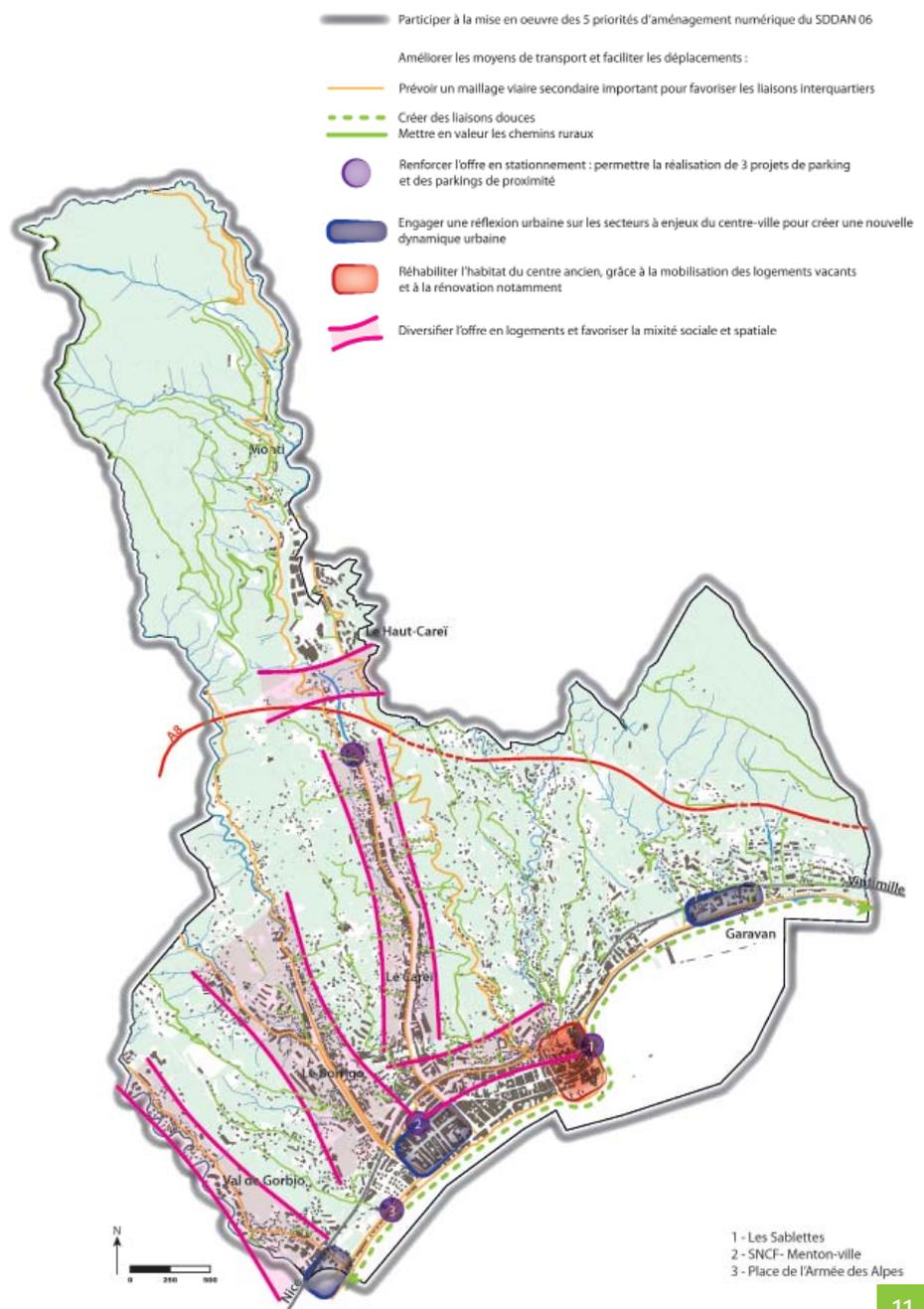
# ORIENTATION 2 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PORTEURS DE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  Préserver les espaces naturels identifiés par la DTA (espaces boisés paysagers, parcs et ensembles boisés significatifs, espaces terrestres remarquables, coupures à l'urbanisation, parcs et jardins remarquables...)
-  Créer des corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristiques
-  Mettre en valeur la trame bleue et gérer qualitativement la ressource en eau
-  Préserver les espaces - productifs ou potentiellement productifs - affectés aux activités agricoles



