Rapport de Présentation



Commune de MENTON - ***Alpes-Maritimes***

ES PACE urbanisme architecture
Cereg Territoires

2, rue Alberti
06000 NICE

SOMMAIRE

TOME 1 - DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

PRÉAMBULE 11

PROJET DE VILLE 15

HISTORIQUE DE MENTON 21

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 24

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 25

1 - Positionnement communal 26
1.1 - Contexte communal 26
1.2 - Contexte intercommunal 27

2 - Contexte socio-économique 30
2.1 - Principales caractéristiques de la population communale 30
2.2 - Particularités et tendances de la population active 40
2.3 - Structure et évolution du parc de logement 44
2.4 - Flux et mobilité 51

3 - Contexte socio-économique 56
3.1 - Principales caractéristiques de la population communale 56
3.2 - Offres urbaines 57
3.3 - Bilan socio-économique 76
3.4 - Évolutions socio-économiques 77

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 84

1 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé 86
1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme 86
1.2 - Dispositions de la loi Littoral 87
1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes 88
1.4 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) 96
1.5 - Schéma de Cohérence Territoriale de la Riviera Française et de la Roya (SCoT) 97
1.6 - PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française 98

2 - Autres plans et programmes à considérer 99
2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) 99
2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 100
2.3 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 103
2.4 - Schéma Régional de Développement Touristique (SRDT) 104
2.5 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06) 105
2.6 - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD) 106
2.7 - Plan Départemental de Gestion et d'Élimination des Déchets de chantier du BTP des Alpes-Maritimes 107
2.8 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) & Indication Géographique Protégée (IGP) 108
2.9 - Loi sur l'aménagement des entrées de ville 110
2.10 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes 111
2.11 - Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 112
2.12 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN06) 113
2.13 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI) 114
2.14 - Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes 115
2.15 - Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles 116

2.16 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes 117
2.17 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) 120

3 - Études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement 121

CHAPITRE 3 - BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION 125

1 - Besoins communaux 126
1.1 - Développement économique et commercial 126
1.2 - Surfaces agricoles 126
1.3 - Développement forestier 127
1.4 - Aménagement de l'espace 127
1.5 - Environnement / Biodiversité 127
1.6 - Équilibre social de l'habitat 127
1.7 - Transports et déplacements 128
1.8 - Équipements et services 128

2 - Conclusions 131

PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 132

CHAPITRE 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 133

1 - Occupation générale des sols 134
1.1 - Grands types d'occupation des sols 134
1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols 135
1.3 - Conclusion 136

2 - Composantes physiques du territoire 138
2.1 - Organisation topographique 138
2.2 - Structure géologique 141
2.3 - Structures hydrogéologiques 144
2.4 - Pédologie 145
2.5 - Conditions climatiques 146

3 - Composantes biologiques du territoire 148
3.1 - Grands ensembles naturels 148
3.2 - Principales espèces animales 156
3.3 - Principales espèces végétales 160
3.4 - Principaux corridors écologiques 163

4 - Ressources naturelles du territoire 165
4.1 - Ressources en eau 165
4.2 - Ressources minérales 167
4.3 - Ressources en énergie 170
4.4 - Ressources forestières 171
4.5 - Ressources agricoles 172
4.6 - Ressources agronomiques 173
4.7 - Ressources cynégétiques 174

5 - Risques et nuisances sur le territoire 175
5.1 - Risques 175
5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique 181
5.3 - Ambiance sonore 186
5.4 - Pollution des sols 188
5.5 - Pollution lumineuse 189
5.6 - Pollution des eaux 191

6 - Composantes patrimoniales 192
6.1 - Sites classés et inscrits 192
6.2 - Sites archéologiques 194
6.3 - Monuments historiques 197

6.4 - Patrimoine remarquable au titre du label «Patrimoine du XX^{ème} siècle» 199
6.5 - Secteur sauvegardé 203

7 - Composantes environnementales transversales pour le territoire 205
7.1 - Biodiversité 205
7.2 - Consommation énergétique 231
7.3 - Production de déchets 236
7.4 - Assainissement 238
7.5 - Consommation d'eau potable 240

8 - Enjeux environnementaux territorialisés 242
8.1 - Grandes unités éco-géographiques 242
8.2 - Caractéristiques des unités 244

9 - Enjeux paysagers et urbains 246
9.1 - Analyse paysagère 246
9.2 - Analyse urbaine par entité 249
9.3 - Analyse des zones NB 319

CHAPITRE 2 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 365

1 - Évolutions probables de l'urbanisation 366
1.1 - Évolution de la consommation de l'espace 366
1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur 369
1.3 - Densités et formes urbaines existantes 393

2 - Évolutions probables des composantes environnementales ... 395
2.1 - Évolution probable de l'environnement physique du territoire 396
2.2 - Évolution probable de l'environnement biologique du territoire 397
2.3 - Évolution probable des ressources naturelles du territoire 398
2.4 - Évolution probable des risques et des nuisances sur le territoire 399

3 - Zones susceptibles d'être touchées de manière notable 400

4 - Synthèse : enjeux à retenir pour le PLU 405
4.1 - Enjeux environnementaux 405
4.2 - Enjeux patrimoniaux 408
4.3 - Enjeux paysagers et urbains 410

TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 411

PARTIE 3 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES 415

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS 416

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES 419

1 - Incidences du PADD 421
1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable 421
1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées 425
1.3 - Synthèse des orientations du PADD 432

2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 435
2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées 435
2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et

mesures envisagées 437
2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées 441
2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées 443
2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées 445
2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées 446
2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées 447
2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées 449
2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées.. 451
2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement 452

3 - Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation 454
3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser 455
3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 468

CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 473

1 - Présentation des sites Natura 2000 474

2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 477

PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU 479

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU POS EN PLU 480

1 - Passage du POS au PLU 481

2 - Architecture du dossier 482

3 - Projet intégré à l'environnement 483

4 - Projet cohérent au territoire 484

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 485

1 - Expression du projet d'aménagement 486
1.1 - Fondement du choix des orientations 486
1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable 487
1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux 489
1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux 499

2 - Mise en oeuvre du projet d'aménagement 515
2.1 - Traduction réglementaire du PADD 516

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 526

1 - Rappel sur les orientations d'aménagement et de programmation 527

2 - Définition des orientations d'aménagement et de programmation 529
2.1 - OAP des Soeurs Munet 529
2.2 - OAP du Haut-Careï 532

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 536

1 - Organisation générale du zonage et typologie des zones 537

2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires 544
2.1 - Les zones urbaines (U) 544
2.2 - Les zones à urbaniser (AU) 644
2.3 - Les zones agricoles (A) 654
2.4 - Les zones naturelles (N) 662
2.5 - Les emplacements réservés (ER) 676
2.6 - La mixité sociale 678
2.7 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) 682
2.8 - Les prescriptions environnementales 684
2.9 - Les protections patrimoniales 688
2.10 - La prise en compte des problématiques de mobilité dans le projet d'aménagement communal 690

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 691

1 - Évolution des surfaces entre le POS et le PLU 692
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles 692
1.2 - Prescriptions environnementales 699

2 - Capacités d'accueil du plu 701
2.1 - Potentiel de développement de la commune 701
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines 707

PARTIE 5 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 709

1 - Méthodologie du suivi et de l'évaluation de l'application du PLU 710

2 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation 711

PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 714

1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale 715
1.1 - Le cadre juridique 715
1.2 - Le processus d'évaluation environnementale 716

2 - Analyse des incidences 717
2.1 - Les incidences des orientations du PADD 717
2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 721
2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser 724
2.4 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation 730
2.5 - Les incidences notables sur les sites Natura 2000 733

3 - Synthèse de prise en compte des enjeux environnementaux ... 734

4 - Explication des choix retenus et évolution POS/PLU 735

Rapport de Présentation

TOME 1 - DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



SOMMAIRE

TOME 1 - DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

PRÉAMBULE 11

PROJET DE VILLE 15

HISTORIQUE DE MENTON 21

PARTIE 7 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 24

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 25

5 - Positionnement communal 26
5.1 - Contexte communal 26
5.2 - Contexte intercommunal 27

6 - Contexte socio-économique 30
6.1 - Principales caractéristiques de la population communale 30
6.2 - Particularités et tendances de la population active 40
6.3 - Structure et évolution du parc de logement 44
6.4 - Flux et mobilité 51

7 - Contexte socio-économique 56
7.1 - Principales caractéristiques de la population communale 56
7.2 - Offres urbaines 57
7.3 - Bilan socio-économique 76
7.4 - Évolutions socio-économiques 77

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 84

1 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé 86
1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme 86
1.2 - Dispositions de la loi Littoral 87
1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes 88
1.4 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) 96
1.5 - Schéma de Cohérence Territoriale de la Riviera Française et de la Roya (SCoT) 97
1.6 - PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française 98

2 - Autres plans et programmes à considérer 99
2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) 99
2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 100
2.3 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 103
2.4 - Schéma Régional de Développement Touristique (SRDT) 104
2.5 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06) 105
2.6 - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD) 106
2.7 - Plan Départemental de Gestion et d'Élimination des Déchets de chantier du BTP des Alpes-Maritimes 107
2.8 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) & Indication Géographique Protégée (IGP) 108
2.9 - Loi sur l'aménagement des entrées de ville 110
2.10 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes 111
2.11 - Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 112
2.12 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN06) 113
2.13 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI) 114
2.14 - Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes 115
2.15 - Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles 116

2.16 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes 117
2.17 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) 120

3 - Études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement 121

CHAPITRE 3 - BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION 125

1 - Besoins communaux 126
1.1 - Développement économique et commercial 126
1.2 - Surfaces agricoles 126
1.3 - Développement forestier 127
1.4 - Aménagement de l'espace 127
1.5 - Environnement / Biodiversité 127
1.6 - Équilibre social de l'habitat 127
1.7 - Transports et déplacements 128
1.8 - Équipements et services 128

2 - Conclusions 131

PARTIE 8 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 132

CHAPITRE 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 133

1 - Occupation générale des sols 134
1.1 - Grands types d'occupation des sols 134
1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols 135
1.3 - Conclusion 136

2 - Composantes physiques du territoire 138
2.1 - Organisation topographique 138
2.2 - Structure géologique 141
2.3 - Structures hydrogéologiques 144
2.4 - Pédologie 145
2.5 - Conditions climatiques 146

3 - Composantes biologiques du territoire 148
3.1 - Grands ensembles naturels 148
3.2 - Principales espèces animales 156
3.3 - Principales espèces végétales 160
3.4 - Principaux corridors écologiques 163

4 - Ressources naturelles du territoire 165
4.1 - Ressources en eau 165
4.2 - Ressources minérales 167
4.3 - Ressources en énergie 170
4.4 - Ressources forestières 171
4.5 - Ressources agricoles 172
4.6 - Ressources agronomiques 173
4.7 - Ressources cynégétiques 174

5 - Risques et nuisances sur le territoire 175
5.1 - Risques 175
5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique 181
5.3 - Ambiance sonore 186
5.4 - Pollution des sols 188
5.5 - Pollution lumineuse 189
5.6 - Pollution des eaux 191

6 - Composantes patrimoniales 192
6.1 - Sites classés et inscrits 192
6.2 - Sites archéologiques 194
6.3 - Monuments historiques 197

6.4 - Patrimoine remarquable au titre du label «Patrimoine du XXème siècle» 199
6.5 - Secteur sauvegardé 203

7 - Composantes environnementales transversales pour le territoire 205
7.1 - Biodiversité 205
7.2 - Consommation énergétique 231
7.3 - Production de déchets 236
7.4 - Assainissement 238
7.5 - Consommation d'eau potable 240

8 - Enjeux environnementaux territorialisés 242
8.1 - Grandes unités éco-géographiques 242
8.2 - Caractéristiques des unités 244

9 - Enjeux paysagers et urbains 246
9.1 - Analyse paysagère 246
9.2 - Analyse urbaine par entité 249
9.3 - Analyse des zones NB 319

CHAPITRE 2 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 365

1 - Évolutions probables de l'urbanisation 366
1.1 - Évolution de la consommation de l'espace 366
1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur 369
1.3 - Densités et formes urbaines existantes 393

2 - Évolutions probables des composantes environnementales ... 395
2.1 - Évolution probable de l'environnement physique du territoire 396
2.2 - Évolution probable de l'environnement biologique du territoire 397
2.3 - Évolution probable des ressources naturelles du territoire 398
2.4 - Évolution probable des risques et des nuisances sur le territoire 399

3 - Zones susceptibles d'être touchées de manière notable 400

4 - Synthèse : enjeux à retenir pour le PLU 405
4.1 - Enjeux environnementaux 405
4.2 - Enjeux patrimoniaux 408
4.3 - Enjeux paysagers et urbains 410

La commune de Menton dispose d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 5 octobre 1987.
En l'absence d'un PLU approuvé, depuis le 27 mars 2017, le POS de la commune est devenu caduc. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent désormais sur le territoire communal, dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de réviser ce POS et de doter la commune d'un nouveau document d'urbanisme correspondant aux dispositions réglementaires issues de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi « SRU ») du 13 décembre 2000, et prenant en compte l'ensemble des dernières dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment dans le domaine de l'environnement (Lois Grenelle I et II, Loi ALUR, Loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt).

L'élaboration du PLU a été prescrite le 22 février 2013 par délibération du Conseil Municipal.

Les objectifs généraux sont de :

- Prendre en compte les contraintes supracommunales en les adaptant aux spécificités du territoire mentonnais, notamment à sa topographie difficile caractérisée par des collines plongeant sur la mer, concentrant de fait les activités (circulation, logement, économie) dans les rares espaces fonciers disponibles ;

- Concilier les impératifs de protection, tant sur le plan de la préservation des paysages (exemple des jardins d'exception) que sur le plan de la sécurité des hommes (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrains et de séisme approuvé le 14 février 2001), avec la volonté affirmée de permettre à Menton, commune littorale et limitrophe du territoire italien, d'accueillir une population d'actifs pouvant y trouver emplois et logements ;

- Préserver des paysages remarquables de Menton au travers des règles et un zonage compatibles avec l'ensemble des textes en vigueur, dans un objectif de mise en valeur des terrains protégés par une reconstitution des paysages de planches ;

- Économiser le foncier par une gestion valorisante du patrimoine bâti existant et une restructuration des zones faibles urbanisées, tout en maîtrisant les déplacements et l'équilibre social de l'habitat ;

- Retranscrire sur le territoire communal de Menton des orientations d'aménagement et d'urbanisme intercommunales, dans une perspective de développement harmonieux qui préserve les caractéristiques essentielles de la ville.

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Menton est soumis à une évaluation environnementale.

La présence de sites inscrits dans le réseau Natura 2000 sur son territoire communal implique aussi que le PLU soit soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale générale, dans la mesure où elle doit faire l'objet d'une instruction administrative spécifique. En effet, elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et sur la prise en compte de l'environnement dans le document de PLU arrêté.

De plus, le récent décret du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000 risquant d'être impactés par le projet.

Dans ce cadre, le PLU de la commune de Menton disposera :

- D'un rapport de présentation du PLU répondant aux dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme* (rappelées ci-après) et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement.
  Une partie de ce rapport, notamment la partie effectuée sur l'État initial de l'Environnement, bénéficiera des compétences environnementales des bureaux d'études en environnement CEREG Territoires (environnementalistes), RAMBOL ENVIRON (spécialistes de la faune et la flore terrestre) et MORANCY Conseil Environnement (spécialistes de la faune et la flore marine).

- D'une étude d'incidences Natura 2000 répondant à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.
  Cette étude est réalisée par CEREG Territoires, RAMBOL ENVIRON et MORANCY Conseil Environnment.

**Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28.12.2015, article 12).*

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale (conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme)*, comporte 6 points qui correspondent aux 6 chapitres du présent rapport.

1° **Expose le diagnostic** prévu au deuxième alinéa de l'article L.151-4 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
Le deuxième alinéa de l'article L.151-4 précise que le diagnostic est « *établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.* ».
L'article L.122-4 du Code de l'Environnement fait référence à l'ensemble des « *plans, schémas, programmes et autres documents de planification* » qui font l'objet d'une évaluation environnementale.

2° **Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan.

3° **Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement** et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

4° **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.151-41 5°.
L'article L.151-41 5° précise que « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de cinq ans dans l'attente de*

l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.».

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu,** les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** prévue aux articles L.153-36 à L.153-40. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Le diagnostic de Menton montre que l'une de ses particularités réside dans le rapport direct qu'il existe entre la qualité urbaine, la forme et le relief du territoire.

La montagne et l'urbanisation se rejoignent sur les pentes, où le mitage de l'espace agricole a laissé peu à peu place à un habitat dispersé. La commune est ainsi composée de nombreux sites remarquables, et de traces omniprésentes des paysages traditionnels des anciennes cultures en terrasses à révéler.

Le relief très prononcé où les monts mentonnais culminent jusqu'à 772 m, les fortes pentes plantées et son micro climat exceptionnel donnent au territoire une grande richesse écologique, faunistique et floristique. Cette topographie crée un lien étroit entre ville et nature, mis en valeur par une multitude de points-de-vues et d'échappées visuelles. Ces fenêtres dans le tissu urbain s'ouvrent vers les collines boisées, les monts de l'arrière-pays ou vers la mer. Elles constituent un atout marquant, signant l'identité de la commune.

Bien que le relief et la nature des sols puissent constituer, comme il est exposé dans la suite du document, des risques pour les biens et les personnes, parfois même des limites fortes à l'aménagement de l'espace ; ils sont aussi une source d'identité forte.

Il est indéniable que la réputation de Menton est établie sur la qualité de son environnement naturel (citronneraies, jardins d'exception, …) et bâti. Un rapport d'intimité s'est noué entre la ville et la nature. Le paysage est visuellement omniprésent en cœur de ville en raison des pentes.
A ce caractère naturel et accidenté quasi unique répondent en centre-ville de multiples jardins publics ou privés, parcs, espaces naturels remarquables. Leur importance affirme la signature de la ville, *« Menton, ma ville est un jardin »*.

Ce patrimoine constitue le socle de l'identité mentonnaise qui, au fil de l'histoire, a connu plusieurs périodes de développement.
Aujourd'hui, et surtout demain au travers du PLU, dans la volonté de mettre en œuvre un développement durable, le projet de ville de Menton se projette dans l'avenir en se souvenant de son histoire. C'est bien sur la base des atouts de Menton, modernisés et valorisés, que s'établissent les opportunités de développement et de mise en valeur.

Source : Ville de Menton

L'agriculture : identité et patrimoine communal

Du XVème au XIXème siècle, Menton demeure une commune agricole, dont l'économie est intimement liée à la culture des agrumes et de l'olivier (7/10ème des terres cultivées, 9/10ème des revenus agricoles de la commune). Les revenus viennent de la terre et de l'exportation par cabotage des productions.
La pression foncière très importante, le morcellement extrême des surfaces cultivables, la naissance du tourisme, et enfin le terrible gel de 1956 conduisent à la disparition des exploitations.

Or l'abandon de l'agriculture et l'inconstructibilité des terrains en zones identifiées par le PPRN engendrent des sites sur lesquels plus personne n'intervient. Les effets pervers, tels que l'absence d'entretien des réseaux d'écoulement des eaux et des restanques, des terrasses et des abords de voies tapissés par le maquis et des arbres de hautes tiges qui, non entretenus, sont prêts à être emportés lors de fortes pluies et renforcent également les risques incendies.

Ces sites et espaces naturels soulèvent la problématique de leur préservation « active », c'est-à-dire de leur valorisation et de leur participation à la vie mentonnaise. Leur protection ne consiste pas en un gel, mais à une mise en valeur.

Depuis une dizaine d'années, la commune de Menton, la Communauté d'Agglomération de la Riviéra Française, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et l'Association pour la Promotion du Citron de Menton unissent leurs efforts pour une reconquête des espaces agricoles.

Agriculture de tous types, mais particulièrement agrumiculture, en raison des qualités intrinsèques du site.
L'Indication Géographique Protégée (IGP) « Citron de Menton » a été obtenue en octobre 2015. Cette dernière délimite l'aire géographique de production du citron de Menton, basée sur des critères d'ordre pédologique, climatique, altitudinal et historique, qui s'étend jusqu'à 7 km maximum de la mer, sur des terrains aménagés en terrasses s'étalant jusqu'à 390 m d'altitude. La délimitation tient compte de l'implantation historique des citronniers, ainsi que de l'inventaire des vieux vergers à réhabiliter et des terrasses favorables à la relance de la culture du citron.
Sur la base de cet inventaire et d'un important travail de terrain, à la parcelle, mené par les services municipaux, les terrains cultivés ou favorables à la culture du citron ont été recensés sur le territoire de la commune de Menton. Ils sont inscrits en zone agricole (A) ou agricole protégée (Ap) dans le projet

Source : Ville de Menton

de PLU développé ci-après.

La commune a souhaité concilier la protection des sites et des paysages, notamment protégés au titre de la Loi Littoral et de la DTA des Alpes-Maritimes, la lutte contre les risques d'éboulement et de glissement de terrain avec la relance de la production du citron, caractéristique de l'histoire de la ville et de son territoire, essentielle sur le plan économique et agricole pour l'Est du département maralpin. La demande émanant des transformateurs et de la gastronomie est avérée alors que la production demeure insuffisante.

La relance de l'agriculture constitue donc un enjeu fort pour renforcer l'identité de Menton, par le maintien de la diversité et de la richesse paysagères, tout en renforçant les retombées économiques.

En complément, le PLU comprendra d'autres mesures permettant la conservation des grands paysages, concourant à un tourisme qualitatif et favorisant le mieux-vivre ensemble. Ainsi, au-delà de la forêt de l'Ubac Foran appelée à évoluer en parc départemental ouvert au public, la ville a mis en place des parcours de découverte de ces sites de renom pour les mentonnais et pour les touristes amateurs de la nature.
Les parcs et jardins de Menton occupent, au-delà de leur fonction écologique, une fonction sociale en offrant des espaces de détente et de rencontre dans la ville. Ils participent également à la composition urbaine et à son développement, en créant des espaces de respiration dans le tissu.

La relance agricole, qui constitue une économie à forte valeur ajoutée, est indissociable d'un tourisme de nature et de culture. Elle concourt à la protection du patrimoine, des sites et des bâtis.

L'ensemble de la commune est classé en site inscrit, depuis 1973. Il s'applique donc sur Menton une servitude de Protection des Sites et des Monuments Naturels, nécessitant pour toute opération l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le tourisme, comme moteur économique

L'économie mentonnaise est principalement liée au tourisme. L'arrivée du chemin de fer en 1869 favorise le développement de cette activité car la commune devient le lieu de villégiature des hivernants. Au déclin de l'agriculture répond l'essor du tourisme. Aujourd'hui, elle peut compter jusqu'à 90.000

Source : Ville de Menton

personnes l'été et 400.000 pendant la Fête du Citron®.

L'attractivité de Menton est liée à son patrimoine bâti de grande qualité et à sa position géographique entre mer et arrière-pays. La ville bénéficie de séjours supérieurs à la moyenne de la Côte d'Azur et sa clientèle est très fidèle, d'où le besoin de chercher de nouveaux créneaux.
La forte concurrence qui s'exerce entre les différents pôles du littoral l'oblige à proposer une offre spécifique, en renforçant son identité, son attractivité et en recherchant une offre de qualité.

Stratégiquement, et comme pour l'agriculture, Menton se réinvente en jouant sur ces atouts et spécificités, avec :

- un tourisme d'amateurs de jardins,
- une spécificité muséale,
- le maintien d'une capacité hôtelière en prohibant la transformation d'hôtel en logements pour garantir les conditions du classement de la ville en station de tourisme (capacité hôtelière, qualité de l'offre, garantie des services de proximité et des animations),
- un complément à apporter à la gamme d'accueil hôtelière et para-hôtelière,
- la restructuration avec évolution qualitative des infrastructures touristiques.

L'enjeu sera de proposer dans le PLU des dispositifs pour capter et renforcer le potentiel touristique de la ville, tout en réfléchissant à sa diversification.

Respecter un équilibre fragile en renforçant le rôle de ville-centre

Les composantes traditionnelles constituant le cadre de vie des mentonnais fondent également les atouts du développement économique. Ils permettent aussi d'apporter des réponses plus modernes et concrètes aux besoins de la population.
L'expression des attentes de la population renvoie avant tout aux difficultés rencontrées pour se loger, ce qui imposent d'envisager toutes les pistes d'action possibles, tant à ce propos qu'au niveau du réaménagement de lieux publics.

Deux types d'intervention se dégagent :

1° Refaire la ville sur elle-même : en favorisant la réutilisation des logements vacants et le renouvellement des tissus existants (quartier des gares, bande littorale…). Cette action fait l'objet

Source : Ville de Menton

d'un projet d'aménagement d'espace public important, s'étendant sur la totalité du front de mer. La requalification de cette promenade va permettre de renforcer le lien entre la ville et la mer. Par ailleurs, plusieurs zones d'études ont été identifiées afin d'envisager plus spécifiquement leur mise en valeur et la création de liaisons inter quartiers.

Il s'agit de privilégier une ville conviviale et à taille humaine. Le projet de ville s'appuie sur un développement mesuré et une mixité des fonctions et des populations. L'un des enjeux du projet de ville de Menton est de fixer la population permanente et en particulier active, en lui permettant l'accès au logement en location conventionnée ou intermédiaire et en accession à prix maîtrisés à la propriété :

* en favorisant l'implantation de logements sociaux sous la forme de petites unités réparties sur l'ensemble du territoire communal,
* en produisant des logements diversifiés et adaptés à la population active, afin de freiner le développement du logement secondaire au profit des actifs mentonnais.

2° Étendre et renforcer l'urbanisation sur les secteurs encore « libres ». Quelques opportunités se dégagent et nécessitent un travail approfondi, en tant que secteurs d'enjeux du projet, pour étudier leur pertinence à être urbanisés et comment :

* le futur quartier d'habitat du Haut-Careï : l'ancienne ZAC dite «d'habitation» du Careï n'est plus, mais le sud du périmètre n'est toujours pas urbanisé. Ce site constitue une opportunité de développement très intéressante, d'autant que la quasi-totalité du foncier appartient à la commune. Une étude urbaine et d'aménagement est en cours afin de constituer un nouveau quartier d'habitat pour actifs sur le Haut-Careï, ayant pour objectifs de proposer une mixité de logements et une diversité des fonctions ;
* le hameau de Monti : L'urbanisation de ce site pose la question de l'identité et de la place de ce hameau dans la ville. L'objectif étant de développer son urbanisation en maintenant son caractère de hameau et en s'adaptant aux fortes contraintes de la topographie, et en tenant compte de la problématique de la voirie et des réseaux (assainissement, eau potable, électricité, etc).

Quelque peu isolé depuis la fin du XVème siècle, il devient un véritable lieu de vie tout au long des XIXème et XXème siècles, quadruplant sa population et devenant un village à part entière. Il est progressivement doté d'équipements publics (cimetière, église et presbytère, école, commerces, hôtels, restaurants, lavoirs, moulins…) et de tous les ouvrages nécessaires aux professionnels.

Source : Ville de Menton

Aujourd'hui, situé sur l'axe routier Menton-Sospel-Vallée de la Roya, Monti constitue un second cœur de vie, à la croisée de la desserte du pôle économique monégasque, de la zone d'activité et des commerces, de l'accès à l'autoroute A8, du pôle résidentiel du Haut Careï. Son positionnement est un enjeu, car si une forte extension de l'urbanisation n'est pas souhaitable, notamment au regard des paysages et des pentes, sa restructuration, l'amélioration des dessertes et sa sécurisation s'imposent. Des études devront définir les modalités de la requalification du hameau et de ses abords.

Les actions en faveur du logement s'accompagneront d'équipements pour les jeunes et de services pour les personnes âgées, dans la continuité des actions engagées aujourd'hui par la commune.

Confrontée aux impératifs d'un relief difficile, l'enjeu pour l'avenir est de favoriser l'implantation de nouvelles formes d'activités économiques tenant compte de la rareté du foncier, c'est-à-dire créer de l'emploi sans en consommer davantage d'espace, en favorisant l'implantation d'activités relevant de l'économie immatérielle et de l'économie de la connaissance.

Au-delà de la densification de l'actuelle zone d'activité, son extension est attendue par les professionnels (industriels, commerçants, artisans). Elle permettra aussi d'implanter une smartcity répondant aux enjeux précités et de peser favorablement sur la diminution des déplacements vers d'autres bassins d'activité.
L'avenir se construit en se souvenant du passé (agriculture et tourisme), mais se tourne aussi vers cette l'économie numérique, troisième voie qui permet d'apporter une réponse concrète à la capacité limitée du réseau de transport communal et intercommunal.

La ville poursuit ses démarches visant à lui conserver un rôle de ville-centre, dotée de toutes les fonctionnalités : Menton, ville de services, ville de culture, ville universitaire.

Les connexions à maintenir ou à développer relient la montagne, la ville et la mer par tous moyens : percées visuelles, réseau dense de parcours piétons, promenade du front de mer, etc. Mais il s'agit aussi pour cette ville frontière au centre d'un bassin de vie tri-national, de favoriser les actions communes à l'échelle d'un bassin de vie cohérent : la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) et, au-delà avec la principauté de Monaco et les collectivités italiennes, permettant un développement et un aménagement équilibré du territoire.

Source : Ville de Menton

Les origines historiques

A l'origine, le site de la commune de Menton est occupé dès le Paléolithique supérieur, période qui correspond à l'apparition de L'Homme moderne.
La région est colonisée par les Ligures autour du VIème siècle avant J-C. Partie intégrante de la Gaule Cisalpine, la Ligurie est soumise par les Romains au Ier siècle avant J-C. L'ancienne dénomination des habitants, Mentonasques, atteste l'origine ligure du lieu.

Le premier habitat est situé sur la colline de Podium Pinum, la colline des Pins, Poipino, Puipin ou encore Puypin dans les documents anciens, comme dans l'acte de donation par Guido Guerra à la commune de Gênes, en l'an 1157 : « *Ego, Guido Guerra, comes Ventimiliensis, dono comuni Jaune Rocambrunam, Golbi, Poipin », « Moi, Guido Guerra, comte de Vintimille, donne à la commune de Gênes [les châteaux de] Roquebrune, Gorbio, Puipin ».* Le château de Puipin, que l'on situe à l'Annonciade, apparaît pour la première fois en 1146.

La seigneurie de Menton n'apparaît qu'au milieu du XIIIème siècle et passe, au cours de l'Histoire, sous différentes dominations :

- La République de Gênes au cours du XIIIème, qui reconnaît, le 1er septembre 1929, l'indépendance de Menton,
- La Principauté de Monaco : le 19 novembre 1346, le Prince de Monaco, Charles Grimaldi, achète les biens des Seigneurs de Menton pour la somme de 16 000 florins,

Puis, successivement, sous la protection de la Savoie (1477), de la France (1516) puis de l'Espagne (1524). En 1614, Honoré II prend le titre de Prince de Monaco.
En 1641, date du traité de Péronne, la principauté se place à nouveau sous le protectorat français, jusqu'au 22 octobre 1772. Elle devient alors Française à part entière lorsque la Convention Nationale décide de l'annexion de la Principauté à la République Française.

Dès lors, à partir de 1793, l'histoire de Menton sera encore plus tourmentée. Pendant la Révolution et l'Empire, elle est rattaché au département des Alpes-Maritimes. Au traité de Paris (30 mai 1814), elle revient au protectorat français et le second traité de Paris (1815), la place sous protection sarde.
En 1848, après la révolution mentonnaise, Menton (et Roquebrune) font sécession et se proclament villes libres. Mais par le plébiscite de juin, les Mentonnais choisissent l'annexion à la Sardaigne.
En 1860, grâce à une volonté farouche de la population, suivie d'un vote massif, Menton vote son

Sources :
Le patrimoine des communes des Alpes-Maritimes, Éditions Flohic, janvier 2000 ;
Souvenirs de Menton, Charles Martini de Chateauneuf, Éditions du Cabri, Éditions Mire, 1981

rattachement à l'Empire ; le traité de Paris du 2 février 1861 voit le Prince Charles III renoncer au profit de Napoléon III à ses droits sur Menton (et Roquebrune) pour lui et ses successeurs.
Depuis, Menton s'agrandit et se modernise, grâce surtout à l'essor du tourisme.

La ville de Menton

« *La jolie ville de Menton s'élève en amphithéâtre sur un promontoire qui coupe en deux segments égaux une baie semi-circulaire de 8 km de développement, limitée à l'Est par les falaise du Cap de la Mortola, à l'Ouest par la colline allongée du Cap Martin* » disait Elisée Reclus, géographe de renom et inventeur de l'expression « Menton, perle de la France ».

« La jolie ville » ne consistait à l'époque qu'en la ville primitive. Bordant cette baie semi-circulaire, se trouve le littoral mentonnais, adossé à l'Est, au Nord et à l'Ouest à un ensemble montagneux formant un demi-cercle dont les crêtes, les cols et les sommets se situent tous à une altitude moyenne de 1 100 mètres.
En tout lieu, la ville n'est que verdure : les citronniers, les orangers et les arbres exotiques près du rivage, plus haut, les oliviers, et enfin, sur les pentes supérieures, les pins.

A l'Est de la vieille ville, avec le Bastion en figure de proue, s'étend la première baie, la Baie de Garavan. Sur les versants, les terrasses étagées, dominées par les hautes cimes du Berceau, descendent jusqu'à la mer. A cette époque, une seule route longe la mer et conduit à la frontière italienne. En 1882, le Conseil Municipal décidera de créer un boulevard à mi-pente sur les premiers contreforts des montagnes qui dominent la Baie.

A l'Ouest, l'autre Baie est bordée de terrains d'alluvions aux pieds desquels viennent mourir les montagnes environnantes. Cette plaine littorale est traversée par quatre torrents : le Fossan, le Careï, le Borrigo et le Gorbio, dont le cours descend de vallées qui s'enfoncent vers les hauteurs environnantes. Entre ces dernières, se détachent de verdoyantes collines, comme celle de l'Annonciade.

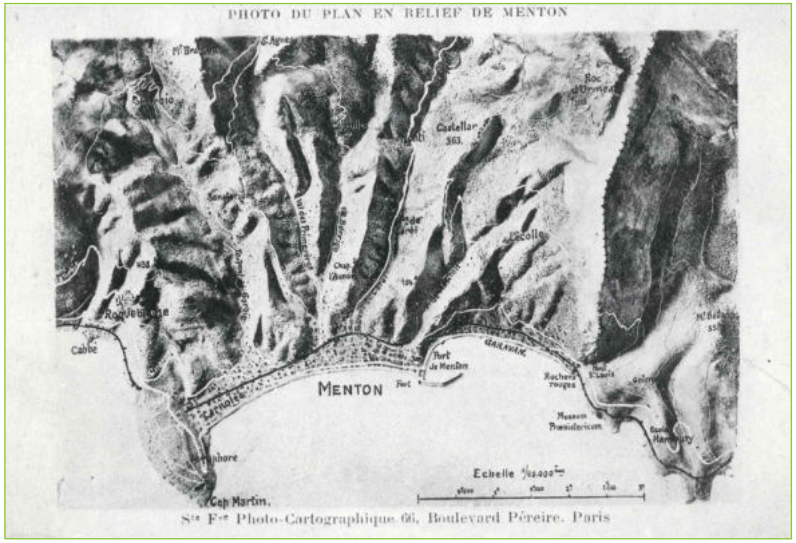
C'est dans cette plaine littorale que va se faire l'extension urbaine de Menton.

Sources :
Le patrimoine des communes des Alpes-Maritimes, Éditions Flohic, janvier 2000 ;
Souvenirs de Menton, Charles Martini de Chateauneuf, Éditions du Cabri, Éditions Mire, 1981

L'évolution de la ville

Le site de Menton n'a pas changé depuis la fin du XIXème siècle, malgré le tremblement de terre du 23 février 1887, qui n'occasionna aucune transformation naturelle, uniquement des dommages aux édifices.

La ville se transforma radicalement à « la belle époque », du fait, d'une part, d'un accroissement de la population elle-même (la population a quadruplé en l'espace de 50 ans passant de 4 904 habitants en 1861 à 18 001 habitants en 1911), et d'autre part, de la nouvelle vocation touristique de Menton qui amène un flot considérable d'étrangers.
Les nouveaux quartiers se créèrent rapidement au début du XXème siècle. Depuis la ville primitive, dénommée actuellement « Vieille ville », de nouveaux quartiers se développèrent le long des rues et des artères fraîchement tracées. A l'Est, le quartier de Garavan vit la création d'un Boulevard supérieur et l'édification de villas et hôtels le long de la baie jusqu'à la frontière. A l'Ouest, la ville ne cesse de s'agrandir, d'abord jusqu'aux rives du Careï, puis du Borrigo, qu'elle dépasse en direction du Gorbio. Les routes sont élargies, les promenades le long de la mer créées, les vallées commencent à s'urbaniser. Hôtels, maisons particulières, bâtiments publics ne cessent de grignoter les champs de citronniers et les champs d'oliviers pour se rapprocher du Cap Martin.



Sources :
Le patrimoine des communes des Alpes-Maritimes, Éditions Flohic, janvier 2000 ;
Souvenirs de Menton, Charles Martini de Chateauneuf, Éditions du Cabri, Éditions Mire, 1981



PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

PARTIE 1

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

1.1 - Contexte communal

La commune de Menton est située à l'extrémité Est du département des Alpes-Maritimes et aux portes de l'Italie. Elle s'étend sur une superficie de 1405 hectares pour une population de 28 100 habitants en 2013. Au 1er janvier 2016, Menton compte 28 629 habitants.

Située à 30 km de Nice et à 13 km de Monaco, la commune de Menton est limitrophe des communes suivantes :

- au Nord, Castillon,
- à l'Est, Castellar,
- à l'Ouest, Sainte-Agnès, Gorbio, Roquebrune-Cap-Martin.

La position géographique de Menton, à la frontière de l'Italie et à proximité de la Principauté de Monaco, la situe de façon stratégique dans un bassin de vie franco-italo-monégasque. Elle occupe ainsi un rôle de « charnière » avec l'Italie, mais également la fonction de centralité à l'Est du département. Menton demeure donc une ville-centre qui dynamise l'ensemble des territoires communaux qui l'entourent. Mais elle bénéficie également de l'attrait touristique des communes alentours.

Le territoire communal est façonné, d'est en ouest, par le passage de l'autoroute A8 et de la RD 6007, et du nord au sud par l'avenue du Careï et des voies de fonds de vallées.

La géographie complexe de Menton, dessinée par les torrents alpins, a su la préserver des méfaits d'une urbanisation anarchique. Ainsi elle se distingue des autres communes qui l'entourent, par son patrimoine naturel notamment ses parcs et jardins remarquables, et par de nombreuses traces des paysages traditionnels, comme des anciennes cultures en terrasses, actuellement en friche, mais dont une remise en culture est envisagée.

Le relief très prononcé du territoire communal et son micro-climat exceptionnel donnent au territoire une grande richesse écologique, faunistique et floristique, où l'on retrouve aussi bien des essences méditerranéennes que sud-alpines.



Localisation de la commune de Menton dans les Alpes-Maritimes

Source : Géoportail - ES-PACE, 2013

1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

1.2 - Contexte intercommunal

Menton s'inscrit dans le périmètre de la **Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF)**.

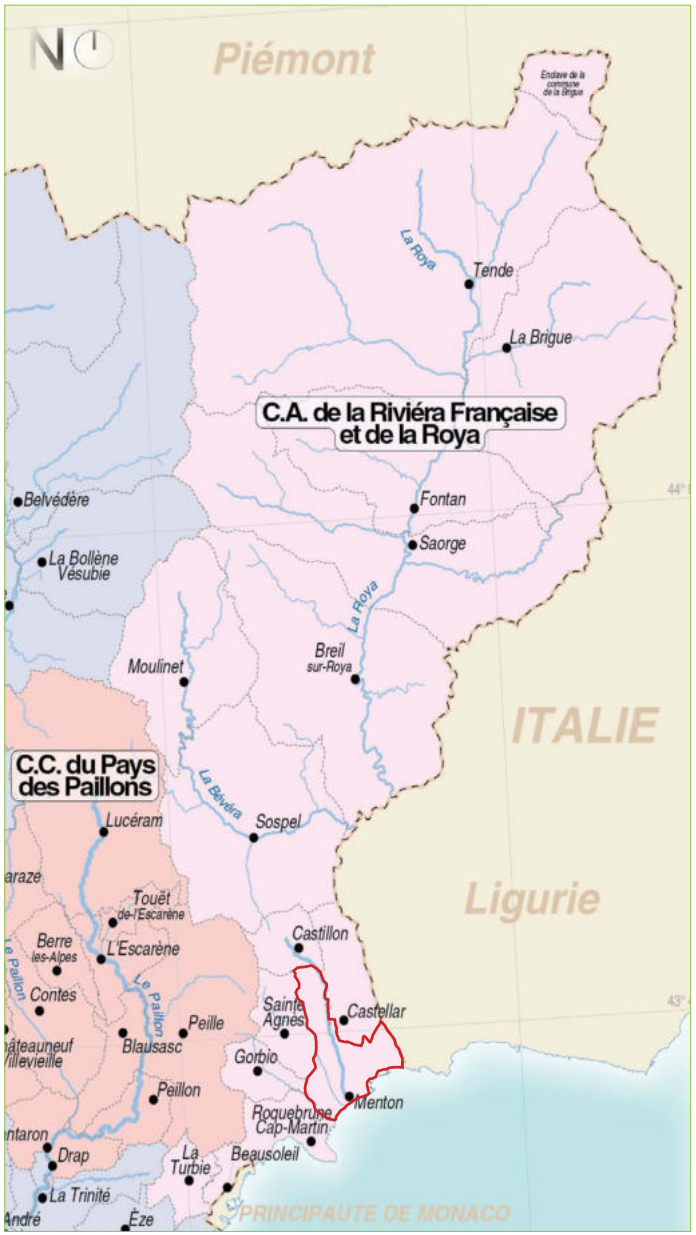
La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française regroupait, à l'origine, les communes de Beausoleil, Castillon, Menton, Moulinet, Roquebreune-Cap-Martin et Sospel ; auxquelles sont venues s'ajouter les communes de Gorbio (arrêté préfectoral du 5 septembre 2002), Sainte-Agnès et la Turbie (arrêté préfectoral du 24 décembre 2002) et enfin Castellar (arrêté préfectoral du 31 décembre 2008).
Par arrêté préfectoral du 22 avril 2013, le périmètre de la CARF est étendu aux 5 nouvelles communes de Breil-sur-Roya, Fontan, La Brigue, Saorge et Tende, à compter du 1er janvier 2014.

La CARF compte donc 15 communes, soit près de 72 000 habitants sur environ 70 329 hectares (données 2014). Menton représente environ 40 % de la population pour près de 8 % du territoire de la Riviera.

Le statut de cette intercommunalité permet aux collectivités d'intervenir sur l'aménagement du territoire à l'échelle d'un espace communautaire.

Dans le cadre de cette intercommunalité, sont exercées :

1. **Des compétences obligatoires :**
   > En matière de développement économique d'intérêt communautaire :
   Les actions de développement économique :
   - Les actions concourant à la promotion des zones d'activités communautaires,
   - La création, le développement, la gestion et la commercialisation de locaux destinés aux entreprises dans leur phase de création,
   - Les actions de promotions et de développement de l'agriculture identitaire,
   - Le développement et la mise en valeur de sites touristiques «remarquables»,
   - L'action de télécommunications,
   - Et plus généralement, tout action ayant pour objet de favoriser le développement économique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française,



Localisation de la commune de Menton au sein de la CARF
(Source : CG06, 2014)

Les zones d'activités économiques :

- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, portuaire et aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire.
  Sont d'intérêt communautaire les opérations d'acquisition, de location et de vente d'immeubles destinés à la reconversion de sites d'activités ou la création de zones qui par leur importance concourent à la structuration économique de l'agglomération et dont l'objet principal est l'implantation multi-sites d'entreprises des filières « nutrition-santé-bien-être ».

> En matière d'aménagement de l'espace communautaire :

- Organisation des transports urbains,
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Création et réalisation de zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire (ZAC mises en oeuvre pour la réalisation d'activités et/ou de programmes de logements),

> En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :

- Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt et d'action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisés,
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

> En matière de politique de la ville dans la communauté :

Sont d'intérêt communautaire les dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local d'insertion économique, sociale et de prévention de la délinquance, tels que le Contrat d'Agglomération, la Mission Locale de la Riviera Française, la Maison du Service Public, l Maison de la Justice et du Droit, la Maison de la Formation, le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance Intercommunal.

2. Des compétences optionnelles :

> Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire : voiries internes aux zones d'activités reconnues d'intérêt communautaire ;

> Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire : parcs de stationnement réalisés à proximité de gares ferroviaires, en zone urbaine, concourant au développement et à l'utilisation des transports collectifs multimodaux (pôle multimodal de la gare de Menton), ainsi que les parcs de stationnement publics réalisés à proximité des sites historiques ou présentant un intérêt majeur sur le plan touristique ou culturel des communes membres, ou des sites inscrits ou des espaces remarquables des communes membres ;

> En matière de protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores ;

> Fourrière automobile ;

> Gestion du service de la fourrière des animaux ;

> Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (projet de médiathèque à Menton par exemple).

Plusieurs documents ont par ailleurs été engagés à l'échelon intercommunal.

Deux d'entre eux ont été approuvés :

- Le 26/09/2003, le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Le 26/09/2003, l'avant projet d'agglomération de La Rivièra Française.

Un a été prescrit :

- L'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), le 15/12/2014.

1.2 - Contexte intercommunal

Menton s'inscrit également dans le territoire du SCOT de la Riviera Française et de la Roya.
L'élaboration du SCoT a été préscrite par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014. Le diagnostic et les enjeux du territoire ont été présentés à la population lors d'une réunion de concertation publique le 13 janvier 2016.

De par sa situation à l'Est du département des Alpes-Maritimes, entre les Préalpes et la mer Méditerranée, le SCoT de la Riviera Française et de la Roya bénéficie d'une position particulière : il est frontalier avec la Principauté de Monaco à l'Ouest, et avec l'Italie à l'Est.
Il regroupe les 15 communes de l'intercommunalité, soit près de 72 000 habitants pour un territoire d'une superficie d'environ 70 329 hectares.

LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX :

- **Enjeux économiques**
  - Accompagner la croissance monégasque à l'échelle métropolitaine (avec Monaco et Nice Côte d'Azur)
  - Développer l'économie résidentielle
  - Généraliser le plus rapidement possible le très haut débit numérique
  - Mobiliser un foncier économique disponible
  - Redynamiser l'agriculture et la filière bois
  - Amplifier et dynamiser l'économie touristique : offre hôtelière de qualité, complémentarité littoral-arrière-pays, projets transfrontaliers (UNESCO).

- **Enjeux en matière de population, de logements et de services**
  - Stopper le vieillissement de la population
  - Faciliter l'installation de jeunes ménages avec une offre de logements adaptés et accessibles
  - Permettre aux jeux de trouver un emploi et un logement sur le territoire
  - Limiter la part des résidences secondaires dans la construction de logements
  - Poursuivre l'effort en faveur du logement sociale
  - Préserver les commerces dans les centres bourgs et villages en étant très vigilant sur les implantations en périphérie et en développant les synergies avec les producteurs locaux
  - Mieux répartir l'offre de services sur le territoire, en tenant compte des bassins de vie (lycée, ...).

- Enjeux en matière de mobilité
  - Développer les transports en site propre vers Monaco (ascenceurs urbains, téléportés, bus à haut niveau de services...)
  - Décongestionner le tunnel d'accès à Monaco (bretelle de Beausoleil)
  - Améliorer la desserte routière de Menton-Sospel pour accroître l'offre de bus et renforcer la sécurité
  - Améliorer les liaisons ferroviaires : fiabilité, durée de trajet et fréquence, notamment entre Nice et Menton, Sospel et Breil, Vintimille et Breil (Italie)
  - Polariser les secteurs de développement de l'habitat et des activités à proximité des gares et dans les zones bien desservies par les transports collectifs
  - Limiter le tonnage des véhicules dans le tunnel de Tende pour maîtriser le trafic international des marchandises.

- **Enjeux environnementaux**
  - Préserver et valoriser le caractère exceptionnel du territoire des Cimes du Mercantour à la Méditerranée
  - Valoriser les paysages de la Riviera et de la Montagne
  - Valoriser de façon durable les ressources du territoire
  - Gérer les risques et limiter les pollutions
  - Maintenir et développer une offre foncière dans le respect des continuités écologiques et de l'activité agricole.

Source : CARF, 2016

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

Les parties suivantes « *2.1 - Principales caractéristiques de la population communale* », « *2.2 - Particularités et tendances de la population active* » et « *2.3 - Structure et évolution du parc de logements* » résultent d'une analyse statistique réalisée sur la base des banques de données de l'INSEE.

Elles s'attachent donc à montrer les différentes évolutions de la population et du parc de logements communal d'un point de vue statistique.

Entre outre, pour rappel : depuis le 1er janvier 2014, 5 nouvelles communes ont intégré la CARF. Elle devient la CA de la Riviera Française et de la Roya. Dans cette analyse, le territoire de Menton est comparé avec le périmètre de la CARF datant du 1er janvier 2015 avec les données INSEE pour l'année 2012.

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

Croissance de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nombre d'habitants	25054	25143	25086	29141	28812	28833	28100

En 2013, la population de Menton s'élève à 28 100 habitants. La population légale de la commune, en vigueur au 1er janvier 2016, est de 28 629 habitants. Toutefois, les chiffres de 2013, issus du dernier recensement officiel de l'INSEE, seront utilisés dans cette analyse socio-économique.

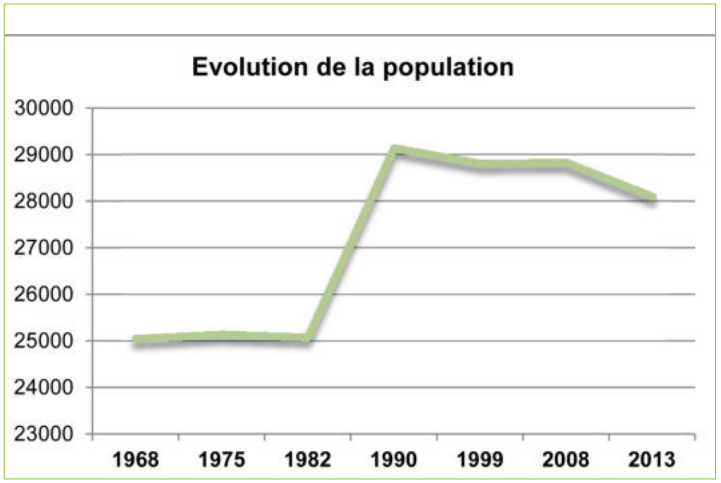
De 1968 à 1982, le nombre d'habitants de Menton a stagné. A partir de 1982 jusqu'en 1990, la commune connaît un essor démographique important. En effet, alors que Menton comprend 25 086 habitants en 1982, on dénombre 29 141 habitants en 1990, soit une augmentation de 4 055 habitants en 8 ans. Le taux de variation annuel de la population passe ainsi de 0,1 % entre 1975 et 1982 à 1,9 % entre 1982 et 1990.

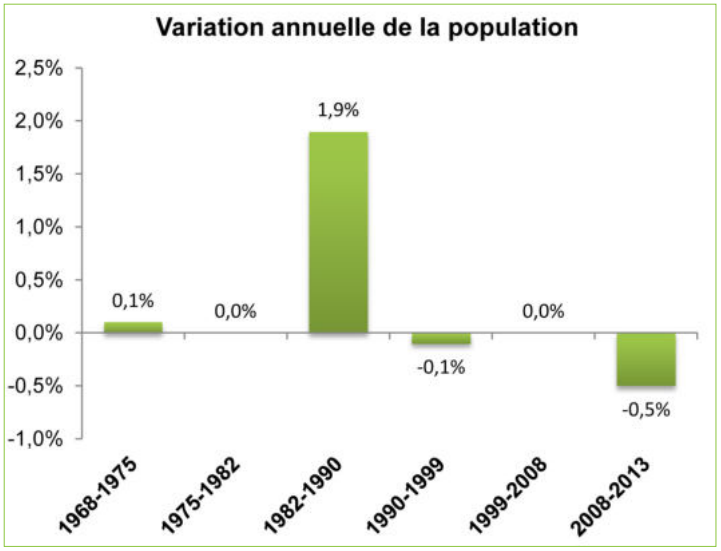
Après la forte hausse constatée entre 1982 et 1990, le taux de croissance annuel moyen diminue et atteint une baisse de -0,5 % entre 2008 et 2013.
Toutefois, les derniers recensements de l'INSEE indiquent un retour de la croissance démographique sur le territoire communal : 28 563 habitants en 2014 et 28 629 habitants en 2016.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, la croissance de la population est en constante augmentation. La population est passée de 59 119 habitants en 1968 à 71 008 habitants en 2013, soit une augmentation de 264 habitants par an en moyenne.

A la fin des années 90, 92 % de la population du SCOT réside dans les 10 communes de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

L'un des objectifs du SCOT de la Riviera Française et de la Roya est de favoriser une croissance modérée et équilibrée de la population. Ainsi, le rôle de centralité de Menton pour le territoire doit être affirmé et renforcé au sein de la conurbation littorale.





Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

Soldes naturel et migratoire

Sur la commune, le solde naturel est équivalent à -0,7% ces vingt dernières années. Ces chiffres montrent que les naissances ne sont pas assez nombreuses pour compenser le nombre de décès. **Ainsi, l'attractivité communale ne résulte pas uniquement du solde naturel.**

En effet, à Menton, comme dans la plupart des communes des Alpes-Maritimes, la croissance communale trouve son origine dans les apports extérieurs de population. L'attrait touristique et la qualité de vie favorisent l'implantation de nouvelles populations, notamment italienne. **Le solde migratoire conditionne donc fortement le taux de croissance global de la population**.

L'analyse des statistiques démographiques montrent que l'apport de population extérieure entre 1982 et 1990 (+2,4 %) impacte directement le taux de croissance annuel moyen. La population totale enregistre une hausse de +1,9% par an pour cette même période. De 2008 et 2013, les nouveaux arrivants sont beaucoup moins nombreux : le solde migratoire est de 0,2 % par an. La croissance de la population totale s'affaiblit, elle atteint -0,5 %.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française est soumis aux mêmes dynamiques : la croissance démographique de la Communauté d'Agglomération provient exclusivement de l'apport extérieur de population, grâce à un solde migratoire positif depuis 1968 (+0,87 % entre 1968 et 2013 en moyenne). Parallèlement, le solde naturel est déficitaire, ce qui signifie que la population intercommunale subit plus de décès qu'elle n'accueille de naissances.

De telles dynamiques se confirment également à l'échelle départementale où le solde migratoire est positif - bien qu'en régression - depuis la fin des années 60, alors que le solde naturel apparaît négatif ou nul. Toutefois depuis les années 2000 le solde naturel apparaît positif tandis que le solde migratoire tend vers le négatif. Ainsi, entre 2008 et 2013, le taux de croissance annuel moyen des Alpes-Maritimes est de -0,1 %.

	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Population totale	1,9%	-0,1%	0,0%	-0,5%
dû au solde naturel	-0,5%	-0,7%	-0,7%	-0,7%
dû au solde migratoire	2,4%	0,6%	0,7%	0,2%

Principal moteur de la croissance communale, le solde migratoire permet donc une hausse de la population. **Toutefois, bien que positif, ce dernier ne compense pas totalement le déficit naturel engendré par un nombre de naissances par ménage trop peu élevé pour supplanter les décès.**

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013 ; Seules les données accessibles sur le site de l'INSEE sont utilisées ici - valeurs absolues non disponibles

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

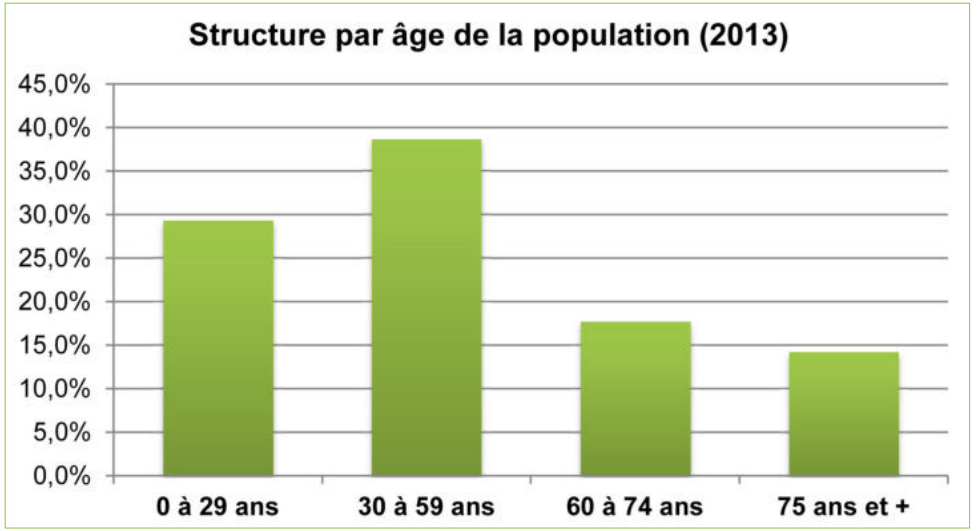
Âge de la population

Menton est constituée, comme les villes de la Côte d'Azur, d'une part importante de personnes âgées. Marquée pendant longtemps par un vieillissement de la population, la tendance se ralentit depuis le dernier recensement, mais elle compte encore près de 14,2 % de sa population au-delà de 75 ans.

L'évolution démographique de la commune s'accompagne d'un rajeunissement de la population ; la majorité des habitants a un âge compris entre 0 à 59 ans en 2013 (68 %). Dans les catégories les plus jeunes, les 0-14 ans représentent environ 15 % de la population mentonnaise et les 15-29 ans, environ 14,3 %.
De plus, depuis 1999, la part des très jeunes (0-14 ans) et des 30 à 44 ans s'est réduite - avec respectivement une perte de près de 4 % et de 15,9 % entre 1999 et 2013 -. Des besoins émergent alors auprès des catégories les plus jeunes : l'offre en structure d'accueil pour les jeunes enfants doit être suffisante ; l'animation et le dynamisme de la ville doivent être renforcés afin de limiter le départ des populations jeunes et des actifs vers d'autres pôles attractifs.

L'analyse de la structure par âge de la population des Mentonnais montre néanmoins que la population communale apparaît légèrement plus âgée que celle de la CARF ou du département des Alpes-Maritimes. En effet, 70 % de la population de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et 70,8 % de celle du département a moins de 60 ans en 2013, contre 68 % pour Menton.

Il faut toutefois considérer ces données à plus long terme. En effet, **la tendance de nos modes de vie (allongement de la durée de vie notamment) tend à un vieillissement des populations communales**. Le solde naturel et la structure par âge observés sur la commune de Menton attestent ces tendances nationales. Le vieillissement des générations nées entre 1945 et 1975 (soit aujourd'hui les personnes âgées entre 30 et 60 ans) constitue l'un des changements démographiques majeurs attendus à l'horizon des trente prochaines années.
L'espérance de vie ainsi que la santé des personnes ne cessent de s'améliorer contribuant, de fait, à maintenir les personnes âgées - bien souvent dépendantes



	Hommes		Femmes		Pop. Totale	
	V. abs.	%	V. abs.	%	V. abs.	%
0 à 14 ans	2137	16,5%	2085	13,7%	4 222	15,0%
15-29 ans	2002	15,5%	2026	13,3%	4 028	14,3%
30 à 59 ans	5021	38,9%	5852	38,6%	10 873	38,7%
60 à 74 ans	2308	17,9%	2674	17,6%	4 982	17,7%
75 ans ou plus	1454	11,3%	2540	16,7%	3 994	14,2%
Total	12922	100%	15177	100%	28 099	100%

Structure par âge de la population mentonnaise en 2013

- à leur domicile.

L'analyse plus approfondie de l'évolution des tranches d'âge de la population mentonnaise au cours des 20 dernières années confirme ces évolutions : **un rajeunissement de la population bien que la part des personnes âgées de plus de 75 ans soit très importante.**

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

1°) un rajeunissement de la population communale

On constate à Menton - comme dans le département des Alpes-Maritimes, une progression des 30-59 ans (+2% points entre 1990 et 2011), avec une croissance particulièrement marquée pour les 45-49 ans : ils étaient 1 488 personnes en 1990, puis 1 748 personnes en 1999 et enfin 2 152 personnes en 2011, soit une évolution de près de 44 % en 20 ans.

Ce rajeunissement de la population mentonnaise s'explique aussi par une augmentation des tranches d'âge les plus jeunes : les 0-19 ans, avec une progression significative des 15-19 ans sur la période.

2°) un vieillissement de la population en baisse mais toujours significatif

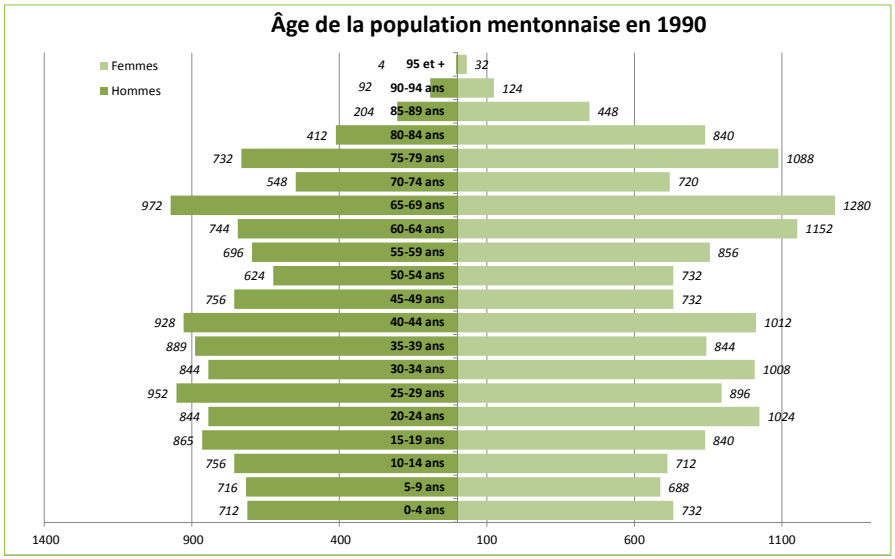
L'analyse des pyramides des âges entre 1990 et 2010 (cf. page suivante) montre également une augmentation du nombre de personnes de 65 ans et plus ; cette croissance laissant entrevoir une part plus importante d'hommes que de femmes et une part nettement plus conséquente des tranches d'âge les plus âgées : les personnes de 90 ans et plus sont beaucoup plus nombreuses sur le territoire communal ; à l'image des tendances départementales. En effet, la part des 90-94 ans dans la population totale mentonnaise a plus que doublé au cours des 20 dernières années avec une progression de près de 60 % ; la part des personnes de 95 ans et plus a, quant à elle, plus que triplé au cours de cette même période.

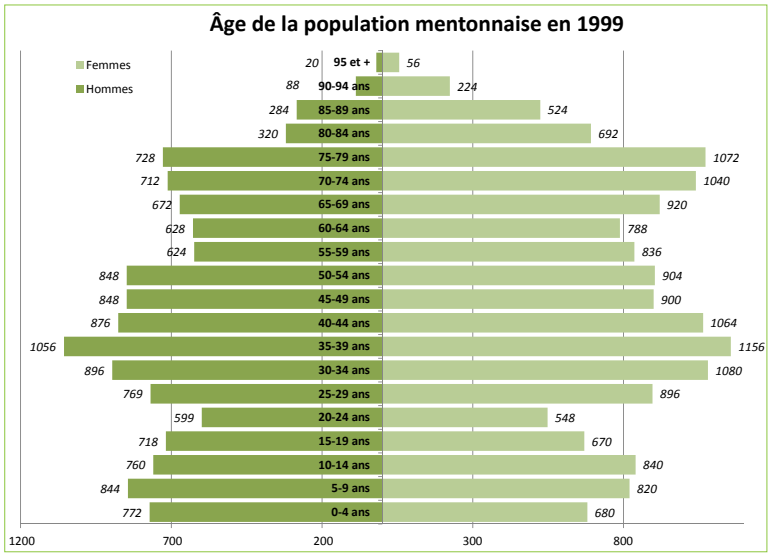
Le vieillissement de la population, bien que globalement en baisse par rapport à la population totale, impactera fortement les politiques publiques : infrastructures de transport et de logement, accès aux équipements et aux services, prise en charge de la dépendance, etc...

Il en est de même avec l'arrivée d'une population jeune sur le territoire communal - du fait, notamment, de l'ouverture d'une antenne méditerranéenne de Sciences-Po - nécessitant, là encore, des besoins en logements, en structures d'accueil et en équipements plus importants.

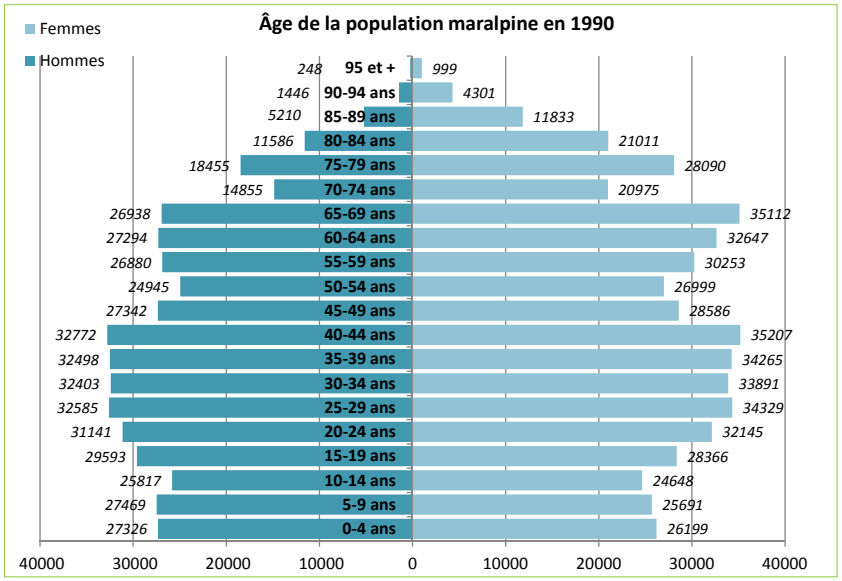
Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

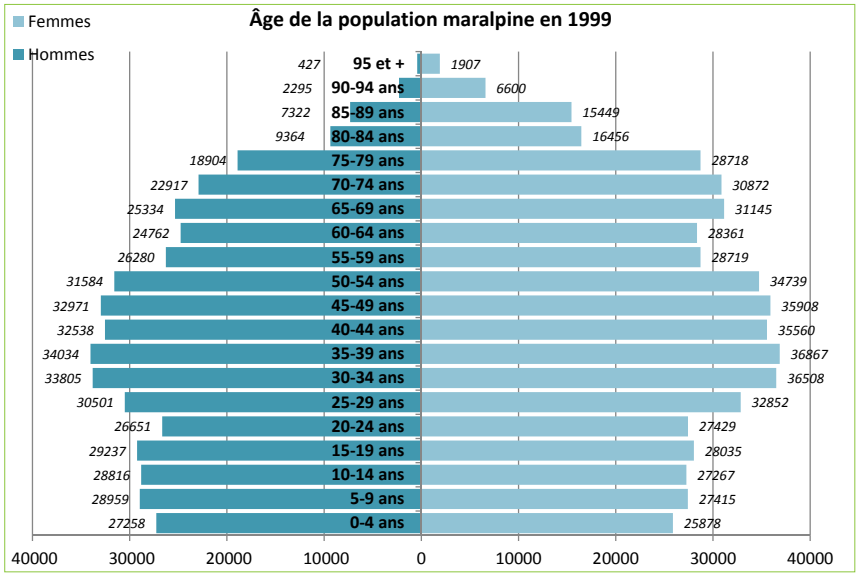
2.1 - Principales caractéristiques de la population communale





Âge de la population mentonnaise et maralpine par tranches d'âge en 1990 et 1999

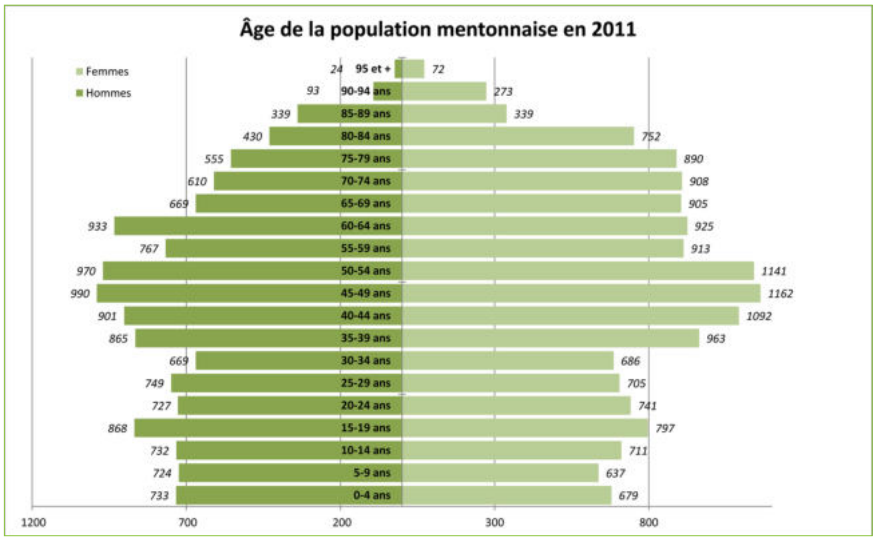




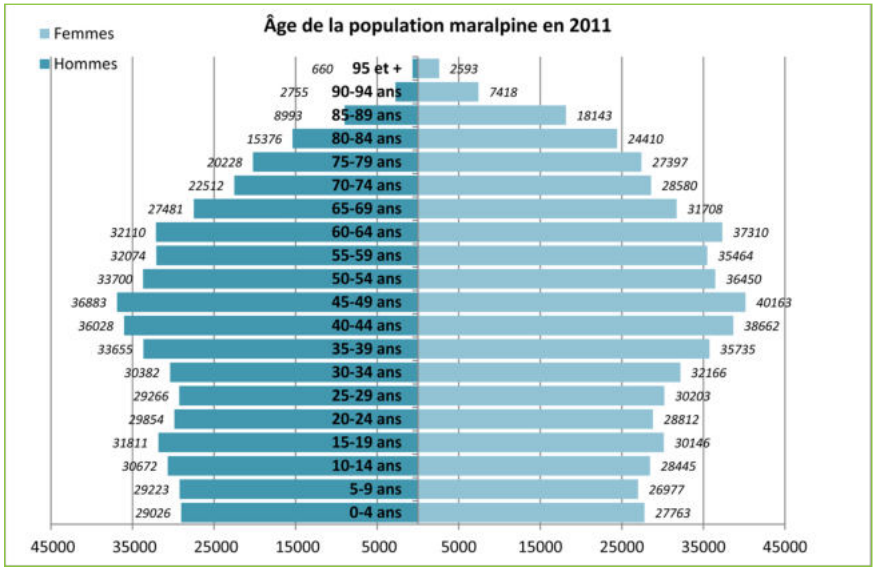
Source : RGP INSEE Exploitations principales 1999, 2010.

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale



Âge de la population mentonnaise et maralpine par tranches d'âge en 2010



Source : RGP INSEE Exploitations principales 1999, 2010.

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

Population des ménages

En 2013, la commune de Menton compte 13 367 ménages. La population des ménages de la commune représente 27 625 personnes. La taille moyenne des ménages est donc de 2,07 personnes par ménage.
Les dernières tendances de l'INSEE pour l'année 2014 indiquent une taille des ménages sensiblement identique : 2,05 personnes par ménage.
En 2008, la taille des ménages était de l'ordre de 2,04 personnes par ménage.
On constate donc une légère augmentation de cette caractéristique des ménages mentonnais, à l'inverse des tendances départementales et nationales.

Pour la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, la taille moyenne d'un ménage en 2013 est également d'environ 2,1 personnes par ménage.

A Menton, les ménages avec famille (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) constituent la structure familiale la plus représentée : 59,5 % en 2013 contre 37,7 % de ménages composés d'une personne. **Les petits ménages composés d'une ou deux personnes** (près de 65 % de la population communale) **induisent d'importants besoins en logements, notamment de petite et de moyenne taille.**

Compte-tenu des tendances actuelles s'orientant vers une diminution de la taille des ménages, on peut supposer que ce phénomène tendra, à plus ou moins long terme, à se produire sur le territoire communal.

La diminution de la taille des ménages résulte de plusieurs phénomènes : l'individualisation des comportements et l'allongement de la durée de vie combinent leurs effets. La décohabitation des générations, une mise en couple plus tardive et des unions plus fragiles contribuent également à réduire la taille des ménages. En outre, la baisse de la mortalité allonge la période pendant laquelle les adultes n'ont plus d'enfants à charge et vivent seuls ou en couple sans enfant.

Ces évolutions structurelles ne sont pas une caractéristique intrinsèque à la population communale ; des observations semblables peuvent être notées pour l'ensemble du territoire national.

	2008	2013
Population des ménages	**28411**	**27625**
Nombre de ménages	13954	13367
Nombre moyen de personnes par ménages	2,0	2,1

	2008		2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
Ménages d'une personne	5679	40,7%	5045	37,7%
Ménages avec famille	8002	57,3%	7950	59,5%
- couple sans enfant	3503	25,1%	3649	27,3%
- couple avec enfant(s)	3086	22,1%	3094	23,1%
- famille monoparentale	1412	10,1%	1207	9,0%

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

Revenus des ménages

La région PACA reste, en 2010, la quatrième région la plus touchée par la pauvreté : 16,3 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté, c'est-à-dire avec un niveau de vie inférieur à 964€ par mois et par unité de consommation. Ce taux apparaît supérieur au niveau national (14,1 %).
Dans ce contexte, **le département des Alpes-Maritimes figure comme un département particulièrement touché** où près de **14,4 % des personnes vivent sous le seuil de pauvreté**.