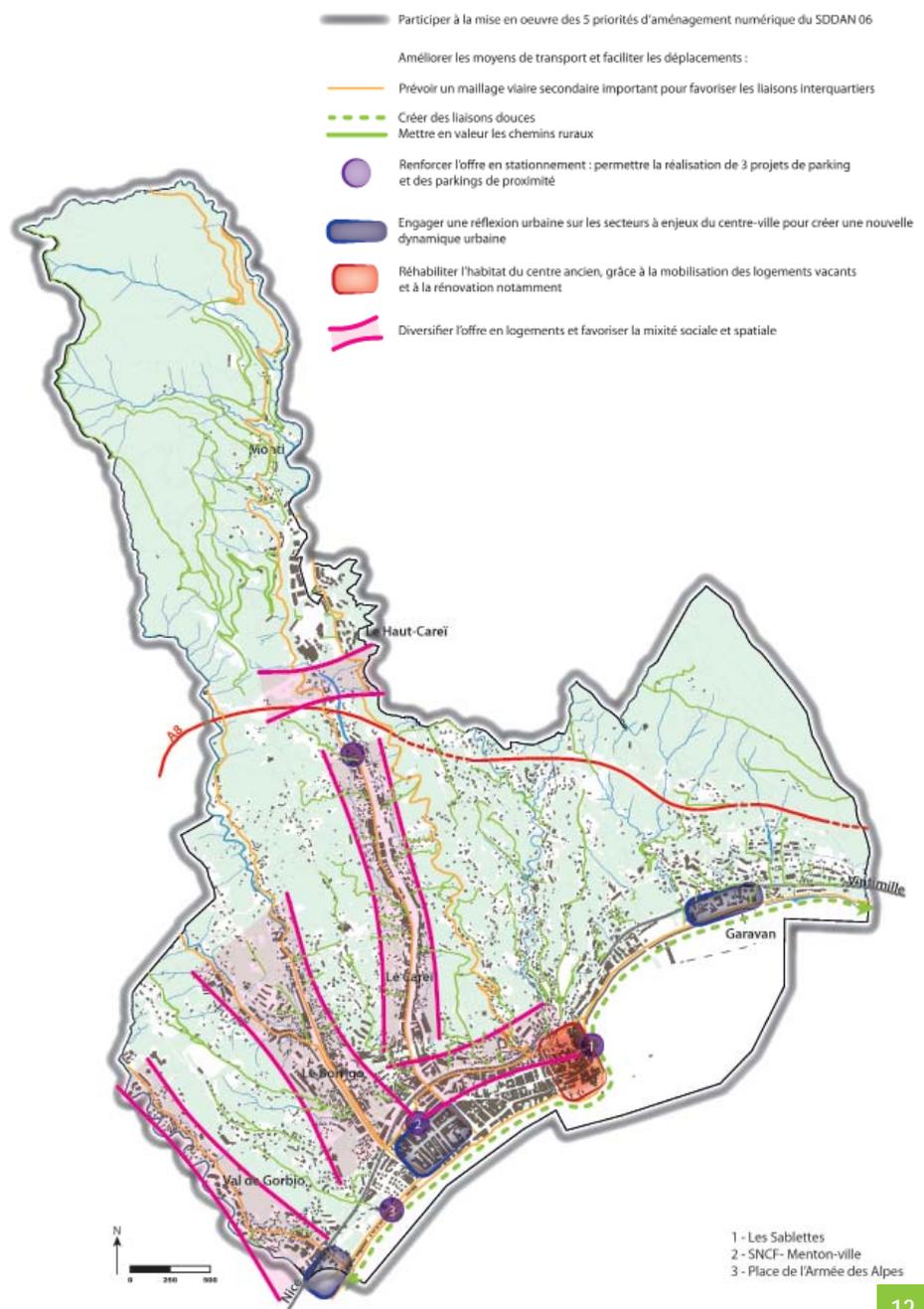
# ORIENTATION 3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À CHACUN

- ▶ 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
  - Répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière de logements : permettre la production de plus de 300 logements à l'horizon 2025
  - 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
  - Pour la Commune de Menton, les objectifs du PLH 2010-2016 étaient de 780 logements (130 logements/an) dont 384 logement sociaux (64 logements/an)
  - Poursuivre les opérations de création de logements pour étudiants - Secteur Promenade du Val de Menton par exemple -.
- ▶ Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments
  - Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement tout en favorisant l'innovation architecturale
  - 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.
- ▶ **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**