Les familles monoparentales sont les plus exposées à la pauvreté, de même que les familles nombreuses et les jeunes de moins de 19 ans.

Dans la région, l'intensité de la pauvreté, c'est-à-dire l'écart entre le niveau de vie médian de la population pauvre et le seuil de pauvreté, est l'une des plus élevées en France métropolitaine. En effet, les ménages pauvres ont un niveau de vie particulièrement faible.
Le département des Alpes-Maritimes a une intensité de pauvreté supérieure à la moyenne nationale. Il fait également partie des départements où les inégalités de niveau de vie sont les plus marquées.

La commune de Menton n'est pas épargnée par cette tendance.
En 2010, le salaire net horaire moyen pour un temps complet - toutes catégories socio-professionnelles confondues - s'élève à 11,5€ contre 9,8€ pour un temps non complet. Ces salaires restent inférieurs à ceux de la CARF (respectivement 11,9€ et 10,5€) et du département des Alpes-Maritimes (respectivement 13,6€ et 11,3€) la même année.
Quelque soit l'échelle de comparaison, les employés et les ouvriers non qualifiés apparaissent comme les catégories socio-professionnelles les plus touchées, à l'inverse des cadres où le salaire net horaire moyen est supérieur à 20€ (21,1€ en temps complet et 23,6€ en temps non complet).

En outre, sur les 19 384 foyers fiscaux mentonnais (données 2010), **56,7 % sont**

	2010	2008	2007	2006
Ensemble des foyers fiscaux	**19 834**	**19 571**	**19 453**	**19 385**
Revenu net déclaré moyen (€)	*22 885*	*22 119*	*21 921*	*21 507*
Foyers fiscaux imposables	**11 250**	**11 083**	**11 261**	**10 882**
Revenu net déclaré moyen (€)	*32 850*	*31 771*	*31 028*	*30 985*
Foyers fiscaux non imposables	**8 584**	**8 488**	**8 192**	**8 503**
Revenu net déclaré moyen (€)	*9 826*	*9 515*	*9 403*	*9 377*

Sources : RGP INSEE Exploitations principales 1999, 2010.
INSEE Études PACA, Synthèse n°59, Juillet 2013

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

imposables - avec un revenu net déclaré moyen de 32 850€ - contre **43,3 % non imposables** - avec un revenu net déclaré moyen de 9 826€ -.
A titre de comparaison, 60,0 % et 56,1 % des foyers fiscaux de la CARF et du département sont imposables.

Cette réalité communale indique que les choix communaux dans l'aménagement du territoire mentonnais doivent également s'attacher à répondre à cette problématique : création de logements sociaux et/ou de logements de petite taille, maintien et développement des activités, etc.

Sources : RGP INSEE Exploitations principales 1999, 2010.
INSEE Études PACA, Synthèse n°59, Juillet 2013

2.2 - Particularités et tendances de la population active

Actifs et population active occupée

De 2008 à 2013, la part des actifs a légèrement augmenté : alors qu'ils représentaient 72 % de la population totale en 2008, la part des actifs est estimée à 75 % en 2013. Néanmoins, les actifs apparaissent moins nombreux. La diminution de la population active représente, entre 2008 et 2013, -1,5 % soit -188 actifs.

Au cours de cette période, la part des actifs occupés a également évoluée, passant de 64 % en 2008 à 65 % en 2013.

Le nombre de chômeurs sur la commune a fortement diminué - 18,2 % : ils représentaient 4 991 actifs en 2008 contre 4 084 en 2013.

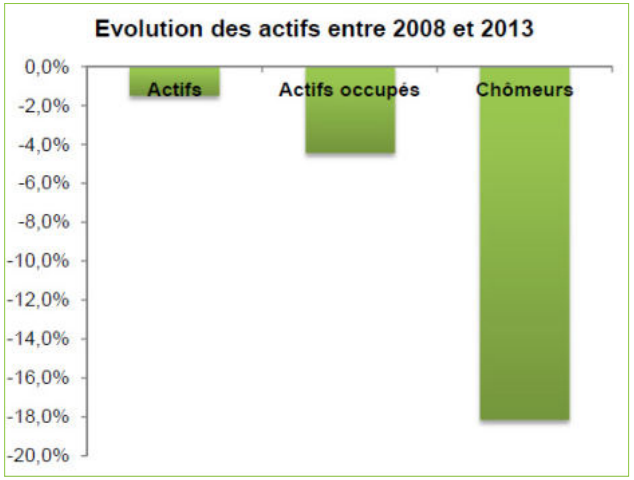
L'évolution de la population active semble indiquer une conjoncture économique favorable à l'emploi. Avec une augmentation globale de + 4,5 %, de la part d'actifs entre 2008 et 2013, la population active communale s'inscrit dans une dynamique positive.

En 2013, les ouvriers, employés et professions intermédiaires représentent plus de 81,9 % de la population active de Menton, alors que les cadres, artisans, commerçants et agriculteurs sont peu représentés, avec respectivement 9,8 %, 8,2 % et 0,1 %.

La faible présence d'agriculteurs (0,1 % de la population active des 15-64 ans) souligne le déclin de l'activité agricole sur Menton.

Les cadres supérieurs sont, eux aussi, très peu présents (9,8% de la population active), du fait d'une activité économique peu

	2008		2013	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Actifs	12707	71,8%	12519	75%
Actifs occupés	11327	64,0%	10825	65%
Chômeurs	4991	28,2%	4084	25%



	2008		2013		Evol. 2008-2013
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	
Agriculteurs exploitants	17	0,1%	17	0,1%	0,0%
Artisants, commerçants, chefs d'entreprise	919	7,3%	1021	8,2%	11,1%
Cadres et professions intellectuelles sup.	1047	8,3%	1220	9,8%	16,5%
Professions intermédiaires	2675	21,2%	2799	22,6%	4,6%
Employés	5149	40,8%	4919	39,6%	-4,5%
Ouvriers	2807	22,3%	2431	19,6%	-13,4%

Définitions :

Actifs/Population active : *la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs ;*

Actifs occupés/Population active occupée : *la population active occupée regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi.*

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

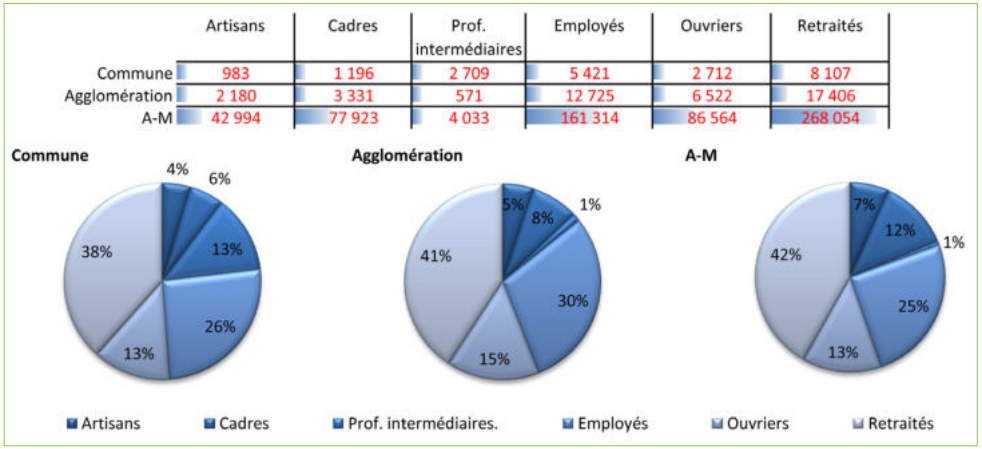
** V.abs : Valeur Absolue*

génératrice d'offres dans ce domaine, et de l'éloignement des technopoles, telle que Sophia-Antipolis. Ils représentent pourtant la catégorie socio-professionnelle poursuivant la plus importante évolution depuis 2008, avec une croissance de +16,5 %, soit 173 cadres supplémentaires sur la commune.
Enfin, malgré une baisse de -4,5 % entre 2008 et 2013, **les employés, sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur le territoire de Menton : 39,6 % en 2013**.

Ces tendances se confirment à l'échelle intercommunale et départementale. En effet, les employés apparaissent également comme la catégorie socio-professionnelle la plus représentée au sein de la population active de la CARF (38,8 %) et du département (32,4 %).
A l'image des évolutions poursuivies sur le territoire communal, les cadres supérieurs connaissent une forte croissance au cours de la dernière période intercensitaire : + 41 % à l'échelle de la CARF et +6,2 % dans le département des Alpes-Maritimes.
Les agriculteurs exploitants et les artisans, commerçants, chefs d'entreprise évoluent, eux, de manière différente selon le territoire concerné : les artisans sont de moins en moins représentés à l'échelle de la CARF alors que les agriculteurs tendent à devenir plus nombreux. A l'inverse, sur le territoire maralpin, la part des agriculteurs diminue alors que celle des artisans progresse.

Les dernières analyses statistiques de l'Observatoire économique de la CCI des Alpes-Maritimes, conduites en 2010, confirment ces tendances.
Sur la commune, les employés représentent la catégorie socio-professionnelle la plus représentée (5 421 actifs, soit 26 %), après les retraités, à l'image des proportions observées sur la CARF (12 725 actifs, soit 30 %) et le département des Alpes-Maritimes (161 314 actifs, soit 25 %).

	Artisans	Cadres	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Commune	983	1 196	2 709	5 421	2 712	8 107
Agglomération	2 180	3 331	571	12 725	6 522	17 406
A-M	42 994	77 923	4 033	161 314	86 564	268 054



Source : Commercity06 - CCINCA

Profil socio-professionnel des actifs mentonnais en 2010

Sources : RGP INSEE Exploitations principales 1999, 2010
Chiffres clés sur la commune de Menton, Commercity06, CCI NCA, 2013

2.2 - Particularités et tendances de la population active

Emplois sur place

Le nombre d'emplois sur la commune a diminué : -10,4 % entre 2008 et 2013. Le nombre d'emplois était de 9 059 en 2008 contre 8 113 en 2013 pour un nombre d'actifs occupés de 11 327 en 2008 et 10 825 en 2013.
La part des actifs résidant et ayant un emploi est passée de 11 504 à 11 037.

Ainsi, le recensement de 2013 indique qu'**il y a quasiment autant de mentonnais travaillant sur la commune que dans une commune différente, respectivement 5 163 contre 5 868.**

Menton doit trouver sa place dans l'équilibre économique du bassin de vie franco-italo-monégasque, dans lequel Monaco joue le rôle de locomotive.
Le territoire communal fait partie des villes-centres de la bande côtière du département où la concurrence est déjà très forte avec la présence des trois principaux pôles économiques de Sophia-Antipolis, Monaco et Nice. La commune offre, malgré ses faibles opportunités foncières, une activité permettant à la moitié de ses actifs d'avoir un emploi sur leur commune de résidence. Pour l'autre moitié des actifs travaillant dans et hors département, une grande part transite vers le pôle d'emploi de Monaco ou l'Italie : 21,2 % des Mentonnais travaillent hors France Métropolitaine.

Ces mouvements migratoires conséquents tendent à faire saturer les réseaux de déplacements existants déjà fortement empruntés.

	2008	2013	Evol. 2008-2013
Nombre d'emploi sur place	9059	8113	-10,4%

	2008	2013	Evol. 2008-2013
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	11504	11037	-4,1%
Actifs travaillant			
- dans la commune de résidence	5755	5163	-10,3%
- dans une autre commune autre que la commune de résidence	5746	5868	2,1%

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

2.2 - Particularités et tendances de la population active

Emplois selon les secteurs d'activités

Les commerces et services, et l'administration publique, l'enseignement et la santé sont les secteurs d'activités prédominants sur la commune de Menton avec respectivement 4 228 emplois et 2 819 emplois en 2013.
A l'inverse, les domaines de l'agriculture et de l'industrie sont les secteurs les moins représentés sur le territoire communal avec seulement 6 emplois et 419 emplois à cette même date.

Entre 2008 et 2013, le tissu économique de Menton a fortement évolué. Les différents secteurs ont subi une baisse. Ainsi la plus forte baisse concerne le secteur de la construction et le secteur de l'agriculture.
Si l'agriculture, et la culture des agrumes en particulier, ont fait l'histoire et le patrimoine de Menton, celle-ci ne représente aujourd'hui qu'une très faible part (0,07 % du nombre d'emplois de Menton en 2013). Le nombre d'emplois a diminué entre 2008 et 2013 passant de 11 emplois à 6 emplois.

L'activité de Menton apparaît totalement orientée vers le tertiaire, avec comme fer de lance le tourisme (*cf. Partie 1 - Chapitre 2.5 - Offres urbaines - Tourisme*).
Ce bassin de vie met en avant des caractéristiques économiques semblables à celles des Alpes-Maritimes. En effet, les commerces et services et l'administration publique, l'enseignement et la santé sont les secteurs où les nombres d'emplois sont le plus importants. En outre, l'agriculture et l'industrie maralpines connaissent une baisse (respectivement -24,5 % et -10,1 % entre 2008 et 2013).

Le profil du tissu économique de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française est aussi sensiblement le même que celui de la commune de Menton. Les commerces, transports et services, et l'administration sont les secteurs d'activités les plus représentés avec respectivement près de 7 989 emplois (48,2 %) et 6 283 emplois (37,9 %) en 2013. A contrario, le domaine de l'agriculture représente 0,8 % des emplois de l'intercommunalité.

	2008	2013	Evol. 2008-2013
Agriculture	11	6	-45,5%
Industrie	457	419	-8,3%
Construction	740	573	-22,6%
Commerce, transports, services divers	4544	4228	-7,0%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3298	2819	-14,5%

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Évolution du parc de logement

	1968		1975		1982		1990		1999		2008		2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*	*V. Abs.*	*%*	*V. Abs.*	*%*	*V. Abs.*	*%*	*V. Abs.*	*%*	*V. Abs.*	*%*
Ensemble	**12863**	**100%**	**16624**	**100%**	**18637**	**100%**	**22508**	**100%**	**24801**	**100%**	**26151**	**100%**	**26766**	**100%**
Résidences principales	9275	72,1%	10398	62,5%	11054	59,3%	13221	58,7%	13495	54,4%	13952	53,4%	13367	49,9%
Résidences secondaires	2067	16,1%	4771	28,7%	5267	28,3%	6883	30,6%	8855	35,7%	10741	41,1%	11380	42,5%
Logements vacants	1521	11,8%	1455	8,8%	2316	12,4%	2404	10,7%	2451	9,9%	1458	5,6%	2019	7,5%

En 2013, la commune de Menton compte une majorité de résidences principales : 13 367 résidences, soit 49,9 % du parc total de logements. La commune comprend également un nombre élevé de résidences secondaires : 11 380 en 2013, soit 42,5 % du parc de logements, alors que les logements vacants constituent 7,5 % de ce même parc.

Depuis 1968, la part des résidences principales, secondaires et celle des logements vacants est variable au sein du parc de logements de Menton :

- Les résidences principales connaissent une évolution croissante au cours des quarante dernières années : +44,1 % entre 1968 et 2013, avec une croissance assez prononcée entre 1982 et 1990 (+ 19,6 %). Toutefois entre 2008 et 2013, on enregistre une baisse de -4,2 %.
- Les résidences secondaires connaissent également une évolution croissante depuis 1968, particulièrement entre 1968 et 1975 (leur nombre a plus que doublé, passant de 2 067 logements en 1968 à 4 771 logements en 1975) ;
- Les logements vacants ont fortement évolué depuis 1968, particulièrement entre 1975 et 1982, passant de 1 455 logements en 1975 à 2 316 logements en 1982, soit une hausse de 59,2 %. La commune a toutefois su résorber une grande part de ses logements vacants : le taux est passé de 11,8 % en 1968 à 7,5 % en 2013.

L'une des explications de cette vacance est due à l'ancienneté du parc, qui implique une part de vétusté et d'inadaptation à la demande. 80 % du parc date d'avant 1980.

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

	1999-2008		2008-2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
Ensemble	**1350**	**5,4%**	**615**	**2,4%**
Résidences principales	457	3,4%	-585	-4,2%
Résidences secondaires	1886	21,3%	639	5,9%
Logements vacants	-993	-40,5%	561	38,5%

De 1990 à 1999, le nombre de résidences secondaires a augmenté de +28,1 % en 9 ans, soit une croissance annuelle moyenne de 3,1%. De 2008 à 2013 l'évolution de résidences secondaires est de +5,9 %.
Par ailleurs, malgré quelques évolutions, les résidences secondaires ont connu la plus forte augmentation entre 1990 et 1999. **Ces tendances confirment la vocation d'accueil touristique du territoire** sans pour autant créer une offre en lits banalisés favorable à l'accueil de population touristique.

Les plus fortes évolutions sont constatées pour les logement vacants. Le taux d'évolution est passé de +2,5 % entre 1990 et 1999 à +38,5 % entre 2008-2013.
Toutefois la commune a su résorber le nombre de logements vacants : le nombre de logements vacants est passé de 2 451 en 1999 à 2 019 en 2013.
La diminution des logements vacants sur le territoire communal s'explique, en partie, par la réhabilitation des résidences principales.
Ce taux s'inscrit dans une dynamique d'évolution du parc de logements semblable à celle que l'on peut observer dans les autres communes du littoral azuréen.

** V.abs : Valeur Absolue*

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Caractéristiques des logements

Les logements de Menton sont caractérisés par une majorité de logements collectifs. Ce nombre est en légère baisse depuis 2008. Menton compte ainsi 89,3 % de logements collectifs en 2008 contre 89,1 % en 2013.
La part des logements individuels a également augmenté au cours de cette période passant de 2 719 logements à 2 836. La part des logements individuels reste toutefois inférieure à celle des logements collectifs. Ce phénomène s'explique principalement par le coût et la rareté du foncier.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, la répartition des logements est approximativement la même qu'à l'échelle communale. Les logements collectifs sont majoritaires avec 79,4 % des logements, alors que les logements individuels ne représentent que 20,2 % des logements.
Au niveau du département des Alpes-Maritimes, la répartition des logements est similaire : les logements collectifs représentent 74,7 % du parc total (24,4 % de maisons individuelles).

Cette répartition cache de fortes disparités entre les territoires. L'habitat collectif se localise essentiellement sur le littoral. Pour le Moyen et Haut-Pays, l'habitat est majoritairement individuel. La demande des ménages restant très orientée sur l'habitat individuel, cette caractéristique, associée aux niveaux de prix inférieurs à ceux pratiqués sur le littoral, explique l'attractivité résidentielle des communes rurales.

Cette emprise de l'habitat collectif sur le territoire intercommunal et communal n'est pas anodine sur la gestion de l'espace. Cette répartition a permis de limiter la consommation d'espace à usage d'habitat.

La réflexion sur la préservation des ressources sera poursuivie dans le cadre de l'élaboration du PLU.

	2008	2013
Maison	10,4%	10,6%
Appartement	89,3%	89,1%
Autre	0,3%	0,3%

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

** V.abs : Valeur Absolue*

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Taille des logements

Les logements principaux sont majoritairement constitués de 3 pièces : en 2008, les résidences de 3 pièces représentent 34,2 % du parc des résidences principales contre 34,8 % en 2013.

Concernant les logements de plus petite taille, de 1 et 2 pièces, une légère baisse de la part relative peut être notée sur la période 2008 à 2013 :

- Les résidences de 1 pièce passent de 12,6 % en 2008 à 12,3 % en 2013 ;
- Les résidences de 2 pièces passent de 26,8 % en 2008 à 26,4 % en 2013.

La part des résidences de 4 pièces ou plus augmente légèrement entre ces deux dates passant de 26,4 % à 26,5 %.

La répartition des logements par nombre de pièces laisse apparaître la présence importante de petits logements : 38,7 % de T1 et T2.

Cette offre favorise l'implantation sur la commune de petits ménages, augmentant les difficultés de logements pour les familles. Toutefois, l'évolution du parc montre une diminution du nombre de petits logements (T1). Parallèlement à ce ralentissement, on note une hausse notable des T3 et T4 et +.

L'habitat de Menton reste de taille sensiblement équivalent entre 2008 et 2013.
Le nombre moyen de pièces par résidence principale stagne à 2,9 entre 2008 et 2013.
On compte 4 pièces par maison entre 2008 et 2013 et 2,7 pièces par appartement pour cette même période.

	2008		2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
1 pièce	1757	12,6%	1644	12,3%
2 pièces	3741	26,8%	3530	26,4%
3 pièces	4769	34,2%	4659	34,8%
4 pièces et +	3684	26,4%	3543	26,5%

	2008	2013
Nombre moyen de pièce par résidence principale	2,9	2,9
- par maison	4	4
- par appartement	2,7	2,7

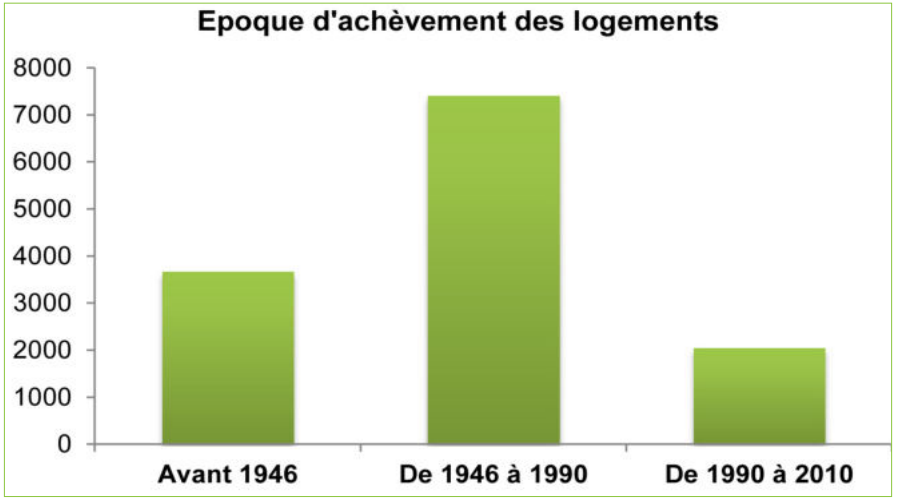
Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

** V.abs : Valeur Absolue*

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Époque d'achèvement des logements

L'examen de l'époque d'achèvement du parc des résidences principales de Menton laisse apparaître un certain vieillissement du parc.
La majeure partie des habitations de la commune – 84,4 % d'entre elles – ont été construites avant 1990. Une grande partie se situe dans la vieille ville, où deux Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été menées sur les périodes 1998-2001 (rénovation de 207 logements) puis 2003-2007 (rénovation 112 logements), afin d'aider les propriétaires à rénover leurs logements.



Statut des résidents

L'étude des logements principaux révèle que la part des propriétaires est en augmentation, passant de 51,6 % en 2008 à 57,3 % en 2013. Parallèlement, la part des locataires diminue légèrement, passant de 43,6 % en 2008 à 38,5 % en 2013.
Cette caractéristique est révélatrice d'une dynamique positive : **l'offre en logements principaux permet un parcours résidentiel facilitant l'accession à la propriété.**

	2008	2013
Propriétaire	51,6%	57,3%
Locataire	43,6%	38,5%
Autre	4,8%	4,2%

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, les tendances sont similaires : la part des propriétaires dans le parc des résidences principales augmente (51,5 % en 1999 et 57,4 % en 2012), alors que la part des locataires diminue légèrement au cours de cette période, passant de 41,6 % en 1999 à 37,7 % en 2013.

La majorité des ménages possédant leur résidence principale à Menton s'est installée après les années 2000 (48?5 %). Ceci indique un phénomène de renouvellement très rapide de la population communale dont seulement 12,5 % est présente depuis 30 ans ou plus.

Source : RGP INSEE Exploitations principales 2008, 2013

** V.abs : Valeur Absolue*

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Logements sociaux

Menton compte près de 1 423 logements sociaux au 1er janvier 2017, soit 9,15 %* du parc des résidences principales. Elle n'atteint pas le seuil des 20 % imposé par la loi SRU, augmenté à 25 % par la Loi Duflot de 2013.
L'objectif de production de logements pour la période triennale 2014-2016 est fixé à 659 logements locatifs sociaux ; cet objectif correspond au nombre de logements nécessaires pour atteindre le quart des obligations réglementaires à 25 %.
Au cours des deux premières années de cette période, 154 logements ont été agréés (93 PLUS, 46 PLAI et 15 PLS). Pour l'année 2016, 71 logements locatifs sociaux sont en programmation (24 PLUS, 12 PLAI et 35 PLS), répartis au sein de deux opérations.
Le nombre total de logements agréés au cours de la période 2014-2016 s'élèverait donc de 225 logements.

Ces logements sont répartis sur l'ensemble du territoire communal et se caractérisent par un taux de rotation** très faible, de 7,2 % en 2002, largement inférieur au taux national de 12 %.

Le manque de logements sociaux de la commune de Menton a été constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes qui a établi un arrêté de carence au 06 août 2014, renouvelé récemment par un nouvel arrêté de carence au 27 décembre 2017. Cet état de carence, constaté au titre de la période triennale 2014-2016, entraîne le transfert de l'instructruction des autorisations d'utilisation et d'occupation des sols des constructions à usage d'habitation à l'autorité administrative de l'Etat pour certains secteurs de la commune (Les Cabrolles, Samaro).

En outre, un Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 a été signé entre la Commune, la CARF et l'État, le 27 juillet 2016. Ce contrat établit, pour ces deux périodes triennales, des objectifs de production de logements sociaux intermédiaires dans l'optique d'atteindre, d'ici 2020, un taux de logements sociaux de 12 %. Ainsi, il est convenu la construction de 277 logements locatifs sociaux en trois ans, pour une production globale de 578 logements. Ces logements s'inscrivant dans des opérations déjà lancées ou programmées.

Opération	Nombre total de LLS	Nombre total de logements
Riviera Beauvert	36 logements	120 logements
La Forge	80 logements	80 logements
Eco-quartier	93 logements	310 logements
Les Oliviers	25 logements	25 logements
Diffus (Vieille Ville)	7 logements	7 logements
Cernuschi Sud	24 logements	24 logements
Morillot/SNCF Cagna	12 logements	12 logements
Total	**277 logements**	**578 logements**

Menton s'inscrit par ailleurs dans le périmètre d'actions du Programme Local de l'Habitat approuvé en 2003 ; l'objet de ce PLH est de définir l'utilisation de l'indemnité versée à la CARF, ainsi que les pistes d'actions à mener pour répondre aux besoins. La mise à jour du PLH en 2010 - après le retrait de la commune de Peille de la CARF - fixe l'objectif annuel de production de logements à 396 logements entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2016, dont une production de 176 logements locatifs sociaux par an (type loi SRU), pour une population de 66 913 habitants au recensement de 2006. Pour la zone littorale (Menton, Beausoleil et Roquebrune-Cap-Martin), l'objectif de production est de 292 logements neufs par an (renouvellement urbain essentiellement).
D'après ce PLH, la commune de Menton doit produire, pour la période 2010-2016, 780 logements (soit 130 logements par an), dont 384 logements locatifs sociaux (soit 64 logements par an).
Le PLH de la CARF doit prochainement faire l'objet d'une révision en vue de tenir compte des dernières évolutions législatives, et notamment de la Loi Duflot de 2013.

Les demandes de logements sociaux sur la commune concernent principalement

** Source : Commune de Menton, 2018*
***Le taux de rotation mesure la mobilité dans le parc existant. Il concerne les mutations au sein du parc et les sorties du parc.*

les petits logements, 61,1 % des demandes pour des T1 et T2. Mais elles s'étendent, comme les demandes en logements principaux, de plus en plus aux grands logements (11,60 % de demandes pour des T4 et T5). La demande en location est importante, car le coût du foncier est très élevé sur la commune ce qui favorise la location.

L'inadéquation entre la demande et l'offre est directement due à la rareté et à la cherté du foncier.

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Évolution des constructions

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Permis de construire accordés	16	10	11	10	5	13	2
Permis de Construire pour Construction neuve :							
Logements individuels	8	5	4	4	1	4	7
Logements collectifs	8	5	5	6	4	9	71
Permis de Construire pour Extension/Réhabilitation :							
Logements individuels	2	-	1	2	-	-	-
Logements collectifs	1	3	1	1	-	1	1
Nombre de logements autorisés	128	101	381	182	129	222	1
Nombre de logements annulés	13	4	0	0	0	0	0
Nombre de logements réalisés	**115**	**97**	**381**	**182**	**129**	**239**	**1**
dont logements sociaux	***0***	***6***	***66***	***0***	***73***	***104***	***0***

Les statistiques communales sur les permis de construire confirment la **prédominance du logement collectif** dans les constructions.

S'attacher aux évolutions des permis de construire révèle que la croissance du nombre de résidences principales provient essentiellement de la construction neuve ; les extensions et/ou les réhabilitations apparaissent peu nombreuses sur le territoire communal mentonnais.

Certaines grosses opérations immobilières (entre 60 et 100 logements), en 2009, 2010 et 2012 notamment, ont fait accroître, de manière significative, la part des résidences principales, et plus particulièrement des logements collectifs, à Menton. En outre, au cours de l'année 2012, le nombre de logements sociaux à considérablement augmenté (+ 104 logements), au travers la construction de trois programmes de 26, 32 et 46 logements.

2.4 - Flux et mobilité

La mobilité reflète les modes de vie et l'adaptation des populations aux différentes contraintes professionnelles. Elle dépend donc du moment dans le parcours de vie et varie selon les caractéristiques d'un individu (âge, occupation principale, niveau d'études, lieu d'habitation...).

Les données suivantes sont déterminées à l'échelle des Alpes-Maritimes. Elles sont issues de l'Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes réalisée en 2011, de données INSEE 2009 et de données de l'ADAAM06 de 2014.

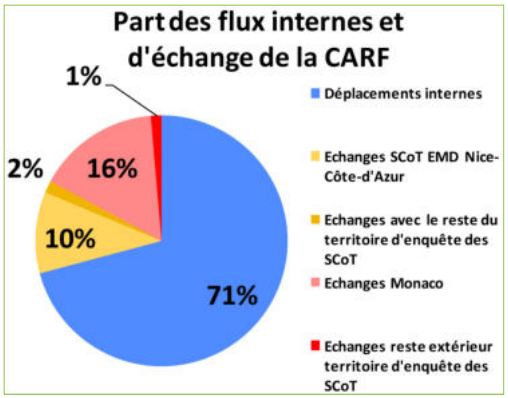
Effectifs et motifs des déplacements

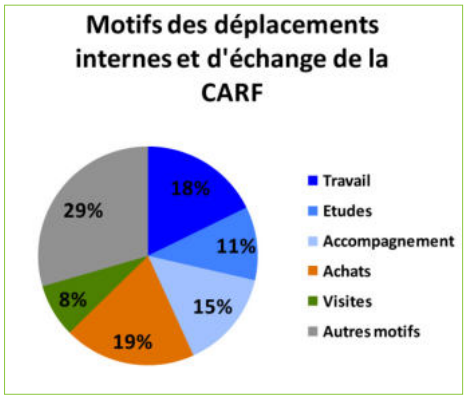
La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, comptabilise près de 237 000 déplacements chaque jour, soit une moyenne de 3,04 déplacements quotidiens par habitant.

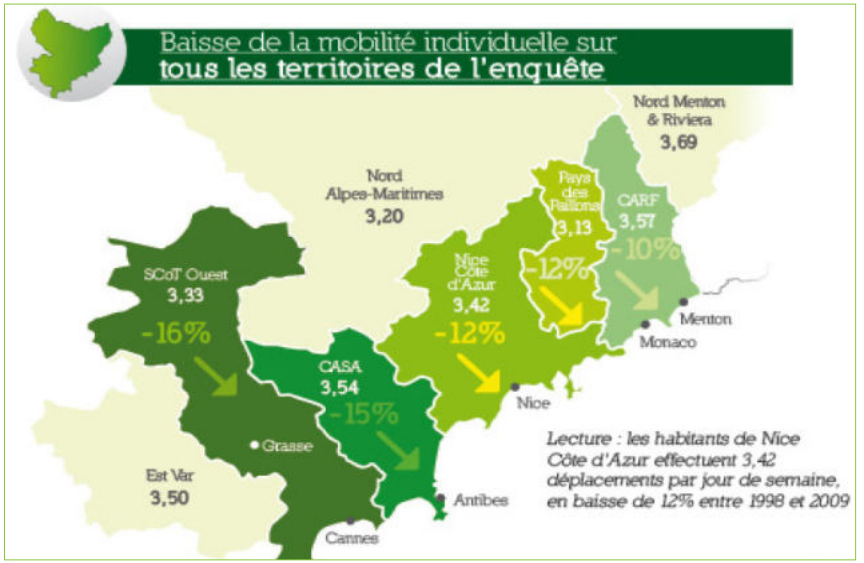
Cette tendance est toutefois à la baisse (-10 % du nombre de déplacements pour la CARF entre 1998 et 2009).

Le nombre de déplacements internes au périmètre de la CARF est assez élevé (71 %), signe de la cohérence du territoire. Toutefois, ces données montrent l'importance de la Principauté Monégasque dans les déplacements. En effet, 16 % des déplacements (soit 37 300 trajets) des habitants de la CARF se font vers Monaco, contre 12 % vers une commune maralpine et 10 % vers la Métropole Nice Côte d'Azur.

La majorité de ces déplacements sont effectués pour des mêmes motifs contraints : 44 % des déplacements concernent le travail, les études et l'accompagnement.







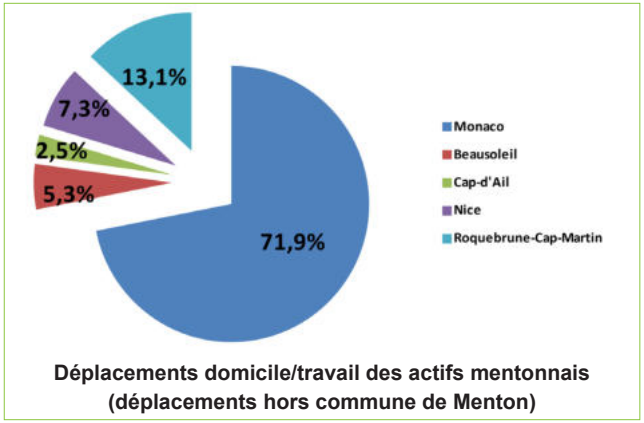
Sources : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011
Données ADAAM06, 2014

2.4 - Flux et mobilité

Mobilité professionnelle

En 2010, la mobilité professionnelle des habitants de la Riviera Française représente 18 % de l'ensemble des déplacements effectués. Ces déplacements sont principalement réalisés en voiture.

En 2010, près de 5 793 actifs mentonnais (49,5 %) travaillent dans leur commune de résidence et 5 904 dans une autre commune (50,5 %). Parmi eux, près de 71,9 % - soit 3 699 personnes - vont travailler à Monaco, à 13 km.
13,1 % des actifs mentonnais se dirigent vers Roquebrune-Cap-Martin, 7 % vont à Nice et 5 % environ à Cap d'Ail. Ces données révèlent que malgré une forte proportion d'emplois occupés sur le territoire communal et dans les communes limitrophes, les habitants s'éloignent de chez eux pour exercer une activité professionnelle en accord avec leurs aspirations et leurs profils professionnels.

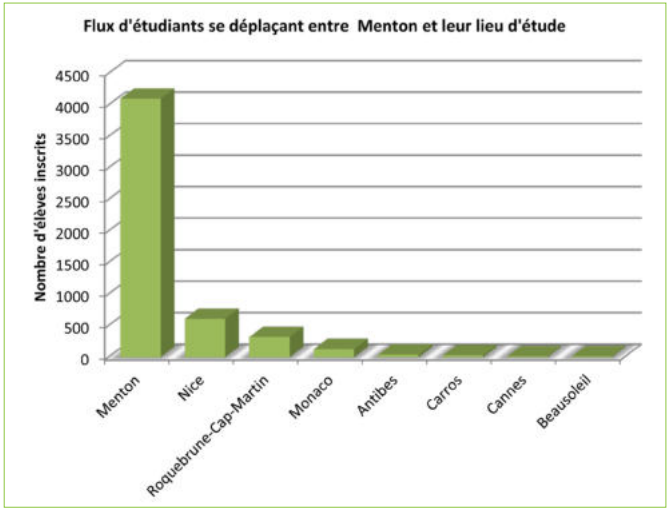


Déplacements domicile/travail des actifs mentonnais (déplacements hors commune de Menton)

Les actifs mentonnais se déplacent majoritairement en voiture (50,2 %) ou en deux-roues motorisés (17,3 %). La marche à pied et les transports collectifs représentent respectivement 13,6 % et 14,3 %.

Mobilité scolaire

La mobilité scolaire représente 11 % des déplacements effectués chaque jour par les habitants de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, afin de se rendre sur le lieu d'étude. Les structures scolaires de Menton (écoles maternelles et élémentaires, collèges, lycées, pôle universitaire) sont les plus utilisées, par 78 % de la population scolarisée. Elles permettent de répondre aux besoins des habitants. Vient ensuite Nice, probablement pour l'enseignement supérieur ; Roquebrune-Cap-Martin (commune limitrophe), complète l'offre avec plusieurs écoles, un collège et un lycée (6 %).



Autres motifs de déplacement

Les motifs contraints (travail, études, accompagnement) concentrent 44 % des déplacements, les achats et loisirs réunissent 54 % des déplacements des habitants de la Riviera Française. Les habitants de la CARF se déplacent un peu moins pour leurs achats que la moyenne des habitants du territoire de l'intercommunalité.

Sources : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011
Données ADAAM06, 2014

2.4 - Flux et mobilité

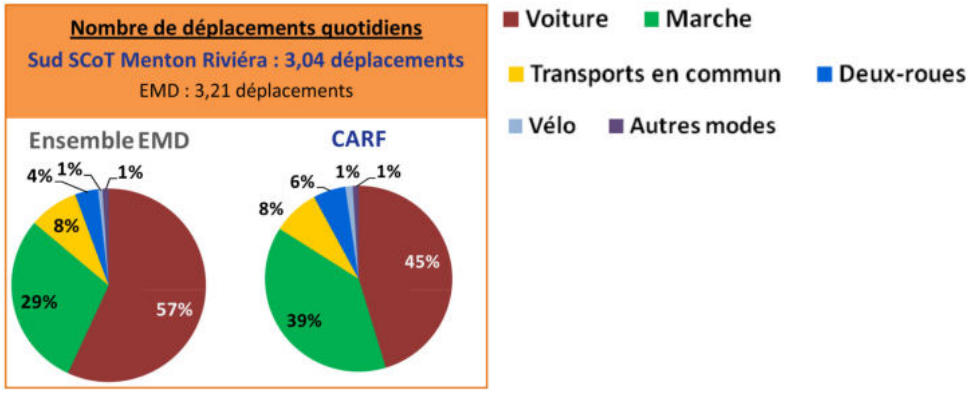
Modes de déplacements

Voiture

Les trajets en voiture représentent 45 % des déplacements au sein de la Riviera Française, soit environ 95 000 trajets chaque jour.

Cependant, les deux-roues motorisés jouent un rôle de substitut au véhicule particulier. De ce fait, leur part est non négligeable, notamment dans les échanges avec Monaco.

Sur la commune, les modes alternatifs à la voiture assurent presque autant de déplacement, mais ce mode de transport représente toutefois plus des deux tiers des distances parcourues (69 %).



Marche à pied

Sur la CARF, la marche à pied est très pratiquée. Elle représente environ 40 % des déplacements effectués chaque jour, soit 93 000 déplacements. La mobilité individuelle à pied est supérieure à la moyenne des territoires du littoral. En effet, la marche à pied est un mode de déplacement de centre urbain dense et multifonctionnel. Elle est privilégiée par les habitants pour leurs déplacements de proximité, notamment pour les achats et études.

Transports collectifs

Les transports collectifs regroupent l'ensemble des transports publics (cars, bus, train). Les parts de marché des transports collectifs sont en augmentation partout sur le littoral, même si elles sont encore faibles.

La majorité des déplacements en transports collectifs sont effectués par des scolaires et étudiants (38 % dans les Alpes-Maritimes). La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française recense 8 % des déplacements en transports collectifs, soit 19 000 déplacements chaque jour. Cette part élevée s'explique en partie par l'effet cumulé d'une ville assez ramassée et d'une population avec une forte proportion de non actifs.

Sources : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011
Données ADAAM06, 2014

2.4 - Flux et mobilité

Équipements des ménages

La motorisation, c'est-à dire-le nombre de voitures particulières à la disposition des personnes du ménage, influe sur les pratiques de déplacements. Elle continue d'augmenter alors que l'usage de la voiture particulière est beaucoup moins systématique.
En 2013, 74,2 % des ménages de Menton disposent d'une voiture ou plus. Au cours des cinq dernières années, le taux de motorisation des ménages a augmenté puisque ceux possédant au moins un véhicule particulier représentaient 72,1 % en 2008.

Ce fort taux de motorisation des ménages de la commune peut s'expliquer par la topographie et le relief marqué de Menton qui jouent un rôle déterminant dans les déplacements des habitants. En effet, les fortes pentes du relief rendent difficiles et limitées les relations internes et externes à la commune. Le réseau viaire est en étroite relation avec la structure urbaine des tissus, tous deux fortement cadrés par la topographie.
Aussi, les axes de circulation s'organisent autour de deux types de voiries :

- Les voies du littoral et de fond de vallée : réseau dit « primaire » qui s'est développé sur les parties planes de la commune et reliant entre elles les différentes villes de l'agglomération ;
- Les voies de crêtes au gabarit étroit et parfois en mauvais état desservant l'urbanisation des coteaux des vallons.

Ainsi, le fonctionnement actuel du réseau viaire canalise fortement les déplacements des mentonnais les obligeant à utiliser des modes de transport motorisés. De plus, la topographie et l'organisation de ce réseau ne laisse pas beaucoup de marges aux trajets alternatifs possibles, engendrant, de fait, une saturation des axes routiers principaux.

La mobilité individuelle des mentonnais, à l'image de celle des habitants de la CARF et du département des Alpes-Maritimes, apparaît toutefois en baisse. En effet, l'Enquête Ménages Déplacements de 2009 met en évidence que les habitants de ce secteur de l'Est maralpin utilisent beaucoup moins la voiture qu'auparavant.

	2008		2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
Nombre de ménages	**13954**	**100%**	**13367**	**100%**
Nombre de voiture à disposition par ménage :				
Au moins une voiture	10057	72,1%	9912	74,2%
1 véhicule particulier	7531	54,0%	7366	55,1%
2 ou plus véhicules particuliers	2381	17,1%	2691	20,1%

Sources : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011
Données ADAAM06, 2014

2.4 - Flux et mobilité

Ce mode de déplacement « principal » se place, en 2009, au même niveau que la marche à pied, et n'assure plus que deux déplacements sur cinq.

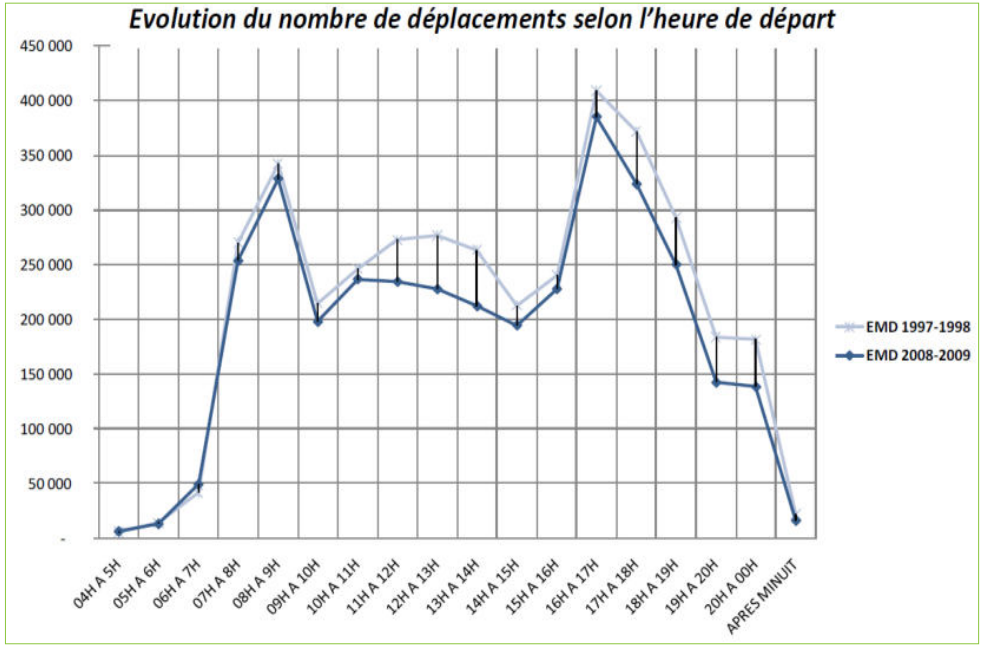
Caractéristiques des déplacements

Compte-tenu de la position géographique particulière de Menton dans le bassin de vie franco-italo-monégasque, la problématique des déplacements doit être abordée au-delà des limites de la ville. Surtout dans un contexte économique où de nombreux actifs travaillent à Monaco. L'équilibre économique actuel engendre quotidiennement des déplacements domicile-travail importants, faisant de Menton un « territoire traversé ».

Possédant le dernier échangeur avant l'Italie, Menton joue le rôle de nœud de transit et de desserte de l'agglomération. Les nombreux actifs travaillant à Monaco empruntent quotidiennement l'autoroute depuis son échangeur. Ils rejoignent ensuite les voies départementales, qui, dans chaque fond de vallée, relient les communes de l'agglomération.

La manque de liaisons entre les vallées, puisque la RD 6007 est la seule voie transversale, contraint lourdement le trafic. L'avenue de Sospel constitue un axe de desserte incontournable entre l'autoroute et les dessertes de l'agglomération, subissant un trafic de transit très important.

L'emploi est donc l'un des principaux motifs de déplacement. Cette tendance engendre une atténuation de la pointe du milieu de journée. En revanche, les pointes du soir (16h-19h) et du matin (7h-9h) restent très marquées.



2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

La partie suivante « *2.5 - Offres urbaines* » résulte d'une analyse des différentes dynamiques à l'oeuvre sur la commune de Menton.

Elle repose donc davantage sur des données et des spécificités, propres au territoire communal, et caractéristiques des modes de vie mentonnais.

2.5 - Offres urbaines

Niveau de services et d'équipements à la personne

• Équipements scolaires :

- *Enseignement du premier degré*

Effectifs scolaires pour l'année 2012/2013 :

RÉPARTITION PAR ÉCOLE ET NIVEAUX													
ÉCOLES	**Total**	**TPS**	**PS**	**MS**	**GS**	**MAT**	**CP**	**CE1**	**CE2**	**CM1**	**CM2**	**Integr Adapt Initia**	**Elém.**
CAMARET MAT	98	8	47	21	22	98							0
CAREI ÉLÉMENTAIRE	188					0	44	51	33	33	27		188
CAREI MATERNELLE	151	11	43	49	48	151							0
CASSIN MATERNELLE	110	9	34	32	35	110							0
CONDAMINE ÉLÉMENTAIRE	265					0	44	63	58	47	53		265
COTY MATERNELLE	143	2	40	52	49	143							0
DAUDET ÉLÉMENTAIRE	64					0	7	14	16	19	8		65
DAUDET ENFANTINE	42	2	18	9	13	42							0
DEBRE MATERNELLE	112		42	35	35	112							0
E.F DE VINTIMILLE ÉLÉMENTAIRE*	60					0	13	13	12	9	13		60
E.F DE VINTIMILLE ENFANTINE*	41		17	13	11	41							
F.MISTRAL ÉLÉMENTAIRE	110					0	20	17	19	22	32		110
GUILLEVIN ÉLÉMENTAIRE	304					0	62	61	56	57	62	6	304
HÔTEL DE VILLE ÉLÉMENTAIRE	118					0	25	27	21	20	25		118
HÔTEL DE VILLE ENFANTINE	28			16	12	28							0
MANON SOURCES MATERNELLE	106	2	34	41	29	106							0
PAGNOL ÉLÉMENTAIRE	140					0	27	43	24	28	18		140
SAINT EXUPERY ÉLÉMENTAIRE	167					0	26	33	30	34	36	8	167
SAINT EXUPERY MATERNELLE	113	4	35	35	39	113							0
	2360	38	310	303	293	944	268	322	269	269	274	14	1416

**L'école française de Vintimille, située sur le territoire italien, est rattachée à Menton. Elle accueille des enfants de français habitant à Vintimille et/ou travaillant en Italie.*

Source : commune de Menton

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.5 - Offres urbaines

- *Enseignement du second degré*

Effectifs scolaires pour l'année 2012/2013 :

Collèges		Lycées	
André Maurois	532	Lycée polyvalent Pierre et Marie Curie	726
Guillaume Vento	760	B.T.S.	30
		Lycée professionnel industriel de Menton	218
		Lycée professionnel Paul Valéry	422

- *Enseignement supérieur*

Effectifs scolaires pour l'année 2012/2013 :

Sciences Politiques Paris		I.U.T Nice Côte d'Azur	
Sciences Po Paris Campus Moyen Orient Méditerranée	170	Département S.T.I.D*	44
		Département carrières sociales	115

**Le département S.T.I.D. a quitté Menton à la fin du mois de juin 2013.*

Institut de Soins Infirmiers - Hôpital La Palmosa (I.F.S.I.)	160

- *Enseignement spécialisé*

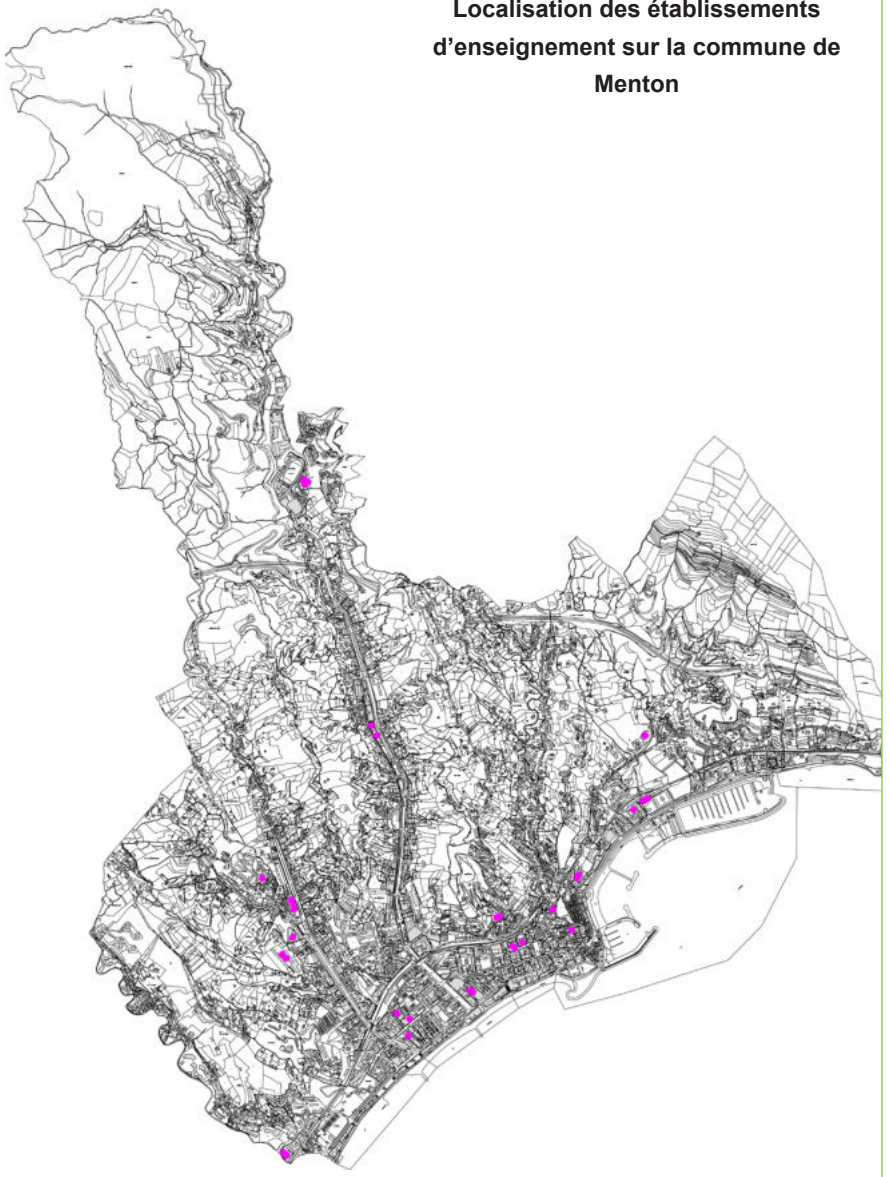
Institut Médico-Educatif Départemental *Fondation Bariquand - Alphand*	**CLIS**
SESSAD	École Anne Frank / André Guillevin
École spécialisée Bariquand Alphand	École Saint Exupéry

- *Enseignement privé*

Effectifs scolaires pour l'année 2012/2013 :

Institution Notre-Dame-du-Sacré-Coeur, *école et collège de la Villa Blanche*	699

Localisation des établissements d'enseignement sur la commune de Menton



Source : commune de Menton

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.5 - Offres urbaines

Tableau récapitulatif des établissements d'enseignement pour les rentrées 2011/2012 et 2012/2013 :

	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012
Enseignement public 1er degré - *16 écoles*				
Pré-élémentaire - *7 écoles*	35	35	946	902
Élémentaire - *9 écoles dont Vintimille*	58	58	1398	1382
Spécialisé (C.L.I.S.)	2	2	8	18
Total 1er degré	***95***	***95***	***2352***	***2302***
Enseignement public 2ème degré				
Collège André Maurois	21	21	532	517
Collège Guillaume Vento	32	32	760	762
Lycée Pierre et Marie Curie	26	29	726	755
B.T.S.	2	2	30	37
Lycée Professionnel Industriel Curie	12	15	218	229
L.E.P. Paul Valéry	31	27	422	442
Total 2ème degré	***124***	***126***	***2688***	***2742***
Enseignement privé				
École de la Villa Blanche				
Pré-élémentaire	4	4	131	123
Élémentaire	9	10	235	262
Secondaire	12	11	333	299
Total enseignement privé	***25***	***25***	***699***	***684***
TOTAL ENSEIGNEMENT 1ER & 2ÈME DEGRÉ	**244**	**246**	**5739**	**5728**

	Nombre de classes		Nombre d'élèves	
	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012
Enseignement supérieur				
I.U.T. - S.T.I.D.	2	3	44	48
I.U.T. Nice Côte d'Azur Carrières sociales	3	3	115	80
I.F.S.I.	3	2	160	160
Sciences Po Menton	4	4	170	160
TOTAL ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR	**12**	**12**	**489**	**448**

TOTAL GÉNÉRAL	**256**	**261**	**6228**	**6176**

Source : commune de Menton

2.5 - Offres urbaines

L'ensemble des établissements d'enseignement de la commune de Menton dispose de cantines.

• Accueil Petite Enfance :
- Établissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) « Le Petit Prince »,
- Établissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) « Île aux Enfants » et ludothèque,
- Établissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) « Les Copains d'Abord »
- Jardins d'enfants.

• Accueil Jeunesse :
- Centre de loisirs « Les Grenouilles Bleues » pour les 3/6 ans,
- Centre « Anne Frank-André Guillevin »pour les 6/13 ans,
- Auberge de jeunesse du Plateau Saint-Michel.

• Accueil des Seniors :
- Menton Plus « Site Mairie »,

• Équipements d'enseignement artistique :
- École Municipale d'Arts Plastiques,
- Conservatoire de musique, de danse d'arts dramatiques et de chant.

• Équipements administratifs et services publics :
- Hôtel de ville, regroupant les services administratifs communaux,
- Bureau de poste,
- Tribunal Palais de justice,
- 4 cimetières,
- Maison du Département,
- Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),
- Mission Locale,
- Association pour le Développement Économique de la Riviera Française (ADERF) ; cette association appartient au réseau France Initiative, premier réseau de financement d'entreprise national, spécialisé dans le financement et les prêts à taux zéro pour les créateurs d'entreprises,
- Maison des entreprises (CCI - Service d'accompagnement aux démarches de création).

• Équipements sanitaires et sociaux :
- Hôpital La Palmosa : 251 lits*
- Maisons de retraite :
  > Fondation Gastaldy : 59 lits,
  > Hôtel des Pins : 22 lits,
  > La Palmosa : 120 lits,
  > Hauts de Menton : 65 lits,
  > La Maison Russe : 70 lits.

• Équipements sportifs :
- Stades, gymnases,
- Terrains de tennis,
- Piscine municipale,
- Golf compact,
- Skate-parc,
- Centre nautique (cours, locations, stages ...)
- Foot 5,
- Aires de jeux (city-parc, plateaux d'évolutions sportives),
- Terrains de boulodrome.

La commune compte par ailleurs une cinquantaine d'associations sportives dont 32 sont subventionnées.

• Patrimoine :
- Service du patrimoine : mise en oeuvre du label Art et Histoire,
- Visites guidées, ateliers pédagogiques,
- Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (en cours).

• Salles de réunion :
- Salle Saint-Exupéry,

Source : commune de Menton

** Source : www.hopital.fr*

2.5 - Offres urbaines

- Forum,
- Palais de l'Europe,
- Résidence du Louvre.

• Tourisme/Culture/loisirs :
- Office de tourisme classé catégorie 1,
- Salle des mariages : lieu de visite - décorations réalisées par Jean Cocteau,
- Musées,
- Cinéma,
- Casino,
- Camping,
- Centres de vacances,
- Parcs et jardins remarquables,
- Parc d'attractions
- Bibliothèque,
- Archives municipales,
- Théâtre Francis Palmero,
- Lavoir théâtre,
- Mémorial Katherine Mansfield,
- Galerie d'Art contemporain,
- Association pour le développement musical de Monti,
- Groupe d'échanges artistiques.

• Associatif :
Une centaine d'associations culturelles interviennent sur la commune, dans des locaux communaux. Les plus représentatives sont : les groupes folkloriques (La Capeline, Le Ravanet, La Mentonnaise), la Société d'Art et d'Histoire du Mentonnais, le Cercle de Généalogie, etc.
- Menton Plus « Agora »,
- Menton Plus « Site des Sablettes »,
- Voûte n°8,
- Local « Les Résédas »,
- Local « Le Chantemerle »,
- Local rue Ardoino, propriété du CCAS.

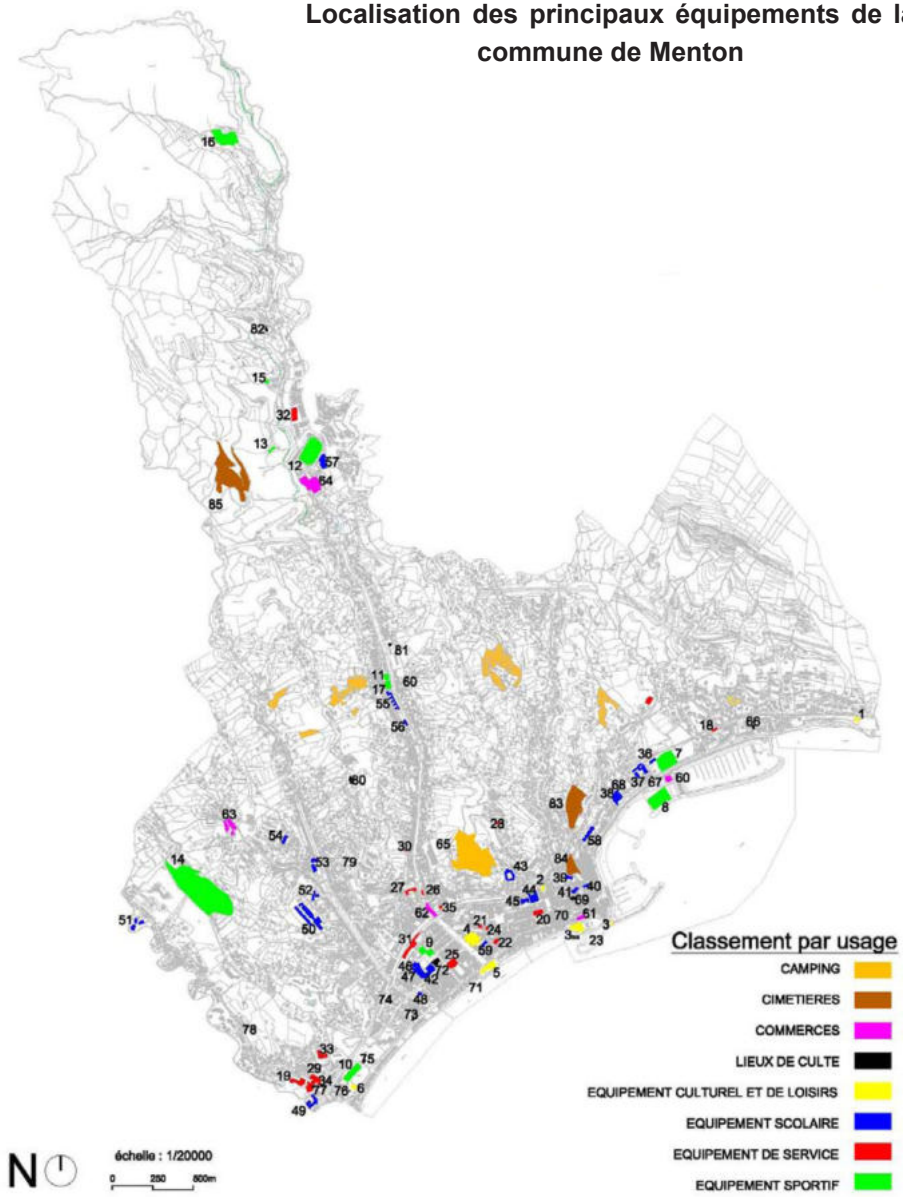
• Tout type de commerces & services :
La commune de Menton compte par ailleurs de nombreux commerces et services à la personne tels que :
- Épiceries,
- Snacks,
- Hôtels,
- Restaurants,
- Divers services à la personne : garagistes, maçons, plombiers, peintres, menuisiers, électriciens, coiffeurs, agences immobilières ...

Menton, malgré son isolement et sa taille moyenne, dispose des fonctionnalités (commerces et services) des villes plus importantes. Il existe environ 800 commerces, généralement de petite taille, dont un hypermarché (Intermarché d'une superficie de 4 500 m²) et plusieurs supermarchés (Intermarché, Marché U, etc.) répartis sur l'ensemble du territoire communal.
Les commerces sont principalement localisés dans le centre-ville ou aux abords de la zone d'activités du Careï. Les vallées du Borrigo et du Val de Gorbio concentrent également quelques commerces de proximité, principalement dans le bas des vallons, alors que les vallons de La Colle et du Fossan n'en comptent aucun.

2.5 - Offres urbaines

1 - Villa Maria Serena
2 - Musée de la Préhistoire
3 - Musée Jean Cocteau actuel (Le Bastion)
3bis - Musée Jean Cocteau S. Wundermann
4 - Palais de l'Europe - Office du tourisme
5 - Casino
6 - Musée d'Art Moderne
7 - Stade Lucien Rhein
8 - Stade Jean Rondelli
9 - Tennis
10 - Tennis de la Madone
11 - Piscine
12 - Stade Saint Roman
13 - Stand de tir
14 - Stade Val d'Anaud
15 - Centre équestre
16 - Moto-Cross
17 - Gymnase du Careï
18 - Gare Menton-Garavan
19 - Hôpital La Palmosa
20 - Mairie
21 - Hôtel de Police
22 - Tribunal - Palais de justice
23 - Station d'épuration
24 - Maison des services publics
25 - Poste
26 - Gare routière
27 - Gendarmerie
28 - Maison de retraite
29 - Clinique
30 - Hôpital de Menton
31 - Gare principal
32 - Déchetterie - Station de transit (CARF)
33 - Maison de retraite
34 - Maison de retraite
35 - Crèche collective - CCAS
36 - École Alphonse Daudet
37 - Lycée Paul Valéry
38 - École (Maternelle + Primaire)
39 - École
40 - École
41 - École
42 - École maternelle
43 - IUT
44 - Collège André Maurois
45 - Collège Vento
46 - École maternelle Germaine Coty
47 - École La Condamine
48 - Conservatoire municipal
49 - École Marcel Pagnol (M+P)
50 - Lycée Pierre et Marie Curie
51 - Lycée Léon Masson
52 - École maternelle Debré
53 - Groupe scolaire Guillevin Anne Franck
54 - École René Cassin
55 - École Mireille Toulaiga
56 - École
57 - École Saint Exupéry (M+P)
58 - Sciences Politiques
59 - Groupe scolaire Villa Blanche
60 - Centre commercial
61 - Marché couvert
62 - Marché de plein air
63 - Centre commercial
64 - Centre commercial
65 - Camping Saint-Michel
66 - Saint-Laurent
67 - Saint-Jacques
68 - Sainte-Anne
69 - Église
70 - Temple
71 - Saint-John
72 - Sacré coeur
73 - Saint-Christophe
74 - Synagogue
75 - Chapelle de La Madone
76 - Chapelle
77 - Église russe
78 - Chapelle
79 - Notre Dame de Fatima
80 - Monastère de l'Annonciade
81 - Sainte-Jeanne-d'Arc
82 - Chapelle Saint Romain
83 - Cimetière du Trabuquet
84 - Cimetière du Vieux Château
85 - Parc du Souvenir

Localisation des principaux équipements de la commune de Menton



2.5 - Offres urbaines

Équipements d'infrastructures

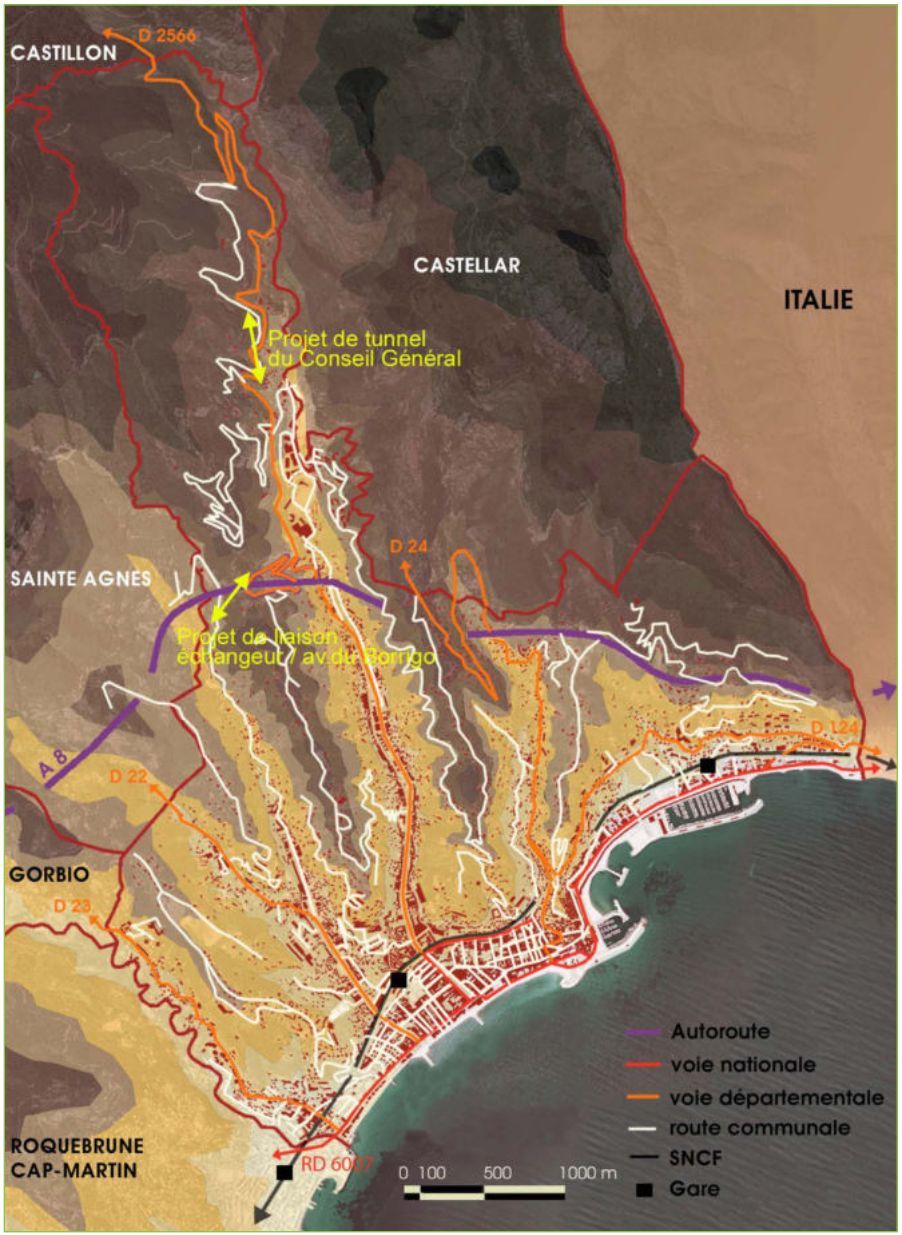
Infrastructures routières

Les dessertes sur le territoire communal de Menton sont relativement étendues.
Deux types de voirie desservent la commune : les voies du littoral et de fond de vallée et les voies de crêtes ; leur rare connexion s'effectuant par les anciens chemins ruraux.

Les voies du littoral et de fond de vallées constituent le réseau dit « primaire » implanté sur les parties planes de la ville, alors que les voies de crêtes, au gabarit beaucoup plus réduit, offrent un accès à l'urbanisation qui s'est développée sur les coteaux.
Toutefois, les vallées sont de plus en plus desservies par la voie de desserte située au Nord de la commune et accessible directement depuis l'autoroute A8. Cet axe, bien que sinueux, offre une possibilité d'accès supplémentaire aux mentonnais sans parcourir les principaux axes déjà très fréquentés.

La route départementale du front de mer RD 6007 est la seule voie transversale de la commune sur laquelle s'appuie chacune des départementales. Elle constitue aujourd'hui un passage obligé pour relier une vallée à une autre. Cet axe est fréquenté pour les déplacements internes de la commune en termes de dessertes locales et touristiques.
Les infrastructures routières de Menton sont également le support d'un important transit entre l'Italie et Monaco, que ce soit pour des déplacements professionnels ou de loisirs.
Les derniers comptages routiers de 2012 indiquent un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de l'ordre de 19 658 passages sur la RD 6327 - Promenade de la Reine Astrid -, au niveau du poste frontière. Les autres axes structurants de la commune connaissent également une fréquentation importante. Les relevés de 2012 indiquent un Trafic Moyen Journalier (TMJ) d'environ 12 454 véhicules sur la RD 6007, au niveau de la route du Val de Gorbio, de 3 850 véhicules sur la RD 2566 (avenu de Sospel) et de 7 463 véhicules sur la RD 22 (Cours René Coty - avenue des Acacias).

Source : Commune de Menton



Le réseau viaire de la commune de Menton

2.5 - Offres urbaines

Stationnements

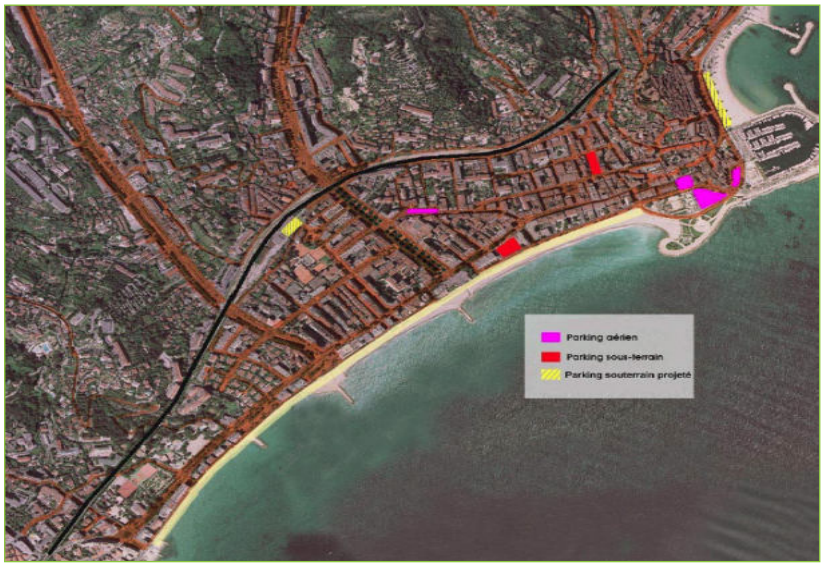
La commune compte environ 4 440 places de stationnement : 1 270 places dans le secteur payant et 3 170 places dans le secteur gratuit *(65 places livraison et 59 places au marché du Careï l'après-midi)*. En saison estivale, 363 places supplémentaires dans le secteur payant sont mises à disposition, afin d'accueillir les touristes et de répondre à la demande ; ces places sont libres d'accès (gratuites) pour les mentonnais durant la période hivernale.

Les deux parkings souterrains du centre-ville, ne suffisent pas à répondre aux besoins. En effet, Menton manque de places de stationnement autant pour les résidents, qui possèdent plus de 9900 véhicules particuliers en 2010, que pour les visiteurs. La difficulté de se garer renvoie à celle de se déplacer dans la ville.

La commune prévoit la réalisation de nouveaux parkings afin de renforcer l'offre en stationnement : le parking des Sablettes (+ 430 places), le parking multimodal de la gare SNCF, le parking Place de l'Armée des Alpes.

Concernant le stationnement des deux roues sur le territoire communal, 160 emplacements sont prévus. Ces emplacements sont répartis dans le centre ville (73 emplacements dont 19 créés) et hors centre ville (87 emplacements créés).

Sur le territoire communal, aucun stationnement hybride n'est recensé.
Des bornes électriques sont disponibles dans le parking « Gifi » dans le quartier du Haut-Careï.



L'offre en stationnement dans le centre-ville de Menton

Source : SCOT de la Riviera Française et de la Roya, Commune de Menton

2.5 - Offres urbaines

Transports collectifs

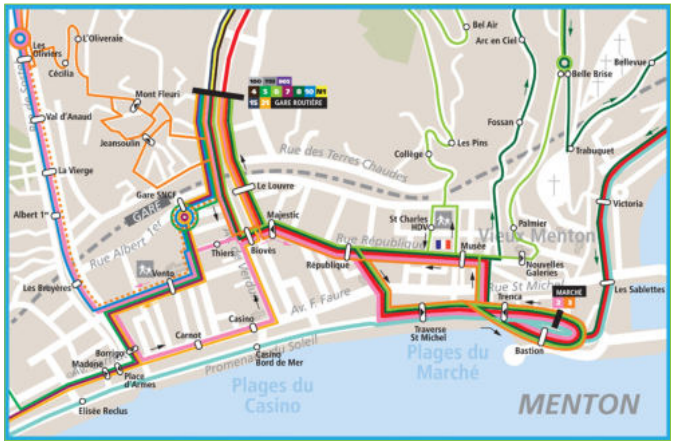
28,2 % des ménages n'ont pas de voiture. Pour cette population, l'usage des transports collectifs constitue le seul moyen de se déplacer.

> Le réseau de bus interurbain ZEST

La commune et ses différents quartiers sont desservis par un réseau de bus important, le réseau de transports en commun ZEST de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.
Ce réseau se compose de **nombreuses lignes** dont la majorité dessert le territoire mentonnais :

- 15 lignes régulières,
- 5 lignes régulières à service activable ; ces lignes étant principalement destinées aux habitants des secteurs reculés comme Sainte-Agnès, La Turbie et la piste de vol libre du Mont-Gros, etc.,
- 2 navettes,
- 4 lignes réservées à la desserte des scolaires.

Les lignes n°4, 5, 6, 7, 8, 10, 15, 21 et N1 marquent notamment un arrêt à la gare routière de Menton, point central du réseau interurbain.



Le réseau ZEST sur la commune de Menton



Source : www.zestbus.fr

2.5 - Offres urbaines

Dans ce contexte, les secteurs des crêtes apparaissent moins bien desservis (2 à 3 allers/retours par jour) mais ne sont pas très fréquentés. A l'inverse, l'offre semble parfois insuffisante sur les quartiers de Suillet et Azur Parc et fait l'objet de nombreuses demandes.

Au 1er juillet 2013, de nombreux ajustements ont été apportés afin d'améliorer la desserte du territoire mentonnais :

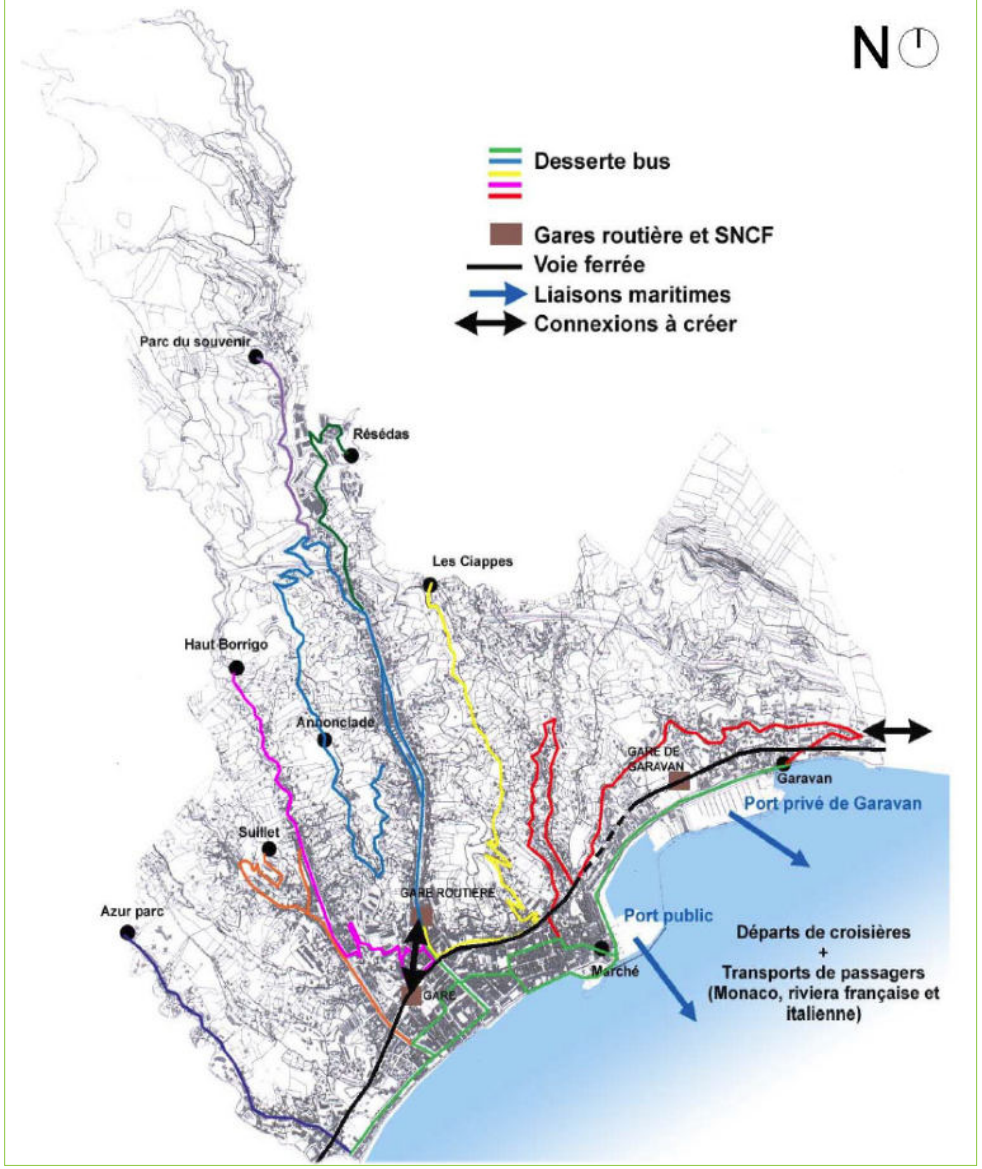
- Densification de l'offre le long du Careï, à Garavan et sur le littoral (+ 30%),
- Desserte de nouveaux quartiers avec la création d'une nouvelle ligne spécifique à la Corniche des Serres de la Madone (desserte du golf et du stade du Val d'Annaud notamment) et extension de la ligne du Borrigo avec la création de 2 arrêts supplémentaires sur l'avenue des Acacias,
- Extension de la ligne n°18 assurant une desserte jusqu'à l'entrée de Monaco,
- Mise en place de bus de soirée dans les vallées (Careï et Borrigo) ainsi que d'une ligne en direction de Sainte-Agnès les week-ends et en période de vacances scolaires,
- Mise en place d'un second bus accessible aux Personnes à Mobilité Réduite, activable sur demande, etc.

Au total, le réseau ZEST connaît un renforcement de son offre de l'ordre de 20% malgré certaines difficultés signalées du fait, notamment, de l'étroitesse des voies.

En complément du réseau ZEST, le territoire de Menton est desservi par les lignes interurbaines du réseau Lignes d'Azur. Depuis le 1er janvier 2017, la Région est devenue autorité organisatrice des transports interurbains et depuis le 1er septembre 2017 en matière de transports scolaires, avec passation d'une convention de gestion avec le Département sur les 8 premiers moins de l'année 2017.
Créé en 1990 par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, le réseau Lignes d'Azur a pour objectif de permettre à chacun d'organiser et de faciliter les déplacements interurbains, qu'ils soient scolaires, professionnels ou de loisirs.

La ligne 100 *« Menton - Monaco - Nice »* dessert la commune quotidiennement - à raison d'un car toutes les 15 minutes en moyenne - et la relie à Nice. Cette ligne apparaît comme la ligne départementale la plus fréquentée avec environ 2,5

Les transports en communs sur la commune de Menton



millions de voyageurs/an en 2015. Sur la commune, globalement, 1 645 passagers montent à un arrêt mentonnais, dont 750 au niveau de la gare routière, et environ 1 500 personnes descendent à Menton, dont 1 300 sur les 3 derniers arrêts de la commune. En outre, 40 % environ de la fréquentation de cette ligne implique un arrêt sur le territoire de la CARF.

La ligne 110 *« Menton - Monaco - Aéroport de Nice »* est utilisée pour se rendre à l'aéroport de Nice, à raison d'un car toutes les heures. Cette ligne express est à tarification spéciale car elle achemine les voyageurs via l'autoroute A8. Sa fréquentation annuelle est de 160 000 voyageurs soit 440 personnes/jour en moyenne.

La commune est également desservie 3 fois par jour par la **ligne 905** *« Menton - Breil - Tende »*, exploitée par la CARF. Cette dernière permet, en premier lieu, de transporter les élèves internes de la vallée de la Roya vers les lycées de Menton. Aussi, environ 55 élèves arrivent le lundi par cette ligne et la reprenne en fin de semaine, le vendredi. En outre, elle offre un service régulier aux habitants. Sur la commune, elle transporte entre 120 à 150 personnes/jour.

> Le réseau ferré

L'utilisation des trains apparaît également comme un mode de déplacement très utilisé, notamment vers Monaco et Nice : 30 % des actifs italiens utilisent le TER pour se rendre à Monaco.
Menton compte deux gares, plus celles de Carnolès et Roquebrune, qui permettent une bonne desserte de la bande littorale. Toutefois, les liaisons entre les gares routières et SNCF sont à renforcer, pour faciliter le transit des passagers.

L'augmentation du cadencement ferroviaire ne dépendant pas de décisions communales, les actions en termes de projet restent limités quant au développement de ce mode de déplacement.

> Covoiturage

Le Département des Alpes-Maritimes met à disposition des usagers un site internet de covoiturage.
Il s'agit du site Ottoetco qui permet de mettre en relation des conducteurs et des passagers souhaitant partager un véhicule. Depuis le premier semestre 2016, il intègre le site de la CASA pour ne proposer qu'un seul site et ainsi offrir plus de possibilités aux usagers.

Une aire de stationnement dédiée au covoiturage est également prévue dans le projet d'extension de la zone d'activités du Haut-Careï.

En outre, le projet de pôle intermodal projeté au niveau de la gare ferroviaire de Menton Ville et de la gare routière, distantes de 300 m, participera au développement de l'usage des transports collectifs, à la redynamisation du quartier et à la mise en accessibilité PMR des gares routières et ferroviaires mentonnaises.

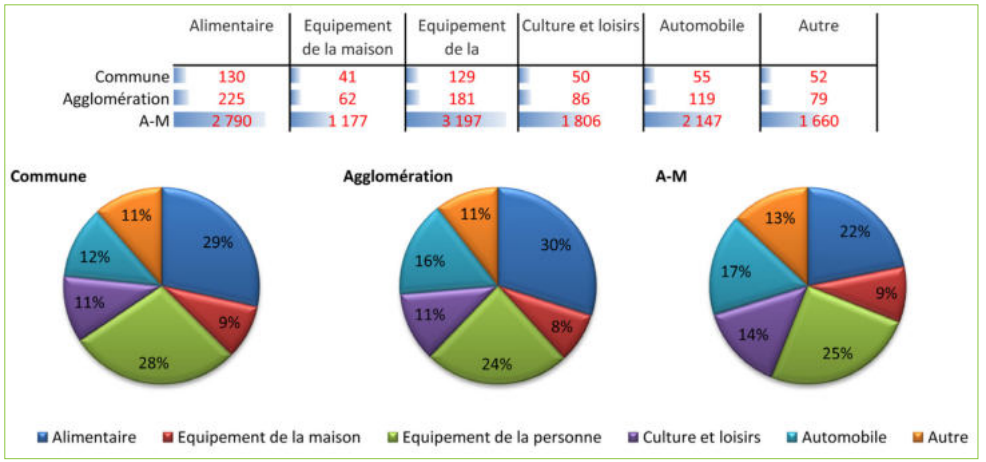
Les parkings programmés aux portes du centre-ville pourront également participer à la dynamique de covoiturage et de développement des transports en commun sur le territoire communal.

2.5 - Offres urbaines

Activités économiques

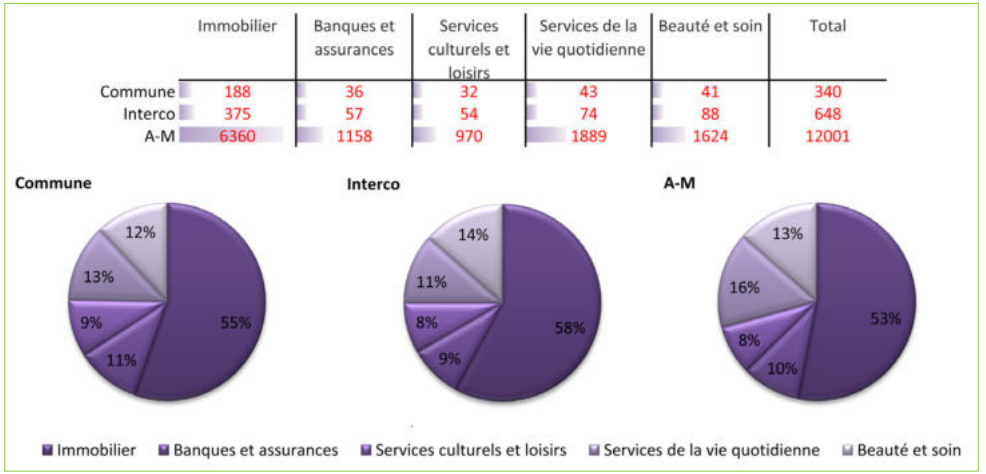
En 2013, la commune de Menton accueille un total de 1 651 entreprises (inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés), tous secteurs confondus (hors artisanat), dont 6 établissements de plus de 50 salariés. Les services sont le domaine le plus représenté.

Menton compte 457 commerces de détails (y compris la grande distribution). Parmi ces établissements, les commerces d'alimentation et d'équipement de la personne sont les plus représentés avec respectivement 130 structures (29 % des établissements mentonnais) et 129 structures (28 %). Ces tendances se retrouvent à l'échelle intercommunale et départementale.
La commune recense par ailleurs 26 surfaces de plus de 300 m² (35 au niveau de la CARF et 952 dans le département des Alpes-Maritimes) ; 6 sont des commerces alimentaires, 12 des commerces d'équipement de la maison, 4 des commerces liés à l'automobile et 2 des commerces liés à l'équipement de la personne, à la culture et aux loisirs.
Menton, ville touristique, regroupe également 41 établissements d'hébergement et 215 bars et restaurants.
Enfin, d'autre services à la personne sont très présents sur le territoire communal. Parmi les 340 établissements identifiés, 188 concernent uniquement le domaine de l'immobilier.



Source : Commercity06 - CCINCA

Les commerces de détails sur le territoire mentonnais



Source : Commercity06 - CCINCA

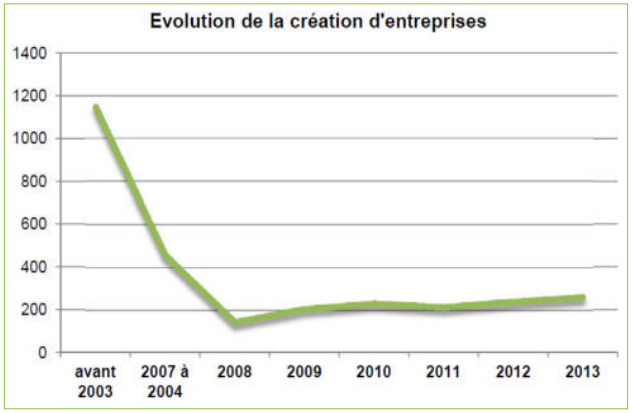
Les autres services à la personne sur le territoire mentonnais

Les entreprises de la commune sont implantées sur le territoire depuis de nombreuses années : 39,5 % d'entre-elles sont implantées depuis 10 ans ou plus. Le territoire a par ailleurs connu un regain d'attractivité de 2008 à 2013, avec l'implantation de nouvelles entreprises.
Ce sont principalement des nouvelles entreprises de services qui s'implantent – le taux de création est de 17,4 % – et des entreprises d'industrie – taux de création 17,3 % –.
La plupart des entreprises de Menton n'ont aucun salarié (68 % d'entre elles).
L'attractivité économique de Menton provient essentiellement de la vitalité et de la

Sources : sidlportal.ccinice.com
Chiffres clés de la commune de Menton ; Commercity06 ; CCINCA ; 2013

2.5 - Offres urbaines

stabilité des commerces du centre-ville. Les abords de la zone d'activités du Careï, au Nord de la commune, avec la présence d'un hypermarché, d'un supermarché, de commerces et des entreprises de la zone d'activités, constituent le second pôle d'attractivité économique de la commune.



La commune de Menton compte également de nombreuses activités artisanales. A la fin de l'année 2013, 780 entreprises artisanales actives sont recensées sur le territoire communal ; la majorité étant des activités liée au domaine du bâtiment (307 entreprises) ou de services (265 entreprises). Les structures artisanales exerçant dans le domaine de l'alimentation ne sont pas en reste puisqu'elles sont au nombre de 114.

L'artisanat mentonnais emploie 631 salariés : 214 personnes exercent dans le domaine des services, 210 dans le secteur du bâtiment, 118 dans l'alimentaire et 87 dans le domaine de la production.

Au cours des dix dernières années, l'artisanat s'est fortement développé à Menton. Alors que ces activités représentaient 471 entreprises en 2003, elles sont, en 2013, 780 sociétés. Les secteurs de l'alimentation et du bâtiment se sont particulièrement développés. Ces derniers comptaient respectivement 54 et 155 entreprises en 2003. Elles sont 114 et 307 sociétés en 2013.

Famille	Secteur d'activités	Nombre d'entreprises	Effectif salarial
Alimentation	Alimentation autre que viandes	96	108
	Viandes	18	10
		114	**118**
Bâtiment	Aménagement finitions	85	49
	Couverture plomberie chauffage	49	32
	Installation électrique	23	21
	Maçonnerie	42	85
	Menuiserie serrurerie	79	11
	Terrassement et travaux divers	29	12
		307	**210**
Production	Bois et ameublement	35	10
	Cuir	7	1
	Fabrication d'articles divers	3	14
	Matériaux de construction céramique, verre, chimie	13	7
	Papier imprimerie arts graphiques	8	19
	Textile et habillement	11	10
	Travail des métaux	14	26
		91	**87**
Services	Réparations	29	84
	Services	61	113
	Transports	175	17
		265	**214**
Hors RM	Secteur d'activités non connu	3	2
TOTAL		**780**	**631**

Source : OZEA - Observatoire des zones et espaces d'activités ; CCINCA ; 2013

2.5 - Offres urbaines

Les services ont toujours été le secteur d'activités le plus présent sur le territoire communal : ils constituent 22,4 % des entreprises artisanales en 2013 contre 24 % en 2003.
Les sociétés du domaine de l'alimentation, autre que les viandes, ont, elles, connu un forte progression au cours de la dernière décennie, et plus particulièrement au cours des années précédentes : alors qu'elles constituaient 7,9 % des sociétés artisanales en 2003, elles correspondent aujourd'hui à 12,3 % de l'artisanat mentonnais.

A Menton, les dirigeants des sociétés de l'artisanat sont relativement jeunes : la plupart a entre 36 et 45 ans (286 artisans, soit 30,5 %) ou entre 46 et 55 ans (312 artisans, soit 33,3 %). Ces proportions se retrouvent également chez les employés de l'artisanat.

La zone d'activités du Careï

La zone d'activités du Careï a été créée à partir de 1981, en trois phases successives. Cette vaste zone d'activités, à vocation industrielle, s'étend sur 11,87 ha sur les communes de Menton et de Castellar. Elle compte, à l'origine, 36 lots, soit aujourd'hui environ 25 à 30 exploitants (*nombre approximatif du fait du regroupement et/ou de la division des locaux*).
Les bâtiments sont implantés le long de la route de Sospel (RD 2566) - Chemin de Saint-Roman. Distance d'environ 4,3 km de la gare de Menton, elle est également accessible par la ligne de bus n°1 du réseau ZEST de la CARF.

La commune de Menton envisage une éventuelle extension ou densification (par surélévation des volumes) de la zone d'activités afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur son territoire communal. Ce projet se fera sous maîtrise de la CARF, compétente en matière de zone d'activités et de développement économique.

	2003	2008	2013
Alimentation	**54**	**62**	**114**
Alimentaire autre que viandes	37	46	96
Viandes	17	16	18
Bâtiment	**155**	**197**	**307**
Maçonnerie	47	66	85
Couverture plomberie chauffage	29	27	49
Menuiserie serrurerie	11	14	23
Installation électrique	15	23	42
Aménagement finitions	36	41	79
Terrassement et travaux divers	17	26	29
Production	**74**	**86**	**91**
Travail des métaux	20	25	35
Textile et habillement	7	7	7
Cuir	3	2	3
Bois et ameublement	14	14	13
Matériaux de construction, céramique, verre, chimie	4	7	8
Papier, imprimerie, arts graphiques	9	10	11
Fabrication d'articles divers	17	21	14
Services	**187**	**201**	**265**
Transports	32	27	29
Réparations	42	45	61
Services	113	129	175
Hors RM	**1**	**4**	**3**
TOTAL	**471**	**550**	**780**

Source : OZEA - Observatoire des zones et espaces d'activités ; CCINCA ; 2013

2.5 - Offres urbaines

Filière nautique

*Le port départemental de Menton**

Le port de Menton a été transféré au département des Alpes-Maritimes en 1984. La commune en est le concessionnaire.

Sa construction a été décidée en 1857 par Napoléon III. Les travaux, qui ont pris de l'ampleur suite au rattachement de Menton à la France en 1861, se sont terminés en 1890.

La digue, terminée quant à elle en 1878, constitue aujourd'hui une jetée coudée de 360 m de long. Elle a été entièrement réhabilitée en 2000 et des rechargements sont réalisés régulièrement. A son extrémité, le feu, d'une hauteur de 10 m, est à lumière blanche fixe avec une portée lumineuse d'environ 18 kilomètres. Il constitue l'avant-dernier feu visible avant l'Italie.

L'enceinte portuaire s'inscrit dans le périmètre du secteur sauvegardé du Vieux Menton.

Le port de Menton est un port de commerce dont les principales activités sont la pêche, le yachting, les navires armés au commerce, la mise en oeuvre d'une politique de développement de l'activité de croisière, la plaisance ainsi que le carénage.

Aux Sablettes, une base nautique publique (cours, locations, stages...) et un club d'aviron sont installés.

Le port compte **610 postes d'amarrage** pour des unités allant de 5 à 24 m.

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes a fait rénover l'aire de carénage ; cette dernière compte aujourd'hui deux rampes d'accès à l'eau, une professionnelle et l'autre ouverte au public. Elle a fait l'objet d'un agrandissement, passant sa capacité de 2 300 m² à 3 300 m². Cette aire est sous certification « ports propres ».

La commune de Menton souhaite réaliser un parking - dit « des Sablettes » - pour partie sous le port départemental. Le département en a accepté l'exécution malgré la complexité foncière qui résulte de sa construction, afin que cet équipement participe à l'amélioration de la problématique du stationnement sur le territoire communal.

En effet, le projet se situe en partie sous le port départemental, au droit du quai Gordon Benett ainsi que de la RD 6007, et sur le domaine public maritime, au droit de la plage des Sablettes.

Il a été convenu, sur proposition de l'État, que soit transféré au bénéfice de la CARF, maître d'ouvrage de l'opération, le tréfonds du domaine public maritime situé sous le quai Gordon Benett, non affecté à l'activité portuaire.

A l'issue des travaux, une division en volume sera réalisée pour différencier les propriétés de la CARF et celle du département des Alpes-Maritimes ; ce dernier en acquérant la pleine propriété et la CARF bénéficiant d'un transfert de gestion.

Le futur parking a été délégué à l'entreprise CARI-FAYAT. Cette délégation, d'une durée de 25 ans, permettra la réalisation du parking de 430 places réalisées sur trois niveaux, ainsi que sa gestion.

Le port de Menton-Garavan

Le port de Garavan, situé à l'Est du territoire communal, en direction de l'Italie, comporte un chantier naval, des commerces spécialisés ainsi que des lieux de restauration. Son activité est essentiellement tournée vers la plaisance.

Actuellement sous concession, il sera transféré à la commune de Menton au 1er janvier 2017.

** Source : Service des ports départementaux, CD 06, Mars 2014*

2.5 - Offres urbaines

Activités agricoles

Au recensement agricole de 2010, 25 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire communal, soit 2 structures supplémentaires par rapport à l'année 2000 (+ 9 %), mais 21 exploitations en moins par rapport à 1988.

Les exploitations mentonnaises sont uniquement des structures individuelles, dont la Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne s'élève à 25 ha (29 ha en 2000 et 31 ha en 1988).

La population active agricole de Menton représente 41 actifs permanents en 2010, dont 25 chefs et coexploitants, 6 autres actifs familiaux et 7 salariés permanents. 1 actif saisonnier est recensé sur la commune.

Les chefs d'exploitation et coexploitants mentonnais sont majoritairement âgés de 55 ans et plus (14 personnes soit 56%) ; 36 % ont entre 40 et 55 ans. Ils étaient à parts égales en 2000. Ainsi, on constate un vieillissement des chefs et coexploitants.

Sur la commune, l'activité agricole s'articule principalement autour de la polyculture. Les statistiques du recensement agricole semblent indiquer la présence d'élevage, néanmoins, le secret statistique empêche d'affirmer cette information.
Les cultures mentonnaises, de par l'histoire de la commune, s'orientent essentiellement vers l'arboriculture et l'oléiculture. Ces cultures représentent, en 2010, 59 % de la SAU (soit 17,4 ha) ; 10 % (2,6 ha) sont attribués à la production de légumes frais. Ces proportions sont en légères baisse par rapport au recensement de 2000 où 78 % de la SAU (22,4 ha) étaient dédiés à l'arboriculture et 12 % (3,5 ha) à la culture de légumes frais.

Source : recensement agricole 2010

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.5 - Offres urbaines

Qualité du cadre de vie

Menton bénéficie d'un microclimat très favorable, avec une température moyenne annuelle de 16°C (9°C en hiver et 23°C en été), accompagnée de vents légers soufflants de la mer vers les montagnes le jour et inversement la nuit. Elle profite d'un climat méditerranéen et d'un ensoleillement privilégié, abrité des influences du climat nordique par la chaîne des Alpes.

Les nombreux parcs et jardins de Menton occupent, au-delà de leur fonction écologique, une fonction sociale en offrant des espaces de détente et de rencontre dans la ville. Ils participent également à la composition urbaine et à son développement, en créant des espaces de respiration dans le tissu urbain. Celui-ci s'appuie sur des ouvertures visuelles, véritables fenêtres urbaines, mettant en étroite relation l'espace urbanisé et les espaces naturels de la commune.

Le tissu s'organise autour d'un réseau d'espaces publics important. Les nombreuses places et rues piétonnes de la vieille ville permettent aux piétons, touristes et habitants de profiter d'un cadre bâti de grande qualité. Le projet d'aménagement de la promenade du bord de mer a, quant à lui, renforcé le rapport entre la mer et la ville. Aujourd'hui, la RD 6007 longeant la plage détache les plages du tissu de la bande côtière, par son flux de circulation incessant.

Menton est une ville proche de la nature, de la mer et de la montagne, qui offre une grande qualité de vie. Chaque année, le marché de Noël, la Fête du Citron et la Foire animent le territoire communal.
Globalement, la commune bénéficie d'une attractivité commerciale et touristique importante et continue la majorité de l'année. Seules deux périodes apparaissent plus calmes - de la mi-novembre à la mi-décembre et de mi-mars à mi-avril -, au moment des congés des commerçants et des travaux dans les hôtels.
La vie associative importante, la proximité des équipements structurants, la vitalité et l'animation des services et commerces, la qualité des espaces naturels et bâtis ainsi que du patrimoine environnemental qui constituent la commune, participent aussi à son dynamisme.

2.5 - Offres urbaines

Tourisme

L'économie mentonnaise est principalement constituée de très petites entreprises réparties dans le tissu urbain de la bande côtière et des fonds de vallées. La caractéristique de cette activité est d'être en grande partie liée au tourisme. La commune, et ses 28 858 habitants, peut compter jusqu'à 90 000 personnes l'été et plus de 185 000 personnes lors de la manifestation de la Fête du Citron*. 250 000 billets sont vendus sur la totalité de la période (près de 3 semaines). A cette occasion, la capacité d'accueil par jour est de 30 000 visiteurs, soit un doublement de la population.
Enfin, son patrimoine bâti de grande qualité et sa position géographique entre mer et arrière-pays la positionne comme un centre attractif et touristique.

A Menton, comme dans le reste du département des Alpes-Maritimes, la moyenne des séjours-marchands est de 2,5 jours ; un marché que la commune souhaite faire évoluer.
Depuis une dizaine d'années, la commune a su capter et attirer un tourisme d'amateurs de jardins. Elle a, pour cela, affirmer son identité et sa signature « Menton, ma ville est un jardin », en ouvrant leurs portes aux visiteurs de certains jardins et parcs remarquables.

Le territoire communal bénéficie d'un potentiel touristique de nature et de culture important, qu'il a su mettre en valeur à travers les différentes manifestations, visites et colloques qu'il organise tout au long de l'année.
La commune bénéficie également de nombreux labels et/ou classements renforçant son potentiel touristique, et notamment :

- Menton, station climatique depuis 1923, un statut qu'elle souhaite conserver. A ce titre, et dans le cadre des dernières réformes, un dossier de demande de classement en station touristique est en cours d'instruction au Ministère,
- Menton, « Ville d'Art et d'Histoire » depuis 1993. Cette démarche implique une politique d'ouverture et de vulgarisation du patrimoine, et la mise en place de nombreuses actions à l'égard des visiteurs et des résidents ; une démarche largement entreprise par la commune et les services communaux,
- etc.

Source : sidlportal.ccinice.com
** Source : comparatif fréquentation Fête du Citron 2016-2017 (exposition, corsi, jardins de lumière) , ville de Menton.*

Alors que le patrimoine est indéniablement un point fort du territoire, et notamment le patrimoine naturel ; les capacités d'hébergement peuvent parfois apparaître insuffisantes.

La commune de Menton compte au 1er janvier 2016 :

- 29 hôtels (de 0 à 4***) totalisant 1 075 chambres,
- un camping 2** d'une capacité de 131 emplacements,
- deux résidences de tourisme totalisant 161 appartements,
- une résidence hôtelière comptabilisant 39 appartements
- et des autres résidences regroupant 20 appartements.

Ainsi, au total, les capacités d'hébergement de Menton représentent :

- 1 194 chambres en hôtellerie classée ou non classée,
- 832 lits en résidence de tourisme classée ou non classée,
- 168 logements meublés classés ou non classés,
- 131 emplacements en terrain de camping,
- 589 lits en village de vacances et maison familiale de vacances classés ou non classés,
- 10 950 résidences secondaires,
- 10 chambres d'hôtes,
- et 1 380 anneaux de plaisance,
- soit, une capacité d'hébergement totale de 65 164 places.

Le parc hôtelier de Menton poursuit néanmoins une perte de dynamisme. Cette baisse est marquée par une capacité en forte diminution. La forte pression foncière sur la commune a ainsi favorisé le rachat en masse d'établissements, pour la réalisation de résidences secondaires.
A l'heure actuelle, le taux de remplissage des hôtels s'établit pourtant à 65% par an, ce qui laisse une marge de progression du taux de remplissage conséquente sur laquelle la commune souhaite travailler afin de renforcer son dynamisme touristique.
En outre, les événements monégasques jouent un rôle prépondérant dans l'occupation en hôtellerie à Menton (30% de l'occupation) ; axe de développement à considérer également par la commune.

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.5 - Offres urbaines

Le tableau suivante démontre la chute de la capacité hôtelière à Menton depuis 1866 au profit de résidences secondaires.

Secteur clé de l'économie locale, le projet de PLU devra veiller à maintenir la capacité hôtelière existante sur le territoire communal.

Année	Nombre d'hôtels	Nombre de chambres
1866	/	1500
1914	69	4375
1937	69	3840
1947	52	1776
1949	64	3095
1983	54	1554
2014	26	1194

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.6 - Bilan socio-économique

Population communale

- Baisse de la population de -0,5 % entre 2008 et 2013.
- Solde naturel négatif. Les variations démographiques sont dues au solde migratoire : 0,2 % entre 2008 et 2013.
- Population communale actuelle relativement jeune (68 % de la population a moins de 60 ans). Mais avec l'allongement de l'espérance de vie, l'âge communal tend à augmenter. 14,2 % de la population a plus de 75 ans.
- Plus de la moitié des ménages composés d'une à deux personnes. Cela induit d'importants besoins en logements de petite et moyenne taille.

Population active et emplois

- Nombre important d'actifs (75 %) avec 25 % de chômeurs.
- Environ 50 % des actifs occupés ont un emploi sur la commune.
- Classes d'employés et des professions intermédiaires très représentées et nombre d'agriculteurs en perte de vitesse.
- Mobilité des actifs occupés : près de 51 % travaillent dans une autre commune que Menton, en raison notamment de l'attractivité des villes comme Monaco ou Nice.

Logements

- Majorité de résidences principales (49,9 %).
- Baisse des logements collectifs et hausse des logements individuels.
- Grande part des logements de taille moyenne (3 pièces). L'évolution du parc montre une diminution des petits logements (T1 et T2) et une augmentation des logements de grande taille (4 pièces et +).
- 9,15 % de logements sociaux à Menton.

Flux

- Prépondérance de l'utilisation de la voiture : 44 % des déplacements.
- Forte attractivité de la ville de Monaco, notamment lors des déplacements domicile-travail : 71,9 % des actifs occupés mentonnais se rendent chaque jour à Monaco.
- La mobilité individuelle à pied (40 %) est supérieure à la moyenne des territoires du littoral.
- Augmentation de la fréquentation des transports en commun.

Bilan

L'apport de population extérieure conditionne le développement communal : l'attractivité du territoire communal est ainsi maintenue.
La commune subit un vieillissement de son parc de logement qui conduit à revoir les modes de développement de son urbanisation.
Le niveau et la concentration des emplois, commerces, services, activités et les déplacements internes majoritaires révèlent une autonomie de fonctionnement de la commune.

Par ailleurs la commune subit également un vieillissement de la population qui conduira, à terme à revoir les modes de fonctionnement liés aux logements, services, infrastructures...

Enjeux

- Soutenir, adapter et développer les activités et le niveau d'équipements/ services afin de satisfaire les besoins de la population communale actuelle et future et consolider l'économie locale,
- Veiller à ce que les projets immobiliers entrepris soient adaptés aux besoins communaux et encourager la réhabilitation des constructions existantes au vu de l'ancienneté du parc de logement,
- Maintenir et pérenniser un tourisme de qualité.

Perspectives de développement économique

Sur le territoire communal, la majorité des emplois relève de l'économie résidentielle. Cette tendance s'accentuera dans les années à venir, notamment avec la croissance de l'attractivité communale en raison du cadre de vie unique qu'elle offre.

L'économie résidentielle désigne l'ensemble des activités essentiellement destinées à servir les besoins de la population locale permanente et des touristes.
Elle regroupe les activités suivantes :

- Commerces,
- Bâtiments,
- Transports,
- Activités immobilières,
- Services aux particuliers,
- Éducation, santé,
- Actions sociale et administration,
- Activités touristiques.

Elle concerne également les dépenses issues :

- Des retraités,
- Des actifs qui résident sur le territoire mais qui perçoivent leurs revenus à l'extérieur de ce territoire,
- Des résidences secondaires.

Les commerces, transports et services divers : secteurs bien implantés

Les commerces, transports et services, parties prenantes de l'économie résidentielle, assurent le développement du secteur d'activités tertiaire.

Au 1er janvier 2014, 1 895 entreprises dans ces domaines ont été recensées sur le territoire communal, soit plus de la moitié des entreprises de la commune.
A cette date, le taux de création de ce type d'entreprises est de 12 %. Bien que s'agissant de petites entreprises, elles représentent une part importante des emplois locaux : 4 228 emplois en 2013, soit 52,6 % des emplois de la commune.
Ce secteur d'activités est un véritable atout pour Menton : outre leur réponse aux besoins actuels de la population communale, ces entreprises sont porteuses d'un véritable dynamisme pour la commune.

Les commerces et services de proximité sont fortement dépendants de la population locale mais également touristique. L'augmentation du poids démographique et de la capacité d'accueil touristique serait favorable à l'accroissement du volume de vente et par conséquent à la création d'emplois supplémentaires.

Le tourisme, moteur de l'économie locale

La commune bénéficie d'un potentiel touristique issu de son cadre naturel et ses paysages singuliers.

Le nombre important de résidences secondaires témoigne du caractère touristique communal. Elles sont une source d'enrichissement pour l'économie locale. De plus, la commune dispose d'une capacité d'hébergement touristique qu'il faut dynamiser. En effet, en termes de besoins, de nombreux organisateurs de congrès font remonter le manque d'offre en matière d'hôtellerie de luxe. Menton ne compte qu'un établissement 4 étoiles qui ne suffit pas pour répondre, pour le moment, à l'étendue de la demande formulée par le tourisme d'affaire. Un permis de construire pour un hôtel 5***** avec balnéothérapie a néanmoins été accordé dans le secteur de Garavan ; ce dernier fait actuellement l'objet de plusieurs recours devant le Tribunal Administratif retardant d'autant plus sa réalisation.
D'autre part, l'accueil des saisonniers constitue une difficulté. Les restaurateurs et les hôteliers formulent des demandes auprès de la municipalité afin de trouver les logements qui pourront accueillir ces salariés.

Menton dispose d'un fort potentiel de développement du secteur touristique. La consolidation de l'offre en hébergements touristiques et des équipements permettraient de renforcer ce secteur, notamment en période estivale.

2.7 - Évolutions socio-économiques

Menton, territoire charnière entre l'Italie et Monaco

La commune de Menton s'inscrit au coeur d'une vaste zone d'emploi qui s'étend de la frange littorale à la vallée de la Roya, mais également de l'Italie à la Principauté de Monaco.

Une étude menée par l'INSEE en 2013 met en évidence les dynamiques liées à l'emploi à l'échelle de ce territoire. Les flux de transit liés aux déplacements domicile/travail y sont particulièrement importants.

Dans ce contexte, Menton se positionne à la charnière des flux générés par la zone d'emploi de Menton et de Monaco. En effet, la Principauté joue un rôle déterminant dans ce système. Principal bassin d'emploi de l'Est des Alpes-Maritimes, Monaco attire quotidiennement de nombreux actifs, notamment italiens. Près de 6 050 actifs transalpins se rendent chaque jour en Principauté et traversent, de ce fait, le territoire mentonnais.
En outre, de nombreux actifs de l'arrière-pays mentonnais viennent également travailler sur la commune et la zone littorale.

Ces dynamiques génèrent d'importantes problématiques pour Menton, et en premier lieu, la saturation des infrastructures de transport. Les principaux axes routiers traversant la commune – déjà peu nombreux du fait de la topographie marquée – sont aujourd'hui saturés ; les flux de transit occasionnés par l'attractivité du bassin d'emploi monégasque en sont la principale raison.

Face à cette problématique, quels moyens la commune de Menton peut-elle mettre en œuvre pour améliorer les circulations sur son territoire ? Comment la commune peut-elle tirer profit de ces flux de transit entre l'Italie et Monaco et avec l'arrière-pays ?
Menton pourrait réfléchir à la place qu'elle souhaite se donner dans ce contexte, compte-tenu notamment de la situation socio-économique actuelle (hausse du coût de la vie, hausse du coût des transports, etc.).
Elle pourrait, par exemple, jouer un rôle de régulation entre ces différentes dynamiques et proposer aux actifs migrants des solutions d'avantage favorables, telles qu'une offre en logements adaptés pour les actifs ou la mise en place d'une offre en transports en commun adaptée, avec le développement du rail par exemple.

Le secteur agricole, un secteur porteur

Au 31 décembre 2010, 25 exploitations agricoles sont recensés sur le territoire communal, un chiffre en progression de + 9 % par rapport au dernier recensement agricole de 2000. Les données du recensement agricole de 2010 attestent que l'agriculture demeure une activité essentielle à Menton. En effet, l'agriculture et particulièrement la culture des agrumes ont fait l'histoire de la commune. Pourtant, le développement de l'urbanisation a fortement contribué au recul de l'espace agricole et de son exploitation.

L'activité agricole constitue un double enjeu pour la commune par les retombées économiques qu'elle apporte (vente de produits dérivés, gîtes ruraux...) et par les paysages qu'elle façonne qui signent l'identité de la ville. D'où, l'enjeu important de la protéger et de privilégier son développement.

Les activités portuaires, une source pour le développement du tourisme

La plaisance représente l'activité principale des deux ports de Menton, toutefois leur capacité d'accueil est très vite saturée sur la période estivale, comme sur l'ensemble des ports du littoral.
Le port de Garavan compte 770 anneaux essentiellement destiné à la plaisance.
Le Vieux Port (port départemental à gestion communale) comprend 596 anneaux, toute l'année, dont 180 postes réservés au passage, aux 3 pêcheurs professionnels (détenant 5 navires), aux navires de secours, aux professionnels de la plaisance, aux aires de carénage et de halage, au banc de vente du poisson, etc.
Au travers sa stratégie touristique globale, la commune de Menton souhaite préconiser le développement de la plaisance et des activités nautiques.

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.7 - Évolutions socio-économiques

La municipalité Mentonnaise s'engage, au travers le développement de l'offre commerciale et touristique notamment, vers un essor hautement qualitatif de la ville, porteur de dynamisme et d'attractivité.

2.7 - Évolutions socio-économiques

Synthèse des données démographiques et sociales communales

- 28 100 habitants en 2013, 28 629 habitants en 2016 *(population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2016)*
- Densité : 2 000 hab./km²
- Diminution de la population entre 2008 et 2013 (-0,5 % par an)

- Parc de logements constitué en 2013 de :
  - . 13 367 résidences principales (49,9 % du parc total de logements)
  - . 11 380 résidences secondaires (42,5 % du parc total de logements)
  - . 2 019 logements vacants (7,5 % du parc total de logements)
- Taux moyen d'occupation des résidences principales : 2,1 personnes en 2013 *

Les recensements successifs de l'INSEE montrent de nombreuses variations de la population depuis 1968.

L'analyse des données de l'INSEE révèle un parc de logements caractérisé par une augmentation continue du nombre d'unités : + 616 logements entre 2008 et 2013, soit une augmentation de + 123 logements par an.

* *Le taux moyen d'occupation des résidences principales correspond au ratio Population totale / nombre de résidences principales, soit le nombre moyen de personnes par ménage*.

2.7 - Évolutions socio-économiques

Perspectives d'évolution de la population communale et des logements

Sur la commune de Menton, les perspectives de croissance démographique sont liées à l'évolution du solde migratoire, c'est-à-dire à l'attractivité du territoire communal et au développement économique prévu.
Le cadre de vie singulier qu'offre la commune de Menton, les activités touristiques qu'elle propose et sa proximité avec des bassins d'emplois participent à cette attractivité.

L'analyse des données socio-économiques ainsi que l'analyse de la capacité foncière de la commune permet d'émettre des hypothèses quant aux évolutions démographiques sur le territoire de Menton.

Ainsi, d'ici 2030, la croissance annuelle de la population évoluerait de + 0,35 % (+ 105 habitants/an). **La population communale serait ainsi de 30 960 habitants**, soit + 1 887 habitants entre 2012 et 2030.

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Scénario de croissance retenu	***0,35 %***

Perspectives d'évolution de la population	
Population totale en 2012	**Population totale estimée en 2030**
29 073 habitants	***30 960 habitants***
+ 1 887 nouveaux habitants entre 2012 et 2030 *+ 105 nouveaux habitants par an*	

Méthodologie :
Les perspectives démographiques ont été étudiées, par La Municipalité, au moment de la définition du projet communal (PADD).
A cette époque, les données démographiques de l'INSEE disponibles étaient celles de 2012.
Pour la suite de la procédure et afin de respecter les volontés communales quant à la croissance démographique attendue à l'horizon du PLU, ces données ont été conservées bien que des données plus récentes (2013 et 2014) aient été publiées par l'INSEE.

2.7 - Évolutions socio-économiques

A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages (c'est-à-dire le nombre de personne par foyer) diminue, même si ce phénomène reste très réduit sur le territoire communal.
Il s'agit du « desserrement des ménages ».

Les besoins projetés pour la commune de Menton à l'horizon 2030 sont donc établis à partir d'une hypothèse de diminution très faible de la taille des ménages, de -0,42% par an. Cette hypothèse se base sur la tendance poursuivie à l'échelle départementale. L'application de cette tendance dans les années à venir entraîne une taille des ménages réduite sur la commune en 2030. Elle s'établirait alors à 1,91 personnes/ménage.

En appliquant la taille des ménages attendue, il est possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2030.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue par le PLU d'atteindre 30 960 habitants en 2030 (+ 0,35 % de croissance/an), environ 989 logements seraient théoriquement nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants et 1 339 logements pour répondre, uniquement, aux besoins liés au desserrement des ménages.

Cependant, la commune compte aujourd'hui plusieurs logements pas ou peu occupés (les logements vacants et les résidences secondaires). Le renouvellement de ce parc de logement, par une réhabilitation des logements vacants ou une transformation des résidences secondaires en résidences principales, peut ainsi être une réponse aux besoins en logements estimés.

Par une politique forte communale et intercommunale de réduction de la vacance et de réutilisation des résidences secondaires - *la commune a d'ailleurs pris, en ce sens, une délibération municipale votant une taxe spécifique sur les logements vacants et les résidences secondaires* -, il est fixé, pour l'horizon 2030, l'objectif que près de 129 logements inoccupés seraient théoriquement réutilisables pour loger les nouveaux habitants, soit 7 logements par an.

Hypothèses d'évolution de la taille des ménages

Scénario de croissance retenu	***- 0,42 %***

Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2012	**Taille des ménages estimée en 2030**
2,06 personnes par ménage	***1,91 personnes par ménage***

Hypothèses des futurs besoins en logements

Pour répondre au desserrement des ménages*	***+ 1 339 logements***
Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants*	***+ 989 logements***
Réutilisation des logements inoccupés*	***- 129 logements***
Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2030*	***+ 2 199 nouveaux logements***

* *Méthode de calcul :*

Desserrement des ménages : (Nb hab en 2012 / taille des ménages en 2030) - nb lgts en 2012
Accueil des nouveaux habitants : Nb hab supplémentaire en 2030 / taille des ménages en 2030
Réutilisation des logements inoccupés : Nb de lgts vacants en 2012 - objectifs de diminution
Objectifs de création de nouveaux logements : lgts pour desserrement des ménages + lgts pour accueil des nvx hab - réutilisation des logements vacants

2.7 - Évolutions socio-économiques

Ainsi, **en 2030, la commune de Menton verra son nombre de résidences principales augmenter**, du fait de la création de près de 2 199 logements supplémentaires, soit + 122 logements par an environ.

Aujourd'hui, le modèle des logements collectifs reste prégnant sur le territoire communal. La part des logements individuels est moins importante que la part des logements collectifs sur la commune (10,6 % de logements individuels en 2012).

La construction d'immeubles collectifs ou d'habitats individuels groupés, dans le respect du cadre de vie souhaité par les mentonnais, devra être privilégiée dans un objectif de gestion économe et rationnelle de l'espace.

CHAPITRE 2

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Comme il est prévu au premier alinéa de l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme*, le diagnostic expose et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

A ce titre, la commune de Menton doit être compatible avec les éléments suivants :

- Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme
- Dispositions de la loi Littoral
- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Riviera Française et de la Roya
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF

La commune de Menton doit également prendre en considération les éléments suivants :

- Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE)
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- Schéma Régional de Développement Touristique (SRDT)
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA)
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD)
- Plan Départemental de Gestion et d'Élimination des Déchets de chantier du BTP
- Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)
- Loi sur l'aménagement des entrées de ville
- Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC)
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI)
- Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes
- Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles
- Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Enfin, d'autres études techniques, en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement doivent être mentionnées : faune/flore, risques naturels, agriculture, sites archéologiques, eau et milieux aquatiques, zonage d'assainissement, ouvrage de collecte et de traitement des eaux usées, élimination des déchets, espaces naturels et urbains.

** Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)*

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.2 - Dispositions de la loi Littoral

En application de l'article L.321-2 du Code l'Environnement, la commune de Menton est soumise aux dispositions particulières au littoral, qui sont définies aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces articles, qui sont applicables sur la totalité du territoire des communes littorales, déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres.

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été instituées par la loi du 4 février 1995, modifiée par la loi du 25 juin 1999 puis par la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi DDHUC du 3 juillet 2003.
Au terme de l'article L. 146-1, les DTA peuvent préciser les modalités d'application de la loi Littoral. La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel le 2 décembre 2003.

L'espace dénommé « le littoral » dans la DTA concerne les seize communes du département qui ont une façade maritime. Cet espace occupe une place spécifique dans la Bande Côtière en raison de ses particularités paysagères, socio-économiques et culturelles. Ces particularités lui confèrent un rôle stratégique dans les perspectives de développement de l'agglomération puisque le littoral représente son armature urbaine majeure.

La loi littoral identifie le littoral comme constituant une identité géographique, qui appelle à une politique spécifique d'aménagement et de protection. Dans un souci de préservation et de respect de cette entité particulière, elle définit les orientations d'aménagement à mettre en œuvre concernant l'urbanisation, les réseaux routiers et les espaces naturels.

Les principes d'aménagement du littoral sont les suivants :
- organiser le développement (notion de capacité d'accueil) ;
- ménager des coupures d'urbanisation ;
- encadrer l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- définir les espaces proches du rivage ;
- préserver la bande des 100 mètres ;
- protéger les espaces remarquables ;
- prévoir et encadrer le développement des installations de loisirs ;
- préserver les enjeux environnementaux et la biodiversité ;
- préserver les paysages et conforter l'agriculture ;
- prendre en compte les risques.

Sur Menton, la loi Littoral identifie 38 % du territoire (537 ha), comme espaces naturels à protéger.

1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003.

Elle précise les modalités d'application de la Loi Littoral et exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ».

La Directive territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes reprend et spatialise les orientations des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme (notamment la « Loi Littoral » et la « Loi Montagne ») sur le département suivant un découpage territorial en 2 grandes entités :

- la « Bande Côtière » ; comprenant le secteur « Littoral » soumis à l'application de la Loi éponyme (16 communes), le secteur « Moyen Pays » (62 communes) incluant la « Frange Sud de la zone montagne » composée de 32 communes soumises à l'application de la « Loi Montagne » ;
- le « Haut Pays ».



La commune de Menton est identifiée comme appartenant à la « **Bande Côtière** » et plus précisément à la **zone « littoral »**.

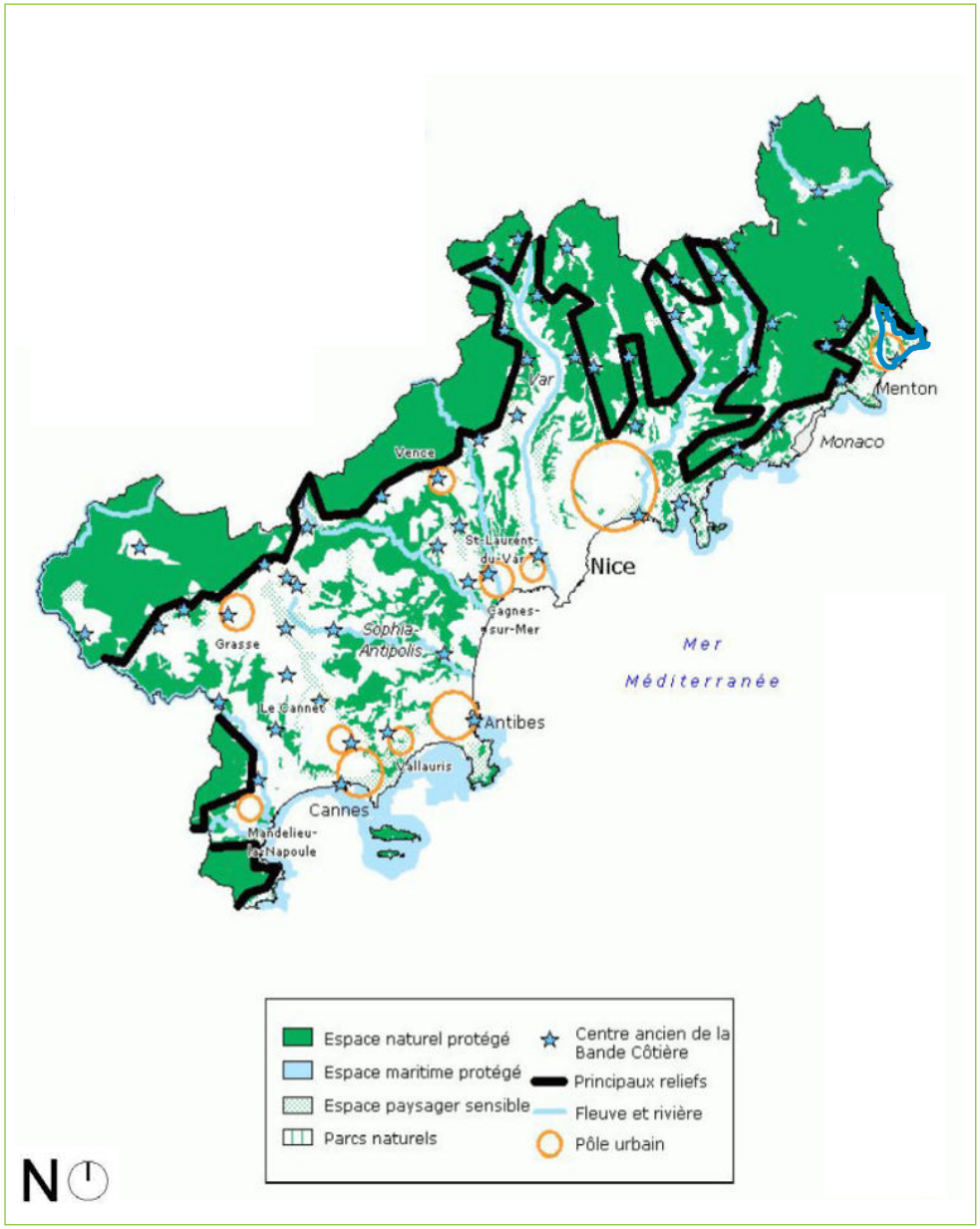
La DTA poursuit les objectifs généraux suivants :

- Conforter le positionnement de la Côte d'Azur en améliorant la qualité des relations et en confortant les pôles d'excellence,
- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen, tout en répondant aux besoins présents et futurs, prévenir les déséquilibres sociaux et spatiaux,
- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception : prise en compte des risques naturels, préservation des paysages, des espaces et milieux naturels, pérennisation des activités agricoles et gestion de la question du cycle de l'eau, des déchets et des nuisances ».

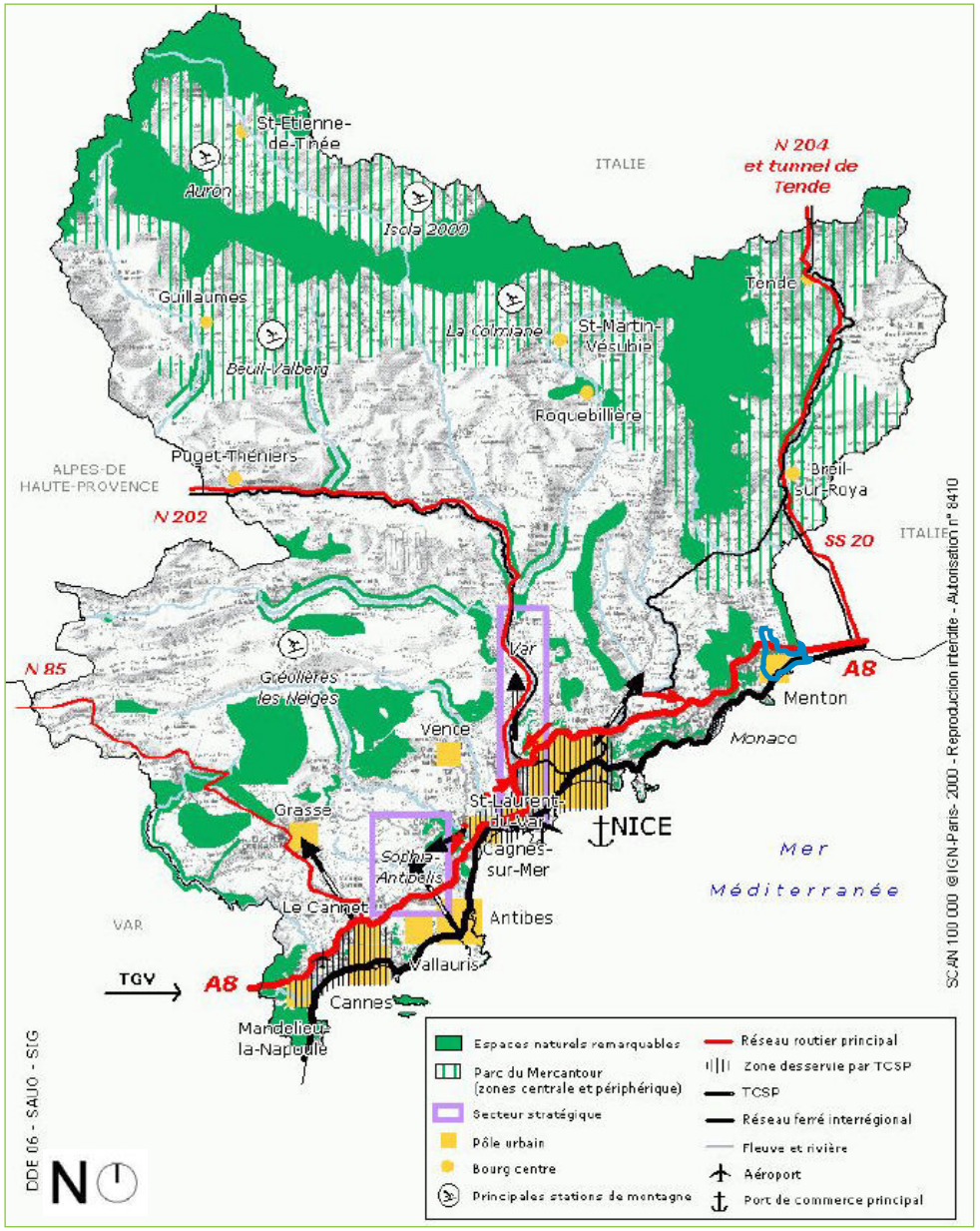
L'espace dénommé « le littoral », dans lequel s'inscrit plus particulièrement Menton, concerne les seize communes du département qui ont une façade maritime. Cet espace occupe une place spécifique dans la Bande Côtière en raison de ses particularités paysagères, socio-économiques et culturelles, et notamment :

- Des caractéristiques physiques et climatiques remarquables ;
- Un territoire fortement urbanisé et très peuplé ;
- Un espace naturel et culturel de qualité.

Source : DTA 06 - Décembre 2003



Les espaces naturels et paysages de la Bande Côtière

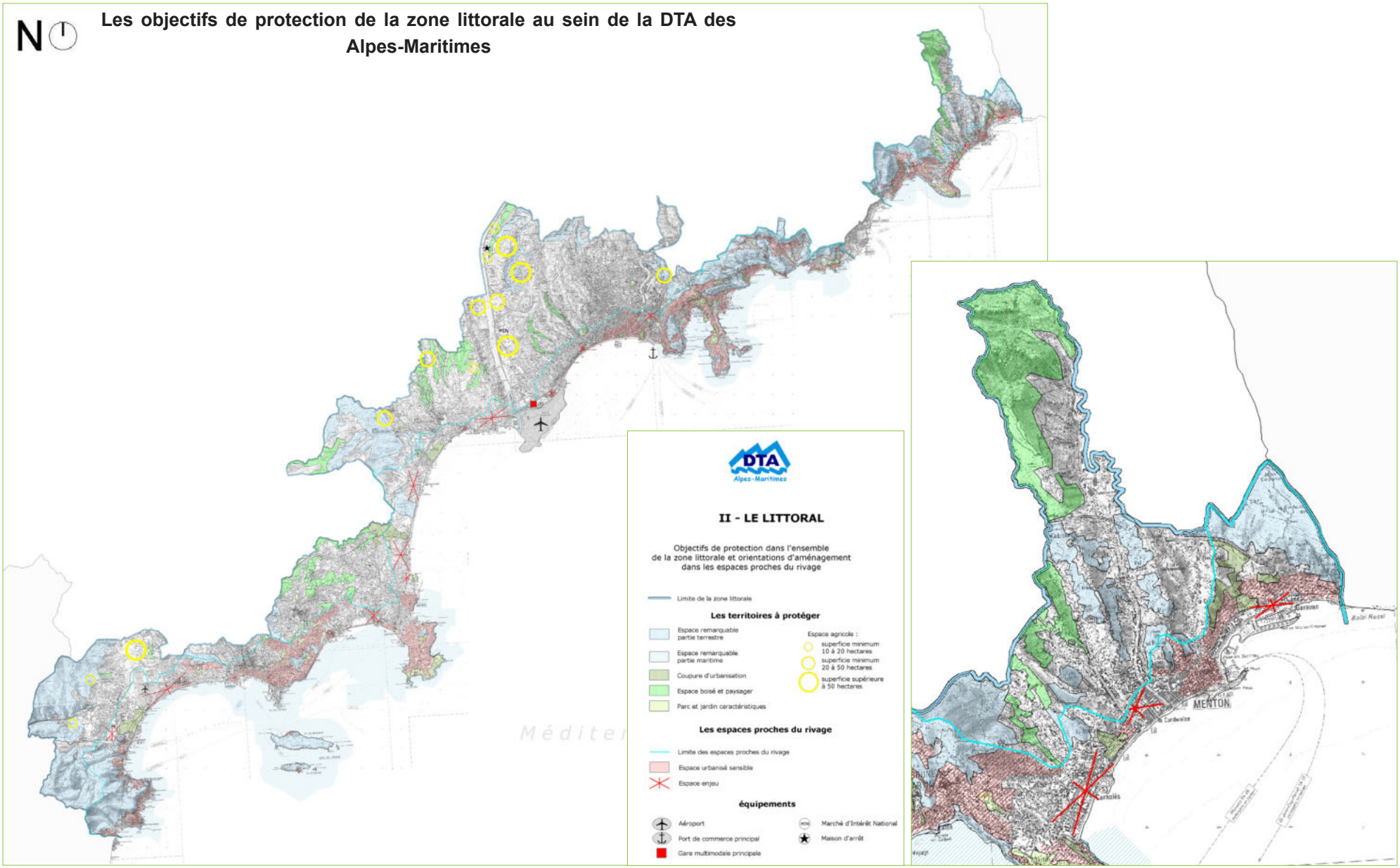


Les objectifs généraux de la DTA des Alpes-Maritimes

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

Les objectifs de protection de la zone littorale au sein de la DTA des Alpes-Maritimes



LES ORIENTATIONS ET LES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL EN MATIÈRE DE PROTECTION

► **Les orientations pour la protection du littoral**

Le littoral des Alpes-Maritimes concentre une diversité d'espaces qu'il convient de préserver en raison de :
- leur « valeur » culturelle ou naturelle, leur caractère remarquable,
- leur rôle écologique pour l'équilibre des milieux,
- leur place dans le paysage et leur situation dans l'organisation de la forme urbaine.

Ces divers espaces à préserver ou à protéger peuvent être différents par :
- leur nature même qui peut être d'origine naturelle ou créée par l'homme. Les espaces « artificiels » nécessitent le plus souvent d'être gérés au bénéfice même de leur sauvegarde,
- leurs enjeux qui pèsent sur leur devenir, compte tenu des fortes pressions visant à étendre l'urbanisation,
- leur usage et leur fonction, paysagère, ludique, ou agricole fondée sur l'horticulture ou, dans les collines de Nice, sur la viticulture,
- leur situation au regard des risques naturels.

Il importe de différencier les espaces à protéger en fonction de l'ensemble de ces critères afin de définir au mieux les orientations et les modalités d'application de la « loi littoral » qui leur sont applicables.

Ces orientations sont mises en oeuvre au travers de deux types de dispositions juridiques : ***les modalités d'application de la « loi littoral »*** qui constituent le socle du dispositif juridique en matière de protection du littoral et les ***« principaux objectifs de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages »*** prévus par la loi, qui viennent compléter en tant que de besoin les modalités d'application de la « loi littoral ».

Certains de ces espaces font déjà l'objet de protections particulières, notamment au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la préservation et à la conservation des monuments naturels et des sites.

► **Les modalités d'application des dispositions de la « loi littoral » en matière de protection**

La DTA fixe les modalités d'application de la Loi Littoral pour la zone « littoral ». Pour cela elle distingue trois catégories de protection :
- Les protections liées à la qualité d'espaces remarquables du littoral,
- Les protections des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs,
- Les protections de coupures d'urbanisation.

S'agissant de la commune de Menton, sont notamment concerné :

En tant qu'« espaces remarquables du littoral » :
Il s'agit d'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques de la commune. Plus précisément :
- des plages et des falaises,
- des forêts et des zones boisées proches du rivage au caractère à la fois naturel et remarquable,
- des zones humides et des parties naturelles des embouchures des rivières (Careï, Borrigo),
- des milieux terrestres et marins nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou qui présentent un intérêt écologique,
- des parties naturelles des sites inscrits ou classés au titre de la loi du 2 mai 1930 : l'ensemble de la commune étant classé en site inscrit depuis 1973.

Dans ces espaces peuvent être admis selon certaines conditions, certains aménagements tels que :
- des aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à

Source : DTA 06 - Décembre 2003

leur ouverture au public,
- des aménagements de nouvelles routes ou ouvrages nécessaires à la sécurité nationale et/ou civile,
- des cheminements piétons et/ou des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche, pastorales ou forestières.

En tant que parcs et ensembles boisés les plus significatifs :
Il s'agit de parcs et espaces boisés situés, pour l'essentiel, dans des espaces remarquables terrestres, des espaces boisés et paysagers, des parcs et jardins caractéristiques ou dans des coupures d'urbanisation.
Ces espaces doivent être identifiés et classés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dans le PLU.

En tant que « coupures d'urbanisation » :
Ces espaces, généralement proche du rivage, ont pour fonction de constituer de véritables interruptions ou discontinuités dans l'urbanisation, afin d'éviter la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains du littoral.
De dimension variable, ils délimitent soit des unités de sites du littoral - le plus souvent incluses dans les espaces naturels remarquables de ce dernier -, soit des éléments forts de discontinuité de l'urbanisation.
L'utilisation et l'aménagement de ces espaces doivent être liés à leur fonction paysagère ou à leur vocation agricole ou ludique : parcs ou aménagements légers liés à l'une de ces vocations.

Sous réserve de prescriptions plus restrictives, ne sont admis dans les coupures d'urbanisation que :
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination, s'ils sont liés à une fonction paysagère ou à une vocation agricole ou ludique,
- Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Les constructions, les aménagements et les installations nécessaires :
  - au maintien ou à la mise en culture des terres,
  - au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existants.
- Les constructions, aménagements et installations légères nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.

► Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et des paysages

Ces objectifs, également à prendre en compte dans les documents d'urbanisme, complètent le dispositif de protection assuré par les modalités d'application de la loi « littoral ».
Dans ce cadre, trois niveaux de protection supplémentaires sont identifiés :
- Les protections liées à la vocation de certains espaces naturels, généralement boisés et de grande dimension, dont le rôle est important dans la structure des sites et des paysages littoraux ;
- Les protections liées à la qualité de parcs et jardins caractéristiques de la Côte d'Azur ;
- Les protections des espaces agricoles.

Sur la commune de Menton, doivent être prises en compte les protections suivantes :

En tant qu'« espaces boisés et paysagers » :
Certains espaces naturels, généralement boisés, qui ne peuvent être qualifiés de remarquables au sens de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, doivent cependant être protégés en raison de leur fonction structurante pour le paysage.
La protection, dans les documents d'urbanisme, de ces espaces situés à l'arrière des espaces proches du rivage et en frange du Moyen-Pays, doit contribuer à la qualité de vie et à la préservation de l'harmonie et de l'équilibre des paysages de la bande littorale, fondés sur l'alternance entre les paysages urbanisés ou aménagés et les espaces maintenus à l'état naturel.

Dans ces espaces seules les extensions mesurées des constructions existantes

Source : DTA 06 - Décembre 2003

peuvent y être admises, ainsi que des aménagements visant à faciliter la préservation de leur caractère naturel et à gérer leur fréquentation par le public.

En tant que « parcs et jardins remarquables » :
Les parcs et jardins, publics et privés, riches d'une végétation exotique et variée, représentent des éléments caractéristiques du paysage de la Côte d'Azur et notamment de Menton, qu'il convient de maintenir et protéger.

Dans ces espaces, ne sont autorisées que l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion des parcs et des jardins existants. Les principaux boisements de ces espaces devront être inscrits, selon le projet du PLU, en espace boisé classé au titre de l'article L113-1, en application de l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme.

LES ORIENTATIONS ET LES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

► **Les orientations pour l'aménagement du littoral**

La Bande Côtière présente une richesse patrimoniale exceptionnelle qu'il convient de valoriser ; richesse participant à l'image de qualité de la Côte d'Azur et procurant une source d'attractivité pour le tourisme et les loisirs.

Le développement durable des communes littorales ne peut être conçu sans préserver sur ce littoral convoité, les espaces « naturels » rares et fragiles, en combinant les préoccupations socio-économiques et environnementales.

Les orientations et les modalités d'application de la « loi littoral » en matière d'aménagement s'inscrivent dans le cadre des objectifs généraux et des orientations d'aménagement définis pour l'ensemble de la Bande Côtière. Il s'agit en particulier :

- d'assurer une gestion économe des sols en limitant l'extension de l'urbanisation diffuse et en donnant la priorité à la confortation des espaces déjà urbanisés,
- de favoriser l'organisation polycentrique de l'agglomération en renforçant les fonctions centrales des pôles existants en matière d'équipements et de services,
- de promouvoir la mixité des quartiers entre les activités et l'habitat tout en développant les transports collectifs afin de favoriser, en particulier, la réduction des déplacements domicile-travail.

Ces orientations doivent tenir compte des particularités géographiques des communes littorales et notamment :

- de l'urbanisation très développée et linéaire de la conurbation littorale qui tend à effacer les espaces non encore urbanisés,
- de la nécessaire protection des espaces naturels et des espaces caractéristiques du patrimoine azuréen qui assurent la qualité des sites et des paysages,
- de la situation de l'urbanisation le long du rivage pour laquelle les relations terre-mer doivent être prises en compte dans le cadre de tout aménagement afin de fonder un véritable projet de paysage pour le littoral.

Aussi, au regard des contraintes dues au relief et aux risques naturels notamment, l'aménagement du littoral devra suivre les trois principes majeurs suivants :

- Assurer une gestion économe de l'espace,
- Requalifier les espaces situés en front de mer,
- Étendre l'urbanisation de manière limitée dans les espaces proches du rivage, et plus particulièrement au sein des espaces urbanisés sensibles, des « espaces-enjeux » et des « espaces neutres ».

► **Les modalités d'application des dispositions de la « loi littoral » en matière d'aménagement**

Ces modalités concernent l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Source : DTA 06 - Décembre 2003

1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

S'agissant de la commune de Menton, sont concernés :

En tant qu'« espaces urbanisés sensibles » :

- **Le patrimoine urbain** constitué par les vieilles villes, certains quartiers ou fronts de mer ainsi que les grandes trames urbaines issues des tracés du XIXème siècle avec leur accompagnement végétal et leurs espaces publics ;
- **Les parcs périurbains** issus des grands lotissements où la trame parcellaire est régulière et organisée et où le végétal prédomine sur le minéral : grandes villas à l'architecture sophistiquée, jardins exubérants d'une grande richesse botanique ;
- **Certaines urbanisations diffuses à forte valeur paysagère** telles que les grands versants dominant la mer, certaines crêtes ou collines où ce type d'urbanisation a généré des paysages spécifiques, riches par leur couvert végétal et où l'urbanisation de valeur architecturale inégale reste secondaire.

Les secteurs urbanisés proches du rivage, qualifiés d'espaces urbanisés sensibles notamment, sont soumis à une extension de l'urbanisation très limitée. Les opérations d'urbanisme devront y respecter les morphologies, l'organisation parcellaire, le végétal et plus généralement les règles d'aménagements qui caractérisent ces espaces. Ceci implique :

- Pour le patrimoine urbain : une bonne gestion de l'espace public et le respect des formes urbaines. La construction des îlots devra s'intégrer aux hauteurs, aux densités et aux volumes architecturaux des îlots voisins ;
- Pour les parcs péri-urbains : le respect du patrimoine architectural et végétal, le maintien de la trame foncière et de l'équilibre entre jardin et bâti. Seuls les aménagements de faible envergure sont admis ;
- Pour les urbanisations diffuses, notamment sur le versant de Garavan : la prédominance du végétal devra être maintenue sur le minéral, afin de préserver l'image et la perception du paysage lointain.

En tant qu'« espaces-enjeux » :

Ces espaces peuvent être structurés ou restructurés compte-tenu de leur capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Au regard des enjeux que ces espaces représentent pour le littoral, leur structuration ou restructuration devra s'inscrire dans un réflexion d'ensemble quant à leur conception et dans un aménagement cohérent quant à leur réalisation. L'extension de l'urbanisation visera à requalifier le paysage urbain et à l'intégrer dans son environnement, dans les sites et le paysage.