# ORIENTATION 3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À CHACUN

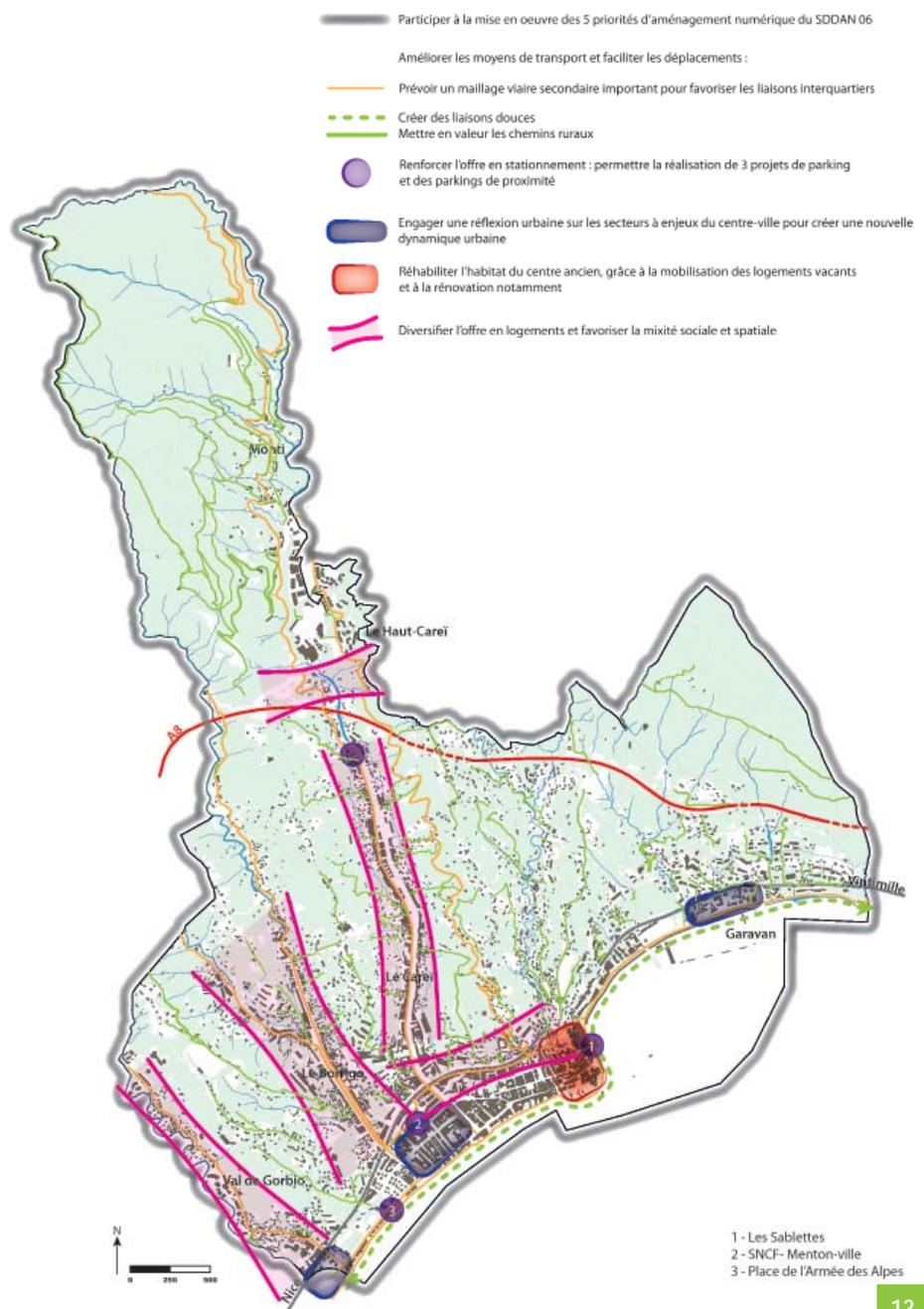
- ▶ **Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile**
  - Créer des liaisons douces par des emplacements réservés - cheminements cyclistes le long du littoral - et renforcer les liaisons en transports en commun
  - Maintenir et mettre en valeur 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.
  
- ▶ **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 la réflexion sur la création d'un parking de délestage en entrée nord de la ville pour l'organisation des livraisons.



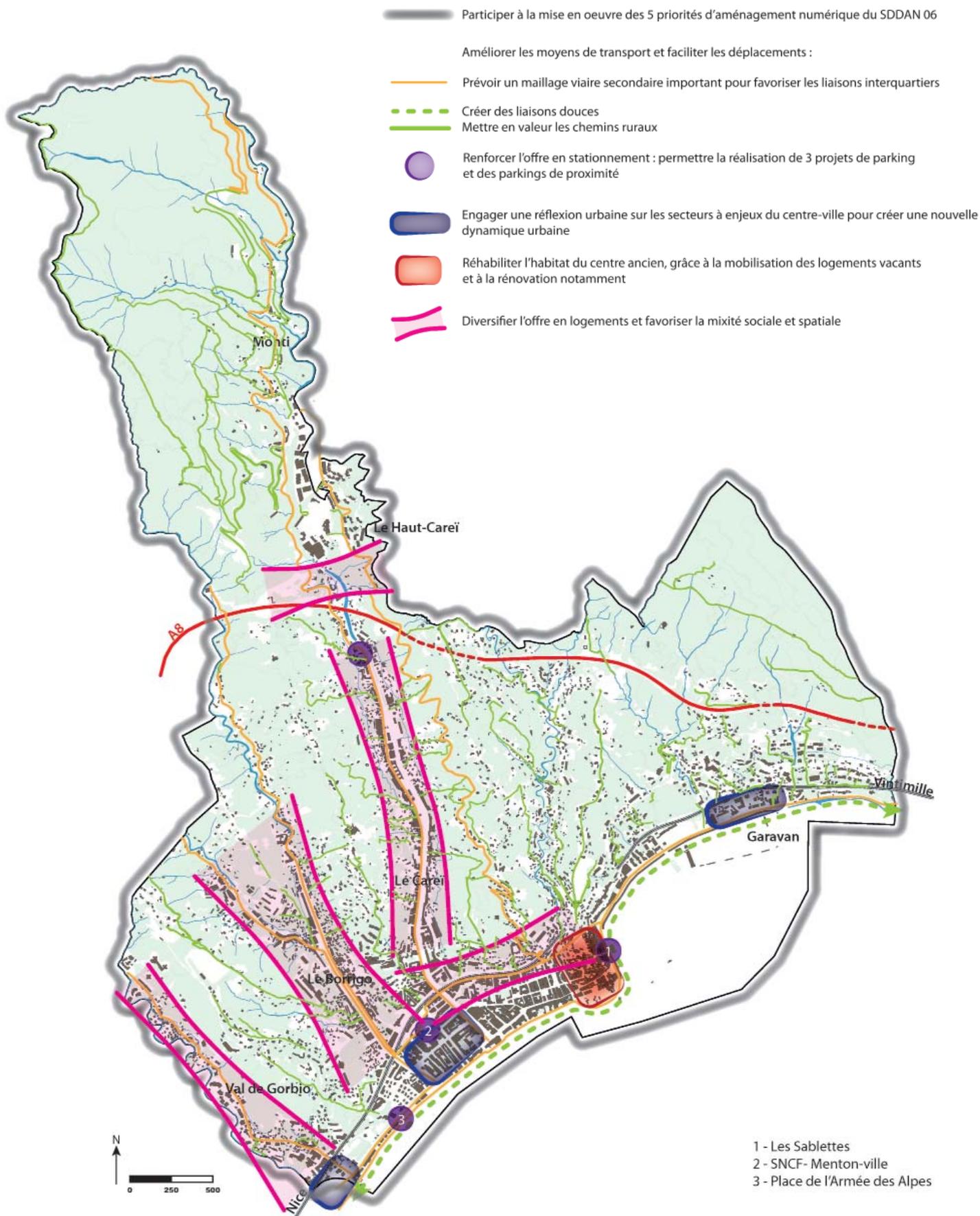
# ORIENTATION 3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À CHACUN

## ► Mesures d'accompagnement :

- **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 3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À CHACUN



# ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

## ► Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune

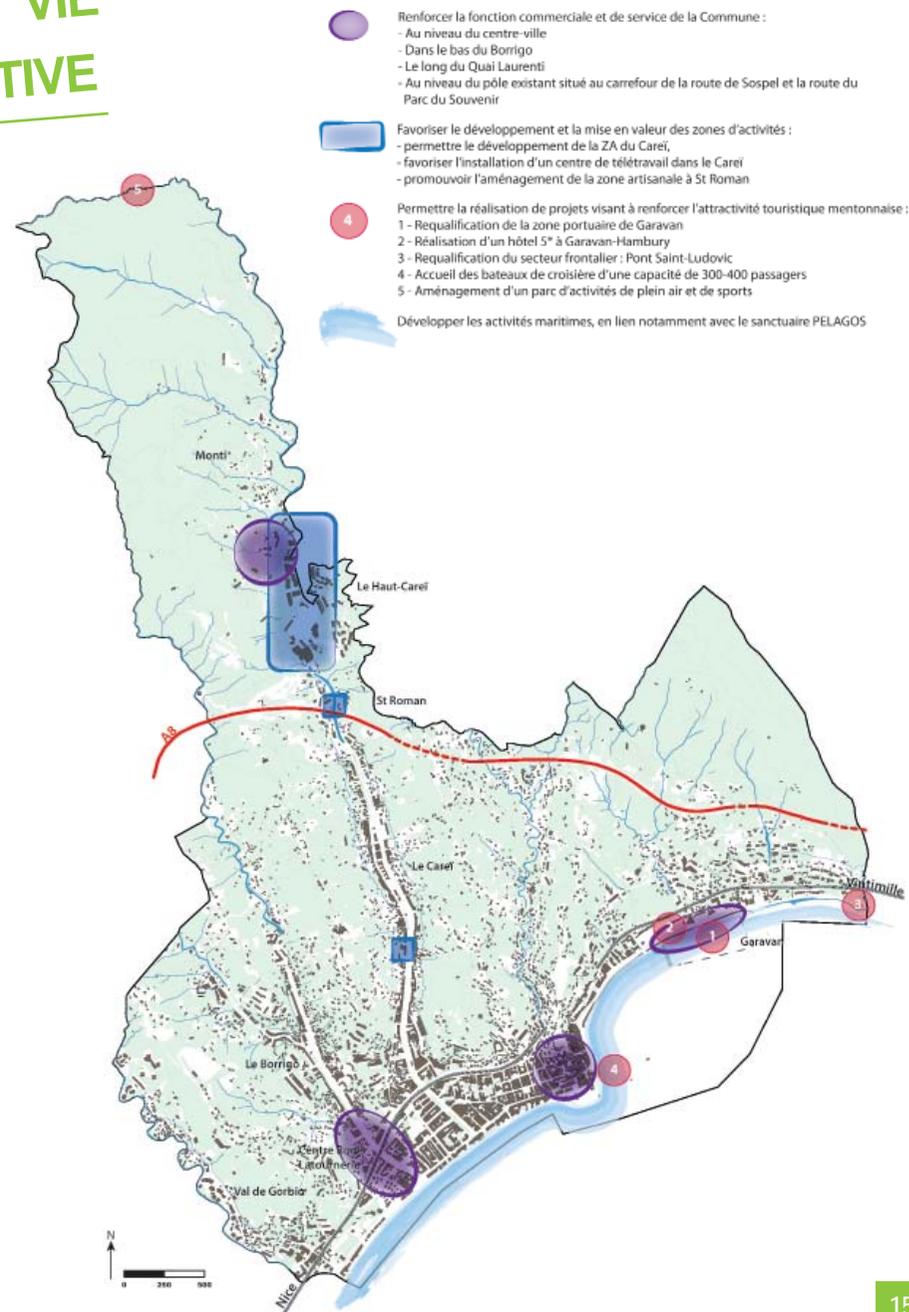
- Dans les pôles urbains secondaires, des petits pôles commerciaux seront créés ou renforcés
- Au port de Menton-Garavan, le Quai Laurenti fera l'objet d'une réflexion spécifique pour mettre en valeur, entre autres, les activités commerciales et nautiques
- L'aménagement et la requalification du Borrigo seront poursuivis et finalisés