A Menton, la DTA identifie **les secteurs de Carnolès, de la gare et de Garavan** comme des secteurs potentiels pour accueillir une partie des besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

En tant qu'« espace neutre » :

Il s'agit d'espaces où l'urbanisation ne présente pas particulièrement d'enjeux forts de protection ou de développement.

Dans ces espaces, la réalisation d'opérations de restructuration et de rénovation de quartiers, de réhabilitation de l'habitat ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes doivent permettre d'assurer la diversité de l'habitat et de prendre en compte les objectifs en faveur du développement des transports en commun.

L'extension de l'urbanisation y sera limitée de manière à éviter une augmentation importante des hauteurs des constructions qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale.

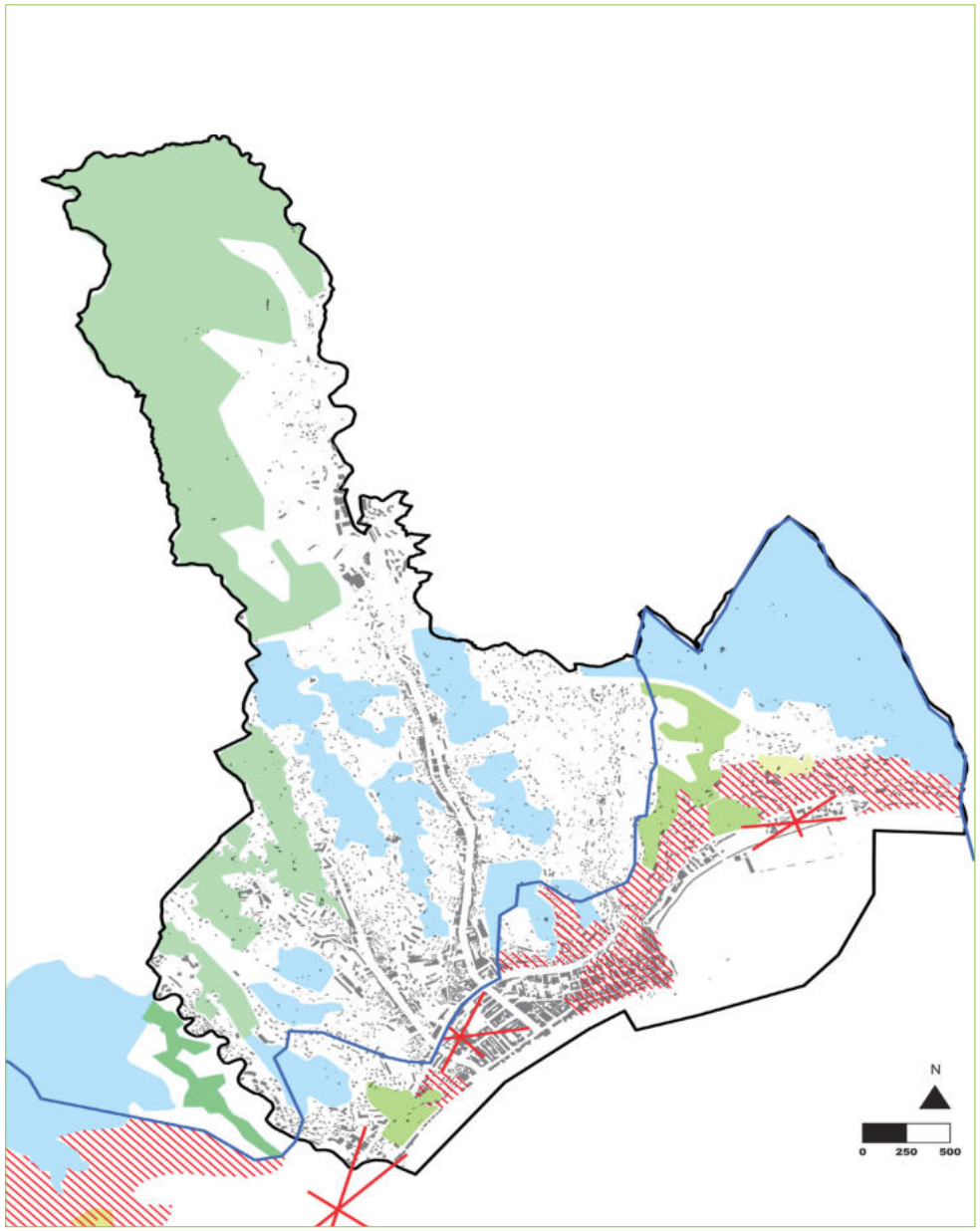
Le PLU de Menton doit être compatible avec les orientations de la DTA et les modalités d'application de la Loi Littoral qu'elle définit.

Source : DTA 06 - Décembre 2003

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

Objectifs de protection de la zone littorale et orientations d'aménagement dans les espaces proches du rivage de la DTA - commune de Menton



1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.4 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en oeuvre par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau que l'État, les collectivités et l'Agence de l'Eau prennent soit au plan réglementaire, soit pour des aménagements et des programmes, doivent être compatibles avec les orientations et les priorités du SDAGE.

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'urbanisme définissent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le PLU de Menton doit être compatible avec les orientations du SDAGE.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée de 2016-2021 est entré en vigueur le 20 novembre 2015. Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

Les 8 orientations fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2021 sont les suivants :

- *Prévention* : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;

- *Non dégradation* : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;

- *Vision sociale et économique* : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux ;

- *Gestion locale et aménagement du territoire* : Organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;

- *Pollutions* : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;

- *Des milieux fonctionnels* : Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;

- *Partage de la ressource* : Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;

- *Gestion des inondations* : Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE définit également les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du territoire de Menton.

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE, ainsi que leurs dispositions, sont opposables au PLU de Menton.

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.5 - Schéma de Cohérence Territoriale de la Riviera Française et de la Roya (SCoT)

L'évolution du cadre réglementaire et l'application de la loi SRU remplacent l'ancien SDAU par un nouveau document d'urbanisme : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
Comme le SDAU, ce document permet de définir un projet d'aménagement et de développement cohérent à l'échelle de l'agglomération, fondé sur les objectifs et les orientations de la DTA. Les différents PLU de l'intercommunalité devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du SCoT ; seul document de référence en matière de planification territoriale depuis la loi ALUR de 2014.

Le SCoT de la Riviera Française et de la Roya porte sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya créée au 1er janvier 2014. Il est composé de 15 communes : Moulinet, Sospel, Castillon, Sainte-Agnès, Castellar, Gorbio, Roquebrune-Cap-Martin, La Turbie, Beausoleil, Menton, Breil-sur-Roya, Fontan, Saorge, La Brigue et Tende.

Le SCoT est composé :

- D'un rapport de présentation qui, après avoir rappelé l'articulation du SCoT avec les documents de rang supérieur, comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement établis sur la Riviera Française et la Roya, une évaluation des effets sur l'environnement du SCoT ainsi que les mesures éventuelles proposées pour réduire ces effets et l'explication des choix opérés pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durable et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ; il comprend également un résumé non technique de l'ensemble de ces éléments,
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fixe les objectifs qui guideront les politiques d'aménagement et de développement,
- D'un Document d'Orientations et d'Objectifs qui constitue la traduction réglementaire des objectifs du PADD sous la forme de prescriptions, préconisations et recommandations dont doivent tenir compte tous les documents de rang inférieur au SCoT.

L'élaboration du SCoT de la Riviera Française et de la Roya a été prescrite le 15 décembre 2014. Une fois ce document arrêté et approuvé, le PLU de Menton devra se mettre en compatibilité avec ses dispositions.

Périmètre du SCoT de la Riviera Française et de la Roya au 1er janvier 2014



Source : SCoT de la Riviera Française et de la Roya, CG06, 2014

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.6 - PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française

Le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française a été adopté en novembre 2010. Il clarifie la politique de l'habitat sur l'agglomération à 15 ans en la mettant en cohérence avec le projet global du territoire. Le PLH est considéré comme une première phase opérationnelle d'une démarche à plus long terme.

L'objectif annuel de production de logements était fixé à 465 logements dont une production de 182 logements aidés par an (type loi SRU), pour une population de 64 000 habitants au recensement de 1999.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française a été adopté en décembre 2010 pour la période 2010-2016. L'objectif de production de logements est fixé à 396 logements par an, dont 216 logements locatifs sociaux (173 logements locatifs neufs/an + 43 logements en acquisition-amélioration).

Pour la commune de Menton, le PLH de la CARF définit la production de logements pour la période 2010-2016. A ce titre, la commune devra produire 780 logements neufs à raison de 130 logements par an. Parmi ces logements, Menton devra réaliser 384 logements locatifs sociaux (120 logements en acquisition-amélioration), à raison de 64 logements par an.

Le PLH de la CARF doit, au cours de l'année 2014, faire l'objet d'une révision en vue de tenir compte des dernières évolutions législatives, et notamment de la Loi Duflot de 2013.

Sources: http://www.adaam06.fr/
Programme Local de l'Habitat de la CARF 2010-2016

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE), introduit dans l'article 23 de la loi Grenelle 2, constitue un document essentiel d'orientation, de stratégie et de cohérence.

Ce schéma aborde dans un cadre cohérent les problématiques connexes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air. Il agrège ainsi des documents de planification plus spécifiques : Plan Régional de la Qualité de l'Air instauré par la loi Laure et schéma régional des énergies renouvelables prévu par la loi Grenelle 1. Le Schéma Régional Éolien lui est annexé.

Son objectif est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 – 2050 en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.

Le schéma se compose :

- D'un état des lieux et analyse des potentialités sur la question de la qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique,
- De la construction d'un scénario volontariste aux horizons 2020 - 2050 sur ces différents éléments afin de déterminer une trajectoire souhaitable de la région,
- De la définition d'objectifs et d'orientations cohérents avec ce scénario.

Le SRCAE fixe ainsi :

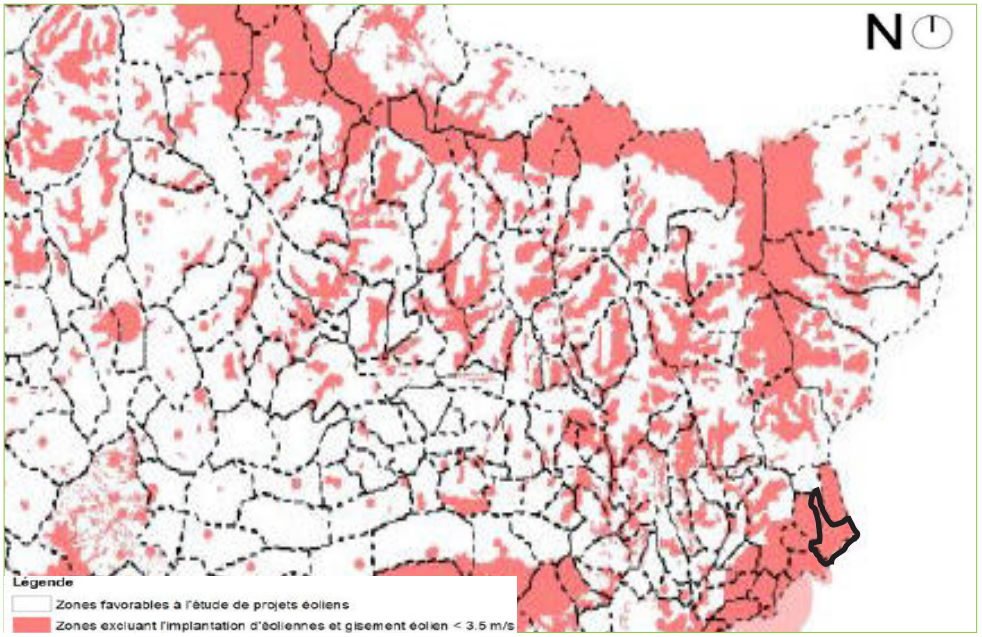
- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- Les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Le PLU de Menton devra être cohérent avec les orientations du SRCAE.

Dans le cas où le SRCAE n'a pas été publié au 30 juin 2012, la loi prévoit que le préfet de région prenne en charge la poursuite de l'élaboration du Schéma Régional Éolien qui lui est annexé.

Le Schéma Régional Éolien de la région PACA a été arrêté par le Préfet le 28 septembre 2012.
Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, compte-tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

La commune de Menton est définie comme zone excluant l'implantation d'éoliennes et gisement éolien.



Zones favorables au développement de l'énergie éolienne

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Introduites dans la loi Grenelle I et traduites dans la loi Grenelle II, la trame verte et la trame bleue sont des facteurs de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire en France. Elles contribuent à la préservation et la restauration de la biodiversité et prennent en compte les changements climatiques.
Il s'agit de « *raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces et dans une moindre mesure des écosystèmes, mais aussi la biodiversité ordinaire* ».

La trame verte et la trame bleue est mise en oeuvre au moyen d'outils d'aménagement, et notamment par un document-cadre intitulé « Schéma Régional de Cohérence Écologique » et définit à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement.

Avec pour objectif premier de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques, le SRCE :

- Identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Propose des outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action.

Lancé fin 2011, le projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région PACA a été arrêté. Ce document devrait être approuvé après enquête publique.
Il est composé de 6 cahiers :

- Cahier 1 : Diagnostic écologique et Plan d'action stratégique
- Cahier 2 : Démarche d'élaboration du SRCE
- Cahier 3 : Atlas cartographique
- Cahier 4 : Fiches détaillées de caractérisations des réservoirs de biodiversité et des corridors de la TVB PACA
- Cahier 5 : Évaluation environnementale du SRCE
- Cahier 6 : Fiches synthétiques relatives aux traits de vie des espèces animales

D'une durée de mise en oeuvre de 6 ans, le PLU doit être compatible avec le SRCE.

Les éléments de la trame verte et bleue régionale représentent 61 % du territoire de Provence Alpes Côte d'Azur. Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. A ces 5 sous-trames, s'ajoute une composante spécifique littorale.

Pour une meilleur lisibilité, la région a été découpée en plusieurs unités biogéographiques, selon leurs caractéristiques naturelles.
La commune de Menton est intégrée dans l'unité « Littoral Côte d'Azur », dans laquelle :

- *Au niveau de la composante verte :* Les continuités forestières sont très fragmentées et subissent de fortes pressions (très forte urbanisation de la partie littorale, nombreux projets d'aménagement et routiers, réseau dense d'infrastructures autoroutière et routière),
- *Au niveau de la composante bleue :* Les réservoirs d'eaux courantes sont majoritairement constitués par un ensemble de fleuves côtiers, d'un état de fonctionnalité très dégradé en raison notamment du nombre d'obstacles. Quelques milieux rivulaires et zones humides sont également présents, sous forme de reliquats en bordure de certains cours d'eau.

Par croisement entre les éléments de la trame verte et bleue et des indicateurs de pressions, trois types d'objectifs ont été définis :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale. C'est à dire que sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux,
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents,
- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà. Ce parti pris permet dans cette première période du SRCE d'orienter les

Source : CEREG Territoires - Projet du SRCE PACA, 2013

priorités d'actions vers les espaces cités au deux premiers alinéas.

Pour y parvenir, un plan d'action stratégique a été élaboré. Quatre actions déclinées en 19 orientations constituent la partie opposable du plan d'action du SRCE.

Orientation stratégique 1 : Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.

Action 1 : Construire la trame verte et bleue à l'échelle du PLU
Action 2 : Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
Action 3 : Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
Action 4 : Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration
Action 5 : Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps des politiques publiques territoriales
Action 6 : Mettre en oeuvre le SDAGE
Action 7 : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau
Action 8 : Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques
Action 9 : Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité
Action 10 : Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes.



Unité Littoral Côte d'Azur - Éléments de la trame verte et bleue

Source : CEREG Territoires - Projet du SRCE PACA, 2013

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.

Action 11 : Mettre en oeuvre une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers
Action 12 : Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité
Action 13 : Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture
Action 14 : Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques.

Orientation stratégique 3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.

Action 15 : Développer les connaissances et l'organisation des données
Action 16 : Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions
Action 17 : Accroître les compétences par la création d'outils et développer un « réflexe » de prise en compte systématique de la biodiversité et de la question des fonctionnalités
Action 18 : Créer des modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets d'infrastructures et d'aménagement
Action 19 : Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité.

Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Ces orientations stratégiques ainsi que les actions qui en découlent doivent être prises en compte dans le PLU.

Source : CEREG Territoires - Projet du SRCE PACA, 2013

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.3 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

PPA

Les Plans de Protection de l'Atmosphère sont également issus de la loi LAURE. Ils visent à réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement des objectifs de qualité de l'air retenus par le PRQA. Ils fixent ainsi les mesures de protection applicables à la zone considérée. Cette zone correspond à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants ou à des zones où les valeurs limites en niveau de concentration en polluants dans l'atmosphère sont dépassées ou risquent de l'être.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le Code de l'Environnement (articles R.222-13 à R.222-36). Les plans de protection de l'atmosphère rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée.

Le PPA des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2007. Il énumère les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour atteindre les objectifs nationaux. Il rassemble également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, etc., ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.4 - Schéma Régional de Développement Touristique (SRDT)

Le Schéma Régional de Développement Touristique 2012-2016 de la région PACA, adopté le 29 octobre 2012, fixe les orientations de la politique régionale en matière de tourisme pour la période 2012-2016.
Dans la continuité des précédents schémas, le SRDT 2012-2016 s'appuie sur les évolutions de la filière touristique et du contexte économique actuel. Dans ce cadre, il propose 4 grands objectifs collectifs, dont un nouveau spécifique à la gouvernance et l'optimisation de l'action publique.

Les grands objectifs :

Objectif 1 : pour un tourisme plus compétitif,
- L'innovation touristique : un domaine d'activité stratégique pour l'économie régionale,
- Favoriser la professionnalisation,
- Mieux soutenir l'investissement stratégique,
- Améliorer l'accompagnement des professionnels,

Objectif 2 : vers un développement touristique responsable et solidaire,
- Intégrer les priorités sociales et environnementales aux projet touristiques,
- Structurer le développement de l'écotourisme et du tourisme responsable dans les espaces protégés,
- Accompagner le développement de l'agrotourisme,
- Faire évoluer l'offre et développer les services touristiques dans les espaces ruraux, littoraux et de montagne,
- Développer les transports et de modes de déplacement doux,
- Une action particulière en direction des publics les plus fragiles,

Objectif 3 : pour une destination plus attractive,
- Pour des stratégies marketing renouvelées et différenciées,
- Du visiteur international aux clientèles françaises,
- Des opérations de communication en soutien spécifique à la stratégie de dessaisonalisation,

Objectif 4 : pour une action publique et plus efficace,
- Déployer l'expertise en réseaux,
- Pour une gouvernance interrégionale au plan national et européen,
- Accompagner la structuration des territoires,
- Accélérer et faciliter l'appropriation des technologies,
- Œuvrer à une stratégie d'évolution,

Ces objectifs se déclinent en 16 fiches mesures constituant le programme opérationnel du SRDT. Elles fixent, au travers de dispositifs spécifiques, un redéploiement des interventions encadrées par des critères précisément définis pour la période 2012-2016.
Ce programme d'actions vise particulièrement les professionnels du tourisme, les institutionnels du tourisme, les habitants et les visiteurs.

La commune de Menton, au travers la mise en oeuvre de son PLU, devra s'inscrire dans les grands objectifs et actions du SRDT.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.5 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)

Depuis l'adoption du PDEDMA des Alpes-Maritimes le 19 novembre 2004, le contexte général, départemental, régional et national (Grenelle de l'Environnement) de la gestion des déchets a évolué, tant au niveau de la réglementation, des flux de déchets et des équipements de traitement que des documents de planification relatifs aux autres catégories de déchets. Ces importantes évolutions imposent une révision du plan. Le PLU de Menton devra être compatible avec les dispositions de ce plan.

La révision du plan adopté en 2004 par arrêté préfectoral a été engagée en 2008, à partir de la décision prise lors de la commission permanente du Conseil Général du 10 juillet 2008.
Après avis favorable de la Commission Consultative du plan le 22 janvier 2010 et des autorités consultées conformément à l'article R.541-20 du Code de l'Environnement (Préfet, conseils généraux des départements limitrophes,…), le projet de plan révisé et son évaluation environnementale ont été arrêtés par l'assemblée départementale le 28 juin 2010, puis soumis à enquête publique du 6 septembre au 8 octobre 2010. Après la remise du rapport de la Commission d'enquête au Conseil Général le 10 novembre 2010, les recommandations formulées par la Commission d'enquête ont été prises en compte avant de soumettre le projet de plan et son évaluation environnementale à l'approbation de l'assemblée départementale du 20 décembre 2010.

En cohérence avec les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, le PDEDMA, basé sur les données de référence de l'année 2007, fixe des objectifs départementaux quantitatifs ambitieux, mais nécessaires, pour permettre, aux horizons 2015 et 2020, une gestion optimisée et maîtrisée des déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire départemental. Les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec les décisions de ce plan.
Il constitue un document de planification de la gestion des déchets ménagers et assimilés, à l'échelle départementale, qui coordonne les actions à entreprendre, pendant une période de 10 ans, par les différents acteurs publics et privés.

Les grands objectifs du PDEDMA :
- Produire le moins de déchets possible,
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables,
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés,
- Une recherche constante d'équilibre entre utopie et réalisme.

Le PDEDMA est composé de trois outils :
- Le document du plan et son rapport environnemental,
- Les contrats d'objectifs entre le Conseil Général, les communes et les EPCI. Le plan a fixé un cadre avec des objectifs départementaux. Ainsi, il prévoit des contrats d'objectifs, qui seront signés entre le Conseil Général, les communes et les EPCI compétents, afin d'ajuster localement ces objectifs aux performances actuelles des EPCI.
- Le Comité de suivi, créé pour accompagner la mise en oeuvre du plan en partenariat avec l'Observatoire Départemental des Déchets.

Le PDEDMA fixe cinq objectifs départementaux :
- Réduire les quantités d'ordures ménagères (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives, représentant 517 kg/hab en 2007) de 36 kg/hab/an à l'horizon 2015 (- 7 % par habitant pour les 5 prochaines années) et de 52 kg/hab/ an à l'horizon 2020,
- Réduire la nocivité des déchets, en écartant les déchets dangereux des ménages et des entreprises des ordures ménagères ; l'objectif du plan est de collecter sélectivement 3 kg/hab/an aux horizons 2015 et 2020 (1,5 kg/hab/an en 2007),
- Orienter vers les filières de recyclage matière et organique 45 % des déchets ménagers et assimilés (qui relèvent du service public) en 2015,
- Tendre vers la stabilisation des encombrants par des actions de prévention (ressourceries, maîtrise des déchets verts…) et améliorer leur valorisation,
- Diminuer la quantité d'ordures ménagères résiduelles de 465 kg/hab/an à 425 kg/hab/an en 5 ans, et à 375 kg/hab/an en 10 ans, conformément à la circulaire du 25 avril 2007.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.6 - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD)

La loi du 15 juillet 1975 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pose les bases juridiques et les principes fondamentaux destinés à limiter et à maîtriser la production de déchets.
Dans ce contexte, la mise en décharge ne doit plus être utilisée que pour les « déchets ultimes ». Cette politique nécessite donc un contrôle mieux adapté des différentes filières de traitement des déchets industriels, y compris des unités de valorisation et d'élimination (autorisées au titre de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement).

L'article L.541-13 du Code de l'Environnement prévoit que chaque région soit couverte par un plan régional ou interrégional de prévention et de gestion des déchets dangereux. Et conformément à l'article R.541-30 du même code, ces plans ont pour objet de coordonner l'ensemble des actions qui sont entreprises tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés et par les associations, en vue d'assurer une réelle prévention et meilleure gestion de ces déchets dangereux, assurant la protection de l'environnement et de la santé.

En région PACA, le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD) de la région PACA a été approuvé le 12 décembre 2014 par le Conseil Régional. Ce Plan prend la suite des documents de planification en vigueur concernant les déchets industriels et les déchets d'activités de soins, élaborés en 1996 et 1997 (PREDI et PREDAS).

Les catégories de déchets qui relèvent de ce Plan Régional sont :

- Les déchets dangereux issus de l'industrie, des services, du commerce et de l'artisanat ;
- Les déchets dangereux du secteur du BTP, y compris les déchets amiantés ;
- Les déchets dangereux issus de l'activité agricole : produits phytosanitaires non utilisés (PPNU) et emballages vides de produits phytosanitaires (EVPP) ;
- Les déchets d'activités de soins à caractère dangereux (DASRI ou DAS à risques chimique et toxique) produits par les établissements de santé, les secteurs libéraux, les patients en auto-traitement (PAT), les vétérinaires, les laboratoires, les structures de recherche,…
- Les déchets dangereux produits par les centres de recherche, les établissements d'enseignement supérieur et les lycées ;
- Les résidus d'épuration des fumées provenant de l'incinération des ordures ménagères (REFIOM) issus des collectivités ;
- Les déchets dangereux des ménages (DDM), y compris les produits dangereux périmés de jardinage.

Le plan d'action du PRPGDD :

- Réduire la production de déchets dangereux et leur nocivité (information, sensibilisation des citoyens et institutions publiques...) ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement (réemploi des coproduits, promotion de l'écologie industrielle...) ;
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles, en utilisant les meilleures techniques disponibles (favoriser le regroupement et limiter les transports, inciter au développement de nouvelles filières de valorisation...).

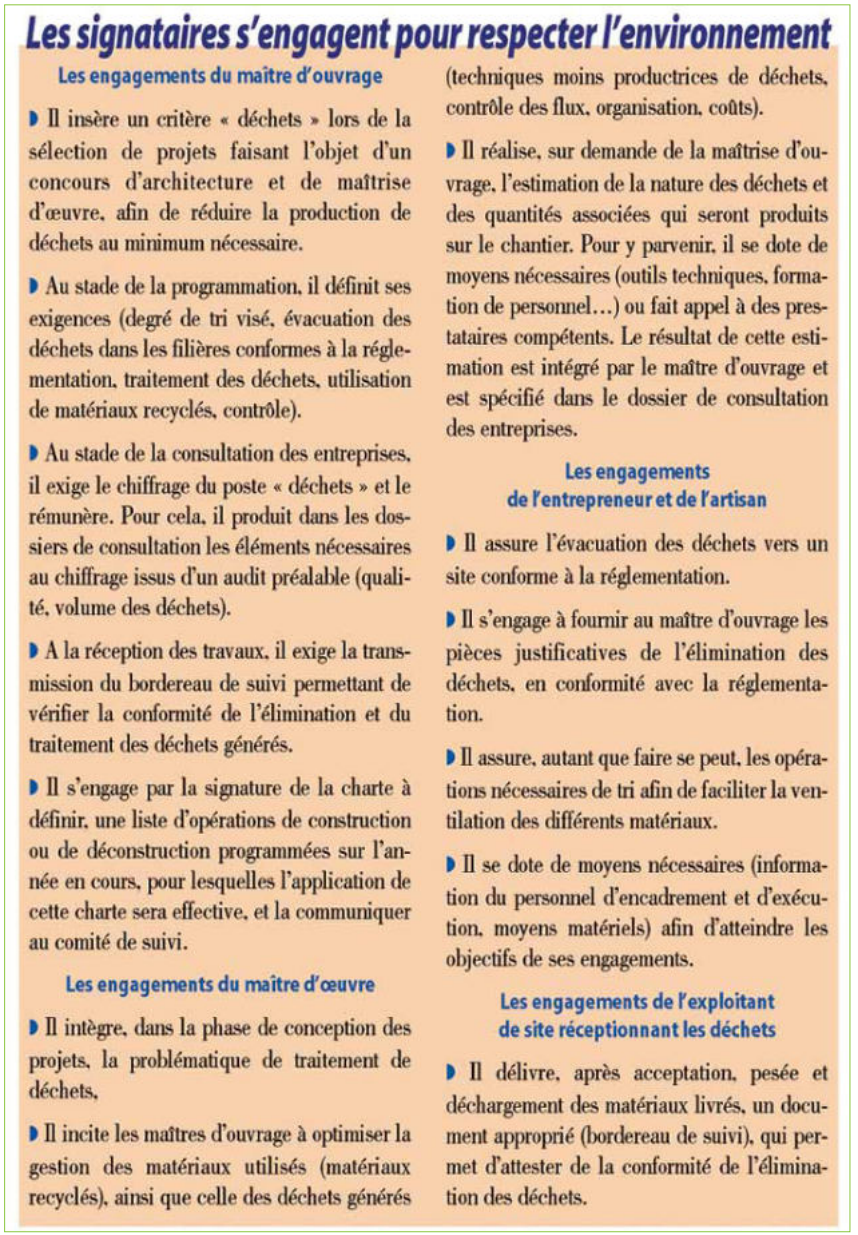
2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.7 - Plan Départemental de Gestion et d'Élimination des Déchets de chantier du BTP des Alpes-Maritimes

Conformément à la circulaire du 15 février 2000, le Plan Départemental de gestion et d'élimination des déchets de chantier du BTP a été approuvé par une charte cosignée le 11 juillet 2003 par le Préfet des Alpes-Maritimes, le président du Conseil Général des Alpes-Maritimes et les présidents de la Fédération Départementale du BTP et de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) du département.

La charte de bonne gestion des déchets du BTP précise les principes et les objectifs selon lesquels les signataires conviennent de s'engager et d'unis leurs efforts, en vue de mettre en oeuvre une politique d'élimination et de valorisation des déchets des chantiers.
Pour cela, les signataires s'engagent à favoriser l'installation des plates-formes de traitement dans sites adaptés et leur exploitation dans le respect de la réglementation.
Les collectivités locales pourront également examiner les possibilités de synergie avec les équipements destinés aux déchets ménagers (déchetteries notamment), existants ou projetés.

Le PLU de Menton devra donc s'assurer du respect des engagements de la charte des déchets de chantier du BTP.



Les signataires s'engagent pour respecter l'environnement

Les engagements du maître d'ouvrage

- Il insère un critère « déchets » lors de la sélection de projets faisant l'objet d'un concours d'architecture et de maîtrise d'œuvre, afin de réduire la production de déchets au minimum nécessaire.
- Au stade de la programmation, il définit ses exigences (degré de tri visé, évacuation des déchets dans les filières conformes à la réglementation, traitement des déchets, utilisation de matériaux recyclés, contrôle).
- Au stade de la consultation des entreprises, il exige le chiffrage du poste « déchets » et le rémunère. Pour cela, il produit dans les dossiers de consultation les éléments nécessaires au chiffrage issus d'un audit préalable (qualité, volume des déchets).
- A la réception des travaux, il exige la transmission du bordereau de suivi permettant de vérifier la conformité de l'élimination et du traitement des déchets générés.
- Il s'engage par la signature de la charte à définir, une liste d'opérations de construction ou de déconstruction programmées sur l'année en cours, pour lesquelles l'application de cette charte sera effective, et la communiquer au comité de suivi.

Les engagements du maître d'œuvre

- Il intègre, dans la phase de conception des projets, la problématique de traitement de déchets,
- Il incite les maîtres d'ouvrage à optimiser la gestion des matériaux utilisés (matériaux recyclés), ainsi que celle des déchets générés (techniques moins productrices de déchets, contrôle des flux, organisation, coûts).
- Il réalise, sur demande de la maîtrise d'ouvrage, l'estimation de la nature des déchets et des quantités associées qui seront produits sur le chantier. Pour y parvenir, il se dote de moyens nécessaires (outils techniques, formation de personnel…) ou fait appel à des prestataires compétents. Le résultat de cette estimation est intégré par le maître d'ouvrage et est spécifié dans le dossier de consultation des entreprises.

Les engagements de l'entrepreneur et de l'artisan

- Il assure l'évacuation des déchets vers un site conforme à la réglementation.
- Il s'engage à fournir au maître d'ouvrage les pièces justificatives de l'élimination des déchets, en conformité avec la réglementation.
- Il assure, autant que faire se peut, les opérations nécessaires de tri afin de faciliter la ventilation des différents matériaux.
- Il se dote de moyens nécessaires (information du personnel d'encadrement et d'exécution, moyens matériels) afin d'atteindre les objectifs de ses engagements.

Les engagements de l'exploitant de site réceptionnant les déchets

- Il délivre, après acceptation, pesée et déchargement des matériaux livrés, un document approprié (bordereau de suivi), qui permet d'attester de la conformité de l'élimination des déchets.

Charte de bonne gestion des déchets de chantier du BTP

Source : www2.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.8 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) & Indication Géographique Protégée (IGP)

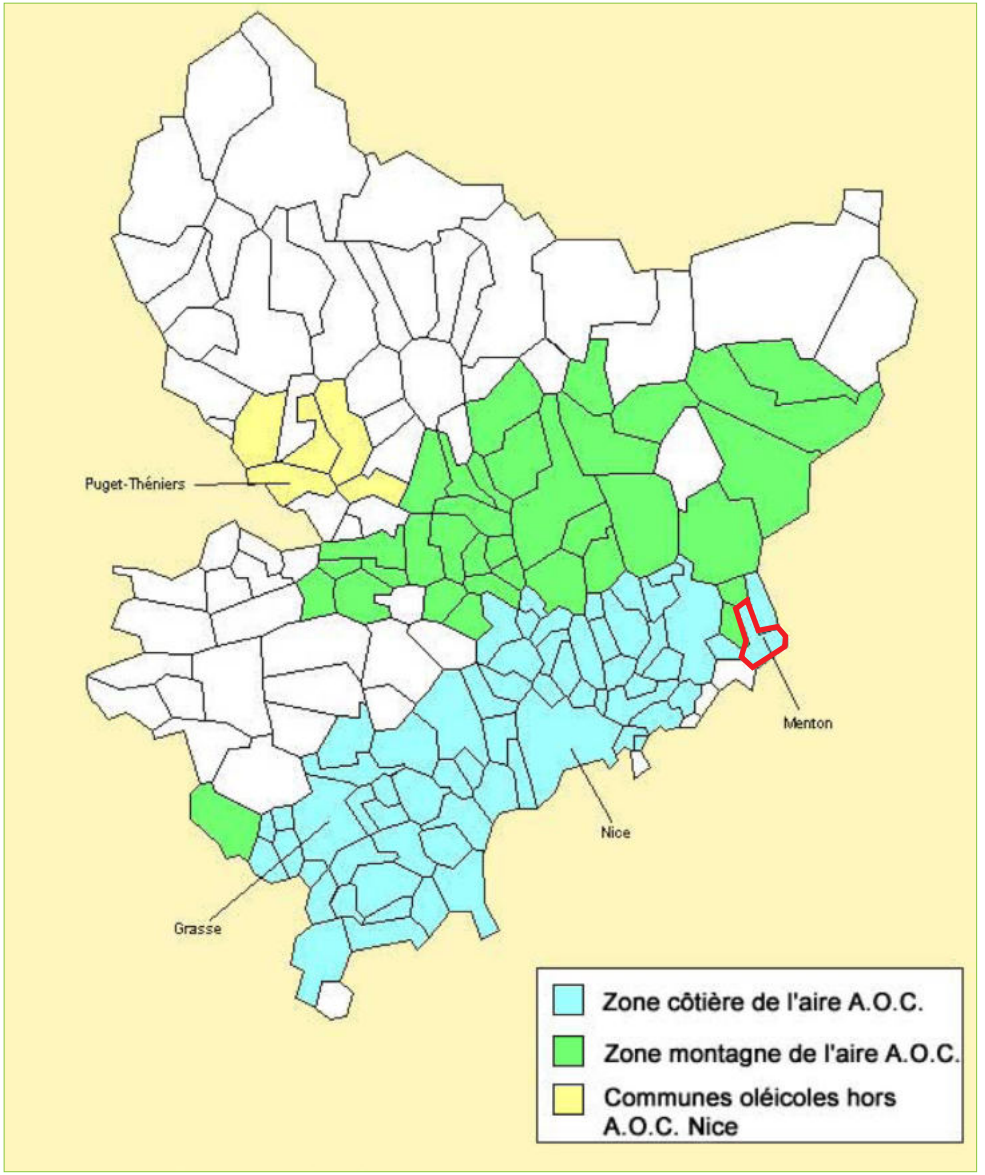
Le territoire communal est totalement inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

- Périmètre AOC « Olive de Nice » par décret du 20 avril 2001,

- Périmètre AOC « Huile d'olive de Nice » par décret du 26 novembre 2004.

En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'institut National des Appellations d'Origine avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, l'Association pour la Promotion du Citron de Menton (APCM) a, avec le soutien de la commune et de la CARF, lancé une démarche pour l'obtention d'une Indication Géographique Protégée (IGP). La labellisation a été obtenue en octobre 2015 (JOUE du 21.09.2015).



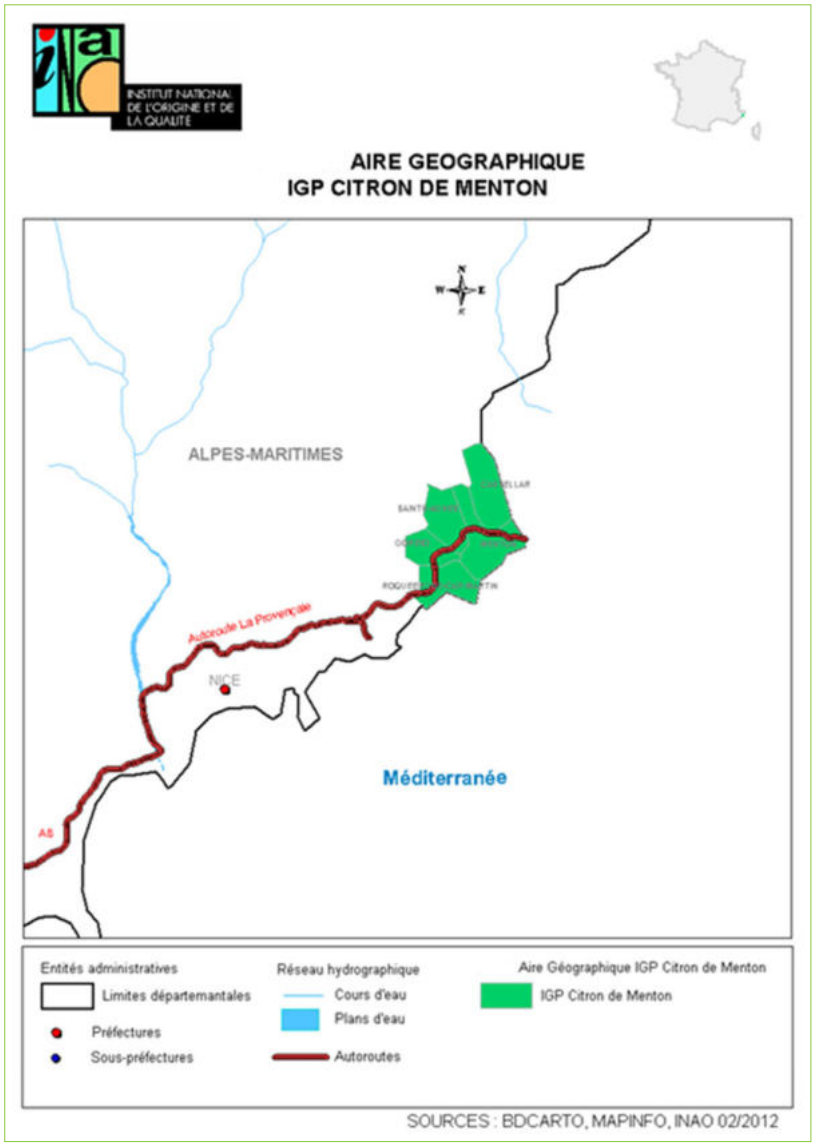
Communes des Alpes-Maritimes concernées par l'AOC « Olive de Nice »

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.8 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) & Indication Géographique Protégée (IGP)

La délimitation de l'aire géographique est basée sur des critères d'ordre pédologique, climatique, altitudinal et historique. Elle correspond à une zone de grès situés entre mer (à 7 km maximum) et massifs calcaires, bénéficiant d'un microclimat favorable (forte hygrométrie, températures douces, pluviométrie particulière) et accueillant depuis plusieurs siècles la culture des agrumes, et notamment des citrons, sur des terrasses aménagées jusqu'à 390 m d'altitude. La délimitation a tenu compte de l'implantation historique des citronniers dans cette zone ainsi que du recensement des vieux vergers à réhabiliter et des terrasses favorables à la relance de la culture du citron.

L'aire géographique de production de l'IGP « Citron de Menton » s'étend sur le territoire des communes de Castellar, Gorbio, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès et Menton.



Périmètre de l'IGP « Citron de Menton »

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.9 - Loi sur l'aménagement des entrées de ville

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme précise qu' « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cette protection touche trois secteurs sur Menton :

- **les espaces bordant l'autoroute A8,**
- **l'entrée de ville Est, RD 6327,**
- **l'entrée de ville Ouest, RD 6007.**

L'institution de cette bande inconstructible a pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville.

Toutefois, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans le cadre de la révision du PLU, à la condition d'avoir mené, dans le cadre d'une étude spécifique, une réflexion d'urbanisme et d'aménagement préalable.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.10 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes

Ce schéma est prévu par la loi de décembre 1973 (modifiée par la loi du 5 juillet 1996).
Son contenu et ses modalités d'élaboration sont définis dans le décret du 20 novembre 2002 relatif aux Schémas de Développement Commercial, précisé par la circulaire du 3 février 2003.

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial a été approuvé par décision préfectorale n° 2005-517 en date du 23 septembre 2005 pour 6 ans (2005-2011). Aujourd'hui, le SDEC est arrivé à échéance et n'a pas été reconduit. Il rassemblait des informations sur l'activité commerciale et son environnement économique et prévoyait la mise en oeuvre d'études ou d'enquêtes complémentaires afin d'affiner le diagnostic et mettre en place un système pérenne d'analyse et de suivi des évolutions.

Suite à la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, les SDEC ne sont pas reconduits mais elle instaure la possibilité d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial en tant que volet commerce des SCOT.

Les lois Grenelle I (5 août 2009) et II (13 juillet 2010) confortent ensuite les SCOT comme échelle majeure de planification et les obligent à élaborer un volet commerce introduisant ainsi l'urbanisme commercial dans l'urbanisme de droit commun.
De plus, un projet de loi relatif à l'urbanisme commercial est en cours de discussion.

Ainsi, le PLU devra tenir compte de ces différents enjeux et orientations définis dans le cadre du futur SCoT de la CARF.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.11 - Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage poursuit un double objectif :

- Offrir aux gens du voyage des conditions satisfaisantes tout en les obligeant à se conforter à la loi et aux règlements de stationnement,
- Obliger les communes à réaliser des aires d'accueil ou à participer à leur réalisation. En contrepartie, le Maire peut prendre un arrêté interdisant le stationnement sur son territoire en dehors des aires d'accueil.

La loi du 5 juillet 2000 institue deux types d'obligation pour les communes en matière d'accueil des gens du voyage :

- Une obligation générale qui concerne toutes les communes les obligeant à mettre à la disposition des gens du voyage des aires de passage désignées comme telles et disposant d'un équipement minimum qui convient à une halte de courte durée,
- Une obligation spécifique qui impose aux seules communes de plus de 5 000 habitants d'aménager une aire d'accueil pérenne et gérée pour les gens du voyage.

Le département des Alpes -Maritimes dispose d'un schéma départemental d'accueil pour les gens du voyage approuvé le 29 mai 1998 et actualisé le 27 décembre 2002 par arrêtés préfectoraux.
Ce dernier a été récemment révisé. Le nouveau Schéma Départemental des Gens du Voyage a été adopté par arrêté préfectoral le 1er juin 2015.
D'après ce document, la commune de Menton doit réaliser 30 emplacements pour l'accueil des gens du voyage, en individuel ou à l'échelle de la CARF.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.12 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN06)

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Cela représente également un enjeu de compétitivité stratégique pour les Alpes-Maritimes, territoire de hautes technologies et d'innovations, pour ses entreprises comme ses administrations.
Aujourd'hui, 80 % de l'économie française est concernée par le numérique.

Le déploiement du très haut débit pour tous constitue donc l'un des plus grands chantiers d'infrastructures à venir.
La Commission Européenne a lancé en 2010 le programme « Europe 2020 » dans le cadre de la stratégie de Lisbonne. Les objectifs retenus par l'Agenda Numérique 2020 sont les suivants :

- en 2013, le haut débit (2 Mbit/s) pour tous les Européens ;
- en 2020, accès à 30 Mbit/s pour tous, avec 100 Mbit/s pour au moins 50 % des ménages.

La France a fait de ces objectifs une de ses priorités. Le Programme National Très haut débit, définit par le gouvernement en juin 2010, vise « d*u très haut débit le plus vite possible sur l'ensemble du territoire national* ». Ce programme s'appuie sur un triple découpage du territoire national, qui reflète les opportunités et contraintes de déploiement des réseaux optiques :

- La zone très dense (ZTD), très rentable du fait de sa densité et d'une forte proportion d'immeubles collectifs. 8 communes en ZTD sont recensées dans les Alpes-Maritimes ;
- La zone dite « moyennement dense », qui concerne les territoires où, malgré la diminution de la densité, l'initiative privée reste possible à la condition d'être mutualisée. Dans les Alpes-Maritimes, 56 communes sont inscrites dans cette zone ;
- La zone dite « non dense » ou zone d'initiative publique : il n'existe par sur ces territoires d'équilibre économique pour un déploiement de la fibre optique sur des financements privés.

Les Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) trouvent leur fondement dans la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, introduite dans l'article L.1425-2 du Code Général des Collectivités Publiques.
Ces schémas « *recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné* ».
Le SDTAN est un outil de cadrage, qui prévoit le déploiement du très haut débit sur un territoire. Il est inscrit dans une perspective de planification à l'horizon de 10 à 15 ans.
Ce document doit être pris en compte dans les PLU. Les dispositions relatives aux communications électroniques comprises dans la loi Grenelle II de juillet 2010, conduisent à intégrer les orientations des SDTAN dans les PLU.

Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Conseil Général en juin 2013.
Les 5 priorités d'aménagement numérique sont les suivantes :

- 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 moyen 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.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.13 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI)

Approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009, il donne les axes prioritaires de l'État et de ses principaux partenaires (Conseil Départemental, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Office National des Forêts, Comités Communaux Feux de Forêt, ...) afin d'améliorer la prévention et la lutte contre les incendies pour une période de 7 ans.
Par arrêté préfectoral du 5 avril 2016, le PDPFCI a été prolongé pour une durée de 3 ans.

Les actions de coordination de la politique de la prévention des incendies ainsi que les Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt, sont menées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Les axes de prévention et de lutte sont les suivants :
- la surveillance estivale,
- les équipements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et travaux de prévention,
- la connaissance de l'équipement de DFCI,
- la régularisation des ouvrages (mise en place de servitudes pour pérenniser les ouvrages).

Il s'agit donc de :
- poursuivre l'activité d'écobuage – brûlage de végétaux sur pieds et des feux d'hiver,
- renforcer l'application du débroussaillement obligatoire (Obligations Légales de Débroussaillement - OLD),
- informer et sensibiliser à l'emploi du feu,
- élaborer le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF).

Le PLU prendra en compte les zones de risques du PPRIF quand il sera approuvé et les axes de prévention et de lutte du PDPFCI.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.14 - Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes

Le Département des Alpes-Maritimes a adopté en novembre 2010 un **Plan Climat Territorial.**

Le département des Alpes-Maritimes est un département très dynamique et attractif ayant une activité économique majoritairement tirée par le tourisme. Les Alpes-Maritimes offrent une qualité de vie reconnue grâce à son riche patrimoine naturel, ses 300 jours de soleil par an, ses 115 km de côtes et de plages et ses 8 stations de ski… Si le dynamisme démographique est réel, la population azuréenne est vieillissante : plus de 280 000 personnes ont plus de 60 ans et plus d'un tiers de la population de plus de 15 ans est retraitée. Le développement économique induit une urbanisation croissante, notamment autour des grandes villes du littoral méditerranéen.

Cette dynamique du département a des répercussions à plusieurs niveaux :

- Près de la moitié des actifs travaillent dans une commune différente de leur lieu de résidence, créant un trafic important,
- L'attrait touristique du département a nécessité la création de nombreuses infrastructures de transport et de logements, avec l'augmentation en conséquence des consommations énergétiques ; la préoccupation énergie ne commençant que depuis peu à être prise en compte dans ces projets,
- L'urbanisation rapide s'est faite au détriment des espaces naturels : en 20 ans, 20% des espaces naturels de la bande côtière ont été urbanisés…

L'enjeu actuel, dans une perspective globale de développement durable, est alors de concilier, d'une part, la préservation des richesses naturelles du territoire et de la qualité de vie, d'autre part, le développement des activités économiques, avec une meilleure répartition sur l'ensemble du département .

Dans ce contexte, le Conseil Général des Alpes-Maritimes, au travers ses différents champs d'action, a la possibilité, à son échelle, d'oeuvrer en faveur du développement durable.

Source : www.planclimat-cg06.fr

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.15 - Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles

Pour renforcer son action en matière de préservation du patrimoine naturel, le Conseil Général des Alpes-Maritimes a décidé d'élaborer un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles.

En cours de finalisation, cet outil de programmation technique et financière a comme principaux enjeux de favoriser et de préserver la diversité biologique, d'obtenir une connaissance plus fine des milieux et de définir les actions prioritaires.
Une analyse des critères écologiques, sociaux et paysagers ainsi que des enjeux a permis de hiérarchiser 72 sites remarquables sur le département.

Sur la commune de Menton, par arrêté ministériel du 13 novembre 1968, plusieurs propriétés sont incluses dans les zones de préemption délimitées au titre des Espaces Naturels Sensibles du département et dans lesquelles s'appliquent notamment les dispositions des articles L.113-8 et suivants du Code de l'urbanisme:

- La propriété Blasco Ibanez,
- Les Serres de la Madone,
- Le Jardin des Colombières,
- Le Parc de l'hôtel Bellevue.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.16 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Avec le Grenelle de l'Environnement, le « Plan Barnier Objectif Terres 2020 » et l'ensemble des politiques et programmes mis en place dans les Alpes-Maritimes, la question de l'avenir de l'agriculture et de la forêt dans le département se pose dans de nouveaux termes, ceux du développement durable.

L'agriculture et la production forestière ont fortement décliné depuis les années 50. Néanmoins, elles restent au coeur des nouveaux défis économiques, alimentaires et écologiques auxquels la société d'aujourd'hui doit faire face et qui appellent à des nouveaux modèles de développement des territoires.

Dans ce contexte, il apparaît important pour le département de proposer et de mettre en place une stratégie de développement durable de l'agriculture et la forêt concertée avec l'ensemble des acteurs concernés.

Cette stratégie a été élaborée à la suite d'un vaste travail de concertation mené sous l'égide d'un Comité de pilotage composé de personnes qualifiées représentatives des principales parties intéressées de l'agriculture et de la forêt dans les Alpes-Maritimes. Ce comité, après analyse des attentes exprimées par les différents acteurs, a arrêté une stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt dans le département afin de la présenter lors des assises de l'agriculture et de la forêt qui se sont déroulées à Nice le 15 octobre 2010.
Cette stratégie se compose d'un **diagnostic partagé**, qui permet de préciser le cadre dans lequel s'est inscrite la réflexion présidant son élaboration, d'un **ensemble de propositions d'orientations** à mettre en place indiquant les grands axes de développement qui doivent être poursuivis, d'une **charte énumérant les engagements à prendre** pour y parvenir ainsi que d'un plan d'actions déclinant concrètement la conduite à tenir pour atteindre ces objectifs.

Les quatre piliers de la stratégie de développement durable :

- Créer une synergie entre les activités agricoles et forestières et leur territoire par une démarche forestière volontariste ;
- Inscrire l'agriculture et la forêt au coeur de leur environnement ;
- Construire les bases d'une croissance économique durable ;
- Promouvoir un mode de développement solidaire.

La charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes :

Les signataires de la stratégie s'engagent à tenir des engagements dans de nombreux domaines. Les 28 engagements portés par la charte ont pour but de donner aux activités agricoles et forestières de nouvelles perspectives de développement fixant des objectifs clairs articulés autour des axes suivants :

- Un axe territorial dont l'objectif principal est la mise en place d'un dispositif de maîtrise du foncier agricole ;
- Un axe environnemental qui repose sur le développement de pratiques respectueuses de l'environnement et celui du développement d'énergies renouvelables ;
- Un axe économique avec pour double objectif d'adapter l'offre à la demande et d'augmenter la valeur ajoutée des productions locales s'articulant autour d'un accroissement des capacités de transformation, d'une valorisation de la production à travers la promotion des produits locaux, du développement des circuits courts, ou encore de la création d'une plate-forme collaborative euro-méditerranéenne de recherche, d'innovation, de développement et de formation ;
- Un axe social qui couvre les questions de formation, d'emploi et de logements.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.16 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Les engagements de la charte :

Foncier :
- Engagement n°1 : Mieux connaître et suivre l'évolution des territoires,
- Engagement n°2 : Préserver le potentiel des terres agricoles,
- Engagement n°3 : Mobiliser et mettre en valeur les espaces fonciers agricoles,
- Engagement n°4 : Favoriser la transmission et l'installation.

Environnement - Agriculture durable :
- Engagement n°5 : Améliorer les pratiques agricoles au regard de l'environnement,
- Engagement n° 6 : Développer la certification environnementale des exploitations,
- Engagement n°7 : Améliorer la prise en compte des contraintes environnementales dans le soutien à la production agricole,
- Engagement n°8 : Préciser la reconnaissance de rôle des pratiques agricoles sur la qualité des paysages et la biodiversité.

Valorisation des productions :
- Engagement n°9 : Diversifier l'offre de produits agricoles du département,
- Engagement n°10 : Organiser la production autour d'une démarche de garantie de provenance des produits locaux,
- Engagement n°11 : Promouvoir les produits agricoles du département,
- Engagement n°12 : Développer des lieux de concentration de l'offre des produits agricoles locaux.

Innovation, recherche, formation, développement :
- Engagement n°13 : Créer une plate-forme collaborative de formation, recherche et développement durable sur les cultures végétales méditerranéennes,
- Engagement n°14 : Consolider l'assistance technique sur les productions animales,
- Engagement n°15 : Proposer des programmes de formation adaptés aux besoins des agriculteurs.

Emploi et logement :
- Engagement n°16 : Mettre en adéquation l'offre d'emploi et la demande,
- Engagement n°17 : Améliorer les capacités et conditions de logement des actifs agricoles.

Forêt :
- Engagement n°18 : Augmenter les débouchés pour le bois local,
- Engagement n°19 : Proposer une offre de bois répondant à la demande locale,
- Engagement n°20 : Améliorer et optimiser les conditions de mobilisation de la ressource forestière,
- Engagement n°21 : Développer l'animation, la formation et le transfert de connaissance dans le domaine forestier,
- Engagement n°22 : Assurer une gestion durable de la forêt en vue de prévenir les risques naturels et de développer ses différentes fonctions.

Élevage :
- Engagement n°23 : Consolider l'élevage sur le territoire des Alpes-Maritimes,
- Engagement n°24 : Accroître les capacités de transformation de la filière élevage ;
- Engagement n°25 : Développer des activités de diversification.

Agriculture biologique :
- Engagement n°26 : Valoriser et promouvoir les productions biologiques locales,
- Engagement n°27 : Proposer des formations spécifiques à l'agriculture biologique,
- Engagement n°28 : Développer les thèmes de recherche intéressant l'agriculture biologique ainsi que les travaux visant à une application directe des avancées chez les producteurs.

Le plan d'actions qui fait suite à la charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt est constitué d'un ensemble de fiches thématiques qui ont été élaborées en vue de répondre aux enjeux prioritaires identifiés lors de la phase diagnostic et qui crée le coeur de la stratégie de la charte.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.16 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Menton devra prendre en compte les mesures énoncées dans cette charte. Il contribuera ainsi à la préservation du potentiel des terres agricoles et à la mise en valeur des espaces fonciers agricoles et forestiers.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.17 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le PLU de Menton devra respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique communiquées par l'État. Ces servitudes, affectant l'utilisation du sol, sont une limite au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Le territoire de la commune de Menton est concerné par les différentes servitudes suivantes :

- **Servitude relative à la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement** *(A5)* : sont concernées toutes les canalisations existantes.

- **Servitude relative à la protection des bois, forêts et dunes** *(A8)*

- **Servitude relative à la protection des monuments historiques** *(AC1)* : cette servitude concerne les monuments classés et le monument inscrit. Elle s'étend sur une zone de 500 m de rayon autour des monuments.

- **Servitude relative à la protection des sites et des monuments historiques** *(AC2)* : cette servitude concerne deux zones géographiques de la commune.

- **Servitude résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme** *(PM1)*.

- **Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques** *(PT1)* : il s'agit du centre de Menton / Baousset.

- **Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État** *(PT2)* : il s'agit du centre de Menton / Baousset (zone primaire de dégagement AFNR 0060140157 et zone secondaire de dégagement AFNR 0060220116), et du faisceau hertzien de la Turbie / Tête de Chien à Menton / Baousset (zone spéciale de dégagement).

- **Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques** *(PT3)* : elle concerne les câbles souterrains des lignes à grande distance et tout le réseau de lignes aériennes et câbles souterrains de distribution.

- **Servitude relative aux chemins de fer et de grande voirie** *(T1)* : elle concerne la ligne SNCF Marseille à Vintimille.

- **Servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne** *(T7)*.

3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les spécificités naturelles et urbaines concernant le territoire communal sont décrites dans la partie 2 « Rapport environnemental » du présent rapport.

Espaces naturels et urbains

Inventaire départemental des paysages

Ce document a été élaboré en juin 1997, dans le cadre d'une étude menée par la Direction Régionale de l'Environnement et la Direction Départementale de l'Équipement. Le territoire de la commune de Menton a été identifié comme appartenant à la famille des « sous les Corniches » dans l'entité paysagère du « littoral mentonnais ». Celle-ci se caractérise par une urbanisation débordant de son cadre naturel et remontant sur les pentes de garrigue et de pinèdes. La tendance d'évolution est marquée par la densification du bâti et la destruction des espaces végétalisés, par la parcellisation des grandes propriétés.

Les enjeux communaux définis par cet inventaire sont les suivants :
- retrouver la place de l'eau et de la rivière dans la ville,
- intégrer les fonds de vallons à la trame verte,
- protéger les espaces arborés remarquables publics et privés,
- améliorer la structure viaire en veillant au rapport à créer entre route et rivière,
- préserver et renforcer les cheminements remarquables.

Sites archéologiques

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).
Le territoire de Menton est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques.

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme* stipule que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

Sites classés et inscrits

L'ensemble de la commune est classé en site inscrit, depuis 1973. Il s'applique donc sur Menton une servitude de Protection des Sites et des Monuments Naturels, nécessitant pour toute opération l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Monuments historiques

Le patrimoine bâti de Menton fait l'objet d'une attention particulière, par l'inscription et le classement de nombreux monuments historiques. Réparti sur l'ensemble du territoire communal, chacun d'eux impose un périmètre de servitude qui s'étend sur un rayon de 500 mètres. A l'intérieur de ce dernier, le droit des sols est fortement limité (selon la loi du 31 décembre 1913) et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune comprend des monuments historiques classés (MHC) et inscrits (MHI) sur son territoire :

**Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)*

Monuments historiques classés :

- Chapelle de l'Immaculée Conception classée le 03 mars 1947,
- Église paroissiale Saint-Michel classée le 03 mars 1947,
- Places de l'Église et de la Conception classées le 03 mars 1947,
- Hôtel d'Adhémar de Lantagnac classé le 24 juin 1977,
- Fontana Rosa classée le 21 août 1990,
- Domaine de la Serre de la Madone classé le 12 décembre 1990,
- Domaine des Colombières classé le 03 octobre 1991.

Monuments historiques inscrits :

- Chapelle Saint-Jacques de Pélerin inscrite le 29 novembre 1948,
- Immeuble 1, place de la Conception inscrit le 16 juin 1961,
- Maison 2, place de l'Eglise inscrite le 16 juin 1961,
- Maison 2, rue du Vieux-Château inscrite le 16 juin 1961,
- Places de l'Eglise et de la Conception inscrits le 16 juin 1961,
- Palais Carnolès inscrit le 12 septembre 1969,
- Hôtel Winter Palace inscrit le 29 octobre 1975,
- Hôtel Riviera Palace inscrit le 28 décembre 1979,
- Hôtel Pretti inscrit le 16 novembre 1989,
- Villa Tempe a Pailla inscrite le 22 janvier 1990,
- Immeuble 2, rue Guyau inscrit le 03 avril 1990,
- Immeuble 4, rue Guyau inscrit le 03 avril 1990,
- Maison Loredan Larchey inscrite le 03 avril 1990,
- Immeuble Loredan Larchey (rue) inscrit le 19 septembre 1990,
- Jardins de l'Hôtel Riviera Palace inscrits le 17 octobre 2011,
- Jardin du Clos du Peyronnet inscrit le 14 mars 2017.

Le secteur sauvegardé

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du centre historique a été approuvé par arrêté interministériel du 30 juin 2003. Celui-ci fait l'objet d'un règlement spécifique pour la protection de ce patrimoine. Le PLU ne couvre pas ce secteur.

Éléments patrimoniaux

La commune de Menton est dotée d'un patrimoine riche et varié (patrimoine des périodes préhistorique, romaine et baroque ; patrimoine du tourisme hivernal et des jardins du XIXème siècle ; patrimoine Label XXème siècle). En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Ces éléments font l'objet d'un inventaire spécifique annexé au présent dossier de PLU.

Eau et milieux aquatiques

Protection des sources

L'alimentation en eau de la commune de Menton s'effectue à partir de 2 ressources. La ville de Menton est alimentée principalement par le captage de la Roya et partiellement par les eaux provenant de la Vésubie (eau traitée dans les usines des cols de Villefranche et du Vinaigrier) pour le secteur ouest de la commune.

Faune et Flore

Les Zones naturelles d'Intérêt Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)

Trois ZNIEFF sont identifiées sur le territoire communal :

- ZNIEFF terrestre de Type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès »,
- ZNIEFF terrestre de Type II n°06-116-100 « Chaînons frontaliers de Sospel à Menton »,
- ZNIEFF marine de Type II n°06-015-000 « La Sainte-Dévote et les Scuglietti ».

Le réseau Natura 2000

Une partie du territoire communal (5,6 % de la commune) est couverte par un site d'importance communautaire (SIC) Natura 2000. Les sites n°FR9301995 dénommé « Cap-Martin » et n°FR9301567 « Vallée du Careï - Collines de Castillon » s'inscrivent dans ce périmètre. De fait, ces secteurs sont soumis à une obligation de protection des espèces présentes et de leurs habitats (conservation, rétablissement et prévention).
En outre, le site « Vallée du Careï - Collines de Castillon » est également classé, depuis le 2 juin 2010, en Zone Spéciale de Conservation (ZSC).
La ZSC n°FR9301568 « Corniches de la Riviera », de par sa localisation sur la commune attenante de Roquebrune-Cap-Martin peut impacter les projets de Menton.

Risques naturels

La commune de Menton est soumise aux risques naturels suivants :

- Séismes : selon les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, le zonage sismique indique que la commune de Menton est classée en zone 4 de sismicité moyenne. Depuis le 14 février 2001, la commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sur les séismes.
- Mouvements de terrains : la constitution des sols rend vulnérable une grande partie du territoire. L'évolution urbaine du territoire, en transformant les secteurs agricoles en espaces urbanisés diffus, a contribué à la perte d'une gestion solidaire du territoire. Depuis février 2001, la commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sur les mouvements de terrain.
- Inondations : l'étude relative au programme de prévention contre les inondations liées aux ruissellements urbains et aux crues torrentielles établies en 1996 par le CETE Méditerranée, a défini la commune de Menton comme soumise à des risques de pluies torrentielles. De par la nature de ses sols, ces risques accentuent fortement ceux de mouvements de terrains, les fortes pluies entraînant avec elles des strates du sous-sol.
- Incendies de forêts : la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt a prescrit le 16.07.1996 la réalisation de nombreux Plans de Prévention des Risques liés aux Incendies de Forêts (PPRIF) sur le département dont celui de Menton. Il n'a jamais été réalisé ; la commune n'apparaissant pas comme un secteur prioritaire.
- Glissements : compte tenu de son climat et de ses nombreuses pentes la commune est sensible aux glissements de terrains.

Zones d'assainissement

Il est rappelé selon l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales que « *les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :*

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique*

3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. ».

Le Schéma Directeur d'Assainissement de Menton a été mis en enquête publique en janvier 2004 et approuvé en août 2007.

CHAPITRE 3

BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION

1.1 - Développement économique et commercial

L'examen des perspectives de développement économique a révélé l'importance :

- Du maintien des entreprises artisanales, de commerce et de service, et des activités administratives publiques, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale notamment dans le centre-ville et dans la zone du Haut-Careï,
- De la redynamisation des activités agricoles et industrielles,
- Du renforcement des activités liées au tourisme.

La pérennité et le développement de ces secteurs d'activités permettra de :

- Proposer des emplois en plus grand nombre sur la commune,
- Consolider l'économie locale.

Plusieurs mesures sont nécessaires pour engager cette dynamique :

- Mettre en place une dynamique économique à l'échelle du bassin de vie, passant sur une complémentarité des pôles,
- Affirmer la place de Menton dans l'économie générale du bassin de vie (hôpitaux, université...),
- Favoriser le renouvellement des activités,
- Adapter l'offre commerciale aux périodes touristiques,
- Relancer l'agriculture.

La commune bénéficie d'un secteur commercial satisfaisant. Toutefois, l'offre proposée laisse apparaître des manques en direction des jeunes. L'activité commerciale souffre d'une image vieillissante ; elle est concurrencée dans certains domaines par les centres commerciaux plus attractifs des grandes villes de la conurbation littorale ou de l'Italie.
Le projet de PLU a pour objectif de développer deux zones d'activités. Il s'agit de la zone artisanale de Saint-Roman et de la zone d'activités (tertiaires, artisanales et industrielles) du Haut-Careï.

Le tourisme est une composante importante de l'économie locale. L'ensemble des équipements touristiques de la commune concourent à une activité touristique dynamique sur la quasi-totalité de l'année.
Cependant, il semble que Menton pourrait davantage capter les retombées touristiques de son environnement exceptionnel en redynamisant sa capacité d'accueil (taux de remplissage des hôtels à améliorer) tout en développant l'offre d'activités touristiques et en proposant des animations en direction par exemple des jeunes.Les sports de nature pourront trouver place dans le parc départemental de l'Ubac Foran (randonnées, VTT...). La commune pourrait également tirer profit des traversées quotidiennes de touristes en transit entre l'Italie et la Principauté de Monaco, en favorisant l'attrait de cette population, potentiellement porteuse de richesse pour l'économie locale, pour les différents points d'intérêt de Menton.

1.2 - Surfaces agricoles

Le secteur agricole est encore présent sur la commune. L'agriculture demeure un élément important de l'économie, à la fois sur le plan de l'emploi et de la richesse créé, mais aussi sur le plan qualitatif, pour la participation de cette activité à la diversité des paysages.

L'agriculture, et la culture des agrumes en particulier, ont fait l'histoire et le patrimoine de Menton, celle-ci ne représente plus aujourd'hui que 7% de la surface communale. Les zones agricoles représentent 109 hectares dans le projet de PLU contre 34 hectares au POS. Elles sont principalement situées sur les collines et crêtes du Mentonnais. En 20 ans, le mitage de l'urbanisation a fortement contribué au recul de l'espace agricole et de son exploitation.

Pourtant, l'activité agricole constitue un double enjeu par les retombées économiques qu'elle apporte (vente de produits dérivés, gîtes ruraux…) et par ses paysages, qui signent l'identité de la ville. D'où, l'enjeu important de la protéger et de privilégier son développement dans le PLU.

Il conviendra donc d'encourager et de susciter toutes les actions de nature à préserver voire à développer cette activité.
Ces actions peuvent être :

- Permettre la composition et l'entretien des paysages identitaires de Menton par la relance de l'agriculture notamment des olives et des agrumes,
- Mener une réflexion sur les modes de construction des murs de soutènement des terrasses,

- Aider les agriculteurs dans la recherche de débouchés,
- Mettre en place des jardins familiaux sur d'anciennes terrasses en friche,
- Développer des circuits et visites des exploitations (moulins, ventes de produits, gîtes ruraux ...).

1.3 - Développement forestier

La commune est marquée par une variété de paysages naturels (forêt, jardins, agrumes, terrasses...) faisant de celle-ci un lieu de rencontre entre mer et montagne, et de transition avec les paysages de l'arrière-pays.

Les espaces boisés occupent une grande part du territoire communal. Ils composent le patrimoine paysager de la commune et participent à la qualité du cadre de vie de Menton.
D'un intérêt écologique avéré, il convient de les protéger face au développement de l'urbanisation.

1.4 - Aménagement de l'espace

Au regard de l'occupation actuelle des sols et de la structure de l'urbanisation, les besoins – outre la protection du patrimoine naturel, agricole et forestier – sont de maîtriser les surfaces urbanisables et de structurer le développement de l'urbanisation afin de préserver la trame verte de la commune.
La maîtrise et la structuration du développement de l'urbanisation sur le territoire communal nécessitent de saisir le potentiel foncier constructible dans les zones déjà urbanisées.

Les restructurations et extensions urbaines permettront d'accueillir la population nouvelle. Ainsi, les capacités d'accueil doivent correspondre aux perspectives de croissance de la population en tenant compte du phénomène de rétention foncière.

1.5 - Environnement / Biodiversité

Au vu des nouvelles exigences envers la protection de l'environnement et des ressources naturelles présentes sur la commune, des dispositions sont nécessaires :

- Maintenir les espaces végétalisés constituant des corridors écologiques au travers de la trame verte et bleue communale,
- Protéger les espaces riches en biodiversité et les ressources naturelles (boisements, végétation, eau),
- Assurer une gestion des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie de forêts),
- Assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique en identifiant les réservoirs de biodiversité et en créant des corridors écologiques, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et les espaces naturels identifiés par la Direction Territoriale d'Aménagement 06,
- Conserver des espaces verts dans les espaces urbains afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la commune. Des éléments de paysage sont identifiés sur l'ensemble du territoire communal. En centre-ville l'inscription de nombreux éléments de paysages permet de construire une véritable couche paysagère.
- Préserver les espaces affectés aux activités agricoles, espaces qui participent à la protection et à la restauration des continuités écologiques,
- Assurer la préservation de la biodiversité des plans d'eau, zones humides et ripisylves,
- Préserver la ressource en eau : mettre en œuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants dans le milieu naturel.

1.6 - Équilibre social de l'habitat

La commune compte 1 423 logements sociaux au 1er janvier 2017, ce qui correspond à 9,15 % du parc de résidences principales. L'offre est très faible et les demandes en logements aidés restes insatisfaites. La commune devra engager plusieurs programmes de logements sociaux afin de proposer à la population de nouveaux logements adaptés.

La commune attire des jeunes actifs, de par son cadre de vie et sa proximité avec les grands bassins d'emplois alentours. Il convient toutefois de prendre en compte le vieillissement de la population et l'éclatement des familles, de plus en plus fréquent. Il est ainsi nécessaire de considérer ces éléments lors de la constructions de logements et de favoriser les logements de petites tailles à destination de personnes seules.

1.7 - Transports et déplacements

La pré-dominance de la voiture dans les déplacements urbains favorise la saturation des axes routiers.
La commune est desservie par la RD 6007, seule voie transversale de la commune. Cet axe est très fréquenté, puisqu'il constitue un lien direct avec l'Italie.
Menton est ainsi située en territoire traversé, subissant de forts flux de déplacements d'Est en Ouest et la redistribution des actifs de la CARF (entre l'échangeur et les départementales). Le projet devra se prononcer sur l'équilibre et le degré de perméabilité à établir entre Menton, l'agglomération et le bassin.

Le territoire communal est aussi desservi par l'autoroute A8 qui est très vite saturée aux heures de pointes. Lors de l'élaboration de la DTA, aucun projet n'a été envisagé sur ce parcours, estimant sa surcharge moins inquiétante qu'aux alentours de l'agglomération niçoise. Pourtant, l'autoroute y est déjà fortement saturée. La commune possède également deux avenues impactantes, les vallées du Careï et du Borrigo, qui donnent leurs identités aux quartiers et aux vallées qu'elles desservent. Cependant le relief contraignant limite les liaisons entre vallées.

Au niveau des stationnements, l'offre est aujourd'hui insuffisante sur le territoire communal.
L'amélioration et le développement du stationnement aux abords des sites touristiques et des commerces et services de proximité est aujourd'hui nécessaire afin d'assurer une offre de stationnement suffisante pour les résidents et les touristes actuels et futurs. La commune projette ainsi la création de deux zones de stationnements complémentaires. La création d'un nouveau parking à la gare SNCF, avec le futur pôle d'échanges multimodal et un nouveau parking, récemment inauguré, par le biais de la CARF, sous la plage des sablettes. La commune prévoit également la réalisation d'un parc souterrain sous la Place de l'Armée des Alpes.
Concernant le stationnement des deux roues, la commune a prévu la création de 54 emplacements entre 2003 et mars 2016 dans la zone du centre-ville. 160 emplacements réservés aux deux roues sont ainsi répartis sur tout le territoire mentonnais.

L'offre en transports en commun est importante à Menton du fait de la présence de la voie ferrée et de deux gares (Menton, Menton-Garavan). De plus, les gares de Carnolès et de Roquebrune-Cap-Martin permettent une bonne desserte de la bande littorale.
Le réseau de bus vient en complément du réseau ferré. La commune et ses différents quartiers sont desservis par un réseau de bus important. Cependant l'offre apparaît insuffisant sur les quartiers de Suillet et Azur parc.
Il faudra veiller au maintien du réseau et également pallier les insuffisances de l'offre de transports en commun.

L'accessibilité limitée des pentes et la topographie spécifique de Menton rend difficile le développement des modes doux. Néanmoins, les cheminements piétons pourraient servir de support à la mise en place d'un réseau de déplacement doux, participant à la valorisation du territoire et compensant la rupture des parcours haut et bas de la ville.

1.8 - Équipements et services

Le tableau ci-dessous dresse un état des lieux des équipements et services communaux de la commune de Menton, et fait part, le cas échéant des besoins futurs :

Équipements et services	Appréciations et besoins
Commerces et services de proximité/Artisanat	
Nombreux services, commerces	- Améliorer l'offre en équipements de proximité (services, commerces, artisanat), - Développer l'offre touristique (loisirs, hébergements, activités artisanales), - Développer l'offre commerciale et l'animation nocturne pour les jeunes générations notamment. - Encourager le développement des services commerciaux avec celui de l'agriculture de proximité.
Stationnement	
- Deux parkings souterrains sur le centre ville - Secteur payant : 1270 places payantes en saison hivernale et en saison estivale 1633 places payantes - Secteur gratuit : 3170 places gratuites - 160 emplacements deux roues dans la zone du centre ville - 683 places en parking souterrain - Bornes pour voitures électriques/hybrides *(parking Gifi - Haut Carei)*	- Besoins à proximité des commerces et services existants, - Projets en cours : trois nouveaux parkings sous la plage des sablettes en liaison avec la vieille ville *(+430 places)*, à la gare SNCF avec le futur pôle d'échanges multimodal et un parc souterrain sous la Place de l'Armée des Alpes.
Équipements et superstructures de la qualité de vie	
<u>Scolaire et péri-scolaire</u> Crèche et halte-garderie Micro-crèche École Camaret Écoles élémentaires Écoles maternelles Collèges Lycée professionnel Paul Valéry Lycée polyvalent Pierre et Marie Curie Lycée Professionnel Industriel de Menton IUT Sciences Politiques Enseignements spécialisés Enseignement privé	- Création d'une crèche dans le Borrigo, - Développer le pôle universitaire autour de l'axe « santé bien-être et nutrition », - Création d'un établissement de 15 à 20 berceaux sur le site de l'ancienne école des Moulins, - Création d'un établissement de 75 berceaux sur le site de l'Eco-quartier (phase administrative en cours).
<u>Administration et services publics</u> Mairie Bureau de poste Gendarmerie Poste de douane Centre de secours SDIS Sapeurs-pompiers Maison des services publics Tribunal Palais de Justice Commissariat de Police Nationale Maison du Département CCAS Pôle Emploi Concessionnaires fluides Poste CAF CPAM Médecine du travail Maison de la justice et du droit Initiative Menton Riviera (aide à la création d'entreprises) Centre de formalités des entreprises de la CCI Mission locale	Pas de besoin à court terme.
<u>Sanitaire et social</u> Hôpital la Palmosa (251 lits) Maisons de retraite (336 lits) Accueil de jour Alzheimer Centre de dialyse Orthophoniste Kinésithérapeutes Infirmiers Dentistes Médecins Tous professionnels en médical et paramédical	- Implantation d'une structure de type « foyer logement » pour les seniors, - Création d'un foyer restaurant pour seniors, - Création d'un pôle de soins médicaux.

Culture et loisirs Office du Tourisme de catégorie 1 Bibliothèque Archives municipales Musées de France : Musée des Beaux-Arts, Musée de préhistoire régionale, Musée du Bastion, Musée Jean Cocteau *« Collection Séverin Wunderman »*, Maison du patrimoine Adhémar de Lantagnac Maison des Traditions Jardins publics Mémorial Katherine Mansfield Théâtre Francis Palmero Chapelle Saint-Jacques (salle d'exposition) Galerie d'Art contemporain École Municipale d'Arts Plastiques (EMAP) Conservatoire de musique, de danse d'arts dramatiques et de chant Service du patrimoine Salle des fêtes des Sablettes Salles de réunion : salle Saint-Exupéry, salles polyvalentes du Palais de l'Europe et de la Résidence du Louvre Cinéma Casino Parc d'attractions Jardins familiaux	- Déménagement du Service du patrimoine et création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) dans le cadre du label Ville d'Art et d'Histoire à Fontana Rosa, - Création d'une Maison du Citron (exemple de construction d'un bâtiment à la place du local jardinier au Palais Carnolès et incluant dans le projet la Tour Saint-Ambroise), - Création d'une Maison des Associations.
Associations culturelles (Liste non exhaustive) Lavoir théâtre La Capeline Le Ravanet La Mentonnaise Association pour le Développement Musical de Monti Groupe d'échanges artistiques Menton Plus	

Culte (Liste non exhaustive) 4 cimetières Bureau d'accueil parroissial catholique Chapelle la Conception pénitents Blancs Basilique Saint-Michel Archange Eglise Protestante Baptiste Eglise Paroissiale du Sacré Cœur Chapelle Miséricorde Pénitents-Noirs Chapelle Sainte-Jeanne d'Arc Chapelle Saint-Laurent Monastère de l'Annonciade Eglise Orthodoxe Russe Eglise Réformée de France Saint-John's Church Synagogue	Pas de besoin à court terme.
Sports Stades, gymnases Terrains de tennis Piscine municipale Golf compact Skate-parc Centre nautique Aires de jeux (city-parc, plateaux d'évolutions sportives) Foot 5 Terrains de boulodrome Menton Plus Une cinquantaine d'associations sportives	- Rénovation-restructuration du gymnase du lycée, - Rénovation-extension de l'ensemble gymnase/piscine Careï, - Extension du bâtiment du Val d'Anaud.
Tourisme Camping Saint Michel (131 emplacements) Hôtels (1 194 chambres) Restaurants Centres de vacances (589 lits) Résidences de Tourisme (832 lits) Résidences Hôtelières (168 logements meublés) Locations saisonnières Chambres d'hôtes (10) Résidences secondaires (10 950 logements) Anneaux de plaisance (1 380)	- Ponton d'accueil des navires de grande plaisance.

2 - CONCLUSIONS

La conclusion de cette partie peut être synthétisée en un bilan des atouts et des faiblesses :

Atouts :

- Une localisation stratégique, à proximité des grands centres urbains (Nice, Monaco, Italie...),
- Une situation privilégiée dans une bande littorale très attractive, Menton est une « ville centre »,
- Une agriculture dotée d'un potentiel de développement,
- Un patrimoine naturel et bâti exceptionnel porteur de potentialités touristiques notables,
- Une commune qui offre malgré ses faibles opportunités foncières une activité permettant à plus de 50 % de ses actifs d'avoir un emploi sur place,
- Un niveau de services, entreprises, d'équipements et commerces satisfaisant permettant de maintenir une population active sur le territoire communal.

Faiblesses :

- Une importante protection des espaces, paysages et milieux qui peut contraindre le développement communal,
- Des capacités d'extension de l'urbanisation limitées au vu de la géographie complexe de la commune dessinée par les torrents alpins – topographie, ressources naturelles à protéger, accessibilité limitée –,
- Une activité agricole en perte de vitesse méritant une redynamisation : elle participe au maintien de la qualité paysagère du territoire communal,
- Des risques de mouvements de terrains très présents, pouvant contraindre l'urbanisation,
- Un parc de logements anciens et des logements sociaux insuffisants,
- Des activités touristiques et une capacité d'accueil à exploiter d'avantage au vu de l'importante potentialité du territoire, afin de renforcer l'offre, notamment en période estivale.



PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

PARTIE 2

CHAPITRE 1

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

1.1 - Grands types d'occupation des sols

La commune de Menton s'inscrit sur la terminaison des reliefs alpins qui plongent dans la mer Méditerranée. L'urbanisation se concentre sur l'étroite frange littorale et dans l'axe des principaux vallons (le Gorbio, le Borrigo, le Carei, l'Orméa-Maglioc). Elle se prolonge progressivement vers les flancs des massifs et les crêtes (Mont Gros, la Colle, le Baousset, les Guillons, les Colombières). Les espaces artificialisés représentent une part importante du territoire communal avec 48% de l'occupation des sols.

Les espaces naturels occupent les flancs de versants et les crêtes les plus pentus ainsi que les sections les plus amont des bassins versant des vallons. Ces espaces naturels représentent 51.3% du territoire communal. Il s'agit pour l'essentiel de forêts mélangées (feuillus et conifères). On y observe également des formations isolées de maquis, quelques forêts de conifères en amont de l'autoroute et des espaces naturels en cours de mutation sur le flanc occidental du massif de la Gardieura en limite avec l'Italie.

Enfin, les espaces agricoles (essentiellement des oliveraies) occupent une place marginale (0.7%) sous la forme de parcelles isolées. Les oliveraies communales du Pian et du plateau Saint-Michel ne sont pas en exploitation, elles sont à vocation ornementales. A noter également la présence de champs d'agrumes.

Le territoire se caractérise également par une emprise importante (2%) des infrastructures de transport qui compartimentent l'espace communal. L'autoroute A8, la RD 6007 et la RD 52 recoupent d'Ouest en Est le territoire, tandis que la RD 2566 et de nombreuses voies communales le recoupent dans le sens Sud Nord en empruntant le plus souvent les fond de vallons et les crêtes.

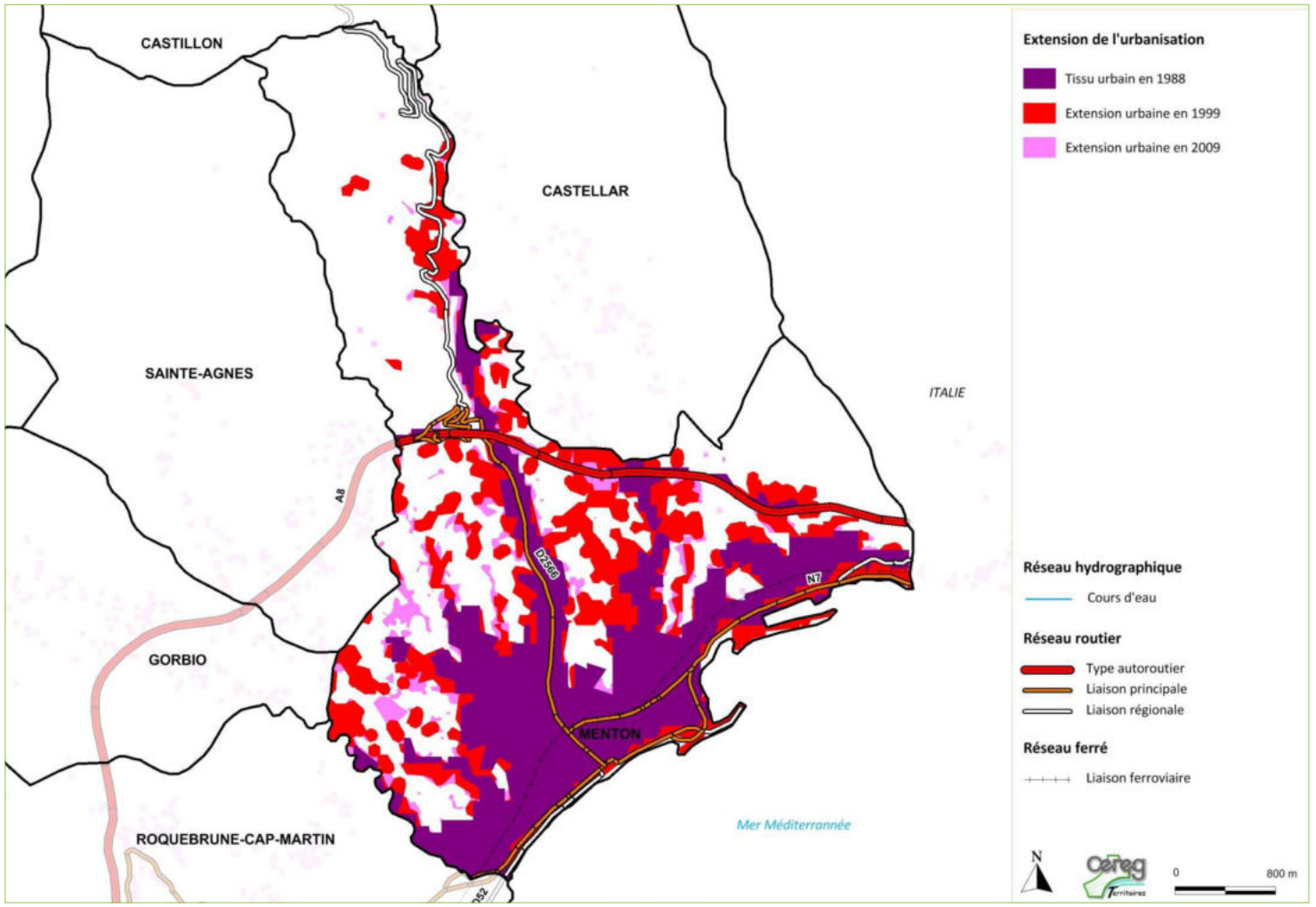
Source : CEREG Territoires

1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols

L'occupation des sols sur les vingt dernières années a été fortement modifiée. Les surfaces urbanisées ont progressé d'environ 70 %, passant d'environ 400 ha en 1988 à 680 ha en 2009. Dans le détail, l'urbanisation récente s'est largement développée sur la partie Sud de la commune en arrière du littoral en progressant non seulement dans l'axe des vallons mais également sur les crêtes. Le secteur le plus concerné par cette urbanisation correspond au bassin versant du Borrigo, le secteur des Castagnins et de l'Annonciade. Il s'agit pour l'essentiel d'une urbanisation diffuse sous la forme d'habitat pavillonnaire ou de petit ensemble collectif. Une progression également nette de l'urbanisation peut s'observer dans le secteur de la Colle et du Baousset suivant le même type d'urbanisation.

Enfin en amont de l'autoroute A8, l'urbanisation se poursuit dans l'axe du vallon du Careï, autour du hameau de Monti et le long de la RD 2566.

De manière générale, cette urbanisation s'est réalisée au détriment des espaces de friches agricoles et des zones naturelles dégradées.



Extension de l'urbanisation entre 1988 et 2009

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA actualisée par Cereg Territoires - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

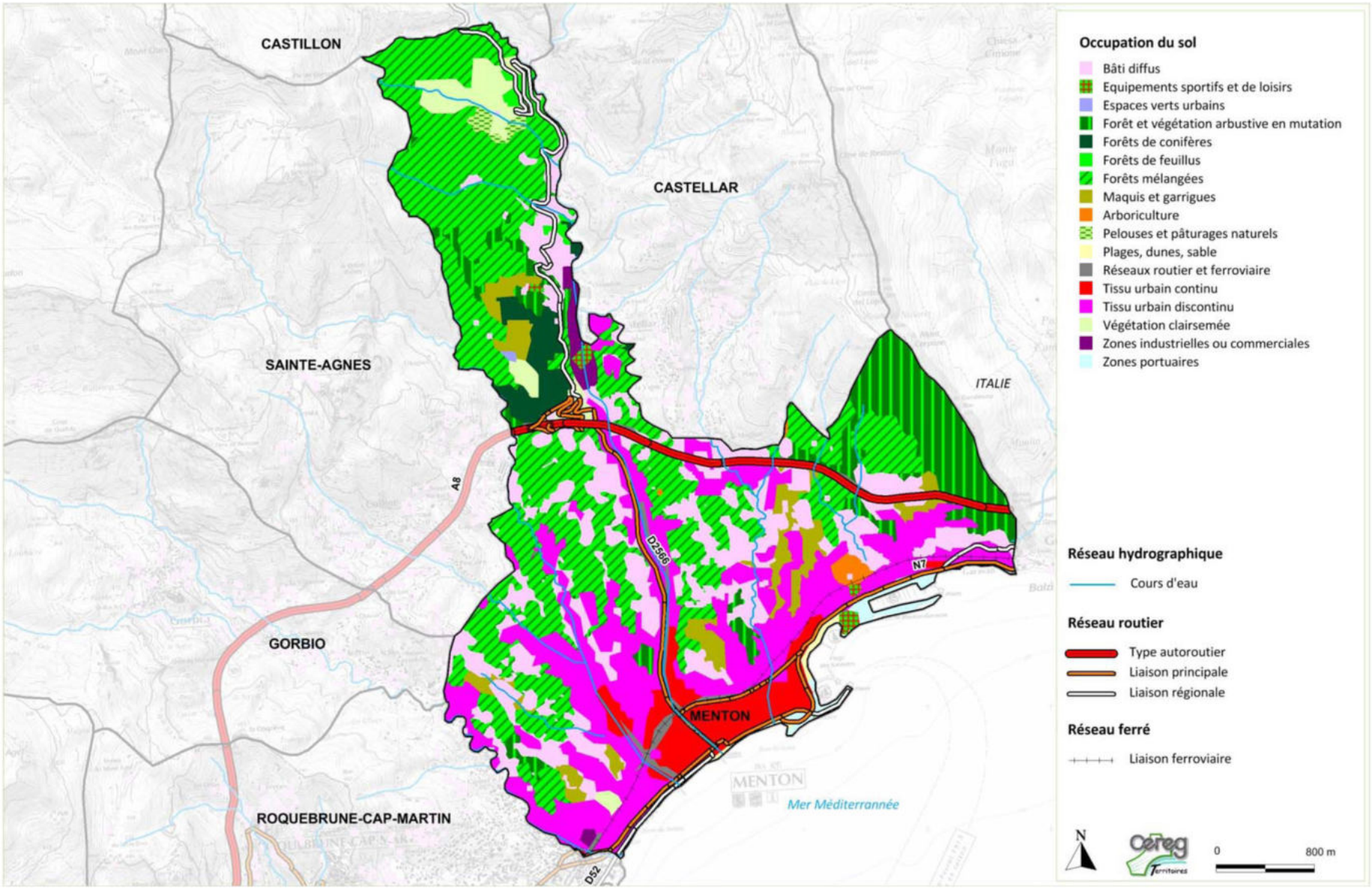
1 - OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

1.3 - Conclusion

L'organisation de l'occupation des sols sur la commune s'explique par le jeu combiné des composantes physiques et biologiques du territoire et par l'intensité plus ou moins importante des interventions humaines. Au final, cela se traduit par une organisation géographique particulière que l'on peut distinguer en différentes unités écogéographiques avec leur propre mode de fonctionnement, des interrelations plus ou moins étroites avec les unités avoisinantes, et enfin des enjeux environnementaux spécifiques qu'il convient de prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, pour en faire un véritable projet territoriale durable.

Cette caractérisation en unités écogéographiques fait l'objet d'un chapitre spécifique dans ce rapport environnemental (Cf.9.1).

Source : CEREG Territoires



Occupation du sol 2009

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA actualisée par Cereg Territoires - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

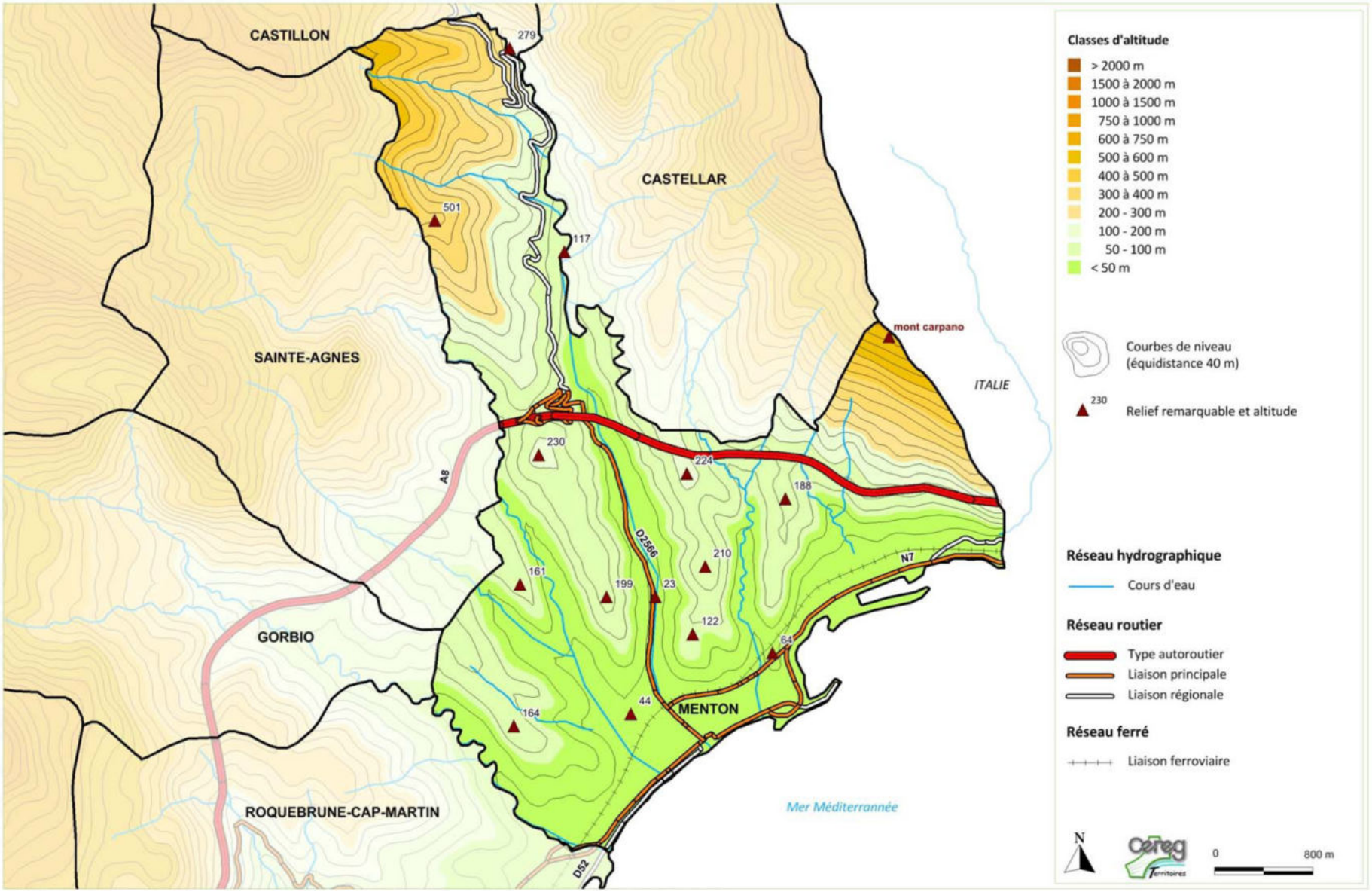
2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.1 - Organisation topographique

La commune correspond à la terminaison méridionale de différents massifs qui plongent dans la Méditerranée. Ils se présentent sous la forme de crêtes étroites et étirées de direction générale Nord-Sud. Ces massifs sont séparés par des vallons étroits incisés par des cours d'eau non permanent qui se jettent dans la mer. La plaine littorale est étroite, elle est comprise entre 300 et 800m environ. Le cœur de l'agglomération se situe à une altitude moyenne de 45m. Les crêtes oscillent entre 150 et 500m NGF.

A l'exception de la plaine littorale plane, les pentes restent soutenues entre 25 % à 40 % (pour les secteurs les plus pentus).

Source : CEREG Territoires

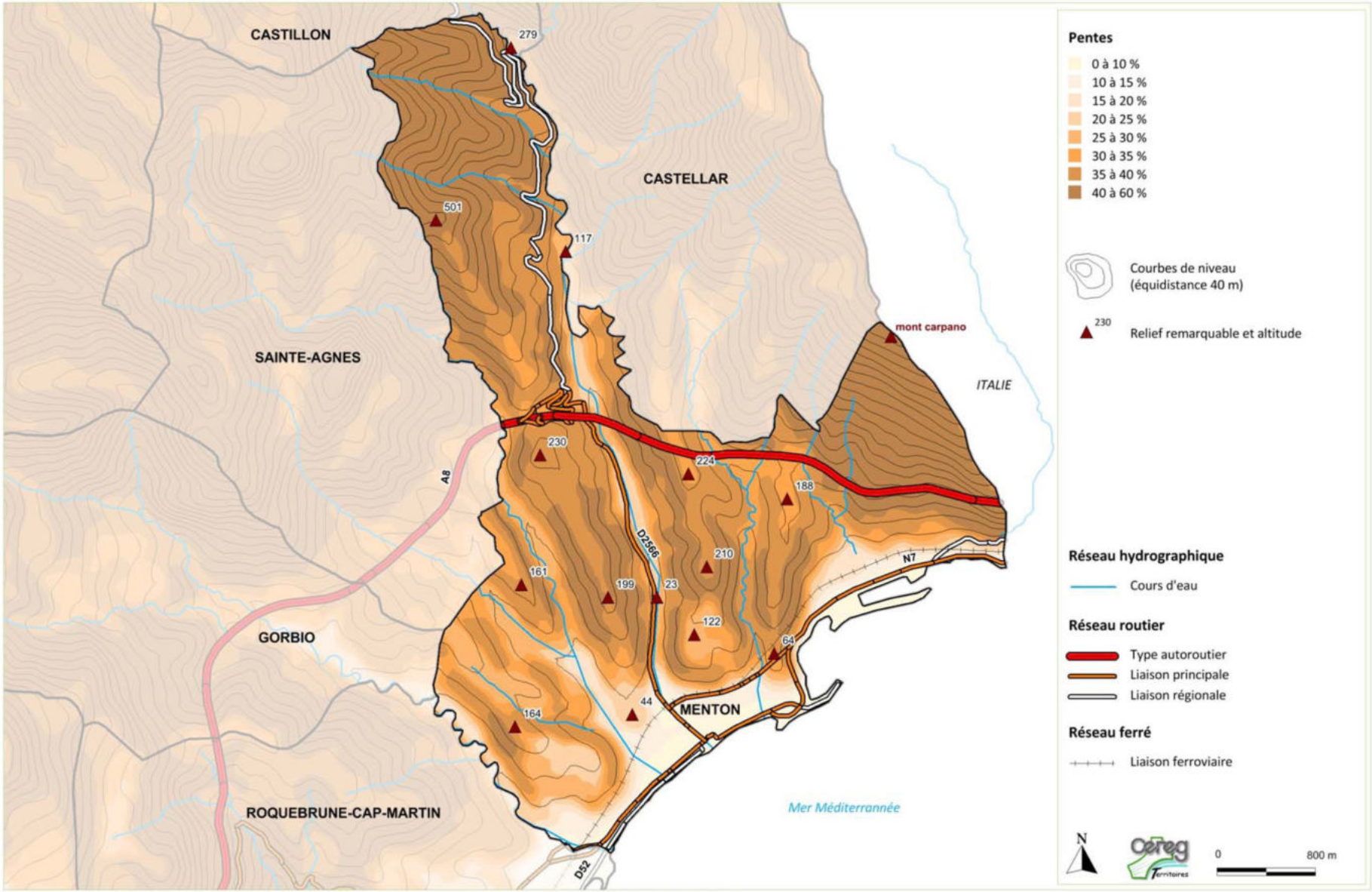


Carte hypsométrique

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Hypsométrie BD ALTI 2002 IGN

Source : CEREG Territoires

2.1 - Organisation topographique



Contexte topographique

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Topographie BD ALTI 2002 IGN

Source : CEREG Territoires

2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.2 - Structure géologique

3 grandes unités géologiques sont recensées sur la commune de Menton il s'agit de :

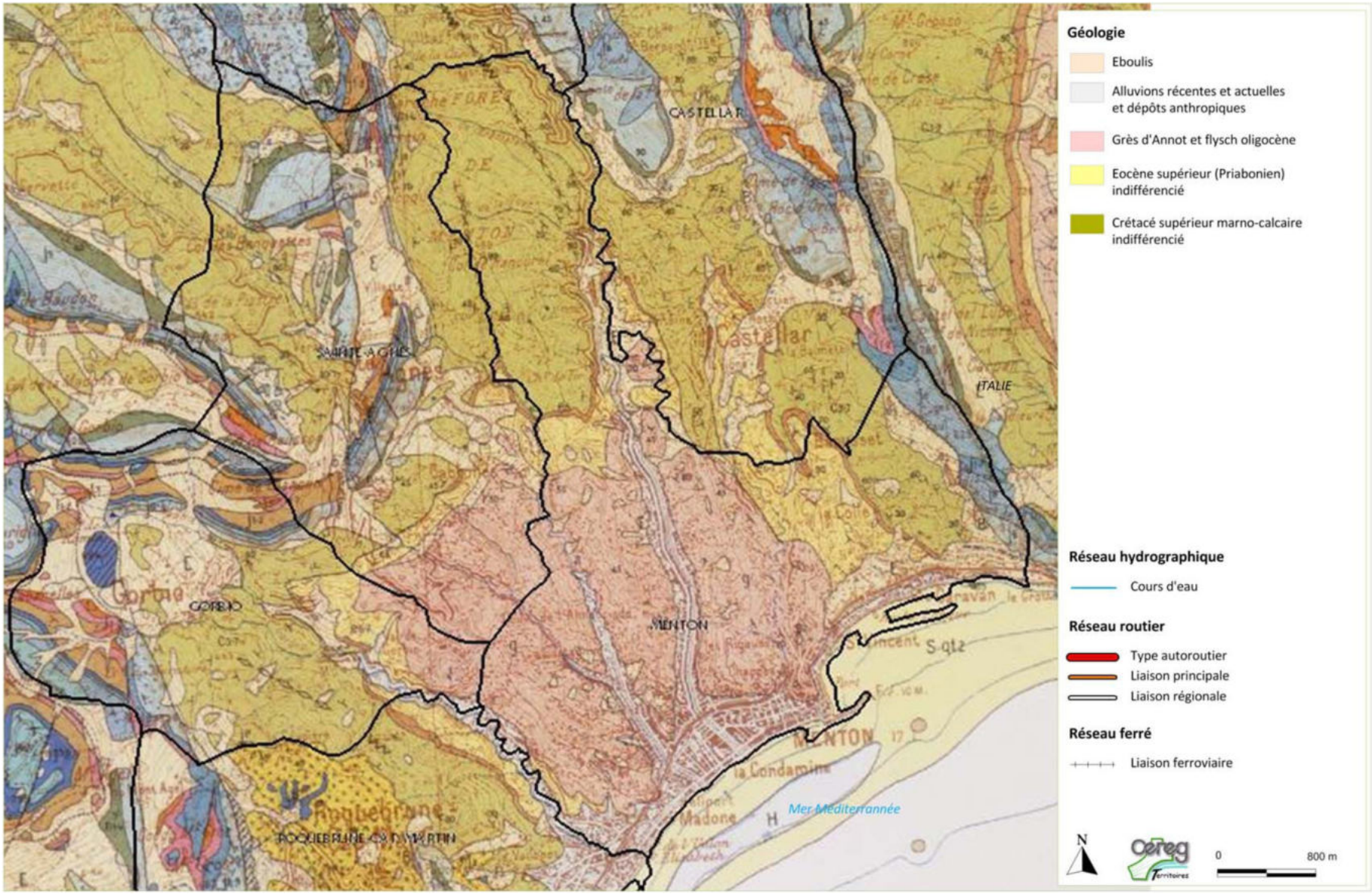
- La crête du Rancurel et son flanc oriental, au Nord de la commune dans les formations de l'ère secondaire et plus précisément du Crétacé supérieur,
- Le cœur de la commune constitué des formations du Tertiaire (Oligocène),
- Enfin, les formations quaternaires de la plaine littorale constituées des matériaux colluviaux et alluviaux provenant des versants et des vallons.

Dans le détail, on observe également une petite langue de calcaire du Jurassique et du Crétacé sur le flanc occidental du Mont Carpano – la Gardieura.

Comme le montre la carte lithologique, les formations de roches dures prédominent largement avec les calcaires dans les formations crétacées et jurassiques, des grés et flysch dans les formations oligocènes. Les formations plus tendres correspondent aux alluvions qui colmatent les fonds de vallons et la plaine littorale ainsi que quelques ensembles marneux notamment au niveau du secteur de Baousset, la Colle.

Source : CEREG Territoires

2.2 - Structure géologique

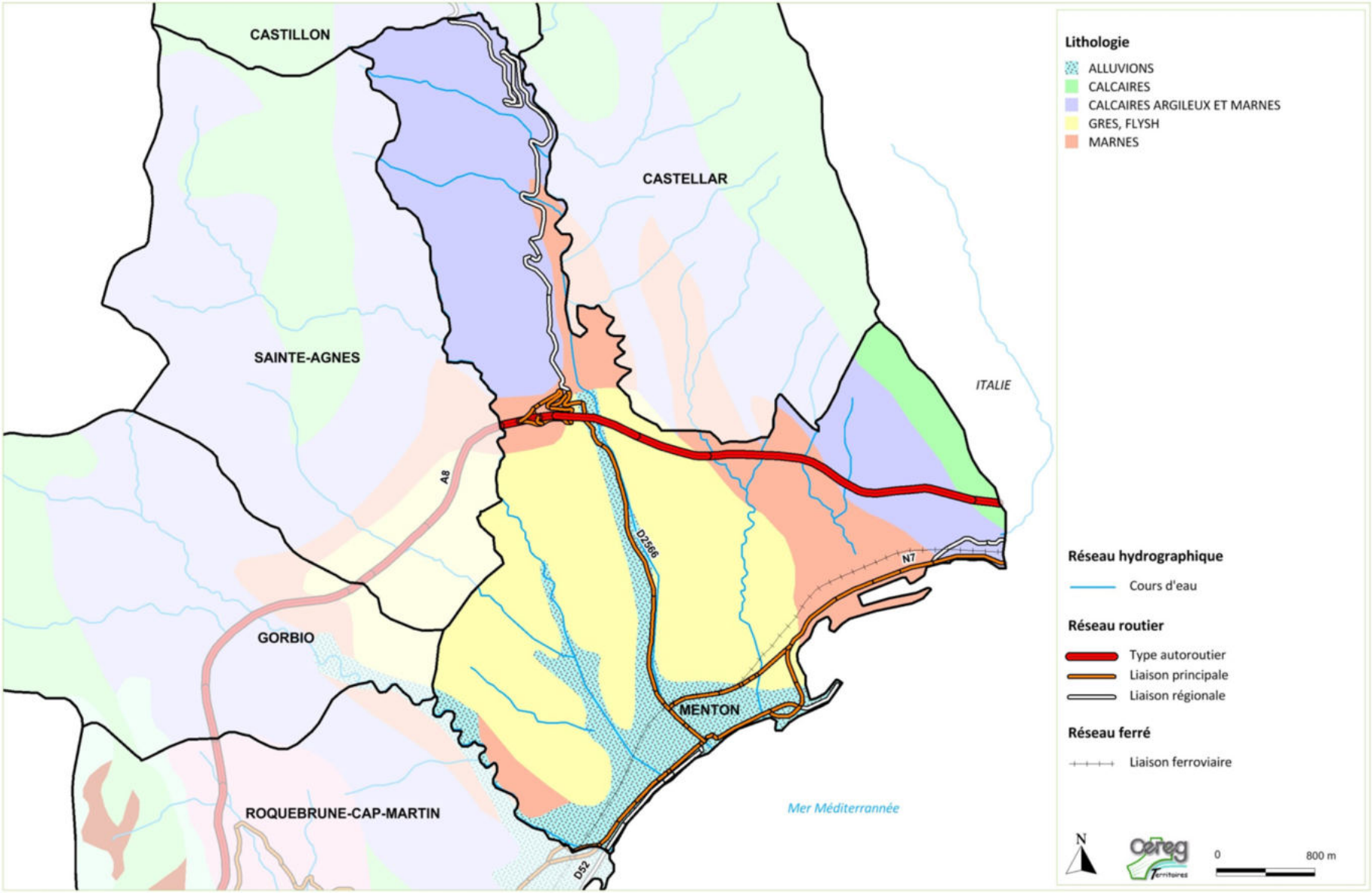


Contexte géologique

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Lithologie BRGM

Source : CEREG Territoires

2.2 - Structure géologique



Contexte lithologique

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Lithologie BRGM

Source : CEREG Territoires

2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.3 - Structures hydrogéologiques

Deux principales nappes souterraines sont identifiées sur le territoire communal.

Le « Domaine plissé BV Var, Paillons » occupe l'ensemble du territoire communal et s'inscrit dans des terrains très divers : calcaires, grès, marnes, schistes, alluvions. Les formations carbonatées et gréseuses constituent les principaux niveaux aquifères. Il s'agit d'un aquifère compartimenté. L'étude de la composition chimique des eaux a mis en évidence l'existence d'une multiplicité de systèmes indépendants.

Cet aquifère de très vaste dimension suit les limites géographiques suivantes :

- A l'Est, en partant de la côte niçoise et en remontant vers le Nord, contact avec les alluvions du Var, puis la Vésubie jusqu'à St-Martin et au-delà, puis de Boréon jusqu'à sa source à la cime de l'Agel,
- Au Nord, la frontière italienne,
- A l'Ouest, de la Tête de l'Enchastrave au nord, ligne de crête passant par la cime de la Bonette, la Tête de Cristel, le col de la Cime Plate, le col de la Cayolle, le sommet des Garrets, la Montagne de l'Avalanche puis suit le Verdon de Colmar jusqu'à St-André les Alpes, ensuite la clue de Vergons, la Montagne Destrourbes, la montagne de Bruis,
- Au Sud, longe d'Ouest en Est le pied des montagnes de Bleine, de Thorenc, et du Cheiron jusqu'à Gilette à l'Est.

Les « Alluvions des vallats » recèlent probablement des nappes d'eau superficielles de faible dimension (qui n'ont pas fait l'objet d'analyse particulière). Ces nappes alluviales suivent l'axe des vallats sous la forme d'une nappe d'accompagnement en lien étroit avec le régime des cours d'eau.

Source : CEREG Territoires

2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.4 - Pédologie

On distingue sur le territoire, 3 grands types de sols en lien avec la géologie :

- Les sols et sous-sol perméables et moyennement épais sur calcaires massifs éboulis, formations glaciaires, qui recouvrent une grande majorité du territoire communal,
- Les sols perméables et moyennement épais sur les grés et flysch du cœur de l'agglomération,
- Les sols et des sous-sols perméables moyennement épais sur alluvions qui recouvrent les fonds de vallons et la plaine littorale.

Source : CEREG Territoires

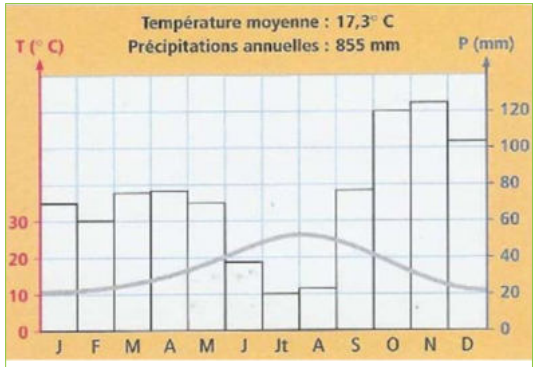
2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.5 - Conditions climatiques

Le climat* des Alpes Maritimes est méditerranéen et tempéré en raison de la proximité du littoral, des courants marins et d'un ensoleillement important. Les conditions climatiques sur la commune sont particulières avec la double influence du littoral et des espaces montagneux très proches qui influent notablement sur la météorologie. Menton bénéficie d'un climat général particulièrement doux.

La commune est la ville la plus orientale de la Côte d'Azur, située tout près de la frontière italienne.

Abritée par les montagnes, le territoire communal ne connaît presque jamais le mistral. Baignée par la mer Méditerranée, Menton bénéficie d'un climat d'une exceptionnelle douceur.



Conditions climatiques sur la commune

Températures

Les températures sont particulièrement clémentes avec notamment une moyenne hivernale élevée de 9.5°C. Ces températures oscillent entre 13°c en janvier et 28°c en août.

Aérologie

La situation topographique de la commune la protège des vents venus des Alpes par le Nord. Elle est par contre concernée par les vents de sud et de sud-sud-est chargés d'humidité et à l'origine des précipitations.

Ensoleillement

L'ensoleillement moyen de la ville est de 316 jours par an.

Précipitations

Au vu de la situation topographique de la commune, l'air chaud et humide est contraint de s'élever à la hauteur des premiers reliefs montagnards, la rencontre avec l'air froid situé en altitude provoque des précipitations.

La situation atmosphérique particulière d'automne peut provoquer des pluies soudaines et abondantes pendant plusieurs jours.

Il pleut en moyenne autour de 500mm par an sur Menton avec un maximum à l'automne (septembre à janvier) et un second pic en avril.

Hydrologie

La commune est traversée par différents vallats dont les principaux sont :

- Le Careï
- Le Borrigo
- Le Gorbio
- Le Fossan

Leur fonctionnement naturel est typiquement celui de cours d'eau méditerranéen à forte pente, sur un substrat géologique calcaire avec un charriage notable de matériaux solides. Les écoulements sont généralement rapides. Une zone inondable a été identifiée pour les principaux vallats par la DREAL PACA dans le cadre des atlas des zones inondables. (Cf. chapitre relatif aux risques naturels ci-après).

**Source : météofrance*

Source : CEREG Territoires

2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.5 - Conditions climatiques

Ces vallats étroits et de faibles linéaires aboutissent directement dans la baie de Menton. Ils se caractérisent par un profil longitudinal original avec des sections amont et intermédiaires à pente forte puis abruptement à un profil plat quand ils débouchent dans la plaine littorale avant de rejoindre la Méditerranée.



Le Borrigo

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels

Sur le territoire communal, compte tenu de la forte urbanisation, les grands ensembles naturels occupent une place modeste. On peut en observer en lien avec la topographie, la géologie, l'exposition, la pédologie. Il s'agit :

- Des milieux forestiers diversifiés
- Des milieux ouverts à garrigues
- Des ripisylves
- Des milieux côtiers

On retrouve également un milieu marin conséquent du fait de la localisation de la commune sur les bords de la Mer Méditerranée.

Milieux forestiers*

Les espaces forestiers occupent 35 % du territoire communal. Ils se concentrent surtout sur les parties hautes de versants et au Nord de l'autoroute. En aval de cette dernière, les milieux forestiers sont morcelés suite au mitage urbain, il s'agit pour l'essentiel de forêts mixtes (conifères et feuillus mélangés). Les principaux boisements se localisent sur les parties hautes des bassins versant des vallats et sur le flanc occidental du Mont Carpano – la Gardieura où les espaces forestiers sont en cours de mutation suite à des incendies de forêts.

La forêt communale de Menton, dite de « l'Ubac-Foran » est une forêt de la zone littorale nichée sur les coteaux de Menton en remontant sur Sospel, à flanc de montagne. Elle présente un intérêt environnemental certain, d'abord d'un point de vue paysager mais également grâce à la variété écologique du site, avec la présence de nombreuses espèces relativement rares à l'échelle nationale (le charme-houblon notamment) ou en limite d'aire de répartition (sapins pectinés, pin sylvestre) voire des essences assez originales telles que le châtaignier. Historiquement il s'agit d'une forêt anciennement propriété de la principauté de Monaco, devenue forêt communale depuis 1861.

Avec la forêt communale de l'Ubac Foran, la Ville de Menton possède un patrimoine forestier de qualité. Aujourd'hui, chacun s'accorde à dire que cette forêt située en zone littorale possède un potentiel qu'il convient de valoriser.

En amont de l'autoroute, on observe une forêt de conifères au niveau du versant et de la crête du Rancurel. Dans la partie haute du bassin versant du Carei, les milieux forestiers sont constitués très majoritairement d'une forêt mélangée à pinèdes et chênaies mixtes.

Dans les fonds de vallons des sections les plus amont des vallats, une petite végétation rivulaire, plus humide, s'est installée en bordure de cours d'eau.

Milieux ouverts

Les milieux ouverts à garrigues recouvrent une part modeste des espaces naturels de la commune. Il s'agit pour l'essentiel, de formation arbustive de garrigues basses assez dense et de formations mixtes plus clairsemées. Ces formations occupent soit les anciennes zones agricoles aujourd'hui abandonnées ou soit les zones ayant fait l'objet de feux de forêt et en cours de revégétalisation. Ce type de milieu est très présent en périphérie de la zone urbaine de Menton. Ces milieux ouverts représentent seulement 17 % du territoire.

On note la présence de milieux ouverts intéressants, et notamment :

- Des zones de végétation sèches types garrigues, avec le cortège floristique typique associé : Chênes verts (*Quercus ilex*), Pruneliers (*Prunus spinosa*), Thym (*Thymus vulgaris*), buis commun (*Buxus sempervirens*), Aubépine (*Crataegus*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), etc. Ces zones typiquement méditerranéennes sont propices à de très nombreuses espèces faunistiques telles que des lézards (lézard vert, lézard ocellé, etc.), des serpents (couleuvres, vipères, etc.), des insectes (mantes, criquets, papillons), des oiseaux, etc.
- Des zones d'éboulements, sèches, propices à l'accueil d'une multitude d'espèces, et notamment, grâce à la topologie des lieux, à l'implantation d'une flore intéressante. Ces zones peuvent, pour certains taxons, tels que les papillons ou les reptiles, constituer des zones refuges car dénuées de toute activité anthropique.
- Des zones de pelouses, faiblement gérées donc encore assez naturelles, où l'on trouve une flore intéressante, notamment quelques espèces d'orchidées telles

**Source : Observatoire de la Forêt Méditerranéenne*

Source : CEREG Territoires

que la Barlie de Robert (*Barlia robertiana*) ou encore l'orchis pourpre (*Orchis purpurea*). Ces zones de pelouses abritent une biodiversité assez commune mais d'une densité importante. Ainsi ont été observées de nombreuses espèces de papillons (Tircis, Myrtil, Paon du jour, Flambé, Piérides, etc.) et d'orthoptères (*oedipoda germanica, Calliptamus italicus*). Ainsi, ces milieux peuvent représenter des zones de chasse pour d'autres espèces (chiroptères et oiseaux surtout).



Zone de pelouses sèches propices aux papillons

(source : Gaïadomo, photo sur site)

De plus, une des particularités de Menton, demeure dans sa préservation d'espaces naturels gérés en partie et laissés libres sur d'autres. Ainsi sont nés les jardins de Menton, nombreux sur la commune, riches d'une biodiversité remarquable et notamment des fleurs exotiques et rares.

Le meilleur exemple est la Serre de la Madone : il s'agit d'un jardin botanique de huit hectares situé dans le Val de Gorbio crée dans les années 1920-1930. Classé monument historique en 1990 il appartient désormais au conservatoire du littoral et est labellisé « jardin remarquable ». Sur les 8 hectares, 3 sont des terrasses où les essences rares sont acclimatées entre bassins, fontaines et statues et 5 hectares où la forêt méditéranéenne est conservée.



Serres de la Madone

(source : Gaïadomo, photo sur site)

La particularité de ce jardin vient d'abord de sa superficie importante, mais également de la diversité des milieux présents. Ainsi, on trouve des zones de vergers (orangeraies notamment), des zones sèches de prairies avec des fleurs exotiques et endémiques, une serre froide, une serre chaude, des haies, des zones de rocailles, des restanques végétalisées, des bassins, un jardin aride, des arbres centenaires, et tout en haut du domaine, un bois, géré de manière très légère qui offre un bel endroit de repli pour les espèces. Cette multitude de milieux, tous très différents les uns des autres, offre un lieu d'accueil exceptionnel pour la faune en milieu urbain. Lors de la visite des naturalistes de la Serre de la Madone (17 juin 2013 par un temps chaud et ensoleillé), il a été observé un très grand nombre d'espèces : de nombreux papillons (des flambés, plusieurs mélitées, des azurés, des petits nacrés, une belle dame, un paon du jour, un petit sylvain, des mégères, etc.), au niveau des bassins, plusieurs espèces de libellules dont notamment des Aeschnes bleues et des Orthétrum réticulés et bleuissants ainsi que des grenouilles

Source : CEREG Territoires

rieuses, et plusieurs espèces d'oiseaux bien qu'aucune patrimoniale.



Grenouille rieuse dans un bassin des Serres de la Madone
(source : Gaïadomo, photo sur site)

De plus, les restanques et milieux rocailleux sont propices aux reptiles et la présence du boisement peut permettre l'installation de chiroptères et de coléoptères saproxylophages.

Ainsi, la présence d'un tel jardin en pleine ville permet de créer un poumon vert précieux et une zone de refuge importante pour de nombreuses espèces.

Ripisylves

On observe la présence sous la forme de lambeaux épars d'une végétation rivulaire (ripisylve) le long des vallons sur les secteurs encore préservés de l'urbanisation (section amont des bassins versants). Quelques espèces dominantes donnent à la ripisylve sa physionomie et ses caractères biologiques. Le peuplier blanc est peu représenté, le saule blanc quant à lui est très présent ainsi que l'aulne glutineux et le frêne oxyphylle. Les travaux de chenalisation des cours d'eau dans les sections aval et l'occupation humaine, au plus près de la rivière, expliquent la faible représentativité de cette ripisylve en aval. Des espèces invasives tendent à se développer au détriment de la végétation rivulaire sous la forme de placage plus ou moins important (cannes de Provence, Ailante (faux vernis du Japon), Robinier-Faux-Acacia).

► Le Fossan

Il s'agit d'un cours d'eau de catégorie 6 canalisé, au milieu d'une zone anthropisée, cerclé donc de bâtiments et jardins particuliers. La végétation a cependant recolonisé la zone. Le courant y est important, l'eau assez trouble.

Ce ruisseau, bien que dénué de ripisylve arborée, présente une végétation de bonne qualité et est propice à l'accueil de plusieurs espèces. Il a également été entendu de la grenouille verte (certainement de la grenouille rieuse) ainsi qu'un cortège d'oiseaux anthropophiles. De plus, ce canal pourrait être propice à certains agrions et libellules.
Le Fossan semble donc constituer une continuité aquatique de qualité au sein de la matrice urbaine.



Le Fossan au niveau du chemin de Belle brise
(source : Gaïadomo, photo sur site)

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels

► Le Careï

Il s'agit d'un cours d'eau de catégorie 2, soit le cours d'eau le plus important sur la commune. Il possède une place stratégique, au centre de la commune.

Historiquement, des moulins bordaient la vallée du Careï notamment pour la fabrique de l'huile d'Olive. A partir de 1985, se crée le nouveau quartier Saint-Roman sur une superficie de 38 hectares aménagés sur le lit de la rivière. Aujourd'hui, un projet d'éco-quartier est en phase d'étude, en bordure du Careï, dans le secteur du Haut-Careï.

Écologiquement, en aval du centre commercial de Saint Roman, on observe une ripisylve très dégradée en rive droite et en rive gauche, infestée de Canne de Provence.

D'après le document d'objectif de la ZCS « Vallée du Careï », le Barbeau Méridional (*Barbus meridionalis*) est présent dans le Careï. Cela indique que ce cours d'eau présente une bonne qualité de l'eau (le Barbeau méridional fréquente les milieux clairs et bien oxygénés). Le Blageon est également présent. Il est, lui aussi, protégé par l'annexe II de la directive Habitat. Il s'agit d'une espèce rare dans le livre rouge des espèces menacées de poissons de l'UICN et il est protégé par l'annexe II et V de la directive Habitat. Le Barbeau est sensible aux altérations de son milieu.

Plusieurs espèces d'amphibiens ont également été entendues près du site d'étude (Grenouilles rieuses, grenouilles vertes).Il s'agit d'un habitat potentiel de plusieurs espèces protégées (Agrion de Mercure, Campagnol amphibie, Castor, quelques chiroptères, oiseaux, Sperlépès de Strinatii, etc.).

Le Haut-Careï apparaît donc d'un milieu important pour la biodiversité à l'échelle communale malgré son « enterrement » accentuant son état de dégradation avancé.



Le Careï, en aval du centre commercial Saint-Roman

(source : Gaïadomo, photo sur site)

► Le Borrigo

Le Borrigo est un torrent prenant sa source dans le Mont Ours.

Seule une faible portion du torrent est visible sur la commune de Menton ; le reste étant totalement artificialisé et en souterrain.

Sur la portion externe, la ripisylve est plutôt en bon état malgré les nombreux épisodes de crue, avec quelques beaux arbres et parfois des milieux ouverts sur les deux rives. La zone peut représenter un lieu de chasse et de vie pour quelques espèces, notamment au niveau des zones d'expansion des crues.

Comme précédemment, plusieurs espèces protégées sont potentielles sur ce torrent.

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels

► Le Gorbio



Le Gorbio au niveau de la route du Val de Gorbio

(source : Gaïadomo, photo sur site)

Le Gorbio est un torrent, formant la frontière entre Menton et Roquebrune-Cap-Martin, de faible largeur et en eau toute l'année. La ripisylve est assez dégradée (développement de la canne de Provence et arbres coupés) dans sa partie nord, certainement en raison des crues et de la présence des habitations à proximité. Sur sa partie médiane, on trouve une ripisylve plus riche et large et quelques vieux arbres dont notamment des arbres morts. Lors de la visite des naturalistes en juin, il a été observé une couleuvre vipérine, à priori nicheuse en berge. Ont également été entendues des grenouilles rieuses et quelques rainettes en faible quantité. Ce cours d'eau et ses abords concentrent une biodiversité commune intéressante dont notamment de l'Agrion élégant, des Calopteryx virgo, une Belle dame, des Vulcains, des Tircis, des Myrtils et des azurés. D'après les dires des habitants, l'Anguille serait également présente dans le Gorbio.

Bien que quelque peu dégradé par les crues et l'anthropisation, le torrent du Gorbio et sa ripisylve restent néanmoins une zone très intéressante pour la biodiversité et une zone de chasse à préserver.

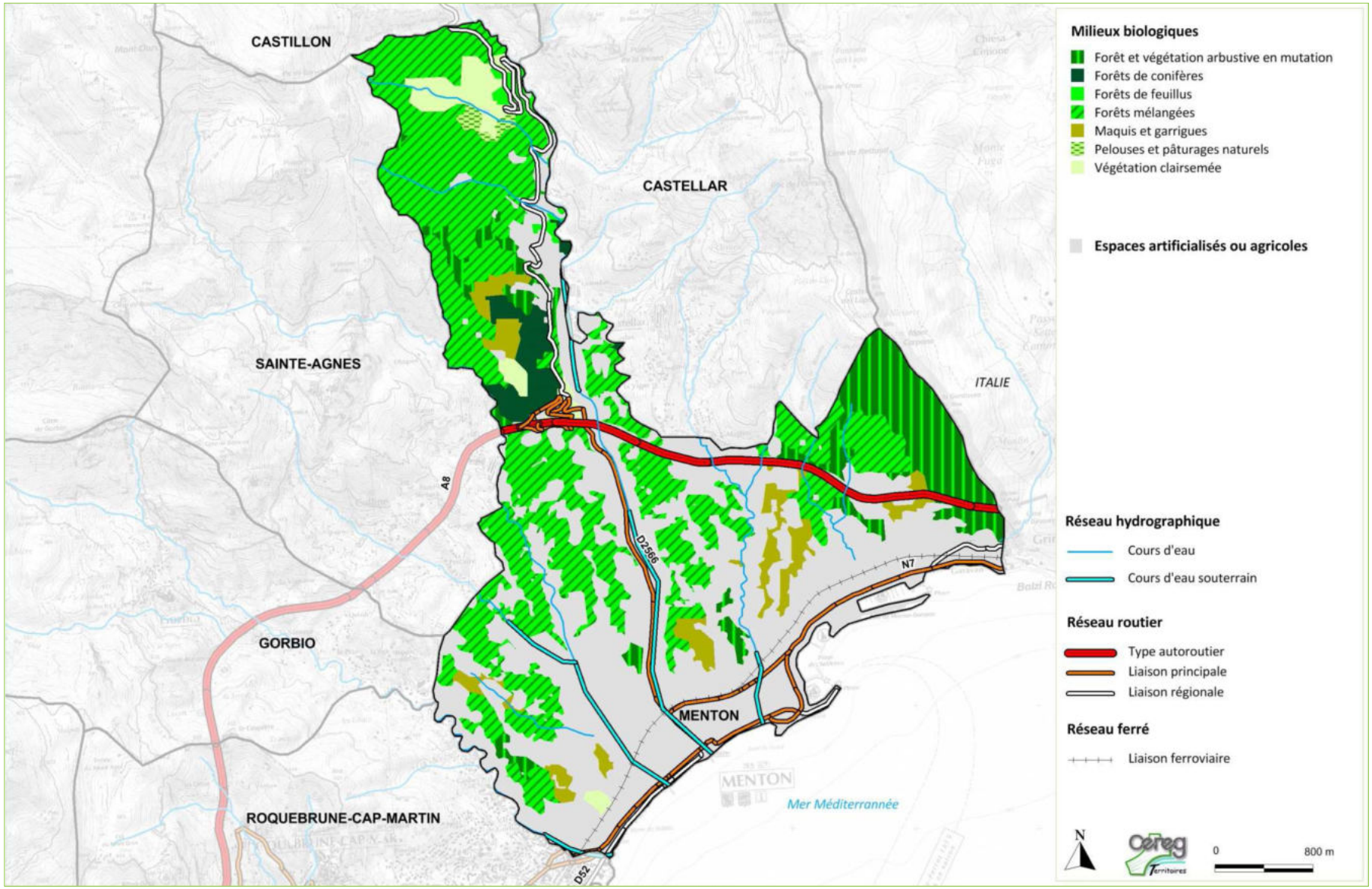
Les Côtes et le littoral

La Ville de Menton possède une situation exceptionnelle en termes de diversité de ses paysages, tantôt forestiers en altitude, tantôt maritimes.
La Ville a su préserver ses côtes d'une dégradation des fonds marins. En effet, beaucoup de villes littorales voient leurs côtes se dégrader, en raison de l'artificialisation du milieu. Menton a choisi la mise en place de digues sous-marines ainsi que l'installation de sa station d'épuration en dessous du bastion, préservant ainsi la faune et la flore du milieu maritime, telle que les herbiers de Posidonie par exemple.
Ainsi, un inventaire biologique et écologique réalisé en 2010 par Andromède Océanologie sur le site Natura 2000 du Cap Martin met en avant l'exceptionnelle biodiversité de ses fonds littoraux (présence de grande nacre, d'Oursins diadème, du dauphin bleu et blanc, de plusieurs espèces d'éponges protégées, du Mérou brun, etc.).

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels



Milieux biologiques terrestres

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA actualisée par Cereg Territoires - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels

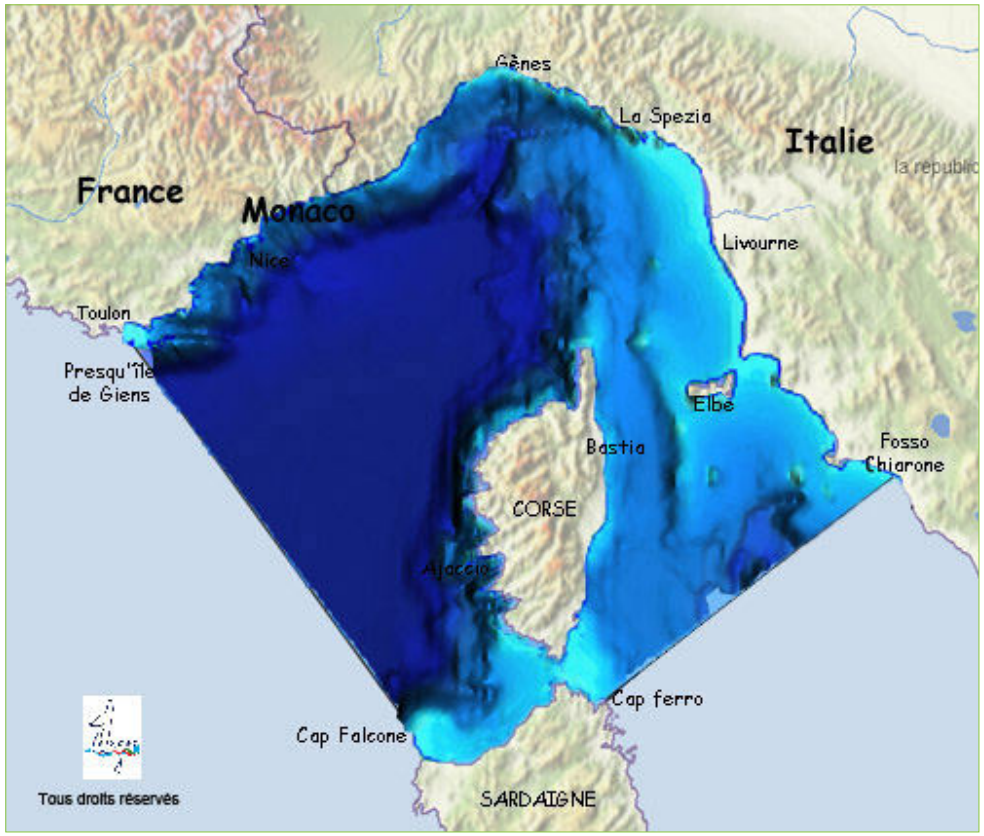
Milieu marin

La commune de Menton présente un linéaire de côte d'un peu plus de 5 km, entièrement artificialisé : enrochements de protection, digues, épis, port et plages aménagées et ré-ensablée.

Des herbiers de posidonies (*Posidonia oceanica*) sont présents sur toute la bande littorale de Cap Martin, de Menton et jusqu'au cap de Mortola en Italie. Ces herbiers apparaissent à partir de -5m en moyenne, soit à une distance d'environ 100 à 200m du front de mer de Menton et colonisent les fonds jusqu'à -30/-40m. Ils forment d'immenses prairies sous-marines. Du trait de côte jusqu'à l'herbier de posidonies, les fonds sont essentiellement sableux. Localement des herbiers d'une autre plante marine, la cymodocée (*Cymodocea nodosa*) sont observés sur les petits fonds sableux à proximité de la côte. De taille plus modeste et avec des feuilles étroites, la cymodocée forme des herbiers clairsemés. L'étendue des herbiers de cymodocée reste modeste comparée à ceux de la posidonie.

Au large du littoral de Menton, un site remarquable est présent à environ 1 km de la côte, sur des fonds de 50 m à 70 m: il s'agit du site de la Sainte Dévote et des Scuglietti. Ce secteur présente des remontées de roches profondes, colonisées par du coralligène, habitat remarquable appartenant à la catégorie « récifs », avec une architecture remarquable, liée à la présence de grandes gorgones comme *Paramuricea clavata*.

La totalité des eaux marines de la commune est intégrée au sanctuaire marin PELAGOS. Ce dernier est un espace maritime de 87 500 km² faisant l'objet d'un accord signé à Rome en 1999, entre l'Italie, Monaco et la France pour la protection des mammifères marins qui le fréquentent. Ce sanctuaire a obtenu le statut d'Aire Spécialement Protégée d'Intérêt Méditerranéen et a pour objectif d'instaurer des actions concertées et harmonisées entre les trois pays pour la protection des cétacés et de leurs habitats contre toutes les causes de perturbations : pollutions, bruit, captures et blessures accidentelles, dérangement, etc. Il fait l'objet depuis 2004, d'un plan de gestion de manière à gérer l'espace du sanctuaire de manière



Emprise du sanctuaire PELAGOS

Source : Étude sur le milieu maritime, MORANCY Conseil Environnement, 2013

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels

globale. La commune de Menton a adhéré à la charte de partenariat du sanctuaire PELAGOS en septembre 2012.

La zone PELAGOS héberge un capital biologique de haute valeur patrimoniale par la présence de nombreuses espèces de cétacés, particulièrement abondantes dans ce périmètre en période estivale. Il s'agit aussi d'un espace dédié à la concertation, pour que les nombreuses activités humaines déjà présentes puissent s'y développer en harmonie avec le milieu naturel qui les entoure sans compromettre la survie des espèces présentes et la qualité de leurs habitats.

Source : Étude sur le milieu maritime, MORANCY Conseil Environnement, 2013

Source : CEREG Territoires

3.2 - Principales espèces animales

La bibliographie est assez fournie sur la commune de Menton. Ainsi, concernant la base de données Faune-PACA, plusieurs points de relevés sont présents sur la commune. Il en est de même d'après la base de données Silène.
Ne sont présentées dans cette partie que les espèces patrimoniales.
Dix points de relevés présentent des résultats d'espèces patrimoniales. Celles-ci sont listées ci-dessous avec la correspondance avec les points de relevés.

Nom de l'espèce	Nom français de l'espèce	Structure	Date du relevé	Lieu-dit
Pernis apivorus (Linnaeus, 1758)	Bondrée apivore	CEN PACA	29/04/2011	Commune
Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	CEN PACA	05/04/2009	Commune
Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)	Circaète Jean-le-Blanc	CEN PACA	29/04/2011	Commune
Corvus corone cornix (Linnaeus, 1758)	Corneille mantelée	CEN PACA	11/04/2004	Commune
Coronella girondica (Daudin, 1803)	Coronelle bordelaise, Coronelle girondine	CEN PACA	21/10/2009	Hameau de Monti
Bufo bufo (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun	CEN PACA	06/07/2010	Forêt de Menton
Euphydryas aurinia provincialis (Boisduval, 1828)	Damier de la Succise	CEN PACA	22/05/2010	Forêt de Menton
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux	CEN PACA	11/04/2004	Commune
Falco peregrinus Tunstall, 1771	Faucon pèlerin	CEN PACA	19/05/2002	Commune
Podiceps cristatus (Linnaeus, 1758)	Grèbe huppé	CEN PACA	06/02/2004	Commune
Pelophylax perezi (Seoane, 1885)	Grenouille de Perez	CEN PACA	30/03/2003	Commune
Coccothraustes coccothraustes (Linnaeus, 1758)	Grosbec casse-noyaux	CEN PACA	23/02/2003	Commune
Merops apiaster Linnaeus, 1758	Guêpier d'Europe	CEN PACA	19/05/2002	Commune
Cecropis daurica (Laxmann, 1769)	Hirondelle rousseline	CEN PACA	26/06/1988	Commune
Upupa epops Linnaeus, 1758	Huppe fasciée	CEN PACA	03/04/2005	Commune
Podarcis muralis	Lézard des murailles	/	21/06/2010	Commune
Lacerta bilineata	Lézard vert occidental	/	19/04/2011	Le Baousset
Apus pallidus (Shelley, 1870)	Martinet pâle	CEN PACA	10/08/2003	Commune
Apus pallidus (Shelley, 1870)	Martinet pâle	CEN PACA	10/08/2003	Viaduc de l'A8
Monticola solitarius (Linnaeus, 1758)	Monticole bleu, Merle bleu	CEN PACA	06/02/2004	Commune
Monticola solitarius (Linnaeus, 1758)	Monticole bleu, Merle bleu	CEN PACA	02/08/2002	Falaise frontière
Dendrocopos minor (Linnaeus, 1758)	Pic épeichette	CEN PACA	29/04/2011	Commune
Hyla meridionalis Boettger, 1874	Rainette méridionale	CEN PACA	30/03/2003	Commune
Sterna sandvicensis Latham, 1787	Sterne caugek	CEN PACA	08/02/2002	Commune
Sterna sandvicensis Latham, 1787	Sterne caugek	CEN PACA	09/11/2001	Commune
Tarentola mauritanica (Linnaeus, 1758)	Tarente de Maurétanie, Tarente de Mauritanie	CEN PACA	21/10/2009	Chemin de Monti
Carduelis spinus (Linnaeus, 1758)	Tarin des aulnes	CEN PACA	16/03/2003	Commune
Carduelis spinus (Linnaeus, 1758)	Tarin des aulnes	CEN PACA	04/01/2003	Serres de la Madone

Source : CEREG Territoires

3.2 - Principales espèces animales

Nom de l'espèce	Nom français de l'espèce	Structure	Date du relevé	Lieu-dit
Tichodroma muraria (Linnaeus, 1758)	Tichodrome échelette	CEN PACA	29/11/1990	Commune
Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)	Traquet motteux	CEN PACA	29/04/2011	Commune
Saxicola rubetra (Linnaeus, 1758)	Traquet tarier, Tarier des prés	CEN PACA	29/04/2011	Commune

On note, dans un premier temps, que la plupart des relevés sont effectués à l'échelle communale.

Ainsi, plusieurs espèces patrimoniales, et notamment d'oiseaux sont citées dans la bibliographie.

On note notamment la présence du Circaète Jean-le-Blanc, *Circaetus gallicus*, présent en annexe I de la directive Oiseau, et en annexe II de la convention de Bonn, le Grèbe huppé, *Podiceps cristatus*, présent en annexe III de la Convention de Berne, le Guêpier d'Europe, *Merops apiaster*, inscrit à l'annexe II de la convention de Bonn et à l'annexe II de la convention de Berne.

Concernant les autres taxons, sont cités :

- La coronelle girondine, *Coronela Girondica*, protégée par l'annexe III de la Convention de Berne, présente au niveau du hameau de Monti,
- Le Damier de la Succise, *Euphydrias aurinia*, inscrit à l'annexe II de la directive Habitat et à l'annexe II de la convention de Berne, observé dans la forêt de Menton,
- Le lézard vert, *Lacerta bilineata*, présent en annexe IV de la directive Habitat et en annexe III de la convention de berne, observé au niveau du Baousset,
- La grenouille de Perez, *Pelophylax perezi*, présent en annexe V de la directive Habitat et en annexe III de la convention de Berne.

La bibliographie fait donc état d'un cortège d'espèces, notamment avifaunistique très intéressant sur la commune.

Source : CEREG Territoires

3.2 - Principales espèces animales

Les principales espèces animales remarquables en milieu marin, recensées sur les fonds marins de Menton sont présentées dans le tableau ci-dessous, avec leur statut de protection.

Groupe animal	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection	Liste rouge des espèces menacées
Bryozoaires	Bryozoaire bois de cerf	*Smittina cervicornis*	-	-
Cnidaires, anthozoaires	Gorgone	*Paramuricea clavata*	-	-
	Gorgone	*Eunicella singularis*	-	-
Éponge	Éponge	*Spongia agariciana*	BAR III, BE III	-
Mollusques	Grande nacre	*Pinna nobilis*	PN1, BAR. II, DH IV	VU
Crustacés	Langouste commune	*Palinurus elephas*	BAR III, BE III	-
	Homard européen	*Homarus gammarus*	BAR III, BE III	LC
Poissons	Rascasse rouge ou chapon	*Scorpaena scrofa*	-	-
	Barbier hirondelle	*Anthias anthias*	-	-
	Murène de Méditerranée	*Mureana helena*	-	-
	Mérou brun	*Epinephelus marginatus*	BAR III, BE III	EN

Légende statut de protection :

PN : Protection Nationale (liste nationale des espèces protégées sur l'ensemble du territoire métropolitain), art. 1

BE II : espèce inscrite en annexe II à la Convention de BERNE (1979), sur la conservation de la vie sauvage

BAR II : espèce inscrite en annexe II de la Convention de BARCELONE (1976), pour la protection du milieu marin en Méditerranée

Source : Étude sur le milieu maritime, MORANCY Conseil Environnement, 2013

DH : espèce d'intérêt communautaire inscrite en annexe II ou IV de la **Directive Habitat** 92/42/CEE

Statut Liste Rouge des espèces menacées en France (UICN) : **EN** En Danger - **VU** Vulnérable - **NT** Quasi menacé - **LC** Préoccupation mineure



Le barbier hirondelle *Anthias anthias*

Source : CEREG Territoires

3.2 - Principales espèces animales

Les espèce remarquables de mammifères marins fréquentant le sanctuaire PELAGOS sont :

Groupe animal	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection	Liste rouge des espèces menacées
Mammifères marins	Cachalot	*Physeter macrocephalus*	PN2, BE II, BO I & II, BAR II, DH IV	EN
	Dauphin commun	*Delphinus delphis*	PN2, BE II, BO I & II, BAR II, DH IV	DD
	Dauphin bleu et blanc	*Stenella coeruleoalba*	PN2, BE II, BO II, BAR II, DH IV	VU
	Dauphin de Risso	*Grampus griseus*	PN2, BE II, BO II, BAR II, DH IV	DD
	Grand dauphin	*Tursiops truncatus*	PN2, BE II, BO II, BAR II, DH II & IV	VU
	Globicéphale noir	*Globicephala melas*	PN2, BE II, BAR II, DH IV	DD
	Rorqual commun	*Balaenoptera physalus*	PN2, BE II, BAR II, DH IV	NT
	Baleine à bec de Cuvier ou Ziphius	*Ziphius cavirostris*	PN2, BE II, BO II, BAR II, DH IV	DD

Légende statut de protection :

PN : Protection Nationale (liste nationale des espèces protégées sur l'ensemble du territoire métropolitain), art. 1

BE II : espèce inscrite en annexe II à la Convention de BERNE (1979), sur la conservation de la vie sauvage

BO II : espèce inscrite en annexe II à la Convention de BONN (1979), sur la conservation des espèces migratrices

BAR II : espèce inscrite en annexe II de la Convention de BARCELONE (1976), pour la protection du milieu marin en Méditerranée

DH : espèce d'intérêt communautaire inscrite en annexe II ou IV de la **Directive Habitat** 92/42/CEE

Source : Étude sur le milieu maritime, MORANCY Conseil Environnement, 2013

Statut Liste Rouge des espèces menacées en France (UICN) : **EN** En Danger - **VU** Vulnérable - **NT** Quasi menacé - **LC** Préoccupation mineure

Parmi ces espèces, seul le grand dauphin est régulièrement observé à proximité du littoral de Menton. Les autres espèces sont rencontrées plus au large.

Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.3 - Principales espèces végétales

Concernant la flore, plus de 500 espèces sont citées dans la base de données Silène Flore. Parmi elles, une cinquantaine est patrimoniale, ce qui fait de la commune de Menton, un site assez exceptionnel pour la flore.

On note notamment la présence de la coronille de Valence, *Coronilla valentina*, espèce considérée comme rare ; l'*Andropogon distachyos*, le Barbon double, rare en PACA ; le palmier nain, *Charapeops humilis*, protégé sur l'ensemble du territoire ; l'Immortelle d'Italie, *helichrysum italicum*, protégée en région PACA ; l'ophrys brun, *ophrys fusca*, espèce règlementée par la Convention de Washington, etc.