## ► 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 et 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 :

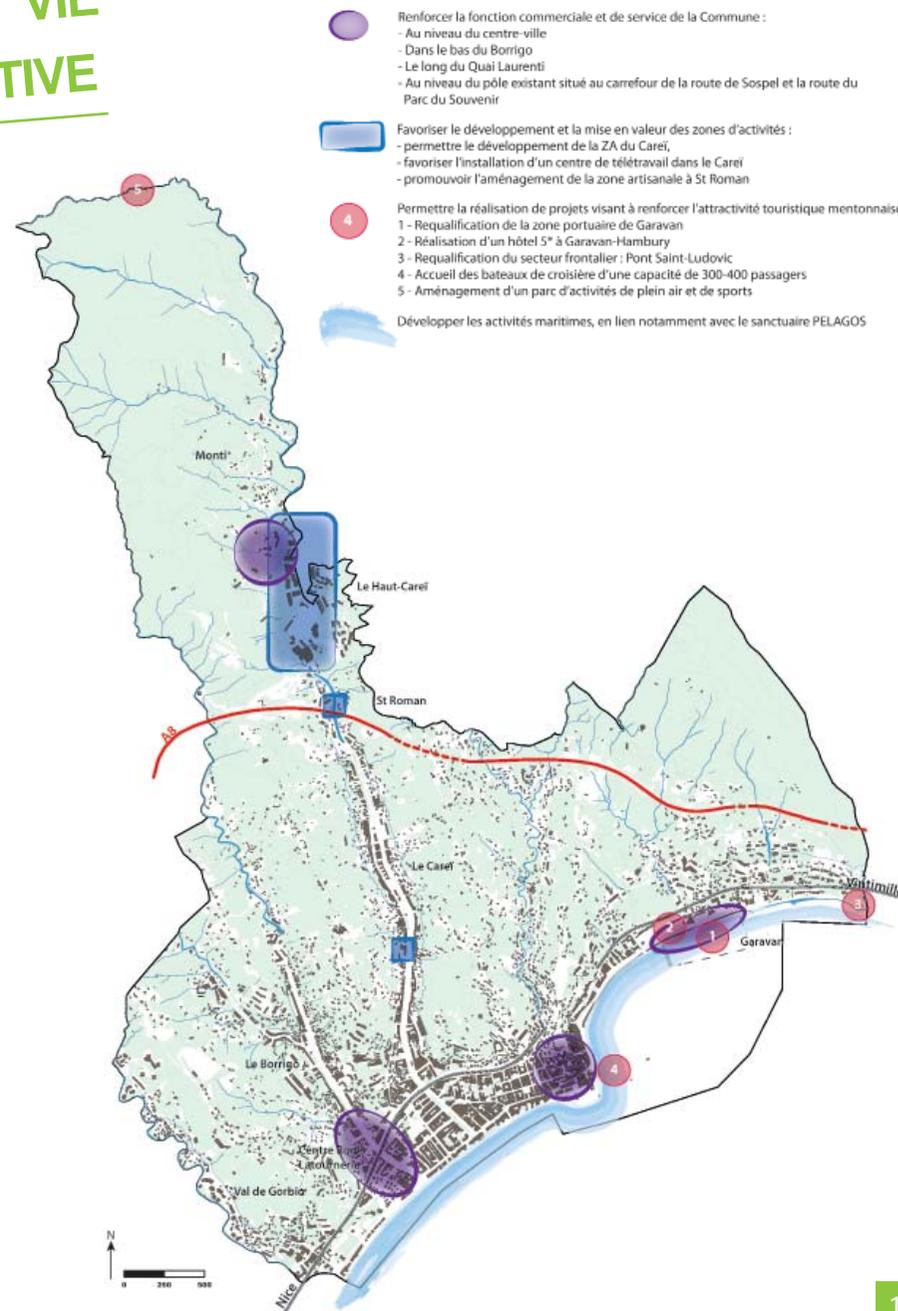
- La structuration avec le soutien de la CARF de la filière de production et de commercialisation du citron de Menton
- L'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement
- La requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Jean Rondelli)