Le tableau suivant répertorie les relevés d'espèces patrimoniales des bases de données au niveau de la commune de Menton :

Date	Nom espèce latin	Nom espèce français	Localisation
04/03/2010	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	Colombieres
04/03/2010	*Himantoglossum robertianum* (Loisel.) P.Delforge, 1999	Orchis à longues bractées	Colombieres
04/03/2010	*Ceratonia siliqua* L., 1753	Caroubier	Colombieres
04/03/2010	*Chamaerops humilis* L., 1753	Doum	Colombieres
04/03/2010	*Coronilla valentina* L. *subsp. valentina*	Coronille de Valence	Colombieres
04/03/2010	*Helichrysum italicum* (Roth) G.Don *subsp. italicum*	Immortelle d'Italie	Colombieres
11/01/2007	*Andropogon distachyos* L., 1753	Andropogon à deux épis	Baisse Saint-Paul
11/01/2007	*Ceratonia siliqua* L., 1753	Caroubier	Baisse Saint-Paul
11/01/2007	*Chamaerops humilis* L., 1753	Doum	Baisse Saint-Paul
04/03/2010	*Malva wigandii* (Alef.) M.F.Ray, 1998	Guimauve pâle	Colombieres
15/03/2007	*Acis nicaeensis* (Ardoino) Lledo, A.P.Davis & M.B.Crespo, 2004		Cime de la Giraude
15/03/2007	*Asplenium petrarchae* (Guérin) DC., 1815	Asplénium de Pétrarque	Cime de la Giraude
15/03/2007	*Coronilla valentina* L. *subsp. valentina*	Coronille de Valence	Cime de la Giraude
15/03/2007	*Heteropogon contortus* (L.) P.Beauv. ex Roem. & Schult., 1817		Cime de la Giraude
15/03/2007	*Malva wigandii* (Alef.) M.F.Ray, 1998	Guimauve pâle	Cime de la Giraude
11/01/2007	*Coronilla valentina* L. *subsp. valentina*	Coronille de Valence	Monieri
11/01/2007	*Helichrysum stoechas* (L.) Moench, 1794	Immortelle	Monieri
04/03/2010	*Himantoglossum robertianum* (Loisel.) P.Delforge, 1999	Orchis à longues bractées	Vallon de Monieri - réservoir DFCI
04/03/2010	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	Vallon de Monieri - réservoir DFCI
13/10/2011	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	Garavan
04/03/2010	*Malva wigandii* (Alef.) M.F.Ray, 1998	Guimauve pâle	Monieri
11/01/2007	*Andropogon distachyos* L., 1753	Andropogon à deux épis	Paraisu
11/01/2007	*Asplenium petrarchae* (Guérin) DC., 1815	Asplénium de Pétrarque	Paraisu
11/01/2007	*Chamaerops humilis* L., 1753	Doum	Paraisu
11/01/2007	*Coronilla valentina* L. *subsp. valentina*	Coronille de Valence	Paraisu

Source : CEREG Territoires

3.3 - Principales espèces végétales

Date	Nom espèce latin	Nom espèce français	Localisation
11/01/2007	*Malva wigandii* (Alef.) M.F.Ray, 1998	Guimauve pâle	Paraisu
15/03/2007	Atractylis cancellata L., 1753	Atractyle en treillis	Baisse Saint-Paul
15/03/2007	*Andropogon distachyos* L., 1753	Andropogon à deux épis	Baisse Saint-Paul
15/03/2007	*Asplenium petrarchae* (Guérin) DC., 1815	Asplénium de Pétrarque	La Gardieura
15/03/2007	*Acis nicaeensis* (Ardoino) Lledo, A.P.Davis & M.B.Crespo, 2004		La Gardieura
15/03/2007	Lilium pomponium L., 1753	Lis de Pompone	La Gardieura
15/03/2007	*Ophrys fusca* Link *subsp. fusca*	Ophrys brun	La Gardieura
15/03/2007	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	La Gardieura
15/03/2007	*Helichrysum stoechas* (L.) Moench, 1794	Immortelle	La Gardieura
15/06/2010	*Anacamptis pyramidalis* (L.) Rich., 1817	Anacamptis pyramidal	La Gardieura
15/06/2010	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	La Gardieura
15/06/2010	*Atractylis cancellata* L., 1753	Atractyle en treillis	La Gardieura
04/03/2010	*Himantoglossum robertianum* (Loisel.) P.Delforge, 1999	Orchis à longues bractées	Route du Baousset
15/04/2008	*Papaver pinnatifidum* Moris, 1837	Pavot à feuilles pennatifides	Sorgio
04/03/2010	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	Pont des Cabrolles
04/03/2010	*Himantoglossum robertianum* (Loisel.) P.Delforge, 1999	Orchis à longues bractées	Pont des Cabrolles

Date	Nom espèce latin	Nom espèce français	Localisation
07/03/2010	*Asplenium scolopendrium* L., 1753	Scolopendre	Vallon Borrigo
19/03/2010	*Selaginella denticulata* (L.) Spring, 1838	Sélaginelle denticulée	Vallon Borrigo
27/03/2010	*Symphytum bulbosum* K.F.Schimp., 1825	Consoude à bulbe	Vallon Borrigo
11/01/2007	*Asparagus acutifolius* L., 1753	Asperge à feuilles aiguës	Les Castagnins
27/01/2009	*Anemone coronaria* L., 1753	Anémone Coronaire	Monti
15/06/2009	*Leucanthemum virgatum* (Desr.) Clos, 1870	Marguerite en forme de baguette	Monti
10/08/2009	*Charybdis maritima* (L.) Speta, 1998	Scille maritime	Vallée du Careï
25/06/2010	*Leucanthemum virgatum* (Desr.) Clos, 1870	Marguerite en forme de baguette	Forêt de Menton
26/05/2010	*Coronilla valentina* L. *subsp. valentina*	Coronille de Valence	Forêt de Menton
24/06/2010	*Leucanthemum virgatum* (Desr.) Clos, 1870	Marguerite en forme de baguette	Vallée du Careï
15/06/2009	*Leucanthemum virgatum* (Desr.) Clos, 1870	Marguerite en forme de baguette	Forêt de Menton
02/06/2010	*Euphorbia hyberna subsp. canutii* (Parl.) Tutin, 1968	Euphorbe de Canut	Ravin de l'Ubac Foran

Source : CEREG Territoires

3.3 - Principales espèces végétales

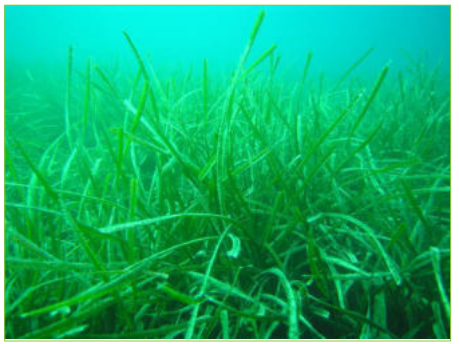
Deux espèces végétales remarquables, la posidonie Posidonia oceanica et la Cymodocée Cymodocea nodosa sont présentes sur les fonds marins au large de Menton. La posidonie et la cymodocée sont des magnoliophyte marine*, ou plante à fleur, endémique de la Méditerranée.

La posidonie occupe une grande partie des fonds entre -5/-7m et -30/-35m pour former des herbiers plus ou moins denses.

La posidonie et les herbiers qu'elle constitue, sont protégés par des conventions internationales ratifiées par la plupart des pays méditerranéens : Convention de **Berne** (relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel en Europe), Convention de **Barcelone** (protection des espaces et des espèces en Méditerranée) et **Directive Habitats** (92/43 CEE) de l'Union Européenne. L'herbier de posidonies est recensé comme « habitat prioritaire » en annexe de cette Directive Habitat. La posidonie est également **protégée au niveau nationa**l en France (Interdiction de destruction, d'enlèvement et de transport de la posidonie, ou de parties de la Posidonie, vivante ou morte).

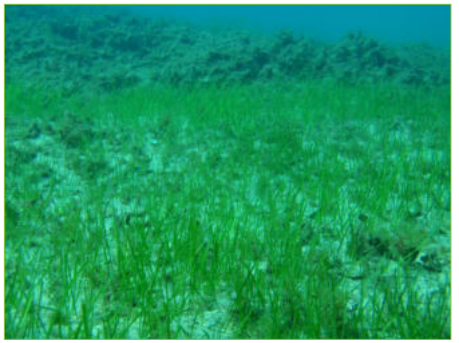
Des herbiers de cymodocées sont présents sur les petits fonds sableux, entre la côte le début de l'herbier de posidonies. Cette plante se développe sur les fonds sableux, sur des secteurs abrités où les eaux restent claires et soumises parfois à des arrivées d'eau douce (résurgence, fleuve côtier…). Comme pour les herbiers de posidonies, ces prairies sous-marines sont un lieu privilégié pour les juvéniles de poissons.
Présente en Méditerranée et sur la partie de la façade atlantique attenante à la Méditerranée, la cymodocée est une espèce protégée au niveau national (art.1 de la liste des espèces végétales marines protégées en France métropolitaine) et par la convention de Berne (annexe I).





Herbier de *Posidonia oceanica*





Herbier de cymodocées

** Les Magniolophytes correspondent à ce que l'on appelait autrefois les Phanérogames.*

Photo R. MORANCY
Source : CEREG Territoires

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.4 - Principaux corridors écologiques

Les continuums écologiques (ou réservoirs écologiques) correspondent à des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Quatre grands types de continuums terrestres ont été identifiés, à partir des divers habitats en présence, sur la commune.

- Le continuum forestier comprend ainsi les milieux suivants :
  - Les forêts de conifères,
  - Les forêts de feuillus,
  - Les forêts mélangées.

- Le continuum de milieux ouverts et semi-ouverts qui regroupe :
  - La végétation arbustive en mutation,
  - Les maquis et les garrigues,
  - La végétation clairsemée.

- Le continuum agricole comprend l'ensemble des parcelles agricoles.

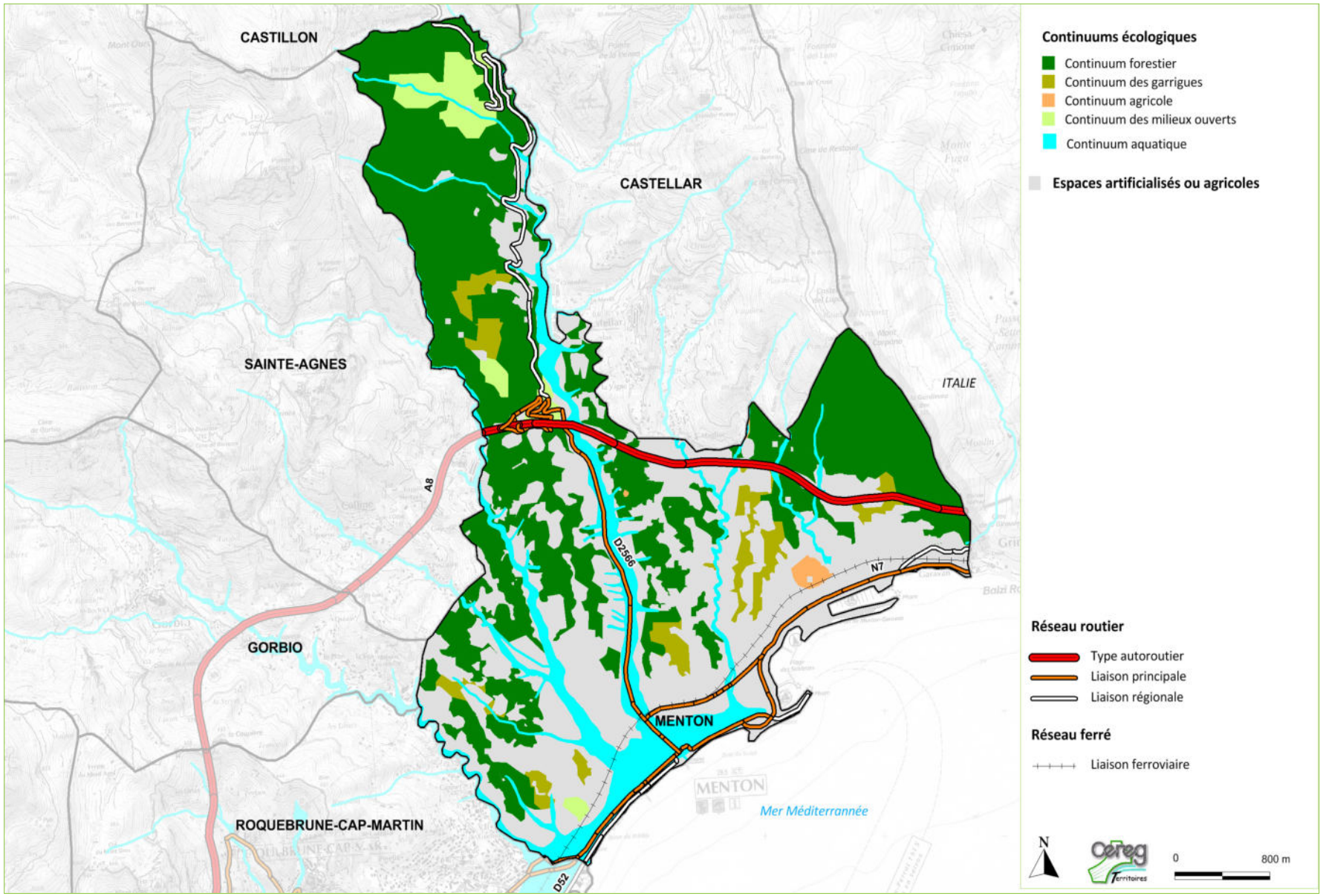
- Le continuum aquatique correspond aux cours d'eau et à leur végétation rivulaire.

La frange littorale le long des côtes de Menton constitue aussi un vaste corridor écologique, emprunté par la faune marine, au gré des courants marins.

La préservation de ces grands continuums et notamment le maintien des différents échanges qui existent entre les habitats et les espèces passent par l'identification des corridors écologiques qui facilitent les migrations et les déplacements. Cette identification et la préservation de ces corridors se traduisent dans le cadre des PLU par la mise en place d'une trame verte et bleue.

Source : CEREG Territoires

3.4 - Principaux corridors écologiques



Continuums écologiques

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA actualisée par Cereg Territoires - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

Ressource en eau souterraine*

Il est référencé sur le secteur deux grandes masses d'eau identifiées dans le SDAGE. Seule la masse d'eau du domaine plissé du bassin versant du Var et des Paillons affecte le territoire communal de Menton.

► « Domaine plissé BV Var, Paillons »

Il s'agit d'une masse d'eau de type intensément plissée d'une superficie de 2711 km². La recharge de la nappe se fait par impluvium, infiltration des cours d'eau et des pertes. Les eaux s'infiltrent au niveau des cours d'eau temporaires et se retrouvent au niveau des sources multiples au contact avec les terrains marno-calcaires. Ces sources souvent perchées et offrant généralement de faibles débits peuvent fournir localement des débits plus importants. Elles sont parfois clairement liées à des failles ou des contacts anormaux, mais la plupart du temps sont masquées par des formations superficielles (éboulis ou alluvions) qui interviennent comme aquifères relais, voire plus rarement comme imperméables provoquant l'émergence des eaux.

Il s'agit d'eaux de bonne qualité mais qui présentent des risques de pollution de surface, dus aux décharges sauvages et salage des routes.

La masse d'eau sert au captage d'alimentation en eau potable et à l'embouteillage. 26 293 milliers de m^3 sont prélevés (chiffre de 2001). Elle est également utilisée pour des usages industriels (3226 milliers de m^3 prélevés), et pour l'irrigation (819 milliers de m^3 prélevés).

L'exploitation de la ressource consiste essentiellement à capter les sources superficielles. Elles assurent en quasi-totalité l'alimentation en eau potable des petites agglomérations.

► Les « domaine plissés BV Roya, Rivièra »

La masse d'eau est de type plissée et s'étend sur une superficie à l'affleurement de plus de 610 km². La masse d'eau s'inscrit dans un ensemble de terrains très diversifiés (calcaires, grès, marnes, poudingues, schistes), d'épaisseur variable majoritairement karstiques, fissurés par endroit. La karstification semble plus développée dans la partie nord. Des niveaux gypseux s'intercalent localement, surtout dans la Bévéra. Cette structuration hétérogène s'accompagne d'un système hydrogéologique compartimenté avec une multitude d'aquifères généralement peu étendus et plus ou moins indépendants. La qualité des eaux est généralement considérée comme bonne. Il n'y a pas de liaison hydrogéologique entre cet aquifère et celui du domaine plissé du bassin versant du Var et des Paillons.

La recharge de l'aquifère s'effectue par infiltration des précipitations.
Les exutoires sont représentés par de très nombreuses sources alimentées par des sous bassins hydrogéologiques. Ces sources donnent généralement des débits faibles.

Ressource en eau superficielle

Sur la commune, on recense trois masses d'eau superficielle, inscrite dans le SDAGE RMC :

- Le torrent de Borrigo
- Le torrent de Gorbio
- Le torrent de Caréï

Les données relatives à ces trois cours d'eau sont limitées. En 2009, les états écologique et chimique étaient considérés comme bon. Il s'agit de petits cours d'eau à écoulement temporaire qui prennent leur source dans les massifs montagneux environnants.
Ces torrents font l'objet d'un suivi de qualité de leurs eaux par l'Agence de l'Eau du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Dans l'ensemble, ils ont une qualité médiocre

**Source : Agence de l'eau RM*

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

avec un SEQ-Eau inférieur à 40 (Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau: valeur indiquant une aptitude à la biologie et aux usages passable à mauvaise).

Une des originalités de la commune réside dans la présence d'un réseau important de sources et barmes (galerie souterraine horizontale pénétrant dans la colline à partir du versant, et qui recueille les eaux d'infiltration). Couplées à un réseau de canaux d'arrosage, ils concourent tant au maintien de l'agriculture qu'au drainage des terrains, et à la stabilité des sols.

**Source : Agence de l'eau RM*

Source : CEREG Territoires

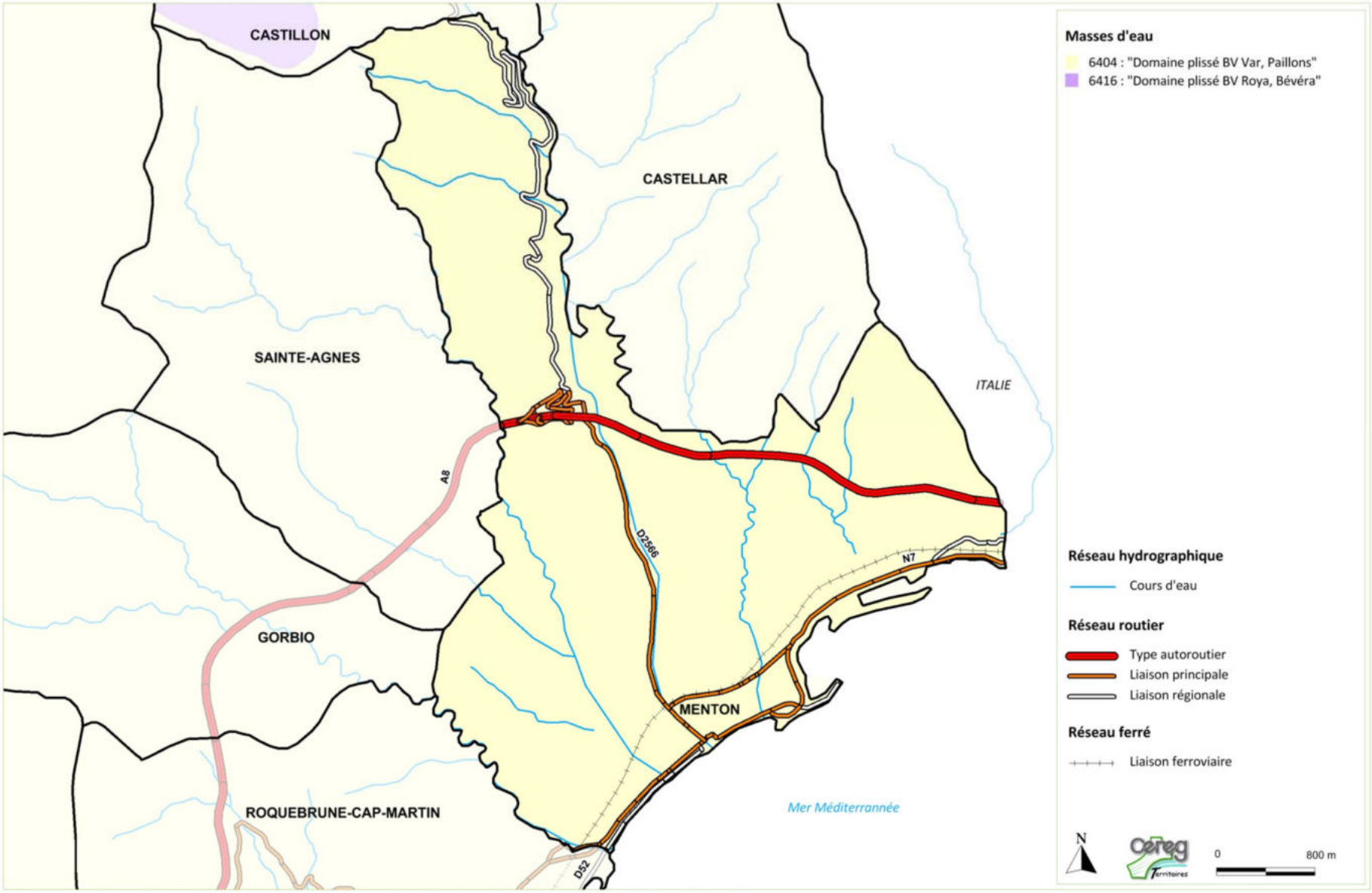
4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.2 - Ressources minérales

Le Schéma Départemental des Carrières des Alpes-Maritimes a été approuvé le 4 mai 2001. Il a pour but de recenser les gisements, les activités existantes ainsi que l'encadrement du développement des activités d'extraction de minéraux autant que la reconversion des sites.

Il n'existe pas de carrière en activités sur la commune ni de gisement potentiel en matériaux. Les matériaux utilisés proviennent de la carrière en roche massive de la Turbie.

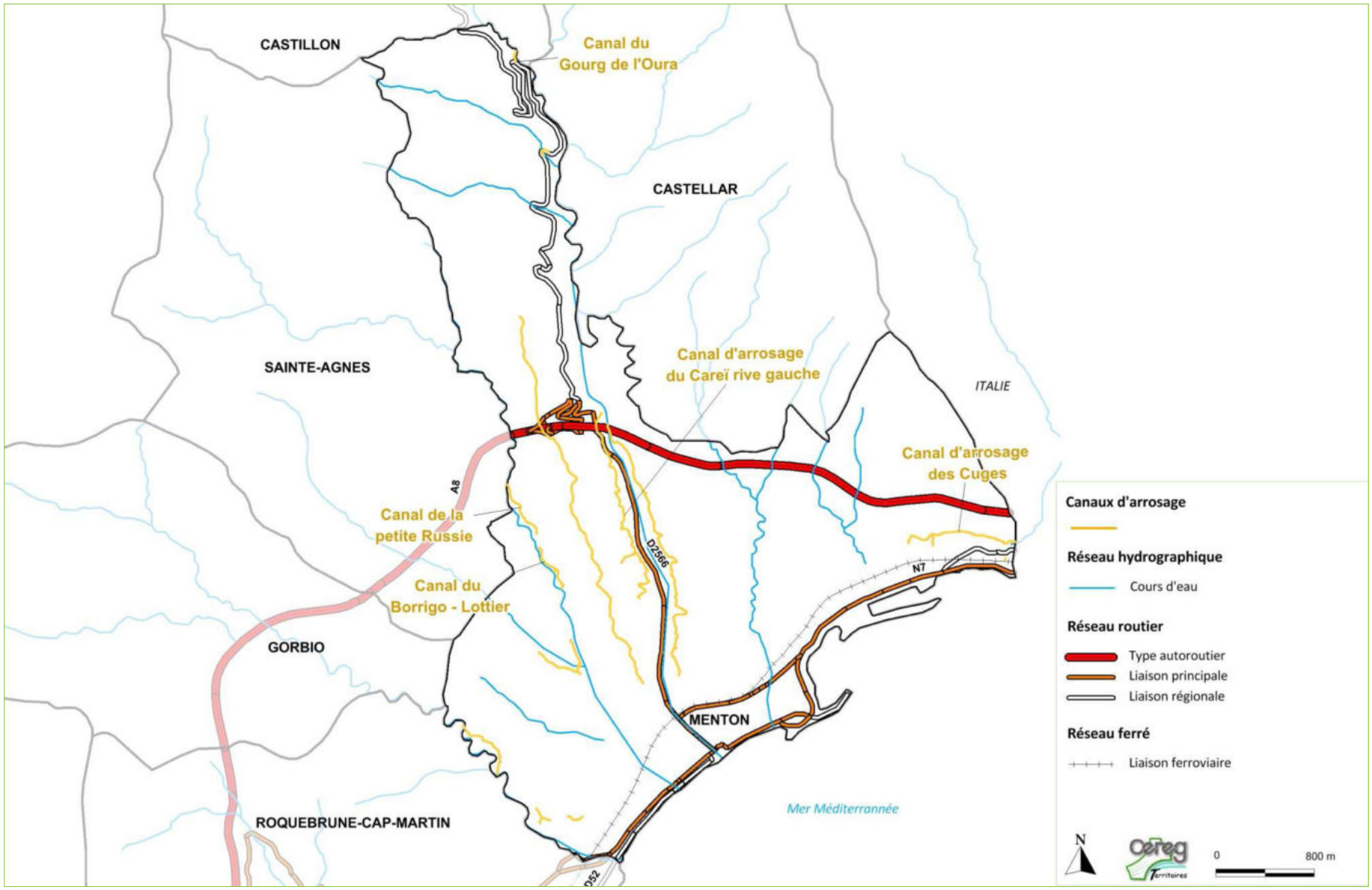
Source : CEREG Territoires



Contexte hydrogéologique

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Masses d'eau Agence de l'eau RM

Source : CEREG Territoires



Canaux d'arrosage

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Masses d'eau Agence de l'eau RM

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.3 - Ressources en énergie

Dans le cadre de l'adoption au niveau européen du « paquet-énergie climat » la France s'est engagée à satisfaire à l'horizon 2020, 23 % de part d'énergie produit par des sources renouvelables dans sa consommation d'énergie finale.

Sur la commune de Menton, les énergies renouvelables valorisables sont :

- Solaire : l'irradiation solaire est importante sur le département,
- Eolien : des vents fréquents sont recensés sur la région,
- Aérothermique : la température moyenne est douce en période hivernale,
- Géothermique (à préciser par une étude thermique du sol),
- Biomasse végétale : les forêts.

Énergie solaire

La commune de Menton bénéficie d'un bon ensoleillement annuel, situé autour de 1600 kWh/m². Cela permet à l'énergie solaire d'être la seule actuellement valorisée sur le territoire de Menton. En 2010, la production électrique photovoltaïque s'élevait à environ 6 MWh, soit 0,02 % de la production régionale. A noter par ailleurs une nouvelle autorisation délivrée au centre commercial Intermarché pour couvrir son parking de panneaux photovoltaïques.
L'énergie solaire thermique (production d'eau chaude sanitaire) est plus importante, avec 400 MWh/an, soit 0,5 % de la production régionale.

Énergie éolienne

Selon le Schéma Régional Eolien, annexé au Schéma Régional Climat Air Energie, le gisement éolien est assez faible sur la commune de Menton et la majorité du territoire est classée en « zones excluant l'implantation d'éoliennes ». Cependant, ce même document place la commune en zone favorable à l'étude de projets, dans la mesure où aucune contrainte rédhibitoire n'a été repérée.

Géothermie

Selon le BRGM, la ressource géothermique hors nappe est peu favorable ou favorable sur la commune. Cependant un étude thermique du sol est nécessaire pour chaque projet de géothermie.

Biomasse végétale

L'exploitation de bois forestier est limitée dans les Alpes-Maritimes et une très faible part est destinée à la valorisation énergétique. Il en est de même pour la production de biomasse combustible provenant de l'agriculture, qui semble inexistante sur la commune.

Seules les boues produites par le station d'épuration ainsi que les déchets de cultures hors-sol offrent un potentiel méthanisable sur la commune, pour la production de biogaz, valorisable en chaleur, électricité ou carburants.

Les énergies marines

En Méditerranée, les énergies marines provenant des marées, des courants marins ou des vagues ne sont suffisamment importantes ou régulières pour pouvoir être exploitées. Seule l'énergie thermique semble à l'heure actuelle réaliste pour une exploitation sur le littoral. Comme la géothermie, elle consiste à récupérer la chaleur de l'eau en hiver et sa fraîcheur en été, à une profondeur d'une cinquantaine de mètres. Selon l'Atlas des énergies de Provence-Alpes-Côte d'Azur la note de Menton pour cette énergie est de 16/25, prenant en compte des critères tels que le potentiel énergétique, l'environnement ou la géographie physique. Pour une bonne valorisation de cette énergie, la pompe à chaleur doit être reliée à des réseaux de chaleur importants.

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.4 - Ressources forestières

La forêt communale de Menton, dite de « l'Ubac-Foran », (depuis 1866) est une forêt de la zone littorale, nichée sur les coteaux de Menton en remontant vers Sospel, à flanc de montagne. Elle occupe le versant oriental du Pic de Garruche et du col de Rencurel. Elle s'étend sur 112 hectares pour sa partie soumise au régime forestier (et 6 ha hors régime) à une altitude comprise entre 190 et 600 m. Ce boisement situé au nord de l'agglomération constitue une véritable réserve environnementale riche en biodiversité. On distingue de nombreuses essences, dont certaines sont peu présentes à l'échelon national : sapin pectiné, pin d'Alep, charme-houblon, pin sylvestre, châtaignier… Des variétés écologiques d'autant plus exceptionnelles, cette forêt est l'un des rares sites en France à se trouver aussi proche de la zone littorale.

En ce qui concerne la répartition des essences :

- Chêne vert : 48,06 ha (42.6 %)
- Pin maritime : 27.52 ha (24.4 %)
- Pin d'Alep : 20.83 ha (18.5 %)
- Feuillus divers : 6.56 ha (5.8 %)
- Charme-houblon : 5.17 ha (4.6 %)
- Pin sylvestre, cèdres (plantations) : 4.66 ha (4.1 %)

Le dernier document d'aménagement de cette forêt communale a été élaboré par l'ONF en 1982. Il prévoyait nombre de réalisations et d'orientations de gestion, sur les plans sylvicoles, fonciers, de prévention incendie ou encore d'aménagements touristiques. Seul l'entretien des pistes DFCI a été assuré ; initialement par les forestiers-sapeurs de Sospel, aujourd'hui par les services FORCE 06 du Conseil Général. Une exploitation de bois de chauffage par éclaircie a été menée dans un secteur présentant un intérêt et des besoins du point de vue de l'amélioration sylvicole. Ces opérations ont eu pour but d'améliorer les peuplements forestiers correspondants et d'initier leur renouvellement naturel.
De plus, cette exploitation est relativement originale puisqu'elle a été menée grâce à un câble aérien adapté pour une exploitation de bois de chauffage.

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.5 - Ressources agricoles

Les ressources agricoles dépendent en grande partie de la nature agronomique des sols, du climat, de la configuration topographique. Sur les bases du Recensement Général de l'Agriculture, il apparaît que l'activité agricole se maintient difficilement sur la commune avec 25 exploitations en 2010.
La surface agricole utilisée a diminuée de 13 % sur la période 2000-2010 avec plus que 25 ha. Les principales cultures sont l'arboriculture et notamment l'oléiculture qui représentent 60 % environ de cette surface, puis pour 10 % les cultures maraichères. Viennent ensuite de manière marginale : les plantes à parfums et aromatiques et l'horticulture. L'arboriculture a perdu 34 % de sa surface depuis 2000 et les cultures maraichères 25 %.

Comme le montre la carte de l'occupation des sols, les activités agricoles sont morcelées sur le territoire communal, en retrait de la zone urbanisée.

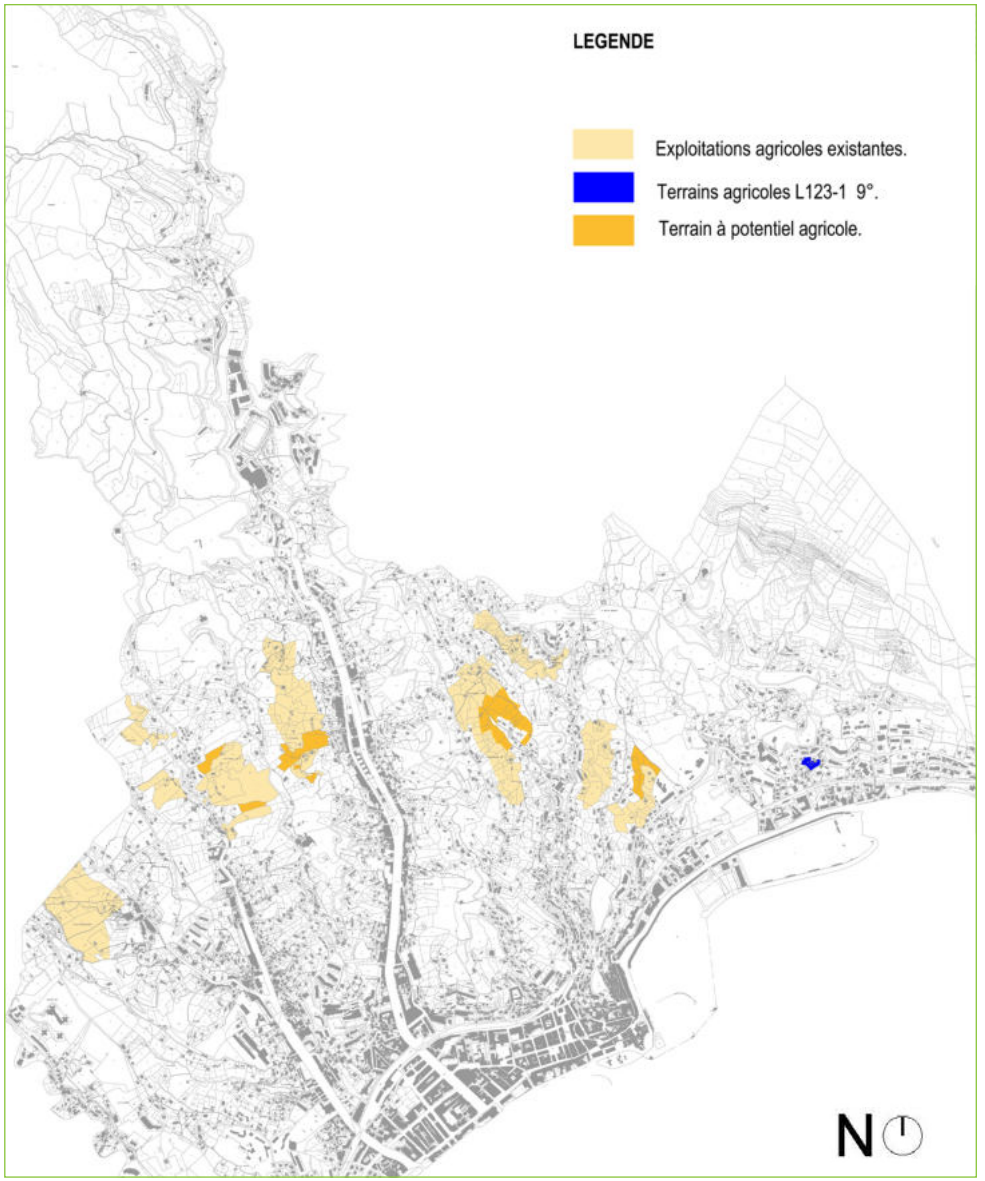
Ces cultures en terrasses, outre leur valeur paysagère, ces terrasses sont propices à l'établissement d'un cortège floristique et faunistique intéressant. Notamment, la présence de pelouses sèches en dessous des plantations est favorable aux insectes et la présence de murets aux reptiles.



Terrasses au niveau du Vallon du Fossan

Source photo : Gaïadomo

Les terrains agricoles de Menton



Source : Commune de Menton - 2009

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.6 - Ressources agronomiques

Sur l'ensemble de la commune, compte tenu de la nature des formations sous-jacentes (calcaires, marnes et grés) et de la topographie relativement pentue, le potentiel agronomique est très restreint. Ce constat est conforté par l'urbanisation importante des pieds de versant et des plaines qui a supprimée les secteurs les plus intéressants du point de vue agronomique.

Source : CEREG Territoires

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.7 - Ressources cynégétiques

La ressource cynégétique de la commune se compose de :

- Grand gibier : sangliers, chevreuils.
- Petit gibier : perdrix rouge, pigeons.

La commune compte environ 120 chasseurs (sociétaires de la société de chasse) avec une association communale de chasse (dite « du mentonnais »). Cette activité reste modérée sur la commune.

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

Risques naturels*

D'après le Dossier Départemental des Risques majeurs des Alpes-Maritimes mis à jour en 2016 et annexé à l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2016 relatif au droit de l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs, la commune de Menton est concernée par les risques suivant :

- Feu de forêt,
- Inondation,
- Mouvement de terrain,
- Risque sismique de niveau 4 moyen,
- Transport de marchandises dangereuses.

Des plans de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, de séisme ont été approuvés sur la commune en février 2001. Un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les feux de forêt a été prescrit en 1996 et non approuvé aujourd'hui.

Depuis 1982, l'ensemble des catastrophes naturelles a été recensé (plus de 20 événements), la commune a subit des inondations et coulées de boues à plusieurs reprises, des phénomènes de glissement de terrain et enfin inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Incendies de forêt**

La commune est soumise au risque incendie feu de forêt compte tenu de sa ressource forestière importante (35 % de la surface communale). Les résineux sont les plus sensibles aux feux de forêts. D'après la banque de données PROMETHEE sur les incendies de forêts en région Méditerranéenne, entre 1973 et 2018, 71 incendies ont eu lieu sur le territoire, brûlant environ 810 ha de forêts. La cause des incendies est le plus souvent involontaire due à des travaux ou pour cause de malveillance. Ces incendies se répartissent uniformément sur l'ensemble de la commune en privilégiant les zones en périphérie urbaine.

Inondations

La commune est soumise au risque inondation par les différents torrents qui descendent des massifs, il s'agit :

- Torrent du Careï
- Torrent de Gorbio
- Torrent du Borrigo

La plaine alluviale inondable est étroite mais la pente générale soutenue et l'intensité des précipitations font de ces secteurs des zones particulièrement vulnérables. Les différents torrents convergent vers le centre de l'agglomération mentonnaise qui repose sur l'ancienne plaine littorale. Ce secteur de centre urbain est également fortement vulnérable aux crues soudaines de ces torrents dans un contexte de forte urbanisation.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain correspondent à un déplacement plus ou moins brutal du sol et des sous-sols. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

Dans le cas du bassin de Menton, il est constitué de grès sur une épaisseur de 300 à 400 mètres. Dur dans le socle, il est altéré en surface par les eaux d'infiltration qui y pénètrent par des fissures. Sous l'action de l'eau, le grès devient friable et se transforme en sable. Les nombreux torrents traversant la commune accentuent le phénomène en découpant le bassin en ravines aux pentes abruptes. Les fortes pluies survenant sur ces matériaux sablo-argileux issu du grès, transforment les formations superficielles en coulées boueuses particulièrement dangereuses surtout dans les secteurs à forte pente.

Les mouvements de terrain observés sur la commune sont de cinq types : des éboulements en masse et de blocs, des glissements, des ravinements, des coulées

**Source : prim.net*
***Source : Prométhée et Observatoire de la Forêt Méditerranéenne.*

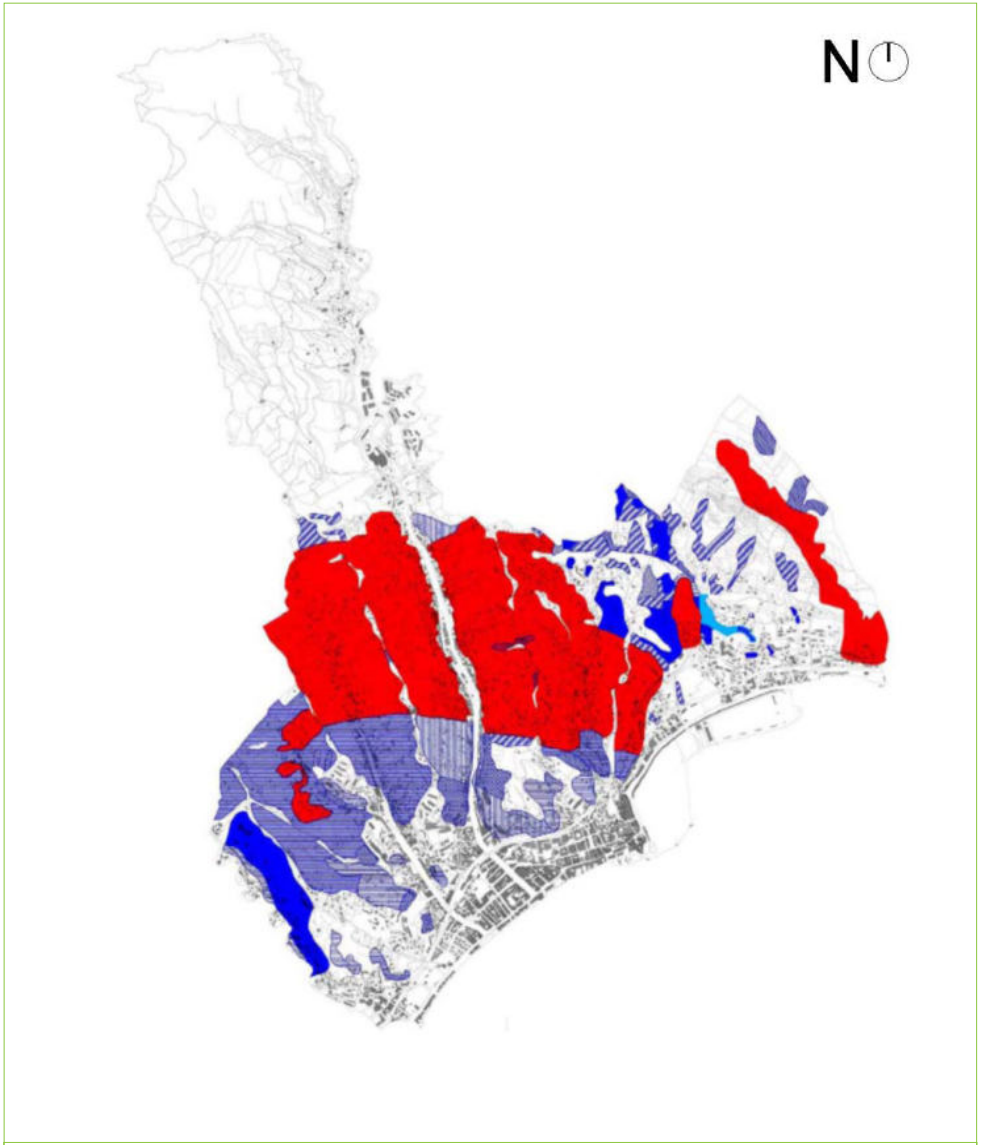
Source : CEREG Territoires

et des reptations.

- Les éboulements en masse (élément supérieur à 1 m³) concernent deux quartiers de la commune (Le Baousset et la Giraude).
- Les éboulements de blocs (élément compris en 1 dm³ et 1 m³) intéressent principalement l'est de la commune et notamment les quartiers de la Giraude, St Paul et Paraïsa.
- Les glissements affectent de nombreux secteurs de la commune notamment les vallons des Castagnins, du Careï, du Fossan et du Borrigo.
- Les ravinements phénomènes d'érosion régressive provoquent des entailles vives sur un versant plus ou moins abrupt. On trouve les plus actifs aux quartiers : des Cabrolles et à la Colle dans le vallon du Pian.
- Les coulées sont des déplacements de matière à l'état visqueux souvent engendrés par des glissements. Les quartiers les plus touchés sont situés dans les vallons du Careï, du Fossan et du Borrigo.
- Les reptations sont des mouvements lents du manteau d'altération et de terre végétale souvent provoqués par les cycles gel-dégel. Ils intéressent de faibles épaisseurs (<1 m). Ils se caractérisent souvent par des mouvements du manteau végétal. Ils sont circonscrits aux quartiers : les Guillons, les Colombières et la Tour de Baousset.

La carte ci-contre localise le zonage du risque Mouvement de terrain identifié dans le PPR :

- zones rouges inconstructibles à l'exception des travaux, ouvrages, aménagements ou constructions mentionnés à l'article II.2 du règlement du PPR
- zones bleues constructibles sous réserve des prescriptions édictées par type de risque (cf. Chapitre 2 du règlement du PPR).

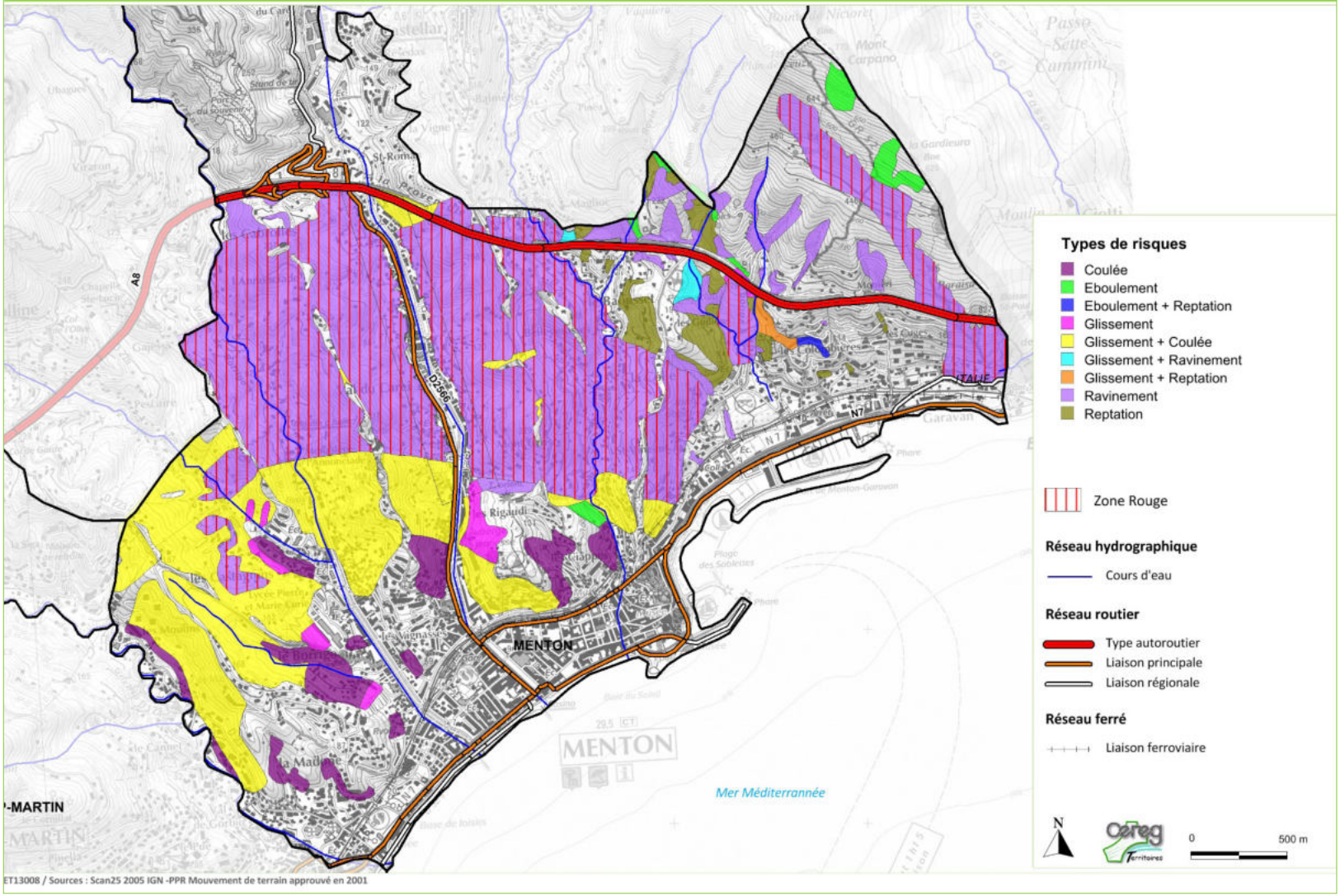


Risque mouvement de terrain identifié dans le PPR

Source : Dessein de Ville - 2009

Source : CEREG Territoires

Plan de prévention des risques mouvement de terrain



Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain - Types de risques

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

En juin 2016, le CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) a finalisé son expertise sur les aléas mouvement de terrains sur les secteurs Nord de la commune et a produit une première cartographie (ci-après) donnant les grands principes de zonage des aléas sur cette partie du territoire communal. Il est précisé que cette analyse constitue une première approche, et que la connaissance du risque est appelée à être précisé lors d'études ultérieures, notamment dans le cadre d'une prochaine révision du PPR.
Néanmoins, il convient dès à présent de prendre en compte cette connaissance du risque dans le plan local d'urbanisme en élaboration.

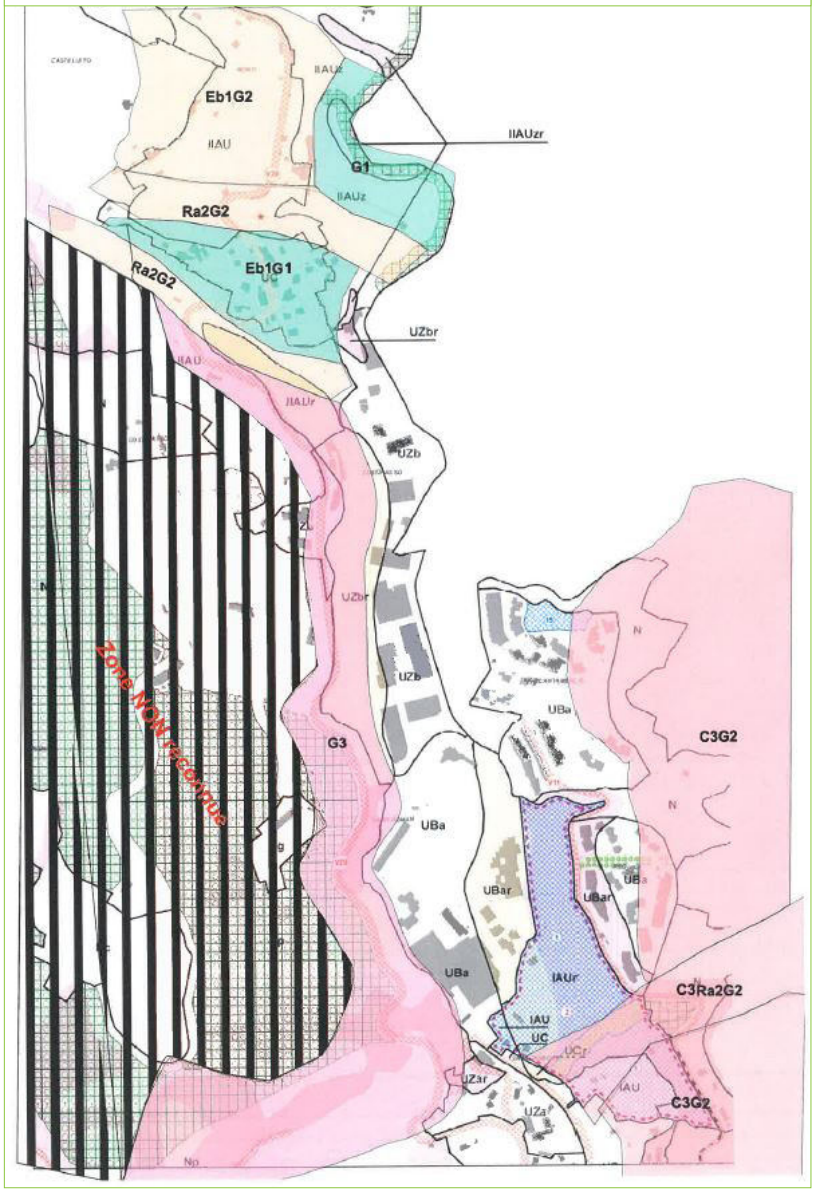
Pour ce faire, les préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité, au regard de l'étude réalisée sont les suivantes :

- sur les zones d'aléas de niveau 3 (C3 ou G3), zones d'aléa fort, le principe général est l'inconstructibilité ;
- sur les zones d'aléa moyen de ravinement, glissement ou de chute de blocs de niveau 2 (Ra2, G2 ou Eb2), les prescriptions à adopter sont fonction des enjeux des secteurs (urbanisation existante, constructions pouvant aggraver ou déplacer le risque…). Elles se traduisent soit par une inconstructibilité, soit par l'obligation de réaliser une étude hydrogéologique et géotechnique qui permettra de définir les conditions d'urbanisation à la parcelle ;
- sur les zones d'aléa faible (chutes de blocs ou glissement de niveau 1 : Eb1 ou G1), des aménagements et des constructions sont possibles sous réserves de prendre des mesures adaptées aux risques.

Tremblement de terre

La commune est en zone de sismicité aléa moyen (aléa 4 sur 5) d'après la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de janvier 2011. L'intensité historique la plus élevée ressentie à Menton est probablement de l'ordre de VIII sur l'échelle MSK (qui en compte XII). 155 séismes ont été recensés dans la région.

Aléas Mouvement de terrain sur le secteur Nord de la commune



Source : Etude CEREMA Juin 2016 sur les aléas Mouvement de terrain

Source : CEREG Territoires

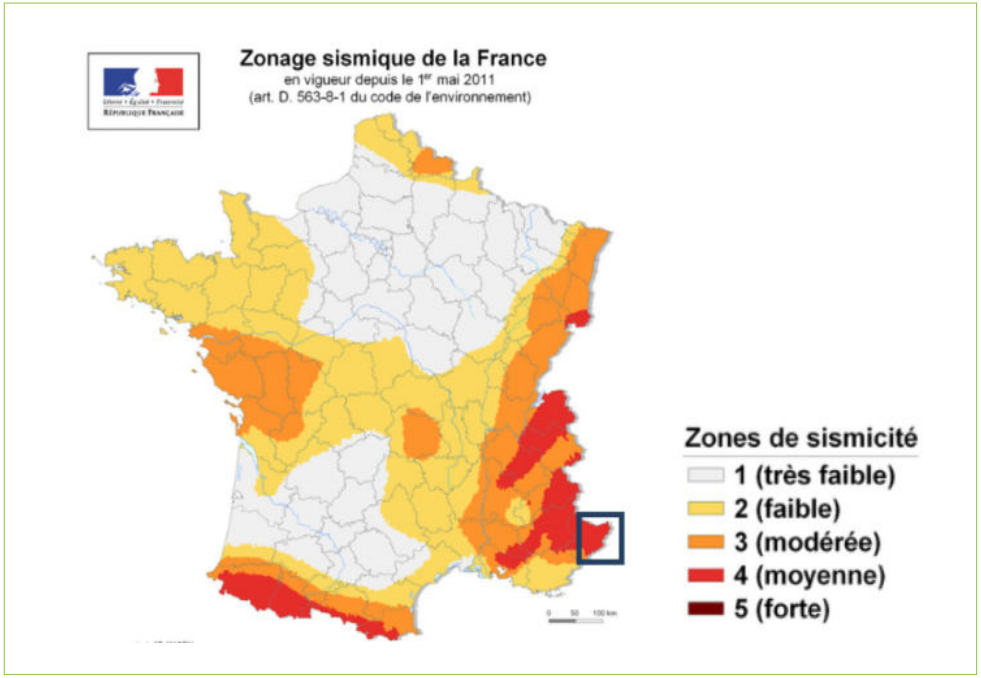
5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

L'intensité maximale a été ressentie à Menton lors du séisme Ligure de 1887 (intensité VIII à IX). Au titre de cet aléa, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Ainsi, le territoire communal situé à l'intérieur du périmètre des PPRN mis à l'étude a été divisé en deux zones (cf. plans de zonage - pièces n° 2) avec :

- une zone rouge estimée très exposée,
- une zone bleue exposée à des risques non négligeables, mais acceptables moyennant une prévention.



Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

Risques technologiques

La commune ne recense pas de risques technologiques et industriels sur sa commune. La commune ne possède pas d'établissement soumis à la directive SEVESO.
En revanche, on recense plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et notamment :

- BAM Riviéra (dont l'activité est arrêtée),
- Discar Intermarché,
- Station Intermarché Careï,
- Pressing rue de la République,
- Station-service BP l'Union,
- Guillot Viandes dans la zone d'activités,
- CBC terrassements route des Cabrolles,
- Aire de carénage du Vieux Port.

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

La plan de protection de l'atmosphère a été approuvé par arrêté du préfet des Alpes Maritimes le 23 mai 2007 et s'applique sur l'ensemble du département. Cependant, le PPA nouvelle génération, qui devrait être validé fin 2013, ne concernera plus la commune de Menton. En effet, la DREAL a décidé en 2012 de recentrer les PPA de la région sur les zones les plus critiques afin de rendre les mesures contraignantes et leur suivi plus efficace.

Menton et son agglomération sont classées en Zone Urbaine Régionale au titre de la stratégie de surveillance régionale. Ce type de zone correspond en réalité aux zones entre 50 000 et 250 000 habitants en comparaison aux Zones des Administratives de Surveillances de plus de 250 000 habitants telles que Nice ou Toulon.

Les données proviennent des inventaires des émissions régionales 2007 réalisées par Air PACA : Emiprox. D'après cette base de données, les émissions engendrées par la commune proviennent majoritairement du secteur des transports routiers (oxydes d'azote, dioxyde de carbone, microparticules) et du secteur résidentiel et tertiaire (dioxyde de soufre). D'après le Registre Français des Emissions Polluantes, aucune entreprise basée à Menton n'est soumise à déclaration de ses émissions de polluants.

Déjà, dans le cadre de l'application de la Loi sur l'air en 2000, deux campagnes de mesures ont été effectuées :

- mars 2000 (sur l'avenue de Sospel). Les conclusions révélaient comme principales émetteur de polluants : le dioxyde de carbone (remarque : il n'existe aucune industrie lourde sur la commune). Les transports, dont la pré-dominance est au « tout-voiture » et le fort trafic des axes routiers constituent donc une source de pollution importante.
- avril 2003 (avenue de Sospel à l'entrée de la vallée du Careï) : les mesures dégageaient des résultats similaires, identifiant le fort trafic automobile comme source primaire de pollution de l'air. Des pics de pollutions apparaissaient très nettement aux « heures de pointes », entre 7h - 9h et 17h - 19h, pour les oxydes d'azote NOx et les matières particulaires PM. Le maximum horaire en NOx a ainsi atteint 106 µg/m3, le seuil d'alerte étant maintenant de 200 µg/m3 de moyenne horaire. Concernant les particules fines inférieures à 10 µm, la concentration horaire moyenne a atteint 33µg/m3, ce qui respectait la valeur-limite de 43 µg/m3, mais pas l'objectif de qualité de l'air de 30 µg/m3.

D'autre part, il était noté que le profil de dioxyde d'azote NO_2 de Menton était similaire à ceux des stations urbaines fixes (Nice Cessole, Cannes Alsace, Antibes Guynemer), mais que ces teneurs étaient plus élevées, surtout aux heures de pointes. La desserte par Menton des différentes communes de l'agglomération constitue un problème important en termes de déplacements, avec des répercussions importantes sur l'environnement et la qualité de l'air, qui en subit les conséquences.

Ozone – Pollution photochimique

L'ozone résulte de la transformation de polluants émis par les activités humaines (industries, trafic routier…) sous l'effet d'un fort ensoleillement. En revanche, il est transformé par le monoxyde d'azote à proximité des sites d'émissions et peut être transporté sur de grandes distances. Ces deux phénomènes expliquent que les concentrations d'ozone les plus importantes ne soient pas à proximité directe des centres-villes ou grandes infrastructures mais à plusieurs centaines de mètres autour. Ses effets sur la santé sont principalement une irritation des muqueuses bronchiques et oculaires et une altération de la fonction respiratoire chez les enfants et individus asthmatiques.

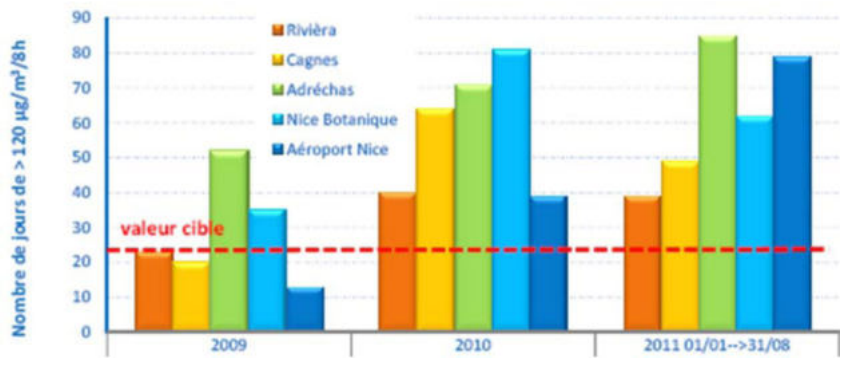
L'ozone reste le polluant problématique du département davantage pour les niveaux de fond que pour les « pics » de pollution. La situation des Alpes-Maritimes, l'une des plus ensoleillée de France, associée à la présence de polluants (circulation importante), favorise la formation d'ozone en été.

Une station de mesure de l'ozone est installée à Roquebrune-Cap-Martin, à proximité directe de Menton, depuis juillet 2009. Elle permet de donner l'alerte en cas de dépassement des seuils.

Source : CEREG Territoires

5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

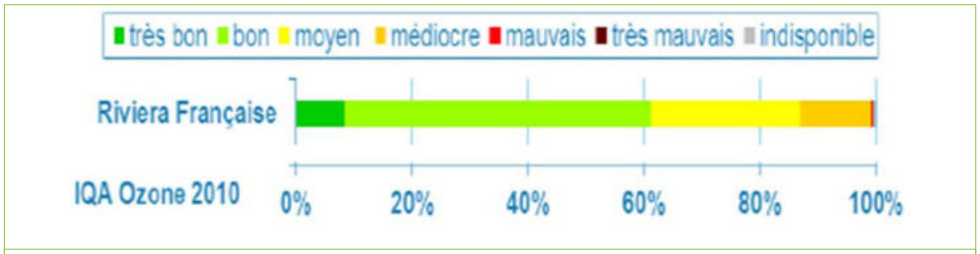
Selon le rapport de surveillance de la qualité de l'air sur la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) en 2010, édité par Air PACA (anciennement AtmoPACA), la valeur-cible annuelle n'a pas été respectée en 2009, 2010 et 2011.



Nombres de jours où la concentration en ozone a été supérieure à 120 µg/m³ pendant 8 h, sur la CARF et dans les Alpes-Maritimes

Cette valeur-cible est de 25 dépassements 120 µg/m3 sur huit heures autorisés par an. Menton semble néanmoins moins touchée par la pollution photochimique que les autres agglomérations des Alpes-Maritimes.

Les épisodes de pointes (concentration supérieure à 180 µg/m³ pendant trois heures) sont moins fréquents. Un épisode a été mesuré en juillet 2010 et deux en août 2011. Les périodes de forte concentration en ozone ont généralement lieu entre 11 h et 19 h. Globalement en 2010, l'indice de qualité de l'air calculé uniquement pour l'ozone est bon 61 % de l'année et médiocre 12 %, soit 45 jours, principalement en été.Pour tous les autres polluants, il n'existe pas de mesures de concentration à proximité directe de Menton. Cependant, ceux-ci agissent sur la qualité de l'air sur les lieux des émissions. L'inventaire des émissions par commune Emiprox, proposé par Air PACA pour l'année 2007 est donc un bonne indicateur de la pollution pour ces différents gaz et composés organiques. La qualité de l'air générale du département est donnée selon le Bilan 2010 de la surveillance de la qualité de l'air, Air PACA.

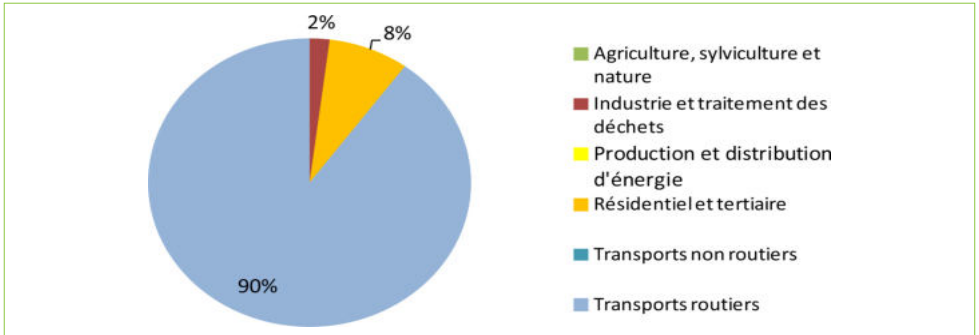


Indice de la Qualité de l'Air (IQA) pour l'Ozone sur la CARF en 2010

Oxyde d'azote NOx

Ce polluant a pour origine principale les déplacements automobiles. C'est le monoxyde d'azote (NO) qui est émis à la sortie du pot d'échappement, puis oxydé en NO_2. Les oxydes d'azote sont les précurseurs de la pollution photochimique et de dépôts acides. Ses principaux effets sur la santé occasionnent une altération de la fonction respiratoire chez l'enfant en particulier, une hyper réactivité bronchique chez l'asthmatique et des troubles de l'immunité et du système respiratoire.

Les émissions d'oxyde d'azote sur la commune sont d'environ 280 tonnes/an. Elles proviennent à 90 % des transports routiers. La prépondérance de cette source d'émissions est en partie due à l'autoroute A8 sur le nord du territoire, axe majeur de circulation entre la Côte d'Azur et l'Italie. Cette pollution a donc un impact limité sur la population se concentrant au centre-ville.

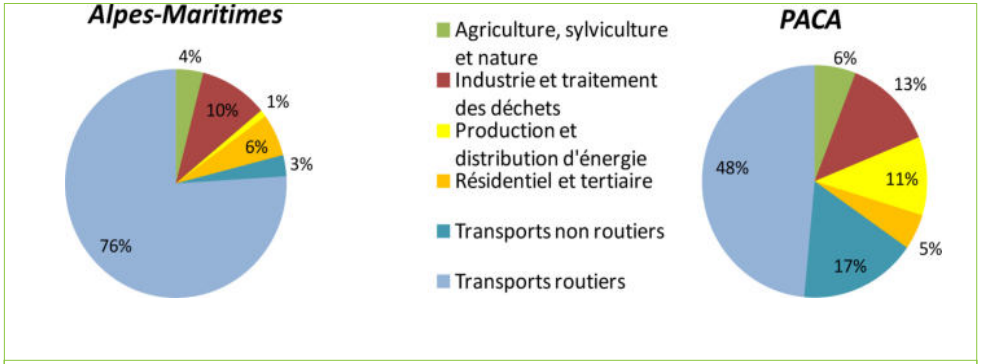


Émissions d'Oxyde d'azote sur la commune

Source : CEREG Territoires

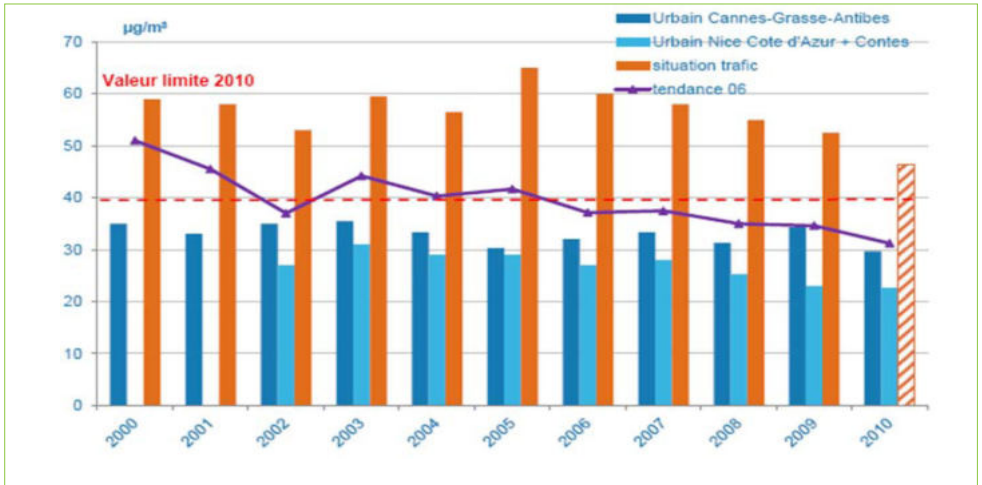
5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

Pour mesurer l'impact du trafic autoroutier sur le bilan communal, il suffit de comparer celui-ci avec ceux d'Alpes-Maritimes et de la région PACA, où la part des transports est moindre.



Émissions d'Oxyde d'azote dans les Alpes - Maritimes et en région PACA

A titre indicatif, la pollution en dioxyde d'azote (NO_2) est en légère baisse sur les stations de mesure de Nice et Antibes, malgré une teneur encore trop importante sur les sites à proximité d'un trafic automobile important.

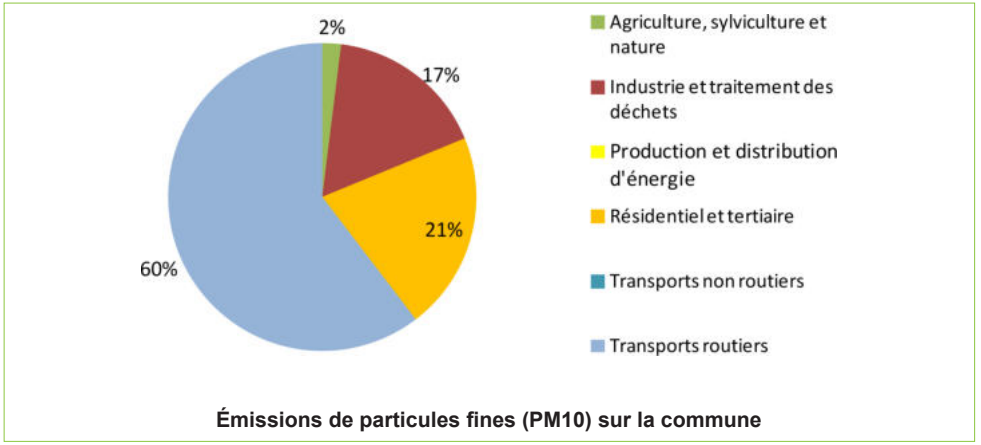


Évolution des niveaux annuels de NO_2 sur 10 ans dans les Alpes - Maritimes Air PACA 2010

Particules en suspension inférieures à 10 µm (PM10)

Elles sont principalement issues de la combustion des produits pétroliers. Les sources principales en sont donc généralement l'automobile et l'industrie. Ses effets sur la santé sont une altération de la fonction respiratoire chez l'enfant en particulier, une irritation des voies respiratoires inférieures, des effets mutagènes et cancérigènes et une mortalité prématurée.

Sur le territoire communal, les transports sont les premiers émetteurs de PM10, suivis par les secteurs résidentiel et tertiaire et l'industrie. Les émissions totales s'élèvent à 38 tonnes/an.



Émissions de particules fines (PM10) sur la commune

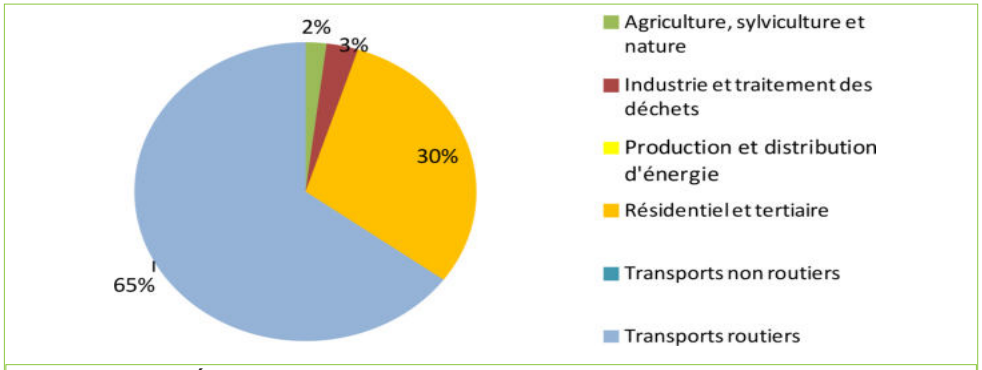
La concentration de PM10 semble en diminution dans le département (stations de Cannes, Antibes et Nice) tant bien que les niveaux limites annuels sont respectés depuis 2009, tant au niveau des centres urbains qu'en zone industrielle.

Source : CEREG Territoires

Particules en suspension inférieures à 2,5 µm (PM2,5)

Les particules PM2,5 possèdent les mêmes origines et effets que les PM10, bien qu'elles soient plus novices encore pour le système respiratoire.

Le transport routier, particulièrement les véhicules diesel, est à l'origine de 65 % des émissions de particules sur la commune de Menton, soient 24,5 tonnes sur les 26 tonnes émises annuellement.



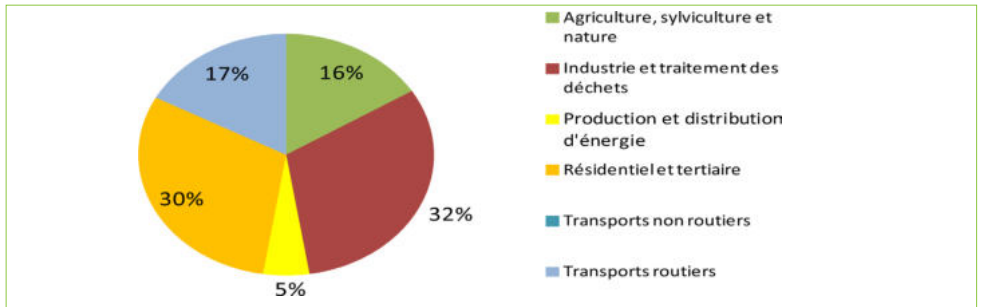
Émissions de particules très fines (PM2.5) sur la commune

Les mesures sur ces particules effectuées à Cannes et Peillon montrent un respect des valeurs-limite de concentration tout au long de l'année 2010.

Les composés organiques volatils COV

Ces composés (benzène, toluène, éthylbenzène…) sont des précurseurs de la pollution photochimique (Ozone O_3).

Les émissions sur la commune sont faibles, (300 tonnes/an, soit 1 % des émissions du département) et proviennent assez équitablement de tous les secteurs.

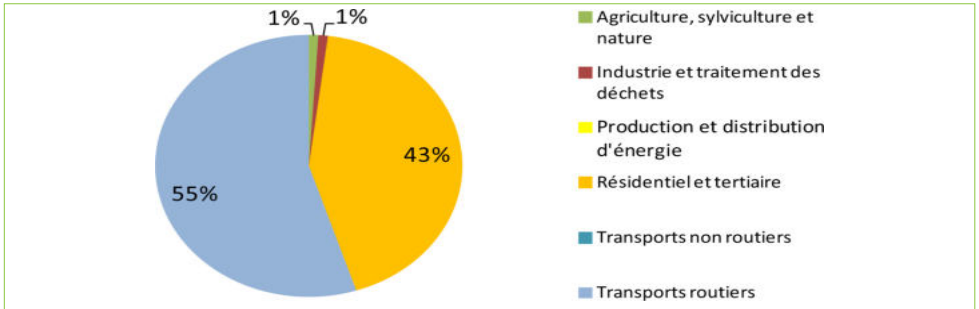


Émissions de COV sur la commune

Le monoxyde de carbone CO

Le monoxyde de carbone est un gaz incolore, inodore et très toxique. Il est la cause d'intoxications domestiques extrêmement fréquentes, parfois mortelles. En milieu ouvert néanmoins, les concentrations observées sont généralement bien en-deçà des limites réglementaires.

C'est le cas dans les Alpes-Maritimes, où les capteurs de Nice, Cannes et Antibes observent une diminution régulière des concentrations de monoxyde de carbone. A Menton, les émissions annuelles s'élèvent à 564 tonnes/an, soit 2 % des émissions du département. Les transports routiers sont à l'origine de 55 % des émissions, suivis par le résidentiel et tertiaire (43 %).



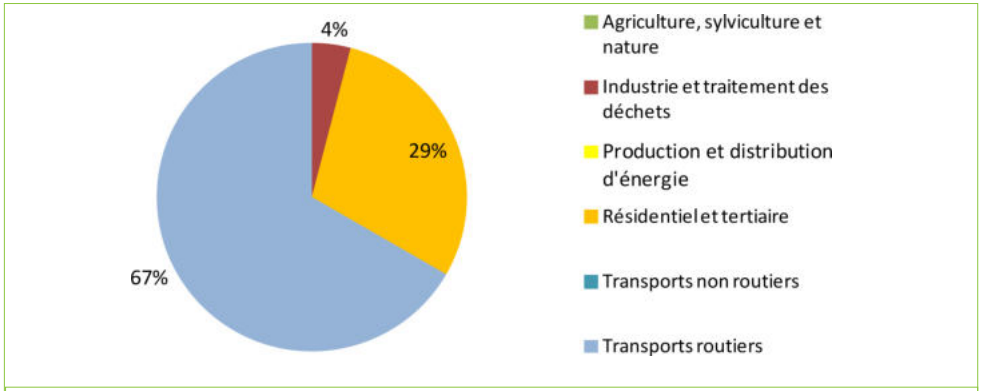
Émissions de monoxyde de carbone sur la commune

Source : CEREG Territoires

Le dioxyde de carbone CO2

Le dioxyde de carbone (CO_2) représente près de 70 % des émissions de gaz à effet de serre d'origine anthropique. Il est principalement issu de la combustion des énergies fossiles (pétrole, charbon) et de la biomasse. Dans l'air ambiant, ce polluant n'a pas d'effet direct néfaste pour la santé mais c'est un composé majeur dans les phénomènes d'effet de serre. Le CO_2 est un gaz incolore, inodore, plus lourd que l'air, inflammable et soluble dans l'eau. Sa forte densité le conduit à s'accumuler au niveau du sol. Il peut devenir dangereux dans des atmosphères confinées, provoquant l'asphyxie.

Les émissions directes de dioxyde de carbone à Menton s'élèvent à 83 000 tonnes/an. Les transports routiers sont de loin les plus émetteurs, suivis des secteurs résidentiel et tertiaire.



Émissions de dioxyde de carbone sur la commune

Ces émissions représentent 2 % des émissions des Alpes-Maritimes et 0,2 % de celles de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'impact de la commune sur le changement climatique dépend des émissions directes de CO_2 et des autres gaz à effet de serre sur le territoire, mais également des émissions indirectes. Celles-ci proviennent notamment de la consommation d'énergie produite à l'extérieur mais consommée sur le territoire communale. Cette participation à l'effet de serre global sera vue dans le chapitre 9.

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.3 - Ambiance sonore

La sensibilité au bruit varie en fonction des facteurs liés au bruit eux-mêmes (l'intensité, la fréquence, la durée) mais aussi en fonction de la personne qui les entend. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été approuvé le 27 octobre 2011 sur le département des Alpes-Maritimes. Il a pour objet de prévenir les effets du bruit, de réduire si nécessaire les niveaux de bruit et de préserver les zones calmes. Il identifie la RD 6327 comme voie bruyante sur le territoire de Menton.

L'A8 est une voie qui relève de la compétence de l'État et pour laquelle ESCOTA a établi un PPBE spécifique approuvé par arrêté préfectoral le 06 octobre 2016.

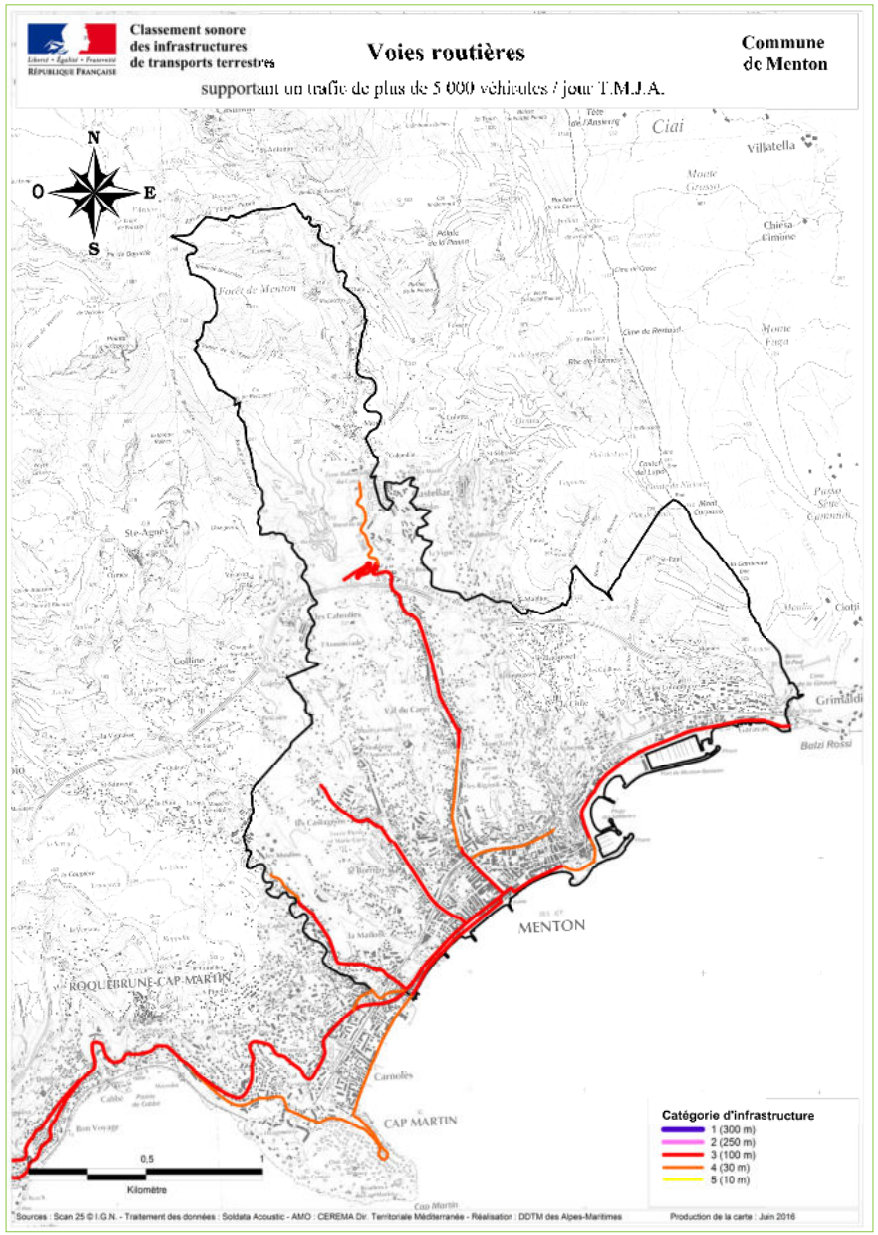
L'arrêté préfectoral du 18 août 2016 classe les infrastructures routières bruyantes à proximité desquelles des prescriptions acoustiques s'imposent aux constructeurs. Sur Menton, les routes suivantes sont concernées par un classement en catégorie 3 ou 4 : RD22, RD23, RD52, RD123, RD2566, RD6007, RD6327.

La ligne de chemin de fer Nice-Vintimille longe le littoral et traverse d'est en Ouest la commune de Menton. Cette infrastructure est classée, par arrêté préfectoral du 12 février 1999, parmi les voies ferrées bruyantes en catégorie 2, avec un LAeq* compris entre 76 et 81 en période diurne (6 h - 22 h) et un Laeq compris entre 71 et 76 en période nocturne (22 h - 6 h).

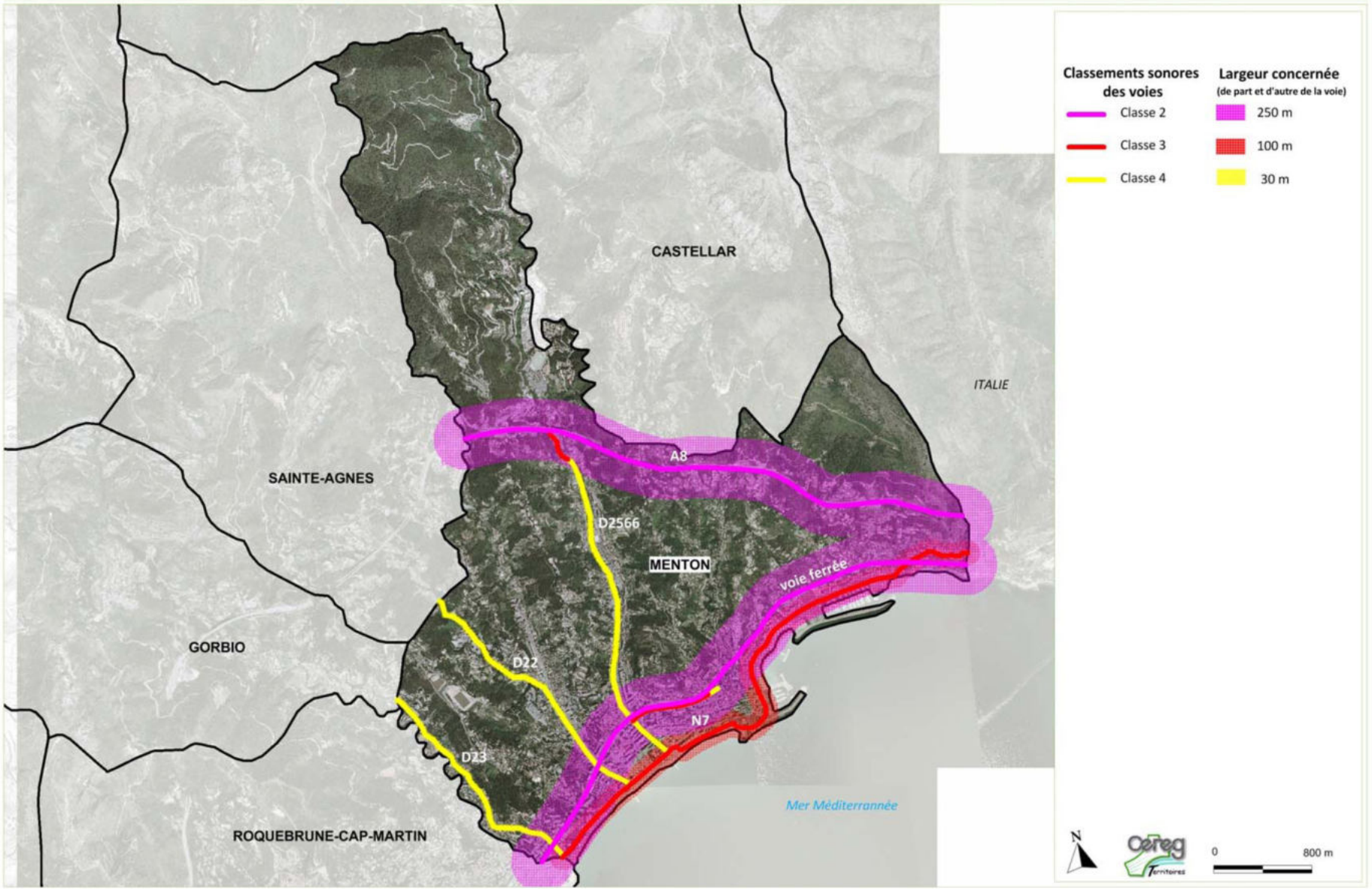


La voie ferrée dans la traversée de Menton

**Source : Le niveau équivalent LAeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente l'énergie acoustique moyenne perçue pendant la durée d'observation.*



Source : CEREG Territoires



Classement sonore des principales voies de communication

Source : Zonage assainissement Ville de Menton

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.4 - Pollution des sols

Concernant la pollution des sols d'origine industrielle, il existe une base de données, BASIAS, gérée par le BRGM. Elle recense tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Sur la commune, 95 sites ou activités ont été répertoriés comme activités potentiellement polluantes. Il s'agit pour la grande majorité de garages et d'ateliers stockant des hydrocarbures et/ou des produits chimiques. Pour un grand nombre d'entre-eux, il s'agit d'activités aujourd'hui abandonnées.

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.5 - Pollution lumineuse

La luminosité, en conditions anormales, peut être une source de nuisances lorsqu'elle devient gênante, ou une réelle source de pollution lorsqu'elle affecte la santé humaine ou les écosystèmes.

Parmi les phénomènes de nuisances ou de pollutions lumineuses, peuvent être recensés :

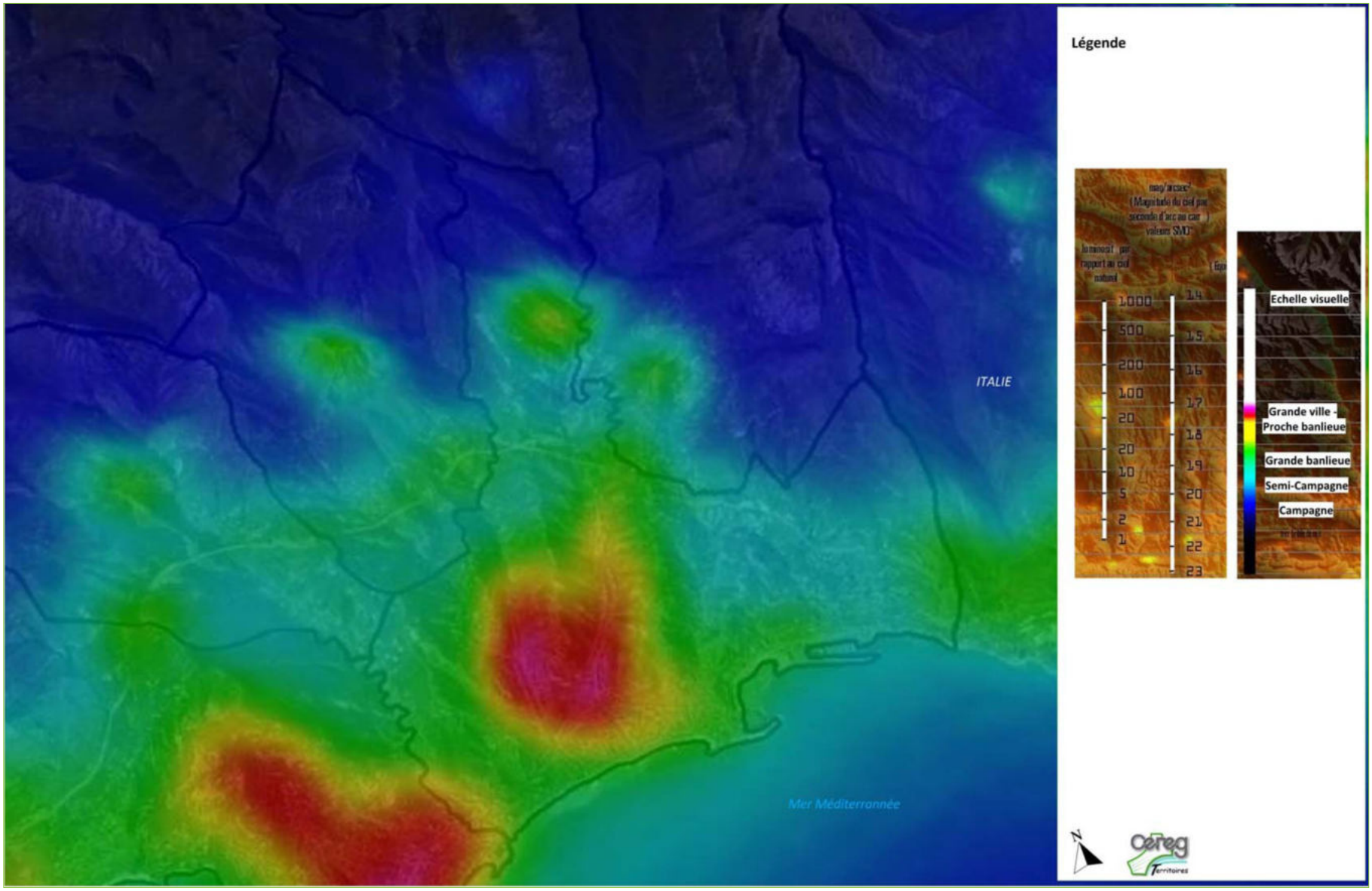
- La sur-illumination faisant référence à l'utilisation excessive de lumière. Elle peut être la conséquence de l'utilisation de matériels d'illumination non appropriés, d'une mauvaise conception de locaux, ou d'un mauvais placement des luminaires. Elle peut être également caractérisée par l'illumination de locaux en dehors des moments où cette illumination est nécessaire (absence de régulation horaire appropriée de l'éclairage, éclairage nocturne décoratif des bâtiments publics…..),
- L'éblouissement, gêne visuelle due à une lumière trop intense ou à un contraste trop intense entre des zones claires et sombres. Il peut être simplement gênant, handicapant ou aveuglant selon l'intensité de la lumière, voire constituer un danger sur la route,
- La luminescence nocturne du ciel, causée par la lumière émise en direction du ciel par les éclairages non directionnels en milieu urbain,
- La lumière intrusive, lumière non désirée ou non sollicitée qui pénètre la nuit dans un logement, un jardin, une serre, etc. à partir de l'extérieur.

Les principales sources de pollution proviennent de l'éclairage public, des enseignes lumineuses et de l'éclairage des habitations. L'éclairage également par les phares des véhicules sur les routes à trafic dense est une source non négligeable de pollution lumineuse notamment pour la faune avoisinante.

Sur la commune, la pollution lumineuse est compte tenu du caractère urbain de l'agglomération et la présence d'un réseau dense d'infrastructures de transport. Le halo lumineux se diffuse très largement. En moyenne, la luminosité est moyenne, 20 fois supérieure à la luminosité par rapport au ciel naturel. Les valeurs se situent autour de 17,5 mag/arcsec*.

Magnitude du ciel par seconde d'arc au carré. Valeurs SMQ.

Source : CEREG Territoires



Pollution lumineuse

Source : Pollution lumineuse Gresac/Avex 2013

Source : CEREG Territoires

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.6 - Pollution des eaux

Sur Menton, la pollution de l'eau superficielle est directement liée à l'absence de récupération des hydrocarbures. En effet, il n'existe aucune séparation des eaux pluviales et des eaux routières, entraînant un risque de pollution. Les « industriels et assimilés » potentiellement polluants demeurent relativement peu nombreux sur Menton : le centre hospitalier La Palmosa, le port de Menton Garavan, la blanchisserie des Alpes-Maritimes, la centrale de béton (qui dispose d'un forage particulier), le centre commercial de la ZAC du Carei, deux carossiers importants. Seule la blanchisserie est soumise à une convention spéciale de déversement des eaux usagées industrielles au réseau d'assainissement, afin de veiller à un fonctionnement non polluant.

Pour ce qui concerne les eaux marines, la pollution est essentiellement d'origine urbaine en lien avec le ruissellement pluvial (rejet polluants et macro-déchets).

La commune est dotée d'équipements ou de modalités d'organisation pour lutter contre les pollutions accidentelles provenant de la mer (plan Polmar) mais aussi des torrents côtiers afin que les rejets polluants n'atteignent pas la mer. La commune possède également 2 débourbeurs-déshuileurs de capacité 10 m^3 et 20 m^3 qui traitent les eaux des voies entre le rond-point des douanes et le 122 Val du Careï. Ils traitent respectivement 50 et 100 l/s et sont entretenus par le service Eaux Pluviales de la ville



La Zone d'activités du Careï

Source : CEREG Territoires

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.1 - Sites classés et inscrits

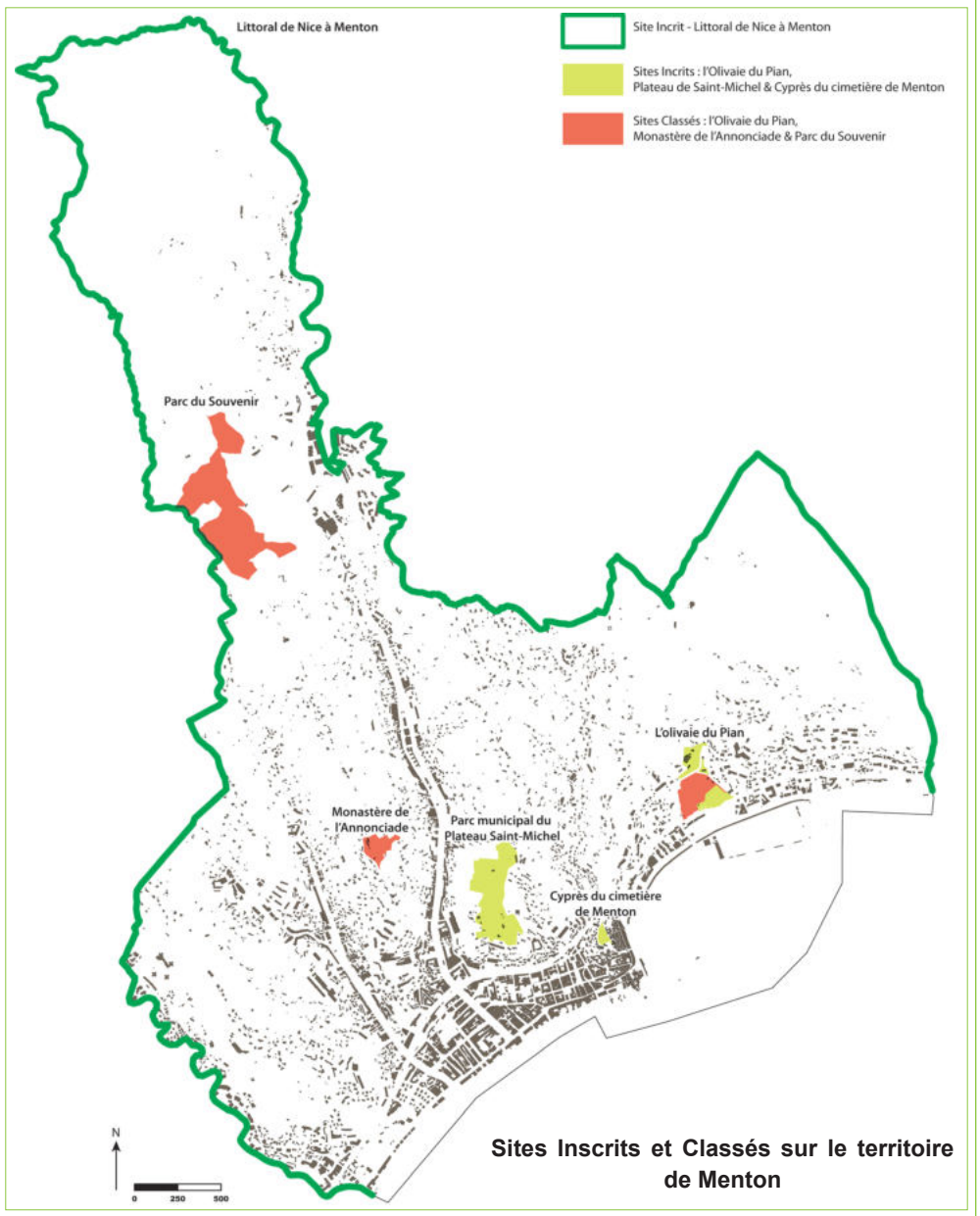
La commune de Menton est concernée par différents classements au titre des Sites inscrits et/ou classés.

L'objectif d'un site inscrit ou classé est de favoriser la conservation ou la préservation des espaces naturels ou bâtis remarquables, et présentant un intérêt au regard de critères prévus par les articles L.341-1 à L.341-22 et R.341-1 à R.341-31 du Code de l'Environnement. Ces critères peuvent être architecturaux, historiques, scientifiques, etc. Cette loi prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement, le premier niveau étant le moins contraignant. Les deux niveaux bénéficient d'une protection réglementaire.

L'ensemble de la commune de Menton fait partie du Site Inscrit « Littoral de Nice à Menton » créé par arrêté ministériel du 20 mars 1973. Il s'applique donc sur le territoire communal une servitude de protection des Sites et des Monuments Naturels, nécessitant, pour toute opération, l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'inscription de ce périmètre en tant que « Site inscrit » provient de la volonté de protection du littoral Méditerranéen. En effet, la succession de caps, criques, baies et rades, surplombés par une vaste corniche, forme un paysage exceptionnel, au sein duquel de nombreuses habitations ont été construites. La dégradation des sites et la prise de conscience par l'opinion de ce « bétonnage » de la côte ont donc amené les pouvoirs publics à contrôler plus étroitement l'aménagement du littoral, par l'intermédiaire d'un site inscrit.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme. Sauf dérogation du Préfet, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et éventuellement de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), le camping, de même que l'installation de villages de vacances sont interdits. L'affichage et la publicité sont interdits dans les sites inscrits situés



Sites Inscrits et Classés sur le territoire de Menton

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.1 - Sites classés et inscrits

à l'intérieur des agglomérations (loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979). Les sites inscrits en fonction de leurs enjeux diagnostiqués dans l'étude paysagère peuvent éventuellement accepter des aménagements et une évolution de l'urbanisation, sous réserve de vérifications des impacts, et de la mise en place de dispositions d'encadrement appropriées.

L'ensemble du patrimoine mentonnais est ainsi soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels d'après la loi du 2 mai 1930 modifiée codifiée aux articles L.123-1, R.421-2, R.421-7, R.421-11, R.421-12, R.421-20 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux articles L.341-1, L.341-2 et L.341-10 du Code de l'Environnement.
Ce classement induit une limitation au droit d'utiliser le sol et notamment une consultation du service chargé des sites (Architecte des Bâtiments de France) dans tous les cas visés par la Loi du 2 mai 1930 modifiée (avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme), en particulier :

- Les sites inscrits ne peuvent, sous réserve de l'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et de l'entretien normal en ce qui concerne les constructions, faire l'objet de travaux sans avoir avisé l'Administration de l'intention (Art. 4).

- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes sont interdits sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.

En outre, **d'autres sites bénéficient également d'un classement en tant que Sites Inscrits ou Classés** sur le territoire communal :

Sites Inscrits sur la commune de Menton	
L'olivaie du Pian et ses abords	Arrêté du 29 juin 1951
Le Parc municipal de Saint-Michel et ses abords	Arrêté du 29 juin 1951
Les cyprès du cimetière de Menton	Arrêté du 29 juin 1951
Littoral de Nice à Menton	Arrêté du 20 mars 1973

Ces inscriptions assurent une surveillance accrue de ces domaines et le maintien de leurs aspects.

Sites Classés sur la commune de Menton	
L'olivaie du Pian et ses abords	Arrêté du 13 juillet 1960
Le Monastère de l'Annonciade	Arrêté du 10 mai 1963
Le Parc du Souvenir (Cimetière de Pigna)	Arrêté du 20 avril 1976

Ces classements ont vocation à conserver le statut d'espaces protégés de ces sites.

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.2 - Sites archéologiques

Le principe des zones de présomption de prescription archéologique est inscrit dans le Code du Patrimoine, livre V, chapitre 2, article L.522-5.
Le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise qu'à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique, le ministère de la culture et de la communication (Direction Régionale des Affaires Culturelles) est obligatoirement saisi :

- soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,
- soit de ces mêmes dossiers « lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage ».

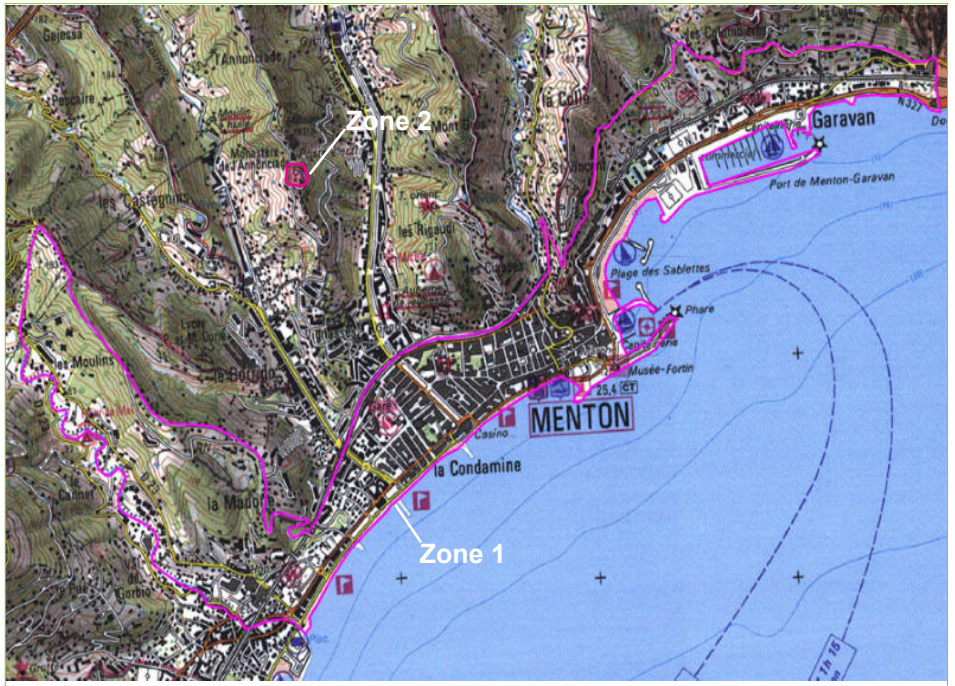
L'article 4 de ce même décret prévoit qu'à l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m²) et de profondeur (0,50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle « les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement ». En conséquence, l'État pourra, dans les délais fixés par la loi, formuler dans un arrêté une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant « à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social ».

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du Patrimoine, livre V, art. L.522-4).

Le territoire communal est riche de sites révélateurs du patrimoine historique mentonnais. C'est dans ces secteurs témoignant des différentes occupations humaines que de nombreuses zones de présomption de prescription archéologique ont été établies.
Ainsi, 2 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique sont recensés sur la commune (arrêté n° 06083-2008 du 23.09.08) :

- Zone n°1 dite « Menton, Vallée du Gorbio, Condamine et Garavan »
- Zone n°2 dite « Monastère de l'Annonciade ».



Zones de présomption de prescription archéologique sur le territoire de Menton

Source : Arrêté du 23.09.08

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.2 - Sites archéologiques

L'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

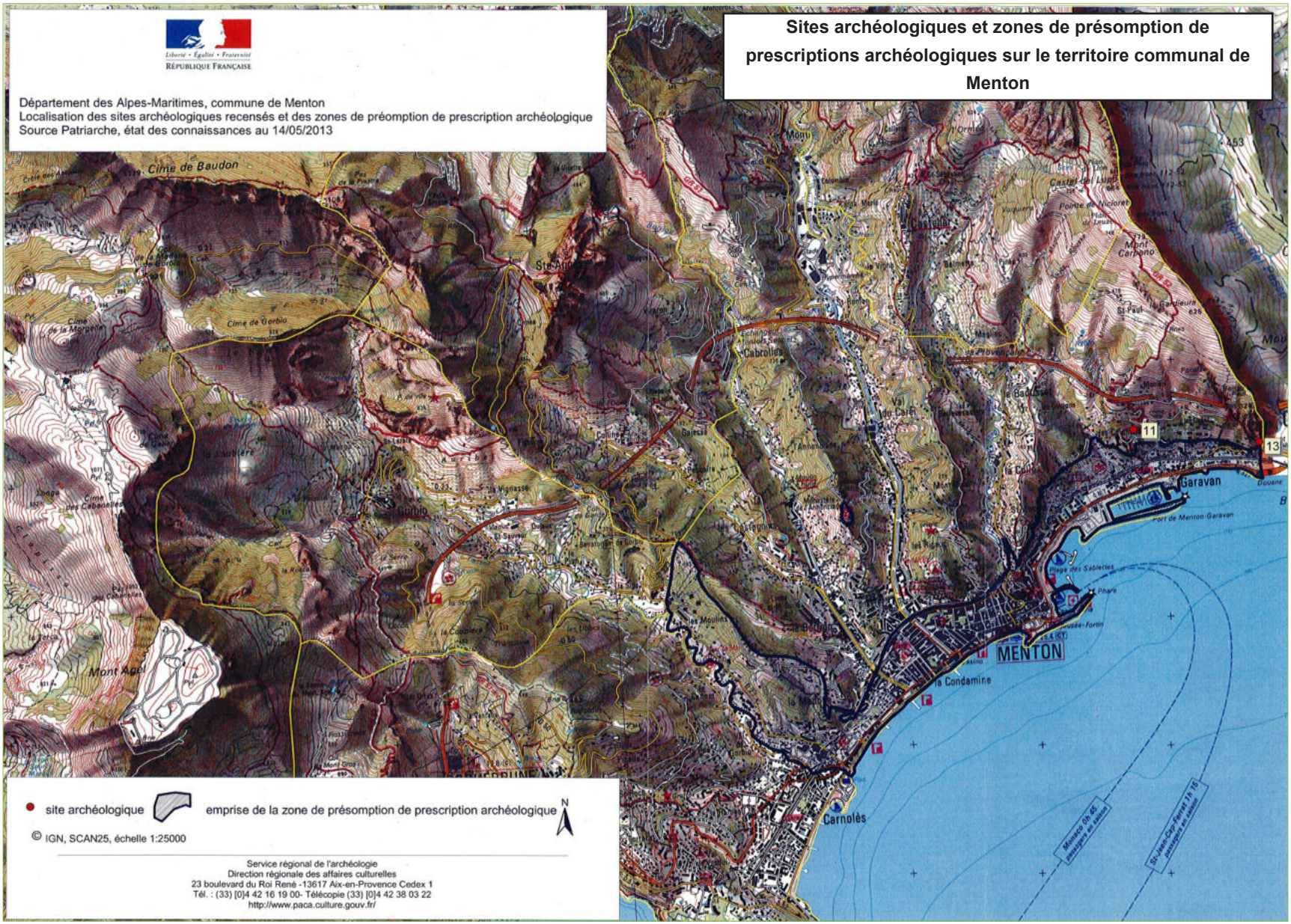
Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du Directeur des Antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

La carte archéologique de Menton reflète l'état de la connaissance au 14 mai 2013. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. Il est précisé que cette carte, ainsi que la liste, reflètent l'état de la connaissance actuelle, et ne peuvent être considérées comme exhaustives.
De plus, toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, les décisions de réalisation de ZAC) concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres des zones de présomption de prescriptions archéologiques, définies par arrêté préfectoral n°06083-2008 en date du 23 septembre 2008 et présentés ci-dessus, devront être transmises aux services de la Préfecture de Région afin que puissent être prescrites les mesures archéologiques préventives.

Numéro	Identification
1	MENTON / LE CHÂTEAU DE PUYPIN // Château fort / Moyen-âge
2	MENTON / CARNOLLES // Gallo-romain / construction
3	MENTON / VILLA MARIA SERENA / GARAVAN / Époque indéterminée ? /
4	MENTON / Chapelle Saint-Jacques / 57 quai Laurent / Chapelle / Époque contemporaine
5	MENTON / Chapelle Saint-Michel / Place de la Conception (ou place Saint-Michel) / Église / Époque moderne
6	MENTON / Chapelle de la Conception - Place de la Conception (ou place Saint-Michel) / Chapelle / Époque moderne
7	MENTON / Hôtel Pretti / 43-53 rue Longue et 29-31 quai Bonaparte / Demeure / Époque moderne
8	MENTON / Hôtel d'Adhémar de Lantagnac / 24 rue Saint-Michel ; rue des Marins / Demeure / Époque moderne - Époque contemporaine
9	MENTON / Jardins des Romanciers ou Fontana Rosa / 6 avenue Blasco-Ibanez / Jardin public / Époque contemporaine
10	MENTON / Jardin dit Serres de la Madone / 74 route de Gorbio / Jardin public / Époque contemporaine
11	MENTON / Domaine des Colombières / Route des Colombières / Jardin public / Époque contemporaine
12	MENTON / Le Palais Carnolès / Route nationale 7 / Demeure / Époque moderne - Époque contemporaine
13	MENTON - Grotte près du Pont Saint-Louis (Menton 2010-1) / Occupation ? / Époque indéterminée

Source : PAC de l'État, Juillet 2013

Sites archéologiques et zones de présomption de prescriptions archéologiques sur le territoire communal de Menton



Source : PAC de l'État, Juillet 2013

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.3 - Monuments historiques

Plusieurs monuments historiques de Menton sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.151-43 et R.421-16 du Code de l'Urbanisme.

L'étendue de la servitude est de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques.

La servitude de protection des Monuments Historiques implique des limitations au droit d'utiliser le sol :

Consultation du Service chargé des Monuments Historiques dans tous les cas visés par la loi du 31 décembre 1913 modifiée, en particulier :

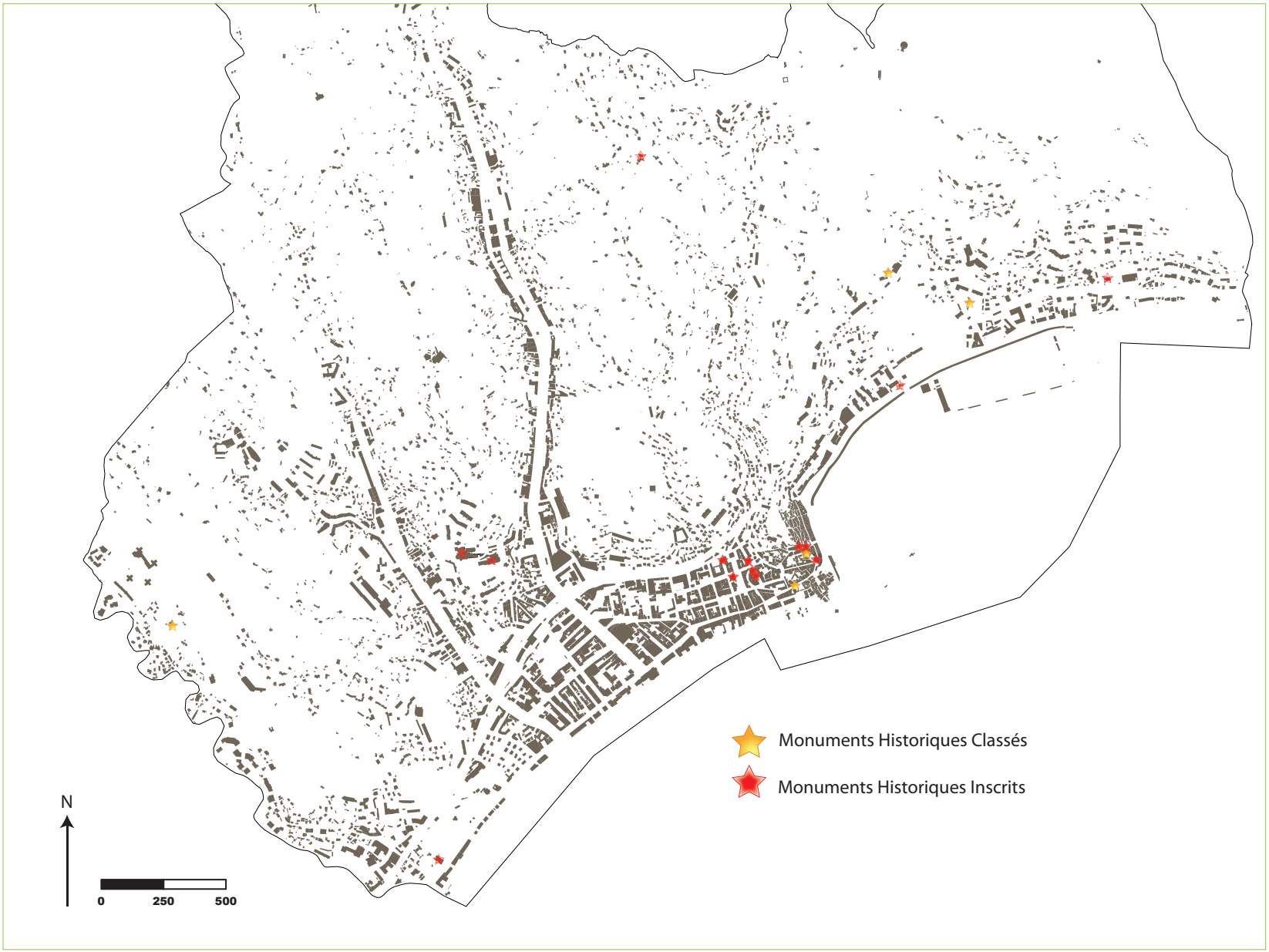
- L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification, si le Ministre chargé des Monuments Historiques n'y a donné son consentement (Art. 9) ;
- L'immeuble inscrit ne peut être modifié sans avoir avisé le Ministre chargé des Monuments Historiques de l'intention et indiqué les travaux envisagés (Art. 2) ;
- La création de terrains de camping, le stationnement isolé des caravanes sont interdits, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.

Les Monuments Historiques classés sur la commune de Menton	
Chapelle de l'Immaculée Conception	Arrêté du 03/03/1947
Église paroissiale Saint-Michel	Arrêté du 03/03/1947
Places de l'Église et de la Conception : *église Saint-Michel et son parvis ; chapelle de la Conception*	Arrêté du 03/03/1947
Hôtel d'Adhémar de Lantagnac	Arrêté du 24/06/1977
Fontana Rosa	Arrêté du 21/08/1990
Domaine de la Serre de la Madone	Décret du 12/12/1990
Domaine des Colombières	Arrêté du 03/10/1991

Les Monuments Historiques inscrits sur la commune de Menton	
Chapelle Saint-Jacques de Pélerin	Arrêté du 29/11/1948
Immeuble 1, place de la Conception	Arrêté du 16/06/1961
Maison 2, place de l'Église	Arrêté du 16/06/1961
Maison 2, rue du Vieux-Château	Arrêté du 16/06/1961
Places de l'Église et de la Conception : *sol de la place de la Conception avec les emmarchements ; sol de la rue de la Conception et sol de la Montée du Souvenir sur toute la longueur de la chapelle de la Conception ; emmarchements précédant la place Saint-Michel*	Arrêté du 16/06/1961
Palais Carnolès	Arrêté du 12/09/1969
Hôtel Winter Palace	Arrêté du 29/10/1975
Hôtel Riviera Palace	Arrêté du 28/12/1979
Hôtel Pretti	Arrêté du 16/11/1989
Villa Tempe a Pailla	Arrêté du 22/01/1990
Immeuble 2, rue Guyau	Arrêté du 03/04/1990
Immeuble 4, rue Guyau	Arrêté du 03/04/1990
Maison Loredan Larchey	Arrêté du 03/04/1990
Immeuble Loredan Larchey (rue)	Arrêté du 19/09/1990
Villa les Mouettes	Arrêté du 19/09/1990
Jardin Hôtel Riviera Palace	Arrêté du 17/10/2011
Jardin du Clos du Peyronnet : . Jardin en totalité avec ses murs de clôture et l'ensemble de ses aménagements . Façades et toitures de la villa, parties prenantes de la composition	Arrêté du 14/03/2017

Source : DRAC PACA

6.3 - Monuments historiques



Les Monuments Historiques inscrits et classés sur la commune de Menton

Source : DRAC PACA

6.4 - Patrimoine remarquable au titre du label «Patrimoine du XX^{ème} siècle»

Le Label Patrimoine du XX^{ème} siècle a été créé par le Ministère de la Culture et de la Communication et institué par une circulaire du 18 juin 1999 (circulaires d'application du 25 octobre 1999 et du 1er mars 2001) pour répondre à la recommandation du Conseil de l'Europe du 9 septembre 1991 incitant à l'identification et l'étude de l'architecture du XX^{ème} siècle. L'objectif d'attribution du label est la sensibilisation à l'architecture moderne, souvent méconnue du grand public. Ce label n'a aucune incidence juridique ou financière sur les édifices ou ensembles urbains concernés et n'impose aucune mesure de protection ou de contraintes particulières.

Menton compte dix édifices répertoriés au Label Patrimoine XX^{è} siècle depuis la circulaire du 1er mars 2001 sur son territoire communal :



Le Domaine des Colombières

Le Domaine des Colombières - 312, route de Super-Garavan -
Dès 1919, Ferdinand Bac (1859-1952), écrivain, caricaturiste et créateur de jardins, réalise pour ses amis, Ladan-Bockairy, son chef-d'œuvre, le Domaine des Colombières. Sa conception de la villa et du jardin se nourrit de références antiques, de visions vénitiennes et romaines, de peinture italienne et romaine ainsi que de souvenirs de voyages en Méditerranée. Tableaux de verdure et fabriques apparaissent comme support au souvenir, à la réflexion, à la méditation et au repos. Un arrêté du 3 octobre 1991 classe au titre des Monuments Historiques le dernier jardin encore existant de Ferdinand Bac, œuvre testament d'un véritable esthète du XIXème siècle.



L'Hôtel Riviera-Palace

L'Hôtel Riviera-Palace - 28, avenue Riviera -
L'hôtel Riviera est construit en 1898 par l'architecte mentonnais Abel Glena (1865-1932) pour l'hôtelier suisse Joseph Widmer. En 1910, les trois niveaux d'origine sont surélevés de deux autres par son collaborateur Alfred Marsang (1878-1924). L'hôtel devient ainsi le plus grand palace de Menton avec 250 chambres. La façade de style éclectique est ornée d'une frise du fresquiste Guillaume Cerutti-Maori (1866-1955) et de céramiques de la manufacture Saïssi. Comme beaucoup d'hôtels de Menton, le Riviera est loti en appartements privés en 1958.
Une partie du bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du

Sources : culturecommunication.gouv.fr ; Commune de Menton

6.4 - Patrimoine remarquable au titre du label «Patrimoine du XX^{ème} siècle»

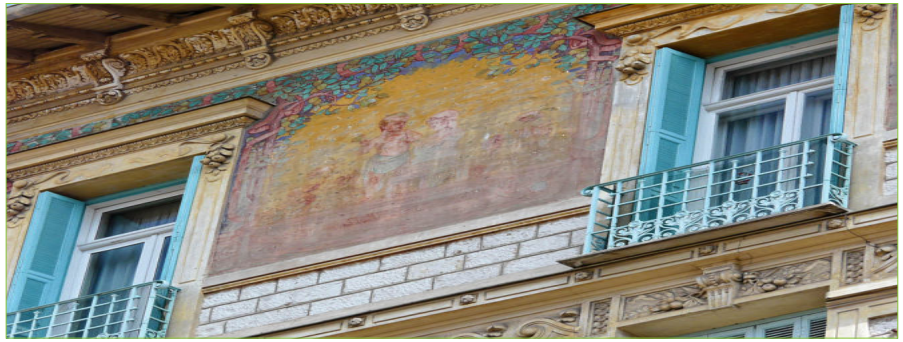
28 décembre 1979, complété par un nouvel arrêté le 17 octobre 2011 qui inscrit le jardin.

L'Hôtel Winter-Palace - 20, avenue Riviera -
Le Winter Palace est édifié en 1907 par l'architecte niçois et grand prix de Rome, Albert Tournaire (1862-1958). Palace de 220 chambres, il est construit devant le Riviera dans le cadre d'une concurrence acharnée. L'hôtel est loti en appartements après la Seconde Guerre mondiale.
Les façades et toitures sont inscrites par arrêté du 29 octobre 1975.



L'Hôtel Winter-Palace

Immeuble - 2, rue Guyau (angle de la rue du Général Gallieni)
La maison Glena, résidence de l'architecte mentonnais Abel Glena (1865-1932), est remarquable pour son décor peint sous les toits, dû à Guillaume Cerutti-Maori (1866-1955). La frise est ici illuminée, à certaines heures de la journée, par des cabochons à la feuille d'or. La façade est en pierre de taille, ce qui est peu fréquent à Menton. Un portail en ferronnerie Art déco donne accès à une cage d'escalier ornée d'une frise en rinceaux.
Le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques par l'arrêté du 3 avril 1990.



Immeuble construit après 1912

Immeuble - 20, rue de la Marne -
Le bâtiment est construit en 1909 pour la famille du peintre Guillaume Cerutti-Maori (1866-1955). Des frises sont peintes sous l'avant-toit et la cage d'escalier est décorée à fresque. Les frises sont caractéristiques du pays mentonnais qui en dénombre plus de 250, réalisées pour la plupart entre 1860 et 1930. L'entreprise de Guillaume Cerutti-Maori est alors maîtresse du marché de ce décor peint.
L'immeuble est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 19 septembre 1990.



Immeuble construit entre 1909 et 1910

Sources : culturecommunication.gouv.fr ; Commune de Menton

6.4 - Patrimoine remarquable au titre du label «Patrimoine du XX^{ème} siècle»

La Villa Les Mouettes - 8bis, rue Guyau -

La villa est construite pendant la Belle Epoque. Une frise sous l'avant-toit figure un vol de mouettes et donne son nom à la demeure. Le sculpteur russe Léopold Bernstamm (1859-1939) l'occupe de la Première Guerre mondiale jusqu'à sa mort en 1939. Artiste réputé, il réalise dans ses ateliers à Paris et à Menton (aménagé à l'intérieur de la villa Les Mouettes) les portraits des élites intellectuelles et des célébrités de l'Europe entière. L'écrivain espagnol Vicente Blasco Ibanez lui commande pour son jardin Fontana Rosa 12 bustes d'écrivains.

La villa est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 19 septembre 1990.



La Villa Les Mouettes

Le jardin dit La Serre de la Madone - 74, route de Gorbio -

En 1924, Lawrence Johnston, créateur du célèbre jardin anglais Hidcote Manor, découvre la vallée de Gorbio. Il y acquiert progressivement un domaine de près de 7 hectares où, tout en respectant le paysage local, Il introduit des essences végétales du monde entier, principalement d'Afrique du Sud et d'Australie. Ce mariage de plantes endémiques et exotiques s'inscrit dans une grande tendance caractéristique des années 1920 sur la Riviera : le retour au paysage méditerranéen après des années de règne de l'exotisme.

Le domaine, classé monument historique par arrêté du 12 décembre 1990, appartient depuis 1999 au Conservatoire du Littoral et est géré par la Ville de Menton.



La Serre de la Madone

La Villa Tempe a Pailla - 187, route de Castellar -

En 1932, la designer irlandaise Eileen Gray (1878-1976) commence sur la route de Castellar la construction de sa seconde maison. La première est la villa E 1027 à Roquebrune-Cap-Martin. Elle conçoit tout l'ameublement comme elle l'a fait pour E.1027 mais en l'intégrant encore davantage à l'architecture. La maison, terminée en 1934, reçoit le nom Tempe a Païa, extrait d'un dicton mentonnais « Le temps et la paille permettent aux nèfles de mûrir ». En 1954, le peintre Graham Sutherland (1903-1980) rachète la propriété et la renomme la Villa Blanche.

Elle est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 22 janvier 1990.



La Villa Tempe a Pailla

Sources : culturecommunication.gouv.fr ; Commune de Menton

6.4 - Patrimoine remarquable au titre du label «Patrimoine du XX^{ème} siècle»

La maison - 15, rue Loredan-Larchey -

La maison est construite en 1910 par l'architecte mentonnais Abel Glena (1865-1932) pour Antoine Anfossi et son épouse Thérèse Gibelli, sur un terrain acquis en 1907. Une niche de la façade porte la date de 1910. Le monogramme AA sur une des fenêtres est celui du commanditaire. Les frises sous l'avant-toit sont réalisées selon la technique du sgraffite.

L'édifice est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 3 avril 1990.



La maison construite en 1910

Le jardin des Romanciers, jardin dit Fontana-Rosa - Avenue Blasco Ibanez -

En 1921, l'écrivain Vicente Blasco Ibanez (1867-1928) achète à Menton une propriété qu'il réaménage, dès les années suivantes, dans l'esprit d'un jardin espagnol. Aux bâtiments existants, dont la villa principale construite dans les années 1870, il adjoint différentes fabriques (aquarium, rotonde de Cervantès, allée de Bacchus, fontaines, bassins) décorées de céramiques espagnoles et mentonnaises.

Propriété de la ville dès 1970 et classé au titre des monuments historiques par arrêté du 21 août 1990, le jardin est l'objet d'une restauration depuis quelques années.



Le Fontana-Rosa

Sources : culturecommunication.gouv.fr ; Commune de Menton

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.5 - Secteur sauvegardé

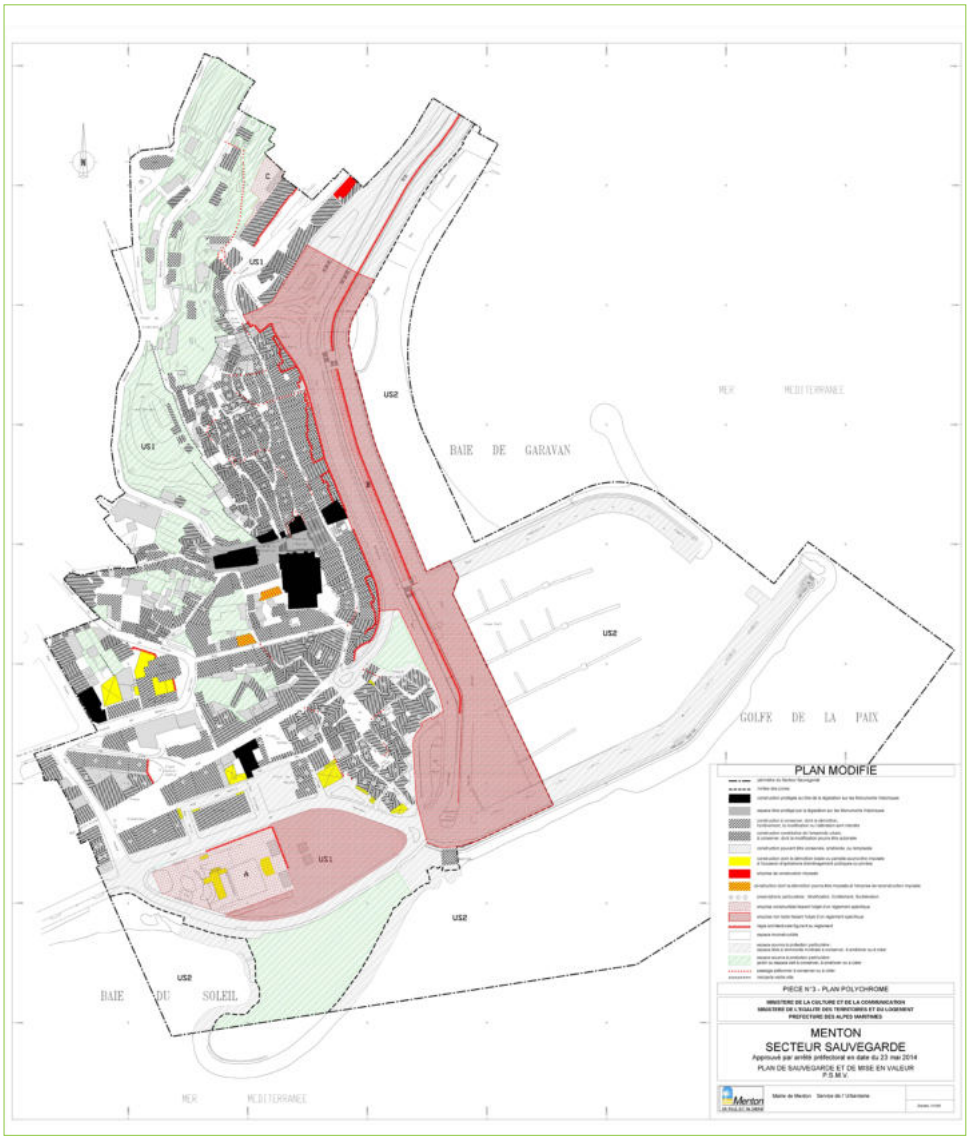
Le secteur sauvegardé de la commune de Menton a été créé par arrêté du Ministère de l'Équipement en date du 25 mai 1993 et approuvé le 30 juin 2003.

Les secteurs sauvegardés, institués par la loi du 4 août 1962 (Loi Malraux), sont des périmètres visant à protéger, le plus généralement, des milieux urbains qui recouvrent une typologie variée tant en taille qu'en morphologie : cœurs de villes, centres urbains, anciens bourgs, quartiers historiques, etc.
Il s'agit d'une zone urbaine soumise à des règles particulières en raison de « *son caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non* » (Article L.313-1 du Code de l'urbanisme).
Cette démarche spécifique, fondée sur la valeur du patrimoine de l'ensemble du patrimoine urbain, est menée sous la responsabilité de l'État, en étroite collaboration avec la commune.

Au sein d'un secteur sauvegardé, les programmes de rénovation et d'aménagement sont encadrés par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). **Le PSMV est un document d'urbanisme qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre du secteur sauvegardé.**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Menton est composé de :

- **La ville historique** constituée par trois éléments indissociables :
  - L'assise, le socle de l'urbanisation représentée par la plage, l'ancien quartier des pêcheurs,
  - Le coeur historique, ville intra-muros, de la porte Saint-Antoine à la porte Saint-Jean,
  - Le couronnement défensif aujourd'hui végétal, constitué par le cimetière donnant un style « italien » à l'ensemble de la ville ;
- **Les extensions des XVIIème et XVIIIème siècles** à l'Ouest et au Sud : les rues Bréa et Saint-Michel ;
- **La porte de France**, à l'Est, perçue des différentes corniches, de la mer et de l'Italie.



Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - Secteur sauvegardé de Menton

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.6 - Patrimoine remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.».

L'identification de ces éléments au document graphique entraîne la protection de l'élément identifié dans sa globalité.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal - monuments historiques (classés ou inscrits), sites et monuments naturels (inscrits ou classés) -.
Au travers cet inventaire, la commune d Menton souhaite également protéger les jardins et arbres remarquables, notamment labellisés par le Ministère de la culture.

Le label « Jardin remarquable » témoigne de la qualité de certains jardins et des efforts faits pour leur entretien et leur présentation.
Mis en place en 2004, ce label d'État est accordé pour une durée de 5 ans aux parcs et jardins ouverts au public, qui présentent un grand intérêt sur le plan de l'histoire, de l'esthétique ou encore de la botanique. Cet intérêt doit se doubler d'un entretien exemplaire, respectueux de l'environnement, ainsi que d'un accueil attentif du public.

Le Plan Local d'Urbanisme repère ces éléments bâtis et naturels, ainsi que les jardins et arbres remarquables afin d'assurer leur protection et mise en valeur. Les éléments identifiés figurent sur le document graphique du PLU et font l'objet d'un inventaire annexé au présent dossier.

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Préservation du patrimoine naturel

Sur la commune de Menton, il existe un certain nombre de mesures prises pour la préservation du patrimoine naturel et des espèces qui contribuent au maintien de la biodiversité et dont le PLU doit prendre en compte.
On distingue différents zonages d'inventaire, de protection et de conservation qui concerne le territoire de la commune :

- Le zonage d'inventaire, se traduit au travers des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ce sont des portés à connaissance inventoriant les espèces présentes dans une zone donnée.
- Le zonage de conservation, qui se traduit au travers des sites Natura 2000, c'est-à-dire des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la Directive Habitats et des Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la Directive Oiseaux.
- Le zonage de protection, qui se traduit principalement au travers des parcs naturels (nationaux, régionaux ou départementaux), des réserves naturelles (nationales ou régionales), des réserves biologiques, des réserves de biosphère, des Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB), des sites classés et des sites inscrits, des plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées,...

► Les ZNIEFF présentes

Une ZNIEFF est un espace particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant un milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type I et de type II.

- **Les ZNIEFF de type I** correspondent à des sites particuliers généralement de taille réduite. Elles correspondent à des enjeux très fort de préservation voire de valorisation des milieux naturels rares, remarquables ou typiques, qualifiés de « déterminants ».
- **Les ZNIEFF de type II** correspondent à des ensembles géographiques généralement importants incluant souvent des ZNIEFF de Type I. Elles forment des grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. L'enjeu est de préserver les grands équilibres et de protéger les écosystèmes.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations environnementales et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Une ZNIEFF terrestre de type I et de type II ainsi qu'une ZNIEFF marine de type II sont recensées sur le territoire communal de Menton.

ZNIEFF de type I « Sainte-Agnès » (N° 06-100-123)
La ZNIEFF est comprise dans une partie du site Natura 2000 « Vallée du Caraï – collines de Castillon ». Sur la commune, ces deux zones de protection se superposent, excepté :

- La partie frontalière Est du site Natura, où la ZNIEFF n'est pas présente ;
- Une zone où la ZNIEFF s'avance vers le centre-ville de Menton.

Dans le secteur sud, la ZNIEFF présente un intérêt historique de par d'anciens aménagements ruraux traditionnels (canaux d'irrigation, terrasses de culture …). Les zones anthropisées ne sont pas prises en compte dans la ZNIEFF, bien que certaines constructions y aient été réalisées depuis la dernière mise à jour des informations.

La partie passant sur le vallon du Pescaïre contient des espèces rares, qui se sont

Source : CEREG Territoires

développées grâce au microclimat présent dans les canyons. Plus au nord, sur le Mont Ours, on remarque une flore d'étage subméditerranéen (pinède, garrigue et forêt de feuillus). Cependant la ZNIEFF ne comporte pas d'habitats déterminants.

Elle compte en revanche 18 espèces animales d'intérêt patrimonial, dont 5 déterminantes. Elle accueille notamment la même population de Phyllodactyle d'Europe que le site Natura 2000 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon ».

Le département des Alpes-Maritimes possède des espèces endémiques, dont certaines sont présentes sur cette ZNIEFF : le charançon *Troglorhynchus augustae*, les gastéropodes Grande aiguillette *Platyla foliniana*, et Aiguillette de Gorbio *Renea gormonti*. Des espèces issues d'un endémisme franco-italien sont également répertoriées sur le site : le Cloporte *Porcellionides myrmecophilus*, les gastéropodes Pagoliduline lisse *Argna bourguignatiana*, et Cristalline des Alpes -Maritimes *Vitrea pseudotrolli*. Tous les gastéropodes cités ci-dessus sont actuellement menacés.

Les tableaux suivants indiquent les espèces animales et végétales déterminantes, ainsi que les protections dont elles font l'objet.

Groupe taxonomique	Nom latin	Nom vernaculaire	Protection
Arachnides	*Lycosa narbonensis*		
Coléoptères	*Otiorhynchus augustae*		
Oiseaux	*Falco peregrinus*	Faucon pèlerin	Directive Oiseaux : Annexe I Convention de Washington : Annexe I Convention de Berne : Annexe II Convention de Bonn : Annexe II Liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Oiseaux	*Oenanthe hispanica*	Traquet oreillard	Convention de Berne : Annexe II Liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Reptiles	*Euleptes europaea*	Phyllodactyle d'Europe	Directive habitats : Annexes II et IV Convention de Berne : Annexe II Liste des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire français

Famille	Nom latin	Nom vernaculaire	Protection
Cyperaceae	*Carex depressa subsp. basilaris*	Laîche à épis dès la base	Liste des espèces végétales protégées en région PACA
Cyperaceae	*Carex grioletii*	Laîche de Griolet	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain Livre rouge de la flore menacée de France : espèces prioritaires
Cyperaceae	*Carex olbiensis*	Laîche d'Hyères	Liste des espèces végétales protégées en région PACA
Fabacea	*Coronilla valentina*	Coronille de Valence	
Iridaceae	*Crocus ligusticus*	Crocus de Ligurie	Liste des espèces végétales protégées en région PACA Livre rouge de la flore menacée de France : espèces prioritaires

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Famille	Nom latin	Nom vernaculaire	Protection
Dryopteridaceae	*Dryopteris submontana*	Dryoptéris submontagnard	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Lamiaceae	*Micromeria marginata*	Sariette marginée	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Caryophyllaceae	*Moehringia sedoides*	Sabline faux-sédum	Liste des espèces végétales protégées en région PACA
Asparagaceae	*Muscari botryoides*	Muscari en grappe	Liste des espèces végétales protégées en région PACA
Orchidaceae	*Ophrys bertolonii subsp bertolonii*	Ophrys Aurélia	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain Convention de Washington : Annexe B
Rosaceae	*Potentilla saxifraga*	Potentille saxifrage	Liste des espèces végétales protégées en région PACA
Pteridaceae	*Pteris cretica*	Fougère de Crète	Liste des espèces végétales protégées en région PACA Livre rouge de la flore menacée de France : espèces prioritaires
Ranunculaceae	*Ranunculus garganicus*	Bouton d'or de Canut	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain Livre rouge de la flore menacée de France : espèces prioritaires
Crassulaceae	*Sedum fragrans*	Orpin à odeur suave	Liste des espèces végétales protégées en région PACA
Fabaceae	*Trifolium ligusticum*	Trèfle de Ligurie	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Fabaceae	*Vicia melanops*	Vesce noirâtre	Liste des espèces végétales protégées en région PACA Livre rouge de la flore menacée de France : espèces prioritaires

ZNIEFF terrestre de type II « chainons frontaliers de Sospel à Menton» (n° 06-116-100)

Cette ZNIEFF correspond au site Natura 2000 « Vallée du Careï – collines de Castillon », sans la partie incluant la ZNIEFF « St-Agnès ». En ce qui concerne Menton, on ne la retrouve donc que sur la zone frontalière, à l'Est.

De nombreuses espèces floristiques déterminantes sont présentes sur le site (voir tableau).

En ce qui concerne la faune, cette ZNIEFF renferme 23 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes. L'avifaune et les invertébrés en composent la majeure partie. La présence d'espèces endémiques du département est à noter : *Pseudomeira ruteri*, *Duvalius cailloli*, le Charançon *Pararaymondionymus orientalis*, *Cylisticus cavernicolus*, ainsi que les Araignées *Leptoneta alpica* et *L. crypticola*. Enfin, en ce qui concerne les Mollusques Gastéropodes, on recense *Platyla folinian* et *Renea gormonti*, présents dans deux stations seulement et protégés en France par l'arrêté du 7 octobre 1992.

Parmi les espèces provenant d'un endémisme franco-italien, on trouve sur cette ZNIEFF l'un des Mollusques les plus rares en France, en danger et protégé par l'arrêté du 7 octobre 1992, *Renea bourguignatiana*. On note également la présence du Cloporte *Metoponorthus myrmecophilus*, et des Gastéropodes Cristalline des Alpes *Vitrea pseudotrolli*, et Pagoduline lisse *Argna bourguignatiana*, espèces

Source : CEREG Territoires

menacées.

Les tableaux suivants indiquent les espèces animales et végétales déterminantes, ainsi que les protections dont elles font l'objet.

Groupe taxonomique	Nom latin	Nom vernaculaire	Protection
Scorpions	*Euscorpius italicus*	Scorpion italien	
Araignées	*Leptoneta alpica*		
Araignées	*Leptoneta crypticola*		
Coléoptères	*Duvalius cailloli*		
Coléoptères	*Leptotyphlus albareensis*		
Coléoptères	*Leptotyphlus sospelensis*		
Coléoptères	*Pararaymondionymus orientalis*		
Coléoptères	*Pseudomeira ruteri*		
Coléoptères	*Polydrusus griseomaculatus*		
Oiseaux	*Falco peregrinus*	Faucon pèlerin	Directive Oiseaux : Annexe I Convention de Washington : Annexe I Convention de Berne : Annexe II Convention de Bonn : Annexe II Liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire français métropolitain

Famille	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut	Protection
Dryopteridaceae	*Polystichum setiferum*	Polystic à soies	Espèce endémique large	Liste des espèces protégées en région PACA
Iridaceae	*Crocus ligusticus*	Crocus de Ligurie	Espèce endémique large	Liste des espèces protégées en région PACA
Orchidaceae	*Ophrys bertolonii subsp bertolonii*	Ophrys Aurélia		Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain Convention de Washington : Annexe B
Campanulaceae	*Campanula bononiensis*	Campanule de Bologne		
Ranunculaceae	*Clematis recta*	Clématite dressée		
Euphorbiaceae	*Euphorbia hyberna* subsp. Canutii	Euphorbe de Canut	Espèce endémique large	
Gentianaceae	*Gentiana ligustica*	Gentiane de Ligurie	Espèce endémique large	Directive Habitats : Annexes IV et II Convention de berne : Annexe I Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Famille	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut	Protection
Brassicaceae	*Hesperis laciniata*	Julienne à feuilles laciniées		
Brassicaceae	*Iberis umbellata subsp. Umbellata*	Ibéris en ombelle		
Asteraceae	*Leucanthemum virgatum*	Marguerite en forme de baguette	Espèce endémique large	
Lamiaceae	*Micromeria marginata*	Micromérie marginée	Espèce endémique large	
Paeoniaceae	*Paeonia officinalis subsp. villosa*	Pivoine officinale	Espèce endémique large	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Apiaceae	*Peucedanum schottii*	Peucedanum schottii	Peucédan de Schott	
Saxifragaceae	*Saxifraga cochlearis*	Saxifrage Cochléaire	Espèce endémique large	Liste des espèces protégées en région PACA
Lamiaceae	*Stachys heraclea*	Épiaire d'Héraclée		
Fabaceae	*Vicia melanops*	Vesce noirâtre		Liste des espèces végétales protégées en région PACA Livre rouge de la flore menacée de France : espèces prioritaires

ZNIEFF marine de type II n° 06-015-000 « La Sainte-Dévote et les Scuglietti »

Le territoire de cette ZNIEFF marine se situe au large de la Baie du Soleil. Elle est incluse dans le site Natura 2000 « Cap martin ».

Cette zone comprend des fonds détritiques et des récifs coralliens. Les paysages possèdent une architecture remarquable, avec notamment la présence de grands gorgonaires. Elle est relativement peu fréquentée par les pêcheurs et les plongeurs sous-marins. Compte tenu de sa position au large, des passages de grands pélagiques sont parfois signalés.

Les tableaux suivants indiquent les espèces déterminantes, ainsi que les protections dont elles font l'objet.