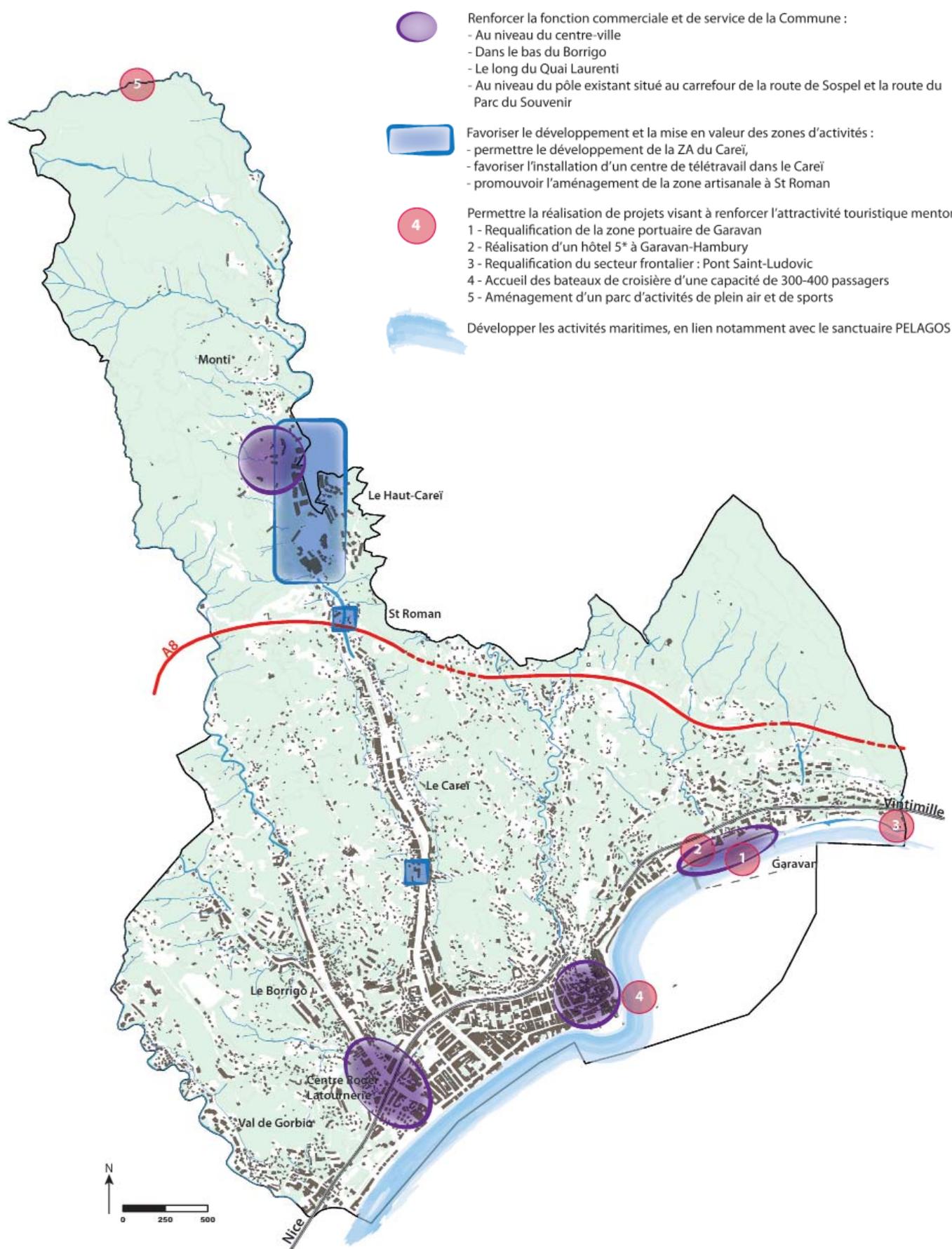
# ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

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

- La réalisation d'un hôtel 5\* 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 : Menton pourrait être le point de départ de la visite du sanctuaire
- 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.



# ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE



Renforcer la fonction commerciale et de service de la Commune :

- Au niveau du centre-ville
- Dans le bas du Borriço
- Le long du Quai Laurenti
- Au niveau du pôle existant situé au carrefour de la route de Sospel et la route du Parc du Souvenir



Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités :

- permettre le développement de la ZA du Careï,
- favoriser l'installation d'un centre de télétravail dans le Careï
- promouvoir l'aménagement de la zone artisanale à St Roman

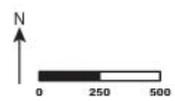


Permettre la réalisation de projets visant à renforcer l'attractivité touristique mentonnaise :

- 1 - Requalification de la zone portuaire de Garavan
- 2 - Réalisation d'un hôtel 5\* à Garavan-Hambury
- 3 - Requalification du secteur frontalier : Pont Saint-Ludovic
- 4 - Accueil des bateaux de croisière d'une capacité de 300-400 passagers
- 5 - Aménagement d'un parc d'activités de plein air et de sports



Développer les activités maritimes, en lien notamment avec le sanctuaire PELAGOS

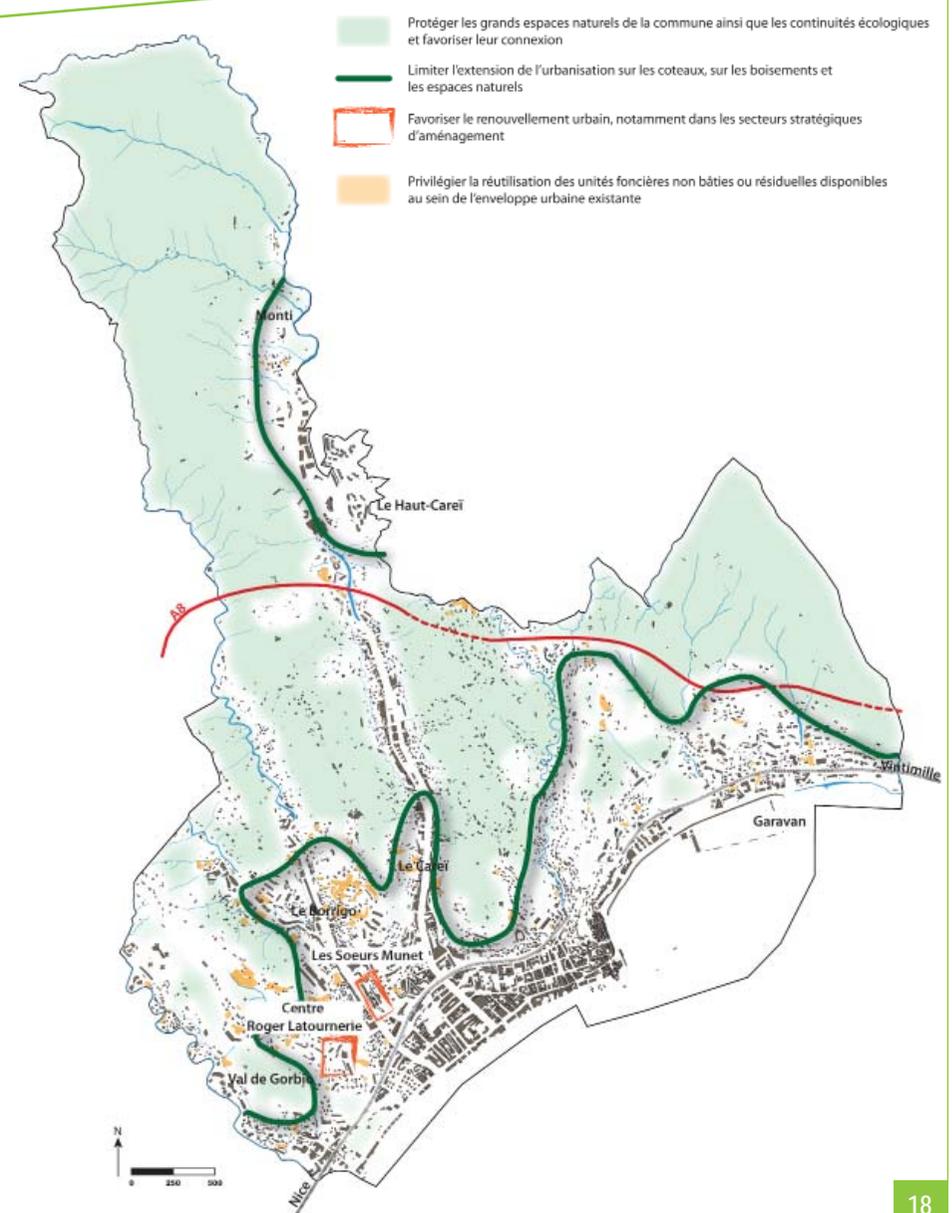


# ORIENTATION 5 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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

- 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, il peut être considéré qu'en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, très peu d'espaces seront utilisés pour de la construction.*



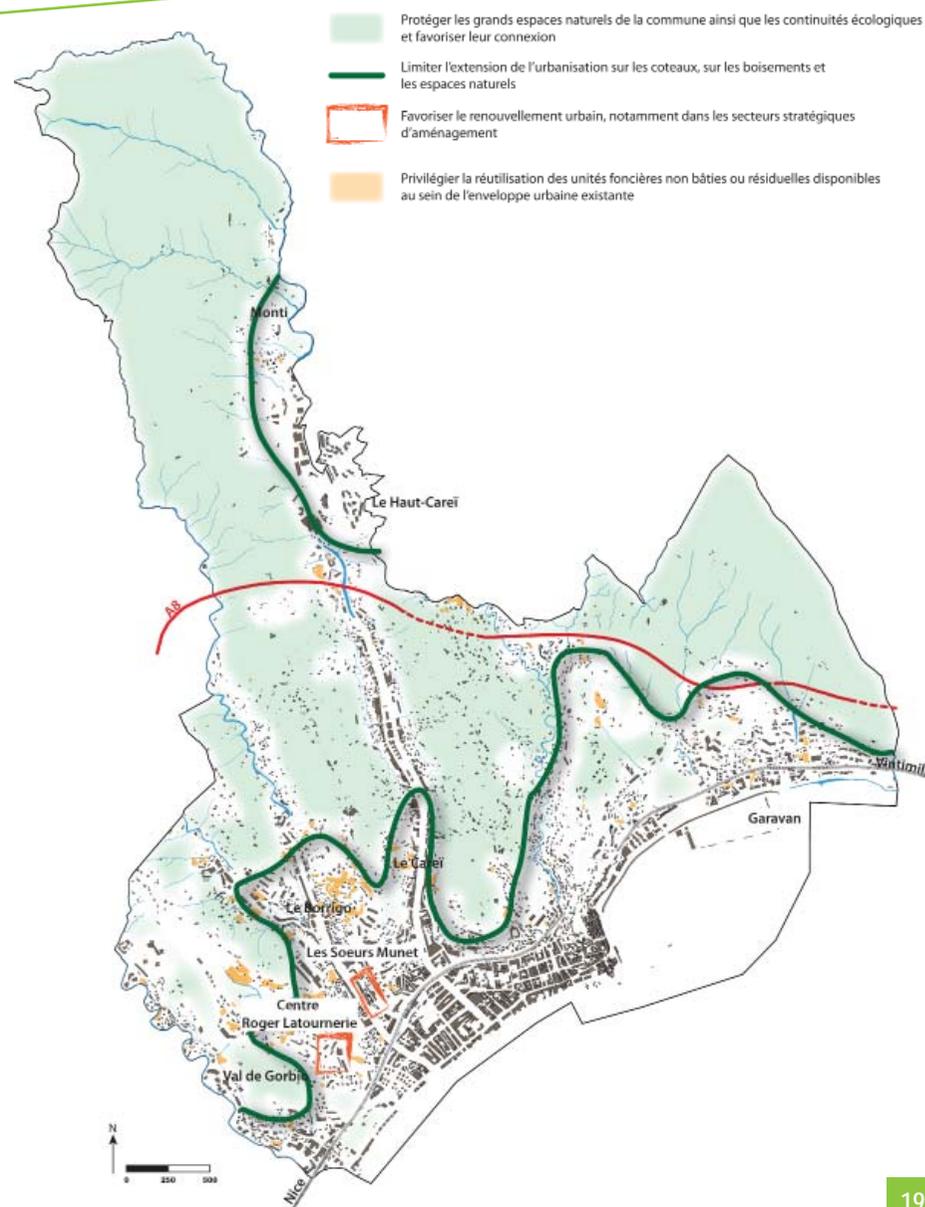
# ORIENTATION 5 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## ► 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 ».