Groupe taxonomique	Nom latin	Nom vernaculaire	Protection
Poissons	*Scorpaena scrofa*	Rascasse rouge	
Poissons	*Muraena helena*	Murène de Méditerranée	
Bryozoaires	*Smittina cervicornis*	Bryozoaire bois de cerf	
Malacostracés	*Palinurus elephas*	Langouste commune	Convention de Berne : Annexe III Convention de Barcelone : Annexe III
Malacostracés	*Homarus gammarus*	Homard européen	Convention de Berne : Annexe III Convention de Barcelone : Annexe III

Source : CEREG Territoires

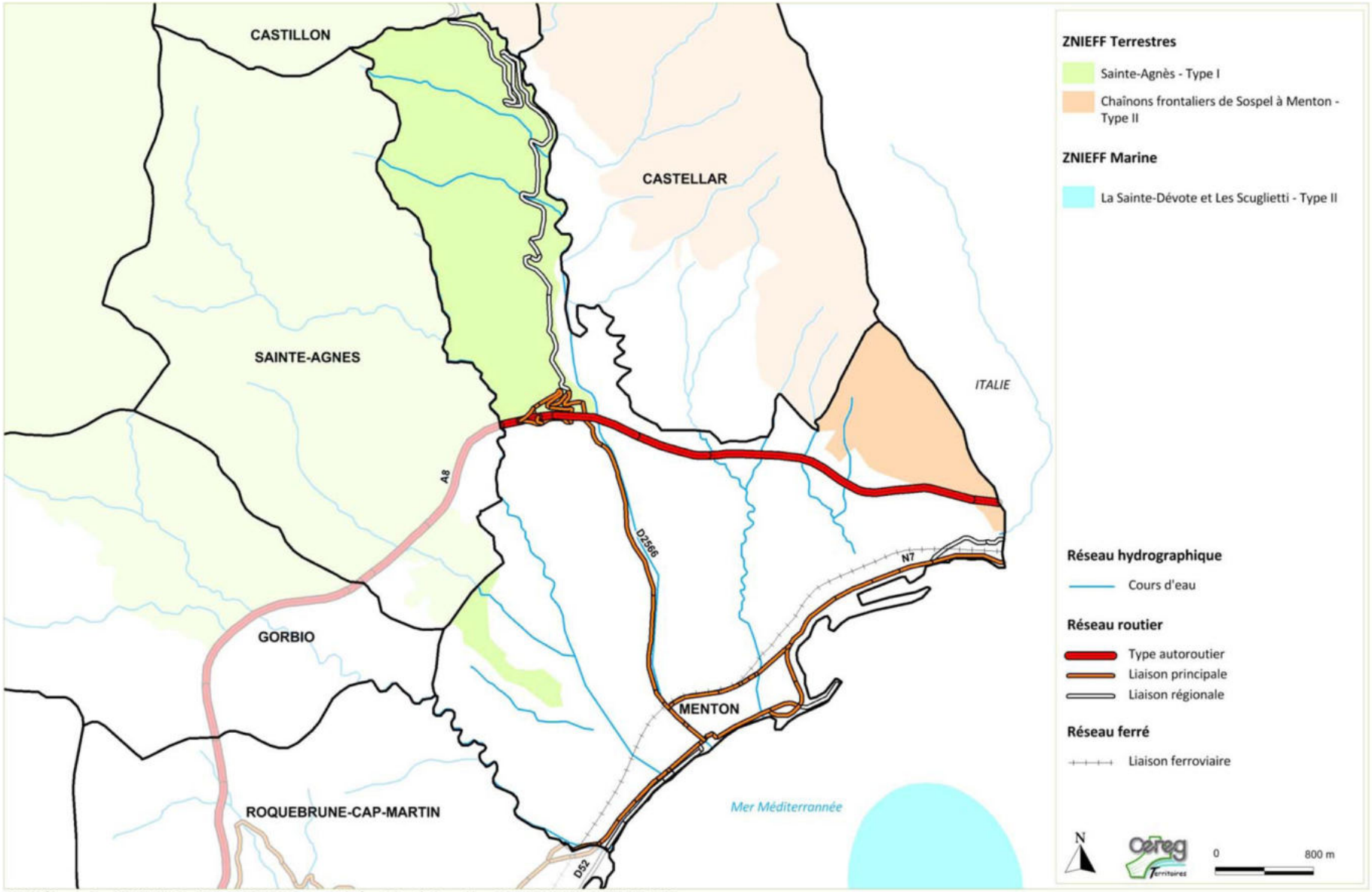
7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Groupe taxonomique	Nom latin	Nom vernaculaire	Protection
Gorgones	*Paramuricea clavata*		Convention de Berne : Annexe III Convention de Barcelone : Annexe III
Gorgones	*Eunicella singularis*		
Eponges	*Spongia agaricina*		
Bivalves	*Pinna nobilis*	Grande nacre	Directive Habitats : Annexe IV Convention de Barcelone : Annexe II Liste des animaux de la faune marine protégés sur l'ensemble du territoire français métropolitain

Les descriptifs trouvés sur les bases communales de la région concernent une version ancienne de cette ZNIEFF. Les nouvelles informations sont en cours d'intégration dans la base de données. Celles-ci devront être prises en compte ultérieurement dans le PLU.

Source : CEREG Territoires



Zonages d'inventaire

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - ZNIEFF DREAL PACA

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

► Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau de sites naturels d'importance communautaire pour la conservation de la biodiversité en s'appuyant sur un réseau cohérent d'espaces désignés pour leur richesse particulière. Ce réseau abrite des habitats naturels d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces animales ou végétales participant à la richesse biologique du continent européen et dont l'objectif est de « mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité ». Ce réseau s'appuie sur deux directives « Oiseaux » et « Habitats ».

- Le but principal de la Directive Habitats est de favoriser la biodiversité par le maintien, voire la restauration dans un état de conservation favorable des habitats naturels ainsi que des habitats d'espèces d'intérêt communautaire dans les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Celles-ci sont issues des sites potentiels inventoriés appelés pSIC (proposition de site d'intérêt communautaire) puis site d'intérêt communautaire (SIC) une fois approuvé.
- La Directive Oiseaux vise à la conservation de l'avifaune sauvage en Europe, avec les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui s'appuient sur l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Après une validation nationale, les sites Natura 2000 sont proposés à la commission européenne pour intégrer le réseau. Les sites font ensuite l'objet d'un document d'objectifs (DOCOB), document d'orientation et de gestion élaboré sous la responsabilité des collectivités territoriales, en partenariat avec les gestionnaires et usagers du territoire, les scientifiques, les représentants des associations de protection de la nature, et les représentants de l'État.

Deux sites Natura 2000 sont recensés sur la commune de Menton :

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Vallée du Careï – collines de Castillon

La ZCS englobe la moitié Nord (forêt de l'Ubac Foran) et l'extrême Est (frontière France-Italie) de la commune. Au total, 14 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site dont 4 prioritaires. Les habitats forestiers sont très présents. Certains sont remarquables comme les forêts de chênes et frênes à fleurs endémiques aux Alpes-Maritimes. Parmi les autres habitats citons les pelouses méditerranéennes prioritaires qui s'étendent sur les milieux ouverts calcaires de crêtes. Elles sont dépendantes de l'activité pastorale et menacées par l'urbanisation. La présence de tufs remarquables, notamment associés à la présence de cascades et les falaises abritent également des espèces endémiques.

On compte la présence de 16 espèces d'intérêt communautaire dont plusieurs rares ou endémiques (nivéole de Nice, phyllodactyle d'Europe, Spélerpès de Strinati…). La zone accueille une des deux seules populations françaises de Phyllodactyle d'Europe (famille des Gecko) en situation continentale. A cela s'ajoute une grande richesse patrimoniale (espèces de mollusques endémiques et/ou protégées) et d'éléments remarquables de l'avifaune locale.

Le site est soumis à la fermeture des milieux entraînant une perte de biodiversité du fait de l'abandon des pratiques agropastorales. Il doit aussi faire face à une pression foncière sur sa partie sud principalement autour des noyaux urbains. La gestion forestière et les activités de nature ont peu d'incidences contrairement aux activités motorisées. La ZCS devrait être préservée d'une surfréquentation. En effet, l'urbanisation continue a fortement impacté l'intégrité fonctionnelle des habitats et génère actuellement une menace sur ces habitats et leurs espèces.

Le tableau suivant recense la flore et la faune du site concerné par l'Annexe II de la Directive Habitats. Les autres mesures de protection auxquelles elles sont soumises sont également indiquées, ainsi que l'état global des populations sur ce site.

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Groupe taxonomique	Nom latin	Nom vernaculaire	Évaluation	Protection
Lépidoptères	*Euphydryas aurinia*	Damier de la Succise	Bon	Liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire français Convention de Berne : Annexe II Annexe IV de la Directive Habitats
Lépidoptères	*Eriogaster catax*	Laineuse du prunellier	Probablement assez bon	Convention de Berne : Annexe II Annexe IV de la Directive Habitats Liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire français
Lépidoptères	*Callimorpha quadripunctaria*	Ecaille chinée	Probablement assez bon	-
Lépidoptères	*Gortyna borelii lunata*	Noctuelle des peucédans	Assez bon	Liste des insectes protégés de France Convention de Berne : Annexe II Annexe IV de la directive Habitats
Coléoptères	*Lucanus cervus*	Lucane Cerf-volant	Probablement bon	Convention de Berne : Annexe III
Coléoptères	*Cerambyx cerdo*	Grand capricorne	Probablement bon	Liste des insectes protégés de France Annexe IV de la directive Habitats
Poissons	*Leuciscus souffia*	Blageon	Potentiel	Convention de Berne : Annexe III
Poissons	*Barbus meridionalis*	Barbeau méridional		Liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire français Convention de Berne : Annexe III Annexe IV de la directive Habitats
Reptiles	*Phyllodactylus europaeus*	Phyllodactyle d'Europe	Inconnu	Liste des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire français Convention de Berne : Annexe II et III Annexe IV de la directive Habitats
Chiroptères	*Rhinolophus hipposideros*	Petit rhinolophe	Favorable	Liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français Convention de Bonn : Annexes I et II Convention de Berne : Annexe II Annexe IV de la directive Habitats
Chiroptères	*Myotis emarginatus*	Murin à oreilles échancrées	Favorable	
Chiroptères	*Rhinolophus ferrumequinum*	Grand rhinolophe	Défavorable-inadéquat	
Chiroptères	*Miniopterus schreibersi*	Miniptère de Schreibers	Non évalué	
Chiroptères	*Rhinolophus euryale*	Rhinolophe euryale	Non évalué	

Source : CEREG Territoires

7.1 - Biodiversité

Flore	*Aquilegia bertolonii*	Ancolie de Bertoloni	Bon	Convention de Berne : Annexe I Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français et en région PACA Annexe IV de la directive Habitats
Flore	*Leucojum nicaense*	Nivéole de Nice	Bon	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain Convention de Berne : Annexe I Annexe IV de la directive Habitats
Flore	*Gentiana ligustica*	Gentiane ligure	Bon	
Amphibiens	*Hydromantes strinatii*	Spélerpès de Strinati	Bon	Liste des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire français Convention de Berne : Annexe II Annexe IV de la directive Habitats



Myotis emarginatus



Hydromantes strinatii



Callimorpha quadripunctaria



Eriogaster catax

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Cap Martin »

Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR9301995 « Cap Martin », enregistré comme SIC le 10/01/2011, comprend la baie de Roquebrune, le Cap Martin et l'ensemble du littoral de Menton (Cf. Carte de situation ci-après). Il s'agit d'un site côtier qui s'étend depuis le littoral (correspond à la laisse de haute mer = estran ou zone de balancement des marées) jusqu'à l'isobathe des -100 m, soit de 2 à 3 km au large de Menton.

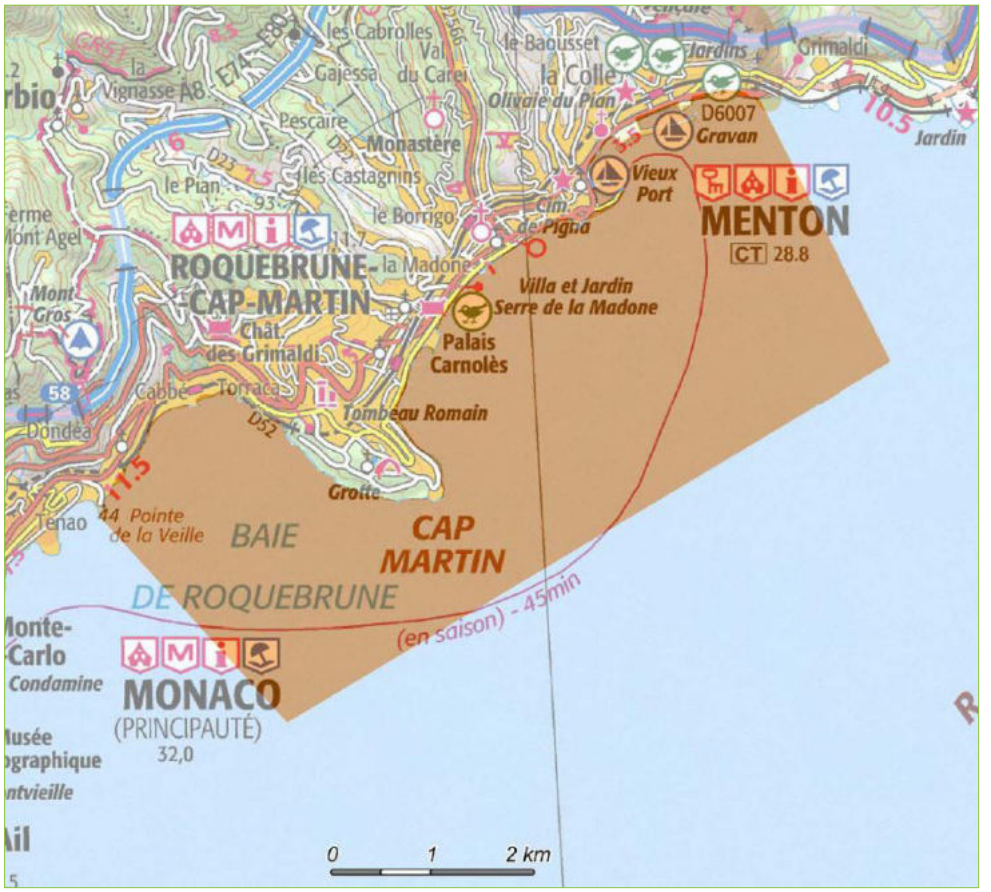
Entité d'une vingtaine de km², de part et d'autre du Cap Martin, ce SIC s'organise en une mosaïque intéressante d'habitats, associés à des faciès envasés de l'habitat « bancs de sable » dépendant de la courantologie (Golfe de Gênes). La classe d'habitat Mer, Bras de mer, recouvre 100% de la superficie du site.

Les habitats rocheux sont caractérisés par des tombants à forte complexité architecturale avec présence de grottes. Le grand dauphin, espèce la plus côtière des mammifères marins de la zone, est observé occasionnellement.

Les principaux facteurs de perturbation et de dégradation du site concernent la présence ponctuelle des algues caulerpes (*Caulerpa taxifolia* et *C. racemosa*) et la forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.

Le DOCOB (document d'objectif) de ce site NATURA 2000, est en cours d'élaboration.

Cinq types d'habitats d'intérêt communautaires sont recensés sur ce SIC. Ils présentent tous un bon état de conservation, sauf l'habitat « Végétation annuelle des laissées de mer » (état de conservation moyen), en raison notamment du nettoyage des plages et de la collecte de ces laissées de mer.



Situation du SIC « Cap Martin »

Sources : CEREG Territoires - Morancy Conseil

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du SIC « Cap Martin »

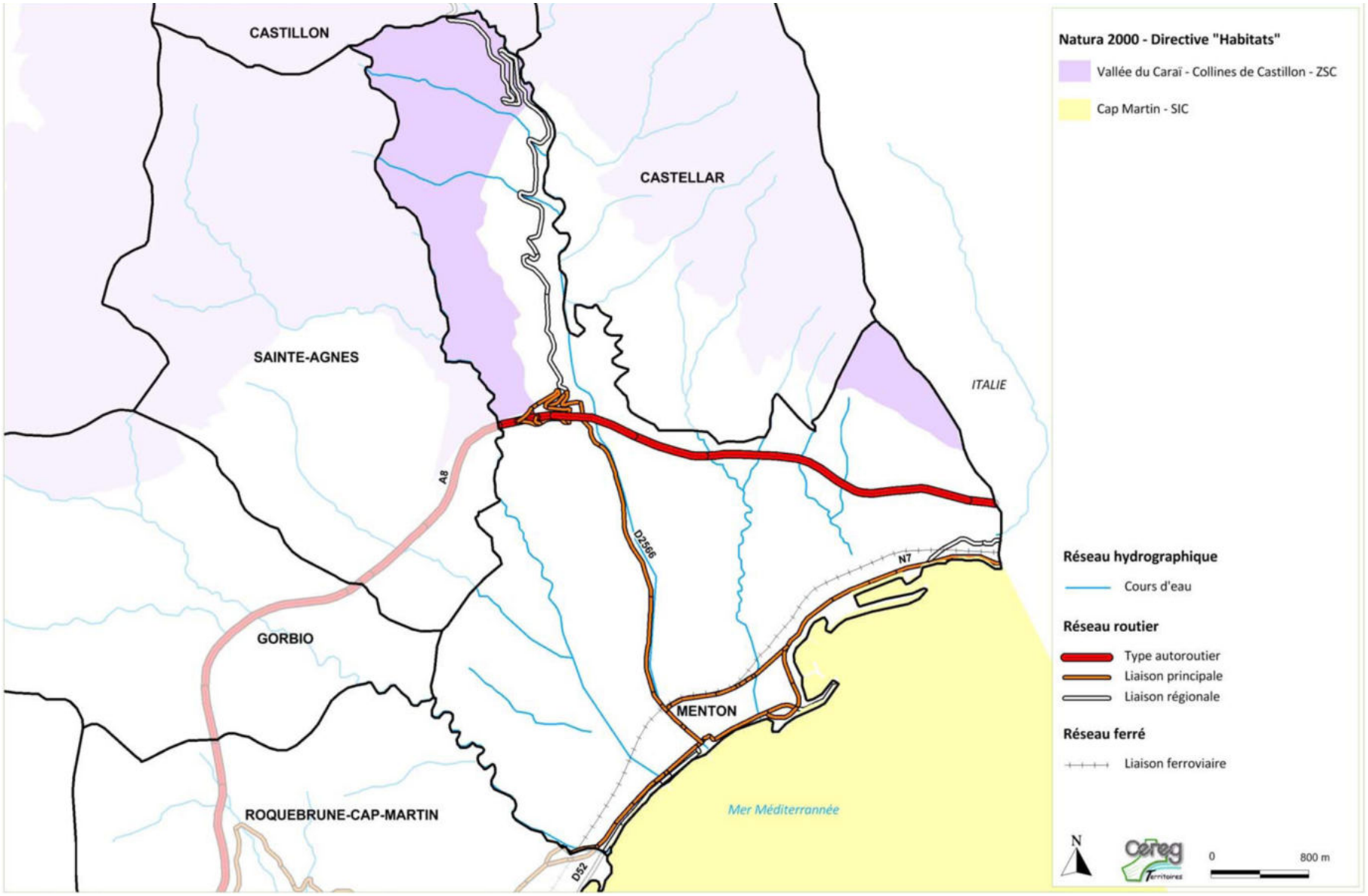
Type d'habitat	Habitat élémentaire	Code EUR27	Superficie couverte (en ha)	Représentativité	Superficie relative réseau national (FSD)	Statut de conservation	Evaluation globale
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	Sables fins de haut niveau	1110-5	32,42	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Significative
	Sables fin bien calibrés	1110-6	236,09	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Significative
Herbiers de posidonies * (*Posidonion oceanicae*)	Herbiers à posidonies	1120-1	169	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Significative
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	Sables médiolittoraux	1140-9	0,14	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Significative
	Sédiments détritiques médiolittoraux	1140-10	0,23	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Significative
Récifs	Roche médiolittorale supérieure	1170-11	1,14	Excellente	2%>p>0	Bon	Bonne
	Roche médiolittorale inférieure	1170-12	1,14	Excellente	2%>p>0	Bon	Bonne
	Roche infralittorale à algues photophiles	1170-13	23,84	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Bonne
	Coralligène	1170-14	4,33	Excellente	2%>p>0	Moyen ou réduit	Significative
Grottes marines submergées ou semi-submergées	Biocénose des grottes semi-obscures	Biocénose des grottes semi-obscures	Au moins 1	Excellente	-	-	Bonne

** Habitats prioritaires*

Par ailleurs, la présence d'une espèce animale d'intérêt communautaire déterminante, la tortue caouanne, *caretta caretta*, a justifié également la désignation de ce site Natura 2000.

Le grand dauphin, *Tursiops truncatus*, est une espèce présente mais il n'y a aujourd'hui pas assez d'information disponible pour statuer sur un état de conservation.

Sources : CEREG Territoires - Morancy Conseil



Zonages de conservation

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN - Natural 2000 DREAL PACA

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

► Protection réglementaire en Méditerranée

La Convention de Barcelone

La «Convention pour la protection de la mer Méditerranée contre la pollution » a été adoptée à Barcelone le 16 février 1976 et modifiée le 10 juin 1995. Au fil du temps, son mandat s'est élargi pour inclure la planification et la gestion intégrée de la zone côtière. La France fait partie des pays ayant ratifié le texte.

Elle s'engage donc à:

- Instaurer un système de coopération et d'information pour réduire ou éliminer la pollution provenant d'une situation critique en Méditerranée ;
- Instituer un système de surveillance continue de la pollution ;
- Coopérer entre pays signataires dans les domaines de la science et de la technologie;
- Élaborer des procédures appropriées concernant la détermination de la responsabilité et la réparation des dommages en cas de pollution résultant de la violation des termes de la convention ;
- Élaborer des procédures leur permettant de veiller à l'application de la convention.

La convention de Barcelone vise ainsi à protéger l'environnement marin et côtier de la Méditerranée, tout en encourageant des plans régionaux et nationaux contribuant au développement durable.

La loi Littoral

Entrée en vigueur le 3 janvier 1986, cette loi française comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants. Les buts principaux sont de protéger la côte des excès de la spéculation immobilière et de permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux.

De manière générale, les actions entreprises reflètent une volonté de développement durable :

- Innovation : « la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral » ;
- Préservation de l'environnement : « la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine » ;
- Pérennité d'une économie aquatique : « la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes » ;
- Pérennité d'une économie non aquatique : « le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme ».

La loi littoral contraint les communes à déclarer l'inconstructibilité des espaces naturels remarquables. Elle interdit également toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées. Une commune qui ne respecterait pas cet objectif est susceptible de voir son plan local d'urbanisme annulé.

Le SIC « Cap Martin » et la ZNIEFF « La Sainte-Dévote et les Scuglietti » font partie des zones d'action déterminées par la Convention de Barcelone et la loi littoral.

► Classement UNESCO : « Les Alpes de la Mer »

« Le Parc naturel européen «Alpi Marittime - Mercantour », constitué du Parc national du Mercantour (Fr) et du Parco naturale Alpi Marittime (It), est engagé dans un processus de classement de son territoire au Patrimoine Mondial de l'Humanité de l'UNESCO.
Ce projet intègre d'autres espaces protégés : le Parco del Marguareis (It), le Parco Alpi Liguri (It), les aires protégées de la Provincia Imperia (It) et l'aire maritime du Jardin botanique Villa Hanbury (It). Ensemble, ils vont présenter une candidature transfrontalière unique, « Les Alpes de la Mer ».

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Le socle de ce projet repose sur l'originalité géologique de ce territoire, véritable témoin d'une époque ancienne dont les témoignages sont visibles en peu de lieux sur terre, dont l'espace « Maritime - Mercantour ». Cet état de fait, qui résulte de mouvements tectoniques complexes, explique la grande diversité paysagère de ce site, mais aussi la multiplicité d'espèces animales et végétales qui en font l'un des 34 «points chauds» de biodiversité la planète. De plus, la zone «Alpes maritimes et ligures» a été classée parmi les 10 « points chauds » de la biodiversité en Méditerranée. Le territoire est également inclus dans un vaste réseau écologique d'une étendue considérable au niveau européen, le réseau Natura 2000, principal instrument de la politique européenne pour la conservation de la biodiversité.

- Parc Naturel Départemental de l'Ubac Foran

Le 12 mars 2015 a eu lieu la délibération de la convention de mise à disposition du Département des Alpes –Maritimes de parcelles communales dans le cadre du parc naturel Départemental de l'Ubac Foran. Cette démarche engagée par la commune et le département va permettre de réaliser un parc ouvert au public afin de concilier préservation des milieux et forte fréquentation.
Ce site s'étend sur 103,83 ha au Nord de l'agglomération et constitue une véritable réserve environnementale riche en biodiversité, reconnu au niveau Européen par le programme Natura 2000 au titre d'une Zone Spéciale de Conservation « Vallée du careï – colline de Castillon ». Il convient, pour protéger les espèces, de réaliser certains aménagements et canaliser la fréquentation du public qui risque à plus ou moins long terme d'avoir un impact fort sur l'environnement. Aussi, c'est dans ce cadre que la Ville a aménagé en 2012 sur les pistes forestières existantes, des parcours VTT balisés, afin de favoriser leur utilisation et interdire la pratique de ce sport en dehors de ces voies. Aujourd'hui, pour continuer à dynamiser le site et accueillir dans de bonnes conditions davantage de public, la ville de Menton souhaite mettre à disposition du Département des Alpes-Maritimes cet espace naturel, afin qu'il devienne un Parc Naturel Départemental.

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Préservation des espèces

► Flore

Un grand nombre d'espèces végétales sur Menton font l'objet d'un statut de protection soit à l'échelon communautaire, national, régional et dont certaines sont inscrites à la liste rouge des espèces menacées en France. On compte ainsi :

- 33 espèces de plantes d'intérêt communautaire,
- 25 espèces de plante d'intérêt national,
- 23 Espèces de plantes d'intérêt régional,
- 42 espèces de plantes inscrite sur la liste rouge.

On note notamment la présence de la coronille de Valence, Coronilla valentina, espèce considérée comme rare, l'Andropogon distachyos, le Barbon double, rare en PACA, le palmier nain, Charapeops humilis, protégé sur l'ensemble du territoire, l'Immortelle d'Italie, helichrysum italicum, protégée en région PACA, l'ophrys brun, ophrys fusca, espèce règlementée par la Convention de Washington, etc.

► Faune

Pour ce qui concerne les espèces animales, les inventaires de la Base de Données SILENE ont été réalisés entre 1997 et 2005 ont mis en évidence la présence de différentes espèces ayant un statut de protection soit à l'échelon communautaire, national, régional et dont certaines sont inscrites à la liste rouge des espèces menacées en France):

- 3 espèces d'amphibiens d'intérêt national dont 1 d'intérêt communautaire,
- 2 espèces d'invertébrés d'intérêt national dont 1 d'intérêt communautaire,
- 1 mammifère d'intérêt national,
- 57 espèces d'oiseaux d'intérêt national dont 4 d'intérêt communautaire (Directive Oiseaux),
- 1 espèce de reptile d'intérêt national.

Préservation de la ressource forestière

Cette préservation de la ressource forestière est assurée à la fois par des forêts publiques et des forêts privées. Les espaces forestiers représentent 808 ha répartis en 689 ha de forêts privées et 119 ha de forêts communales. Ces espaces forestiers occupent comme le montre la carte ci-dessous, essentiellement les crêtes des versants et le haut bassin versant du Careï où l'on trouve les forêts communales.



Le foncier forestier sur la commune de Menton

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Préservation de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue du SRCE PACA

Les corridors écologiques correspondent aux axes de déplacements empruntés par la faune et la flore et qui relient les grands espaces naturels (réservoir de biodiversité). La préservation de ces corridors est essentielle au maintien de la biodiversité. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région PACA est le document régional qui identifie la Trame Verte et Bleue régionale. Ce nouvel outil d'aménagement co-piloté par l'Etat et la Région a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014. L'arrêté préfectoral est imminent. Les modalités de mise en œuvre et les fondements sont aujourd'hui encadrés par le Décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012.et par les Orientations Nationales TVB (Décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité. A minima, ils comprennent les milieux recensés à l'article L.371-1 du code de l'Environnement, à savoir que sont considérés comme espaces naturels importants pour la biodiversité :

- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB),
- Les sites Natura 2000,
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistiques et Floristique (ZNIEFF) de type I, 2ème génération,
- Les Espaces Naturels Sensibles du département (ENS),
- Les réservoirs biologiques du SDAGE,
- Les milieux aquatiques d'intérêt patrimonial du SDAGE,
- Les propositions de classement des cours d'eau en liste 1 et 2,
- Les zones humides au sens large, temporaires ou permanentes : plaine alluviale, marais, étang, lac, tourbière…

D'après la base de données SIG du SRCE mise en ligne sur le site de la DREAL PACA depuis février 2015, les réservoirs de biodiversité et les espaces de mobilité des cours d'eau présents sur la commune de Menton ont pu être cartographiés (voir carte ci-après).

Le SRCE PACA recense donc sur la commune des réservoirs de biodiversité à milieux boisés, ouverts et d'autres dont la valeur naturelle est moindre. Sur ces réservoirs ont été assignés deux types d'objectifs :

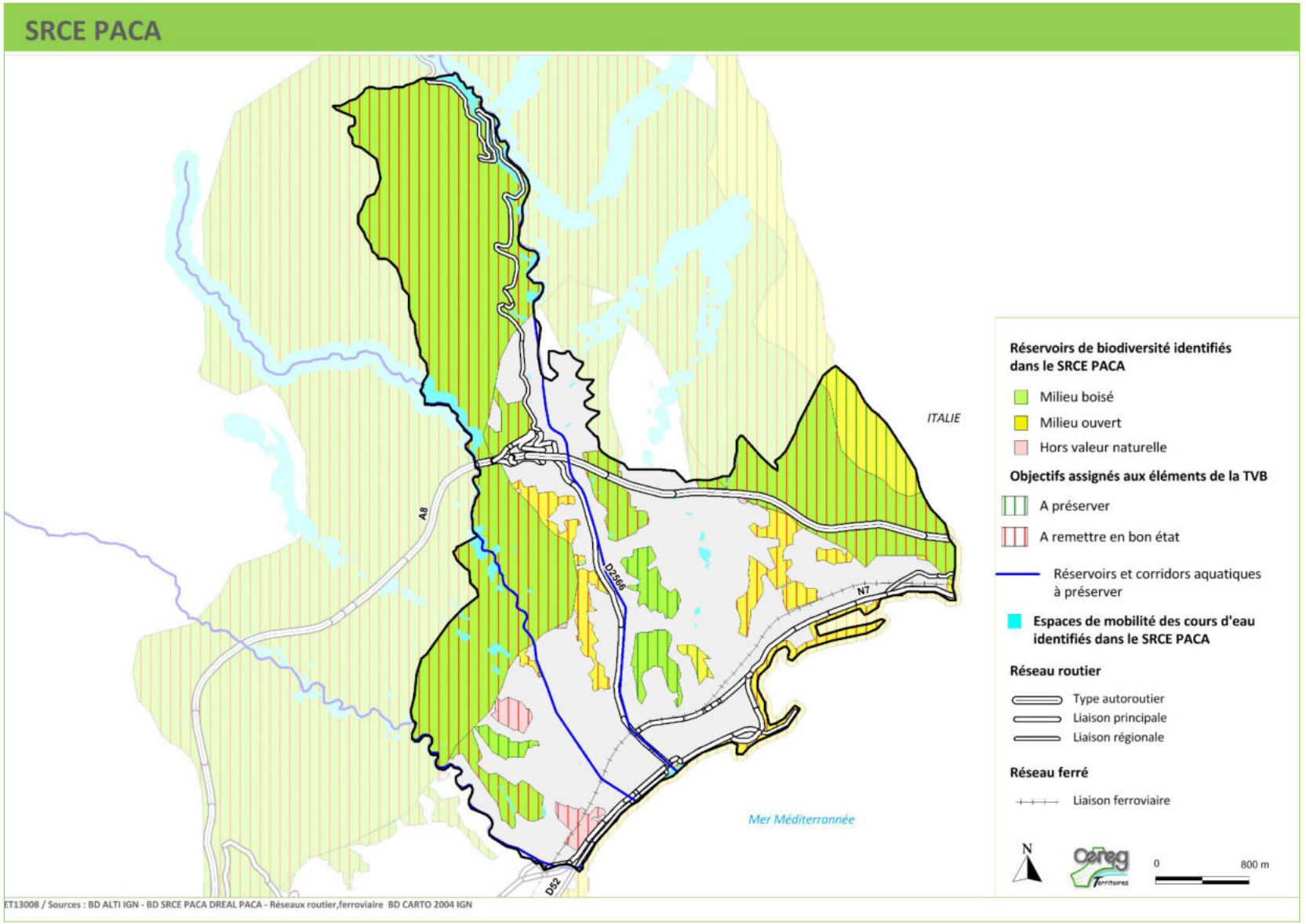
- A remettre en bon état : il s'agit de réservoirs subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale en favorisant la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux
- A préserver : ce sont des réservoirs pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

D'après les fiches de caractérisation des réservoirs de la TVB du SRCE, une seule espèce est avérée sur la commune de Menton : il s'agit du Venturon Montagnard localisé dans le réservoir numéro RBFB048 au nord de la commune. C'est une espèce protégée en France, inscrite à l'annexe II de la convention de Berne, qui est sensible à la fragmentation et dont la préservation est un enjeu pour la trame verte et bleue. Les milieux potentiellement favorables à l'espèce sont : les boisements de conifères des étages montagnards et subalpins tels que les pessières sèches, le mélézin ou les pinèdes à Pin sylvestre. L'espèce peut également occuper les forêts claires et les lisières forestières montagnardes.

Trois grands réservoirs et corridors aquatiques sont recensés sur la commune de Menton. Il s'agit des torrents de Gorbio, le Borrigo et le Careï.. Des espaces de mobilité liés aux cours d'eau sont également identifiés.

Il est toutefois important de rappeler que l'échelle maximale d'utilisation du SRCE est du 100 000ème, il n'est donc pas utilisable directement sur du parcellaire.

Source : CEREG Territoires



SRCE PACA sur le territoire de Menton

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Identification des réservoirs de biodiversité (continuums écologiques) et corridors écologiques en vue de la construction de la Trame verte et bleue à l'échelle communale

Dans le cas de Menton, la partie située au Nord-Ouest du territoire, comprise dans le périmètre de la ZNIEFF de type I de 2ème génération « Sainte-Agnès» et la zone Natura 2000 « vallée du Careï – Collines de Castillon », constituent des réservoirs de biodiversité au sens de l'article L.371-1 du code de l'Environnement. Ces réservoirs comprennent des continuums écologiques qui sont des unités qui regroupent plusieurs milieux naturels ou semi-naturels aux caractéristiques écologiques proches : le continuum forestier, le continuum de milieux agricoles, le continuum de milieux humides…
Dans le contexte écologique de la commune de Menton, la mise en place d'une trame verte et bleue peut s'envisager au regard des espèces présentes et de la qualité des milieux. La construction de cette trame verte et bleue à l'échelle de la commune implique au préalable l'identification des grands continuums écologiques présents et des corridors écologiques qui assurent les échanges entre ces continuums (Cf. chapitre 3.4) et permettent ainsi la préservation des réservoirs de biodiversité.

Les continuums écologiques sont reliés entre eux par des couloirs de déplacement qui permettent la circulation des espèces : ce sont les corridors écologiques. Ces corridors sont soit de type terrestre, soit de type aquatique. Ils peuvent être :

- Fonctionnels lorsqu'ils permettent la circulation des espèces,
- Non-fonctionnels lorsqu'ils ne la permettent pas (du fait d'éléments infranchissables),
- Discontinus, lorsque le continuum est géographiquement fragmenté et que des contraintes se posent pour la circulation des espèces.

La détermination des corridors écologiques s'appuie sur l'analyse de différents paramètres essentiels pour l'organisation des cheminements préférentiels des espèces :

- Une mosaïque de milieux suffisamment hétérogène et dense,
- La franchissabilité potentielle d'obstacles physiques naturels (cours d'eau, falaise, etc.),
- La topographie, qui doit être optimale pour favoriser un cheminement de moindre effort.

L'occupation du sol entre également en ligne de compte, puisqu'elle peut être compatible ou non avec le déplacement des espèces. A l'échelle du territoire communal, il existe des discontinuités qui réduisent ou annihilent les échanges :

- Les zones construites,
- Les infrastructures de transport,
- Le réseau hydrographique.

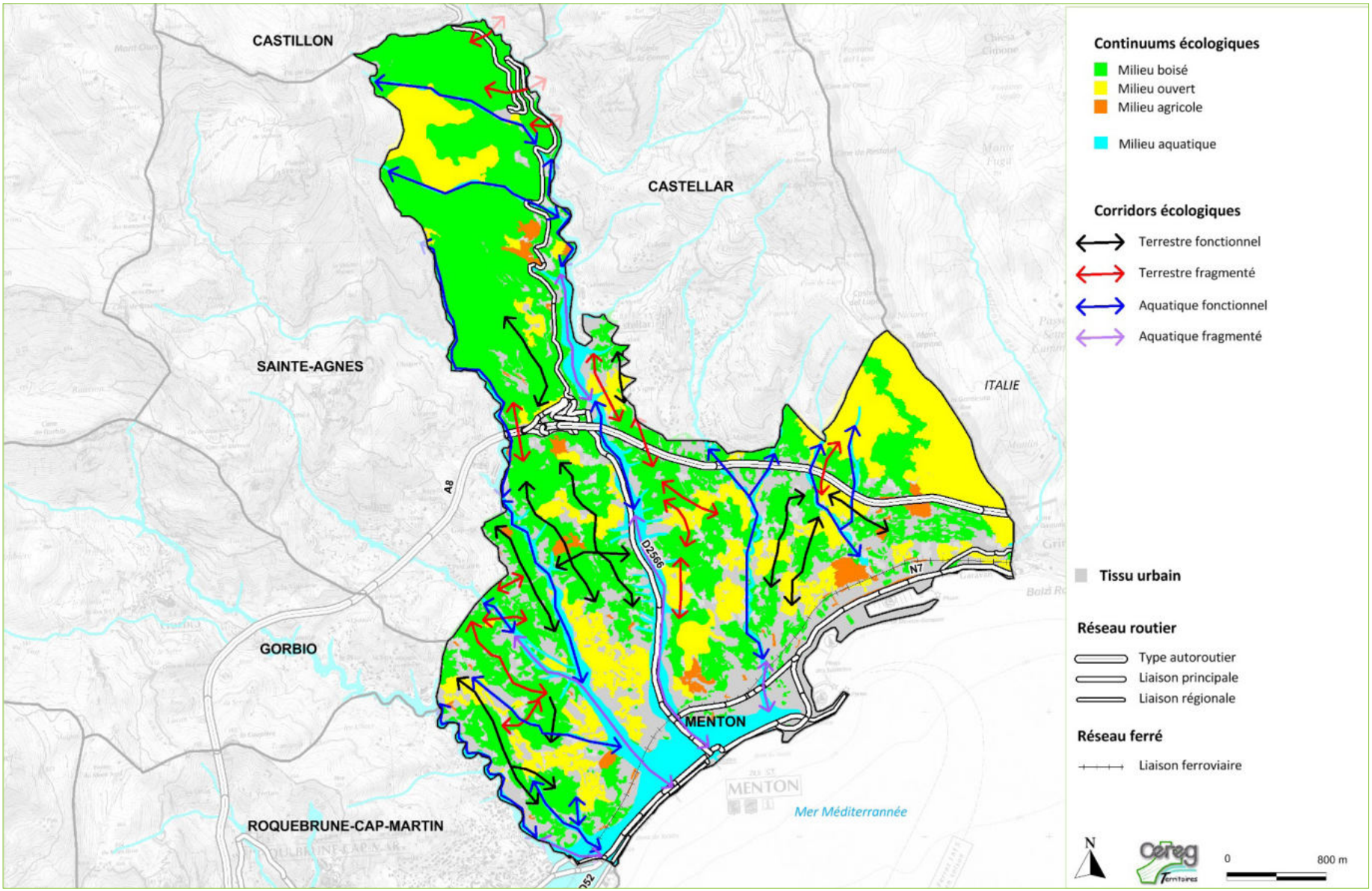


Les collines du haut Borrigo et Carei



Le site Natura 2000 Vallée du Careï - Collines de Castillon (en arrière plan)

Source : CEREG Territoires



Continuums écologiques

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

► Identification des discontinuités

Les zones construites

Les zones construites représentent des obstacles relativement importants pour les espèces. Leur perméabilité varie selon la densité du tissu urbain : plus celui-ci sera dense et plus la circulation des espèces sera compromise. L'urbanisation génère également des perturbations (perturbations sonores, lumineuses, etc.), d'où la définition d'une zone tampon de perturbation autour des éléments bâtis.

Sur la commune de Menton 3 niveaux de perméabilité ont ainsi été identifiés :

- Une perméabilité nulle, liée au tissu urbain dense que représente le cœur de l'agglomération,
- Une perméabilité faible au niveau des zones discontinues représentées par les constructions dans la vallée des différents torrents,
- Une perméabilité moyenne pour le bâti diffus présent sur les versants et les crêtes.

Une zone tampon de perturbation a été définie autour de ces zones construites pour tenir compte des autres nuisances que sont le bruit, le dérangement, l'éclairage nocturne, etc. suivant le principe suivant.

PERMEABILITE ET PERTURBATION DES ZONES CONSTRUITES		
Type de zone	**Perméabilité**	**Zone tampon de perturbation**
Tissu urbain dense	Nulle	100 m
Tissu urbain discontinu	Faible	100 m
Equipements sportifs et de loisirs	Faible	50 m
Bâti diffus	Moyenne	50 m

Les infrastructures de transport

Les infrastructures de transport représentent des obstacles importants pour les espèces. Elles peuvent par ailleurs les mettre en péril, en raison du trafic qu'elles génèrent (phénomène de « roadkill »). Leur perméabilité dépend du type de voie et de sa largeur. Le trafic lié aux infrastructures de transport génère également des perturbations écologiques à leurs abords.

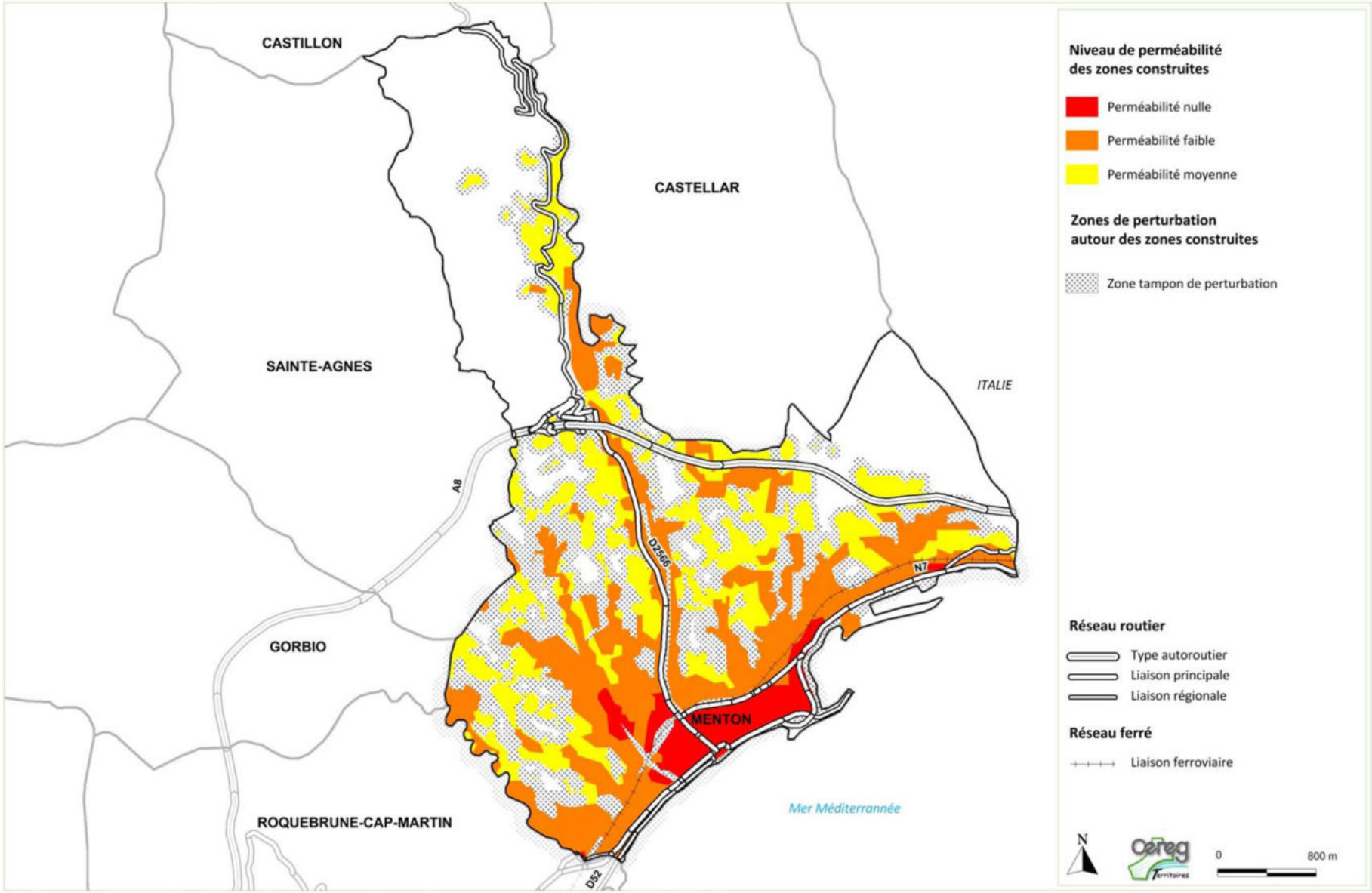
Perméabilité des voiries		
Type de voirie	**Largeur de voie**	**Perméabilité**
Autoroute, voie ferrée	>à10m	**Nulle**
Route départementale primaire	10 à 7m	**Faible**
Route départementale secondaire	3.5 à 7m	**Moyenne**
Route départementale tertiaire et voirie communale principale	< à 3.5 m	**Bonne**

Sur la commune de Menton, quatre niveaux de perméabilité ont ainsi été identifiés :

- Une bonne perméabilité pour la route départementale
- Une perméabilité moyenne pour la route départementale
- Une perméabilité faible pour la route départementale
- Une perméabilité nulle de l'autoroute A8 et de la voie ferrée
- Une zone tampon de perturbation a été définie autour de ces infrastructures pour tenir compte des autres nuisances que sont le bruit, le dérangement, l'éclairage nocturne, etc. suivant le principe suivant.

Perturbations écologiques liées aux voiries			
Type de voie	**Perturbation forte**	**Perturbation moyenne**	**Perturbation faible**
Route départementale primaire	Bande de 500 m	Bande de 1000 m	Bande de 1500m
Route départementale secondaire	Bande de 250 m	Bande de 500 m	Bande de 1000m
Route départementale tertiaire et voirie communale principale	-	Bande de 250m	Bande de 500m

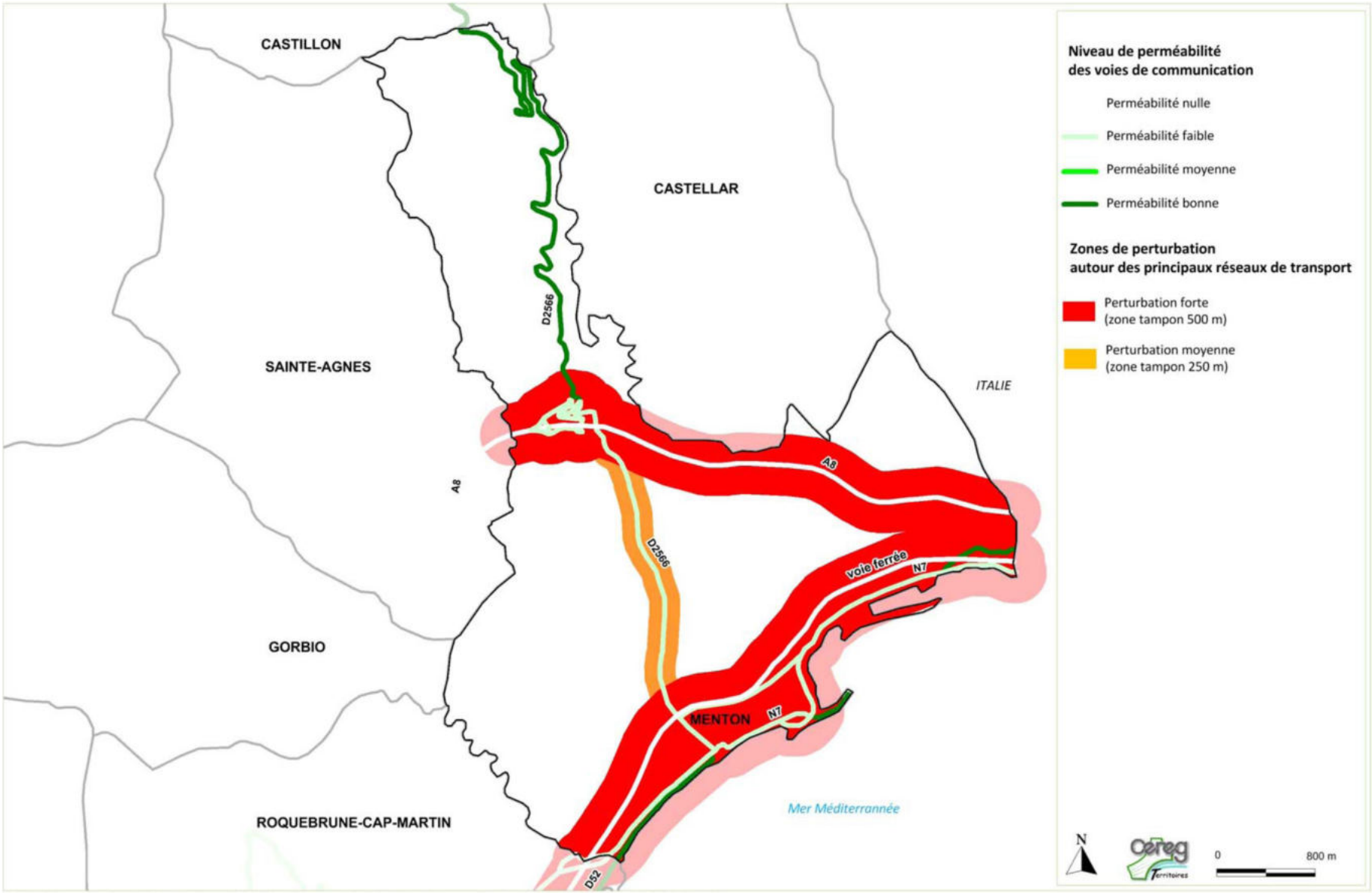
Source : CEREG Territoires



Perméabilité et perturbations des zones construites

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires



Perméabilité et perturbations des voies de communication

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Les cours d'eau

Les cours d'eau peuvent être à la fois des vecteurs importants pour les continuités écologiques, notamment suivant l'axe amont-aval et transversalement dans les vallées resserrées. Ils peuvent également être considérés comme un obstacle au franchissement d'une rive à l'autre, suivant la largeur du lit de la rivière. Le réseau hydrographique de la commune, majoritairement constitué de petits vallons ne constitue pas des barrières de déplacement pour différentes espèces, ils ont une perméabilité forte et permettent donc le passage des espèces au regard de leur configuration à l'exception des secteurs aval où les torrents sont très artificialisés ou couverts.

Perméabilité des cours d'eau	
Largeur du cours d'eau	**Perméabilité**
0 à 15 m	Forte
15 à 50 m	Moyenne
> à 50 m	Faible

► Corridors écologiques de la commune

A partir de l'identification des différents continuums écologiques et par croisement avec les discontinuités et perturbations générées par les activités et l'occupation du sol, il est possible de localiser les principaux corridors écologiques du territoire communal, permettant d'assurer les liaisons entre les milieux de nature similaire et favoriser ainsi les échanges écologiques.

Ces corridors peuvent être de nature terrestre ou aquatique et leur fonctionnalité diffère selon qu'ils sont continus, fragmentés ou rompus :

- un corridor est fonctionnel si aucun obstacle ne vient perturber sa continuité,
- un corridor est fragmenté si un petit obstacle se dresse pour la franchissabilité des espèces (réseau routier de perméabilité moyenne à bonne, cours d'eau de perméabilité moyenne…) ou si le continuum est légèrement fragmenté (cas courant des ripisylves par exemple),
- un corridor est rompu si le continuum est segmenté en raison d'un obstacle à la franchissabilité des espèces (réseau routier faiblement perméable à imperméable, cours d'eau faiblement perméable à imperméable…).

La commune de Menton possède des corridors terrestres et aquatiques. Ces corridors sont majoritairement peu ou pas fonctionnels, seuls quelques corridors aquatiques sont fragmentés. Ceci s'explique par le fait que peu d'infrastructures ou barrières naturelles viennent perturber la continuité des corridors.

Cette identification fait l'objet en annexe d'une analyse affinée à une échelle adaptée pour son intégration dans le zonage du PLU.

► Continuités écologiques des cours d'eau de la commune

L'article L214-17 du code de l'Environnement, introduit par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, réforme les classements des cours d'eau en les adossant aux objectifs de la directive cadre sur l'eau déclinés dans les SDAGE.

Ainsi les anciens classements (nommés L.432-6 et Loi de 1919) seront remplacés par un nouveau classement établissant deux listes distinctes qui seront arrêtés en 2013 par le Préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée :

- Liste 1 pour les cours d'eau en très bon état écologique nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins. Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique. Objectif de non dégradation des milieux aquatiques
- Liste 2 pour les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique (transport des sédiments et circulation des poissons). Tout ouvrage faisant obstacle doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative. Objectif de restauration de

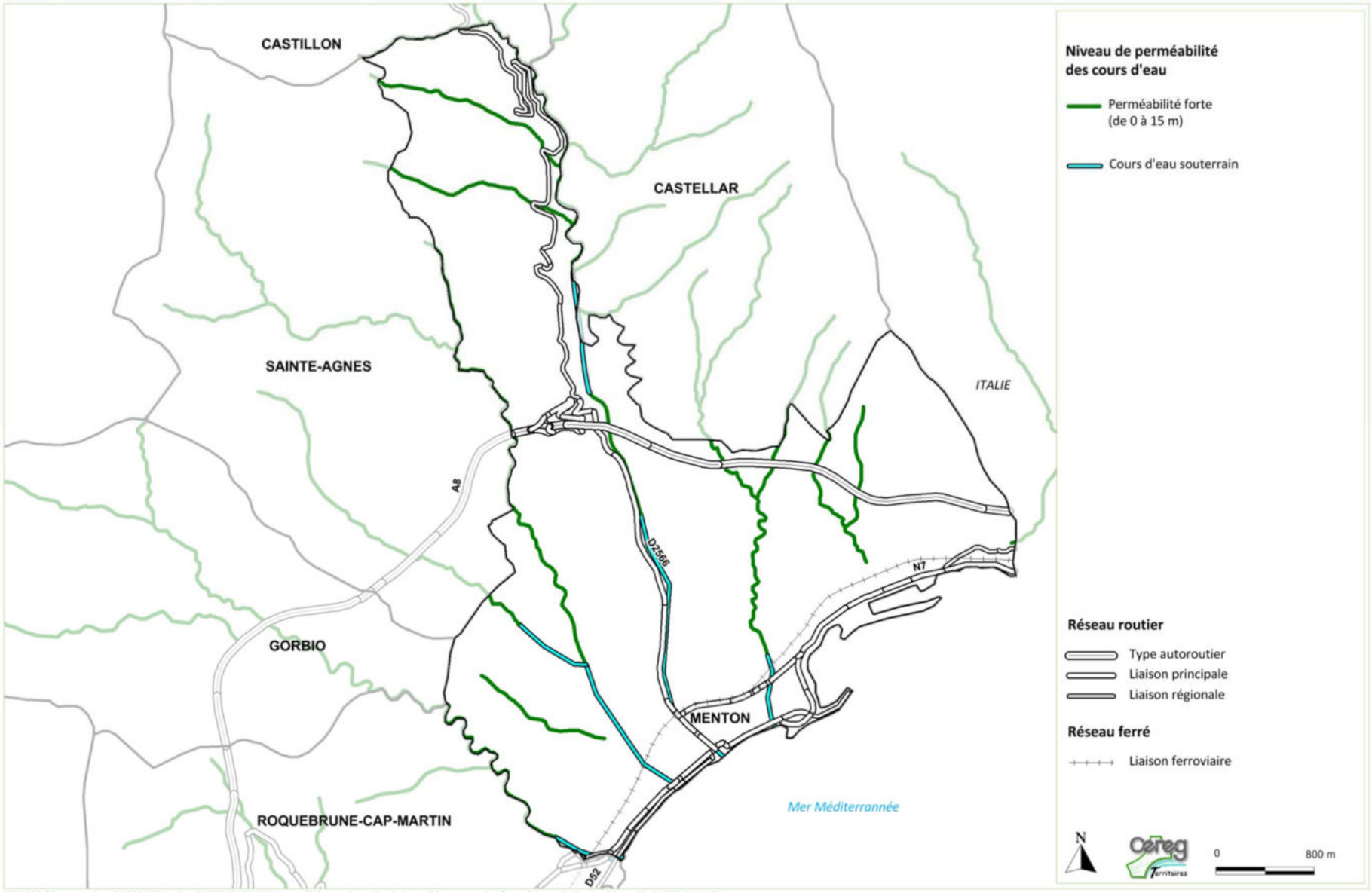
Source : CEREG Territoires

de la continuité écologique des cours d'eau.

Sur la commune de Menton, aucun cours d'eau n'a été proposé pour les listes 1 et 2, et donc à ce titre, considéré comme cours d'eau en très bon état écologique nécessitant une protection complète de sa continuité écologique. Les principaux vallats sont recouverts dans leur section aval. Par ailleurs sur les sections découvertes, on observe de nombreuses artificialisations des berges et de nombreux ouvrages de franchissements qui réduisent leur continuité écologique à l'exception des parties les plus amont.

L'identification des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques va permettre de construire une trame verte et bleue à l'échelle communale, globalement cohérente avec celle du SRCE PACA. La mise en place de la trame verte et bleue et sa traduction cartographique seront établies dans un second temps, après validation par la commune dans le cadre du PADD, de cette orientation du PLU. Le principe de mise en place d'une trame verte et bleue fera l'objet d'une cartographie générale. Elle s'accompagnera d'un règlement spécifique. Des adaptations de cette trame verte et bleue seront effectuées en fonction des orientations d'urbanisme et des projets retenus et inscrits au PLU.

Source : CEREG Territoires



Perméabilité des cours d'eau

Sources : Scan25 2005 IGN - Ocsol 2006 CRIGE PACA - Réseaux routier, ferroviaire et hydrographique BD carto 2004 IGN

Source : CEREG Territoires

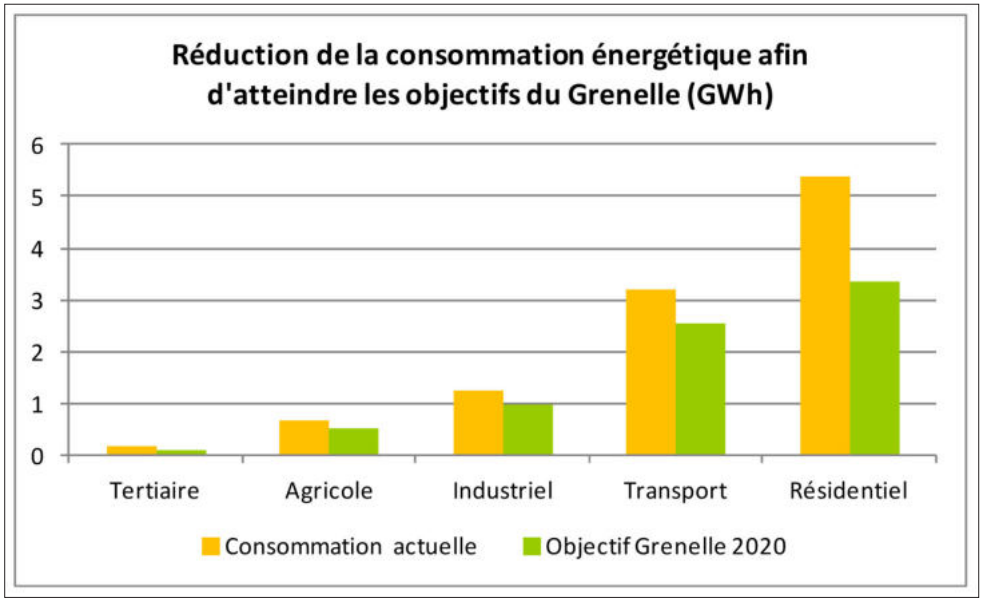
7.2 - Consommation énergétique

Rappel des objectifs du Grenelle de l'environnement

La loi Grenelle 2, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a apporté plusieurs objectifs relatifs à la consommation énergétique. Ses principaux apports sont les suivants :

- Un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en luttant contre l'étalement urbain, en mettant en place des normes techniques favorisant les gains d'énergie et l'accélération de la rénovation thermique du parc ancien,
- Le développement des transports collectifs urbains et périurbains,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre en développant les énergies renouvelables,
- La création des Schéma Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie.

La France, au travers de la mise en place de ces lois, s'engage dans une politique forte de réduction des consommations énergétiques avec une diminution de 20% à l'horizon 2020. Cette réduction se décline en objectifs pour les principaux secteurs consommateurs.



Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement, le secteur du logement doit faire un effort conséquent afin de diminuer de 38% ses consommations énergétiques* . Il en résulte que la diminution doit être d'environ 5,5 GWh pour 2020, soit un objectif de 684 MWh/an à partir de 2012. Le secteur tertiaire doit lui aussi faire des efforts importants pour maîtriser son énergie. Pour atteindre l'objectif de moins 38% en 2020, ce secteur doit diminuer ses consommations de 34 MWh/an, soit 278 MWh en 2020 pour atteindre l'objectif du Grenelle de l'environnement.

La consommation et la production énergétique proviennent de la base de données Energ'Air PACA. Les données de consommation d'énergie finale sont exprimées en énergie primaire (énergie brute avant transformation), traduites en tonne équivalent pétrole (tep). La consommation énergétique à l'échelle communale dépend des cinq secteurs suivants : le résidentiel, le tertiaire, le transport, l'agriculture et l'industrie.

Consommation énergétique totale de la commune

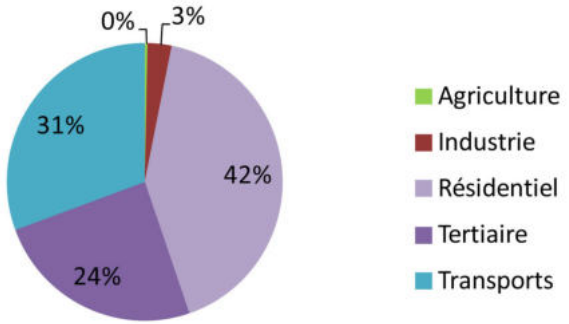
Selon l'inventaire 2010 d'Energ'air, mené par Air PACA, la commune de Menton dans sa totalité consomme près de 700 GWh_{ep}/an d'énergie primaire, soit près de 700 GWhep/an. Les principaux consommateurs sont le secteur résidentiel, les transports puis le secteur tertiaire.

**L'Etat a en effet assigné un objectif spécifique de réduction de 38% des consommations énergétiques en 2020 au secteur du bâtiment (Plan Bâtiment Grenelle) contre un objectif global de réduction de 20% des dépenses énergétiques tous secteurs confondus. Dans cette étude, cet objectif spécifique touche le secteur résidentiel, le secteur tertiaire y compris le patrimoine communal et le tourisme puisque les dépenses énergétiques de ces secteurs sont essentiellement liées à leurs bâtiments.*

Source : CEREG Territoires

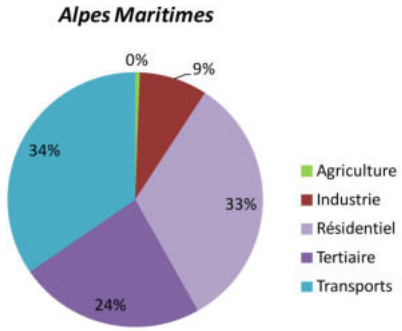
7.2 - Consommation énergétique

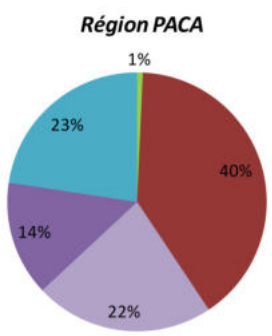
Consommation énergétique communale des différents secteurs (en %)



Cette prépondérance du résidentiel et du tertiaire est typique des Alpes-Maritimes. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur en revanche, c'est l'industrie qui consomme le plus d'énergie.

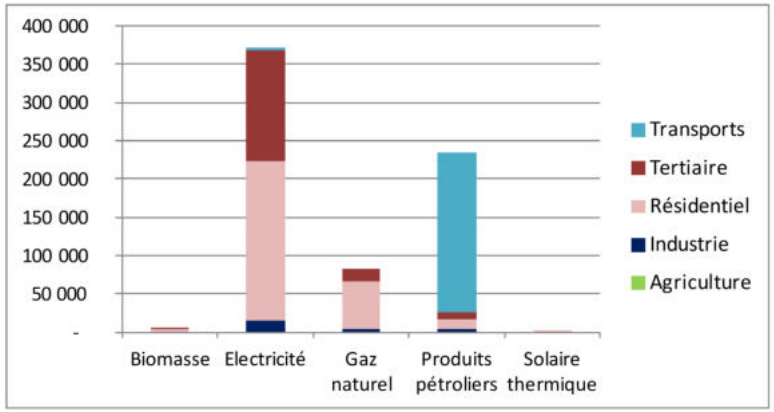
Répartition sectorielle des consommations (énergie primaire) dans les Alpes-Maritimes et en région PACA





A Menton, les types d'énergie principalement utilisés sont l'électricité (secteurs résidentiels et tertiaires) ainsi que les produits pétroliers, en grande majorité dans les transports. Notons que l'expression des consommations énergétiques en énergie primaire donne une place plus importante à l'électricité. En effet, en France il est considéré qu'un kilowattheure d'électricité consommé équivaut à 2,58 kWh d'énergie primaire consommé (nucléaire, thermique, hydraulique…).

Consommation des différents secteurs par type d'énergie (en MWh_{EP}/an)



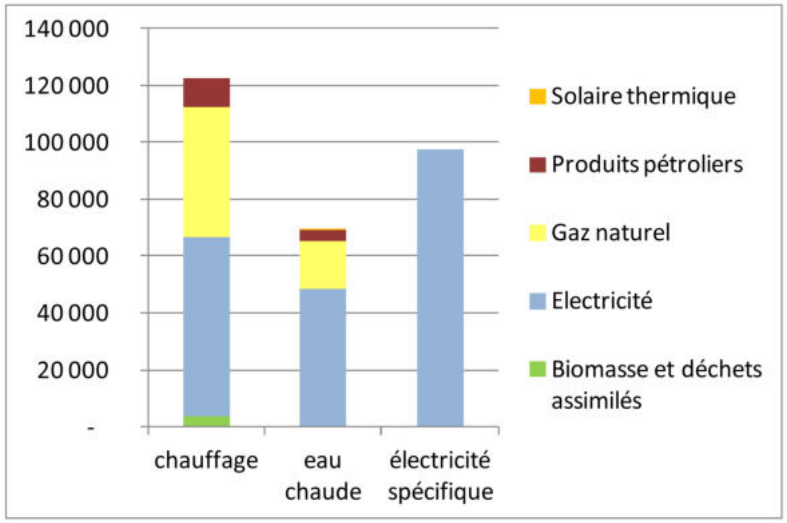
Consommation du secteur résidentiel

Avec 289 500 MWh_{ep}/an, le secteur résidentiel est le premier consommateur de la commune. Le chauffage, est le premier poste de consommation, via l'électricité et le gaz naturel. L'électricité spécifique (électroménager, éclairage, climatisation…) puis la production d'eau chaude arrivent ensuite.

Source : CEREG Territoires

7.2 - Consommation énergétique

Consommation par poste du secteur résidentiel (en MWh$_{EP}$/an)

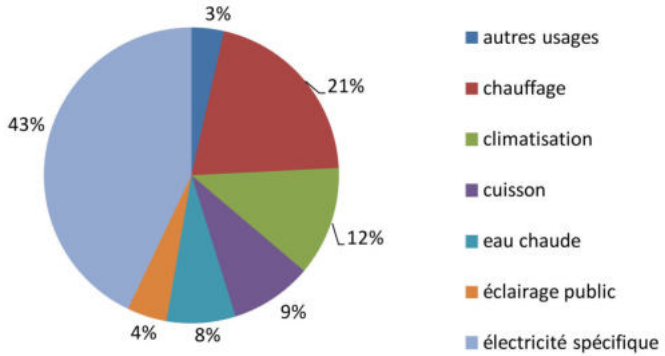


Notons qu'en raison de la présence du réseau de gaz de ville, les combustibles pétroliers de type « fuel » ainsi que la biomasse (bois-bûches, plaquettes) sont peu utilisés pour le chauffage.

Consommation du secteur tertiaire

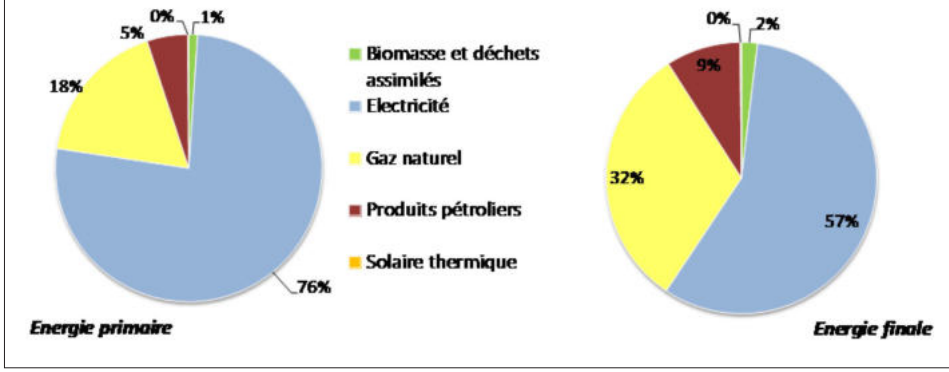
En raison d'une activité de service importante sur la commune, le secteur tertiaire est le troisième consommateur, avec environ 171 000 MWh$_{ep}$/an. L'électricité spécifique dans les bâtiments est le plus important poste de consommation (43%) suivi du chauffage (21%, gaz et électricité) puis de la climatisation (12%).

Consommation par usage du secteur tertiaire (en %)



Concernant les bâtiments résidentiels et tertiaires confondus, l'électricité est la principale énergie utilisée, avec 57% des consommations finales (76% en énergie primaire), suivie par le gaz naturel et les produits pétroliers. La biomasse ne représente que 2% de la consommation finale.

Répartition des consommations par type d'énergie dans les bâtiments



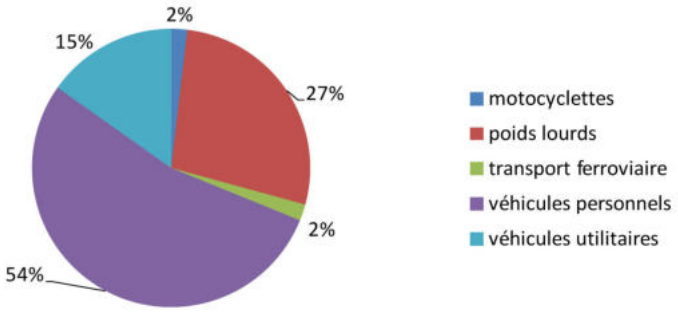
Source : CEREG Territoires

7.2 - Consommation énergétique

Consommation du secteur des transports

Les transports sont, après les bâtiments résidentiels et tertiaires les plus gros consommateurs d'énergie, 98% des 213 000 MWh consommés par an étant d'origine pétrolière.

Répartition des consommations des différents modes de transport

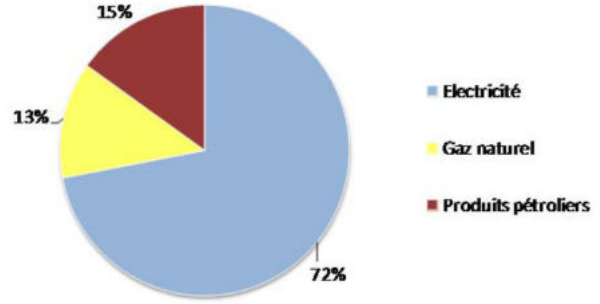


Les véhicules personnels sont les plus gros consommateurs d'énergie et plus généralement, 98% des consommations du secteur des transports se font sur la route.

Consommation du secteur industriel

Le secteur industriel ne représente que 3% des consommations d'énergie primaire dans la commune. L'électricité représente la majorité des consommations, suivie par les produits pétroliers et le gaz naturel.

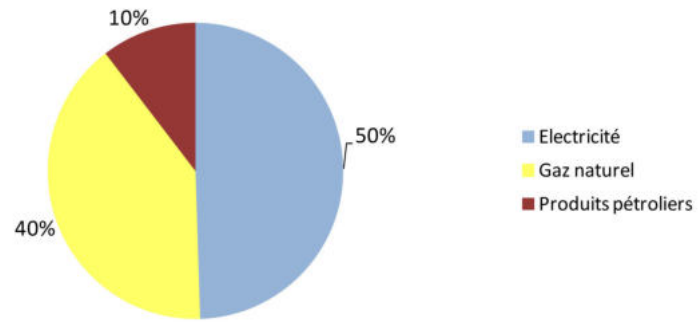
Répartition des consommations par type d'énergie dans l'industrie



Consommation du secteur agricole

L'agriculture consomme chaque année 2 300 MWh_{ep}, soit moins de 1% des consommations totales de la commune. L'électricité et le gaz naturel représentent

Répartition des consommations par type d'énergie dans l'agriculture



Source : CEREG Territoires

90% des usages.

Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre

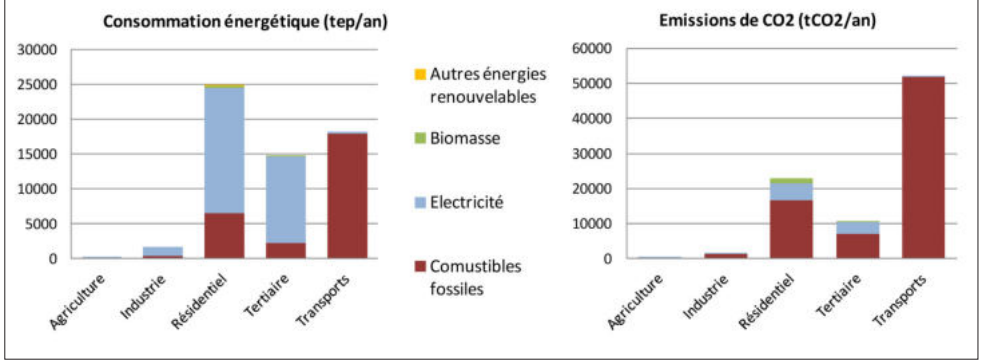
Trois gaz à effet de serre principaux sont responsables de l'effet de serre anthropique, également appelé « réchauffement