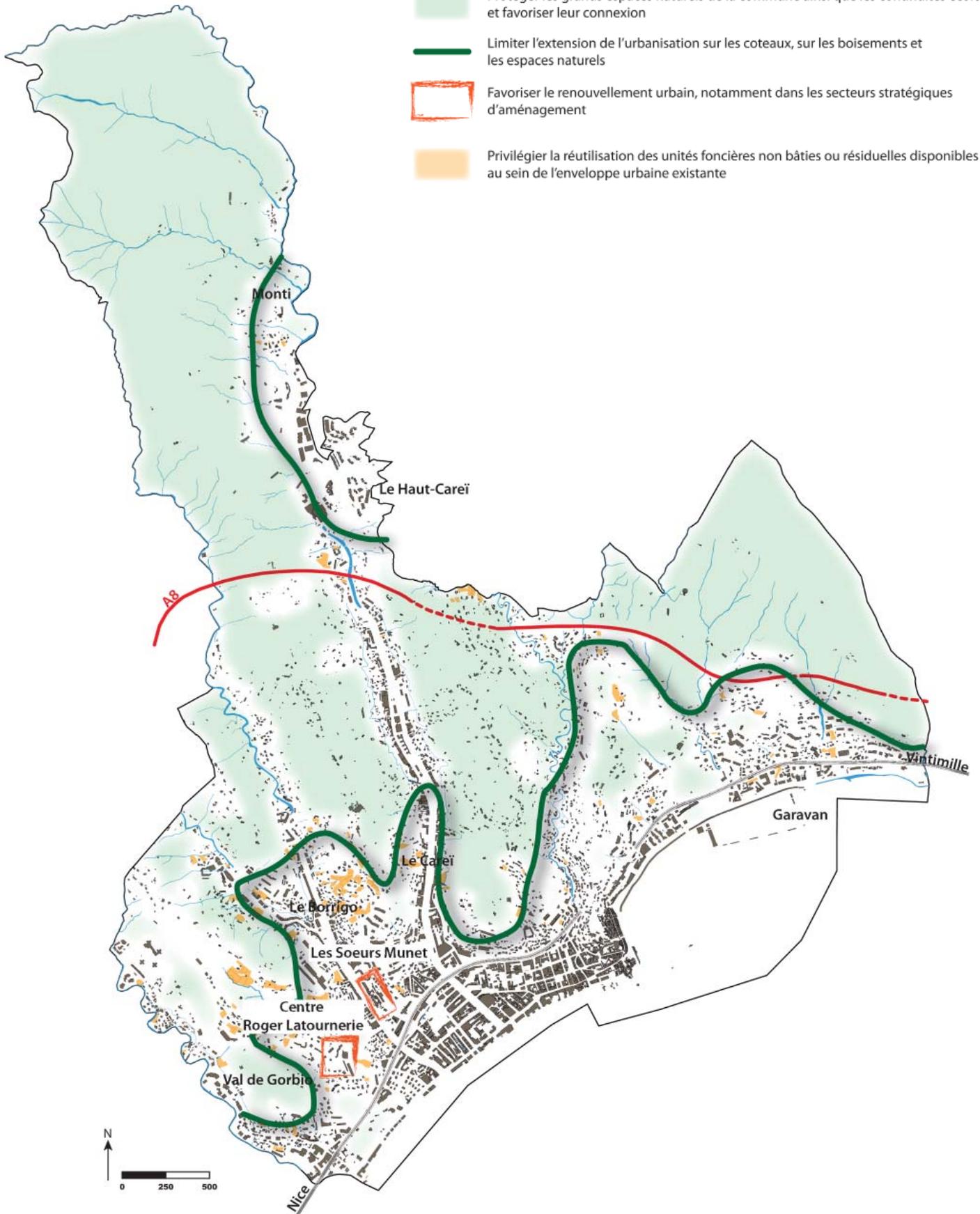
→ ***Le potentiel de réutilisation des unités foncières non bâties disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, pour la réalisation de logements mais également d'équipements et d'activités économiques tout en veillant à la préservation des espaces de respiration, est suffisant pour répondre aux besoins du projet de PLU.***

→ ***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 aucune consommation d'espaces naturels.***



# ORIENTATION 5 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

-  Protéger les grands espaces naturels de la commune ainsi que les continuités écologiques et favoriser leur connexion
-  Limiter l'extension de l'urbanisation sur les coteaux, sur les boisements et les espaces naturels
-  Favoriser le renouvellement urbain, notamment dans les secteurs stratégiques d'aménagement
-  Privilégier la réutilisation des unités foncières non bâties ou résiduelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante



**MERCI DE VOTRE ATTENTION ...**

**... LA PAROLE EST À VOUS !**



# LES ÉTAPES À VENIR



**A chaque étape**

**Une réunion publique**

**La mise à disposition du document  
et d'un registre pour y inscrire vos  
remarques**

**Document complet  
du projet de PLU  
mis à disposition du  
public pendant un  
mois**

*\* Projet d'Aménagement et de Développement Durables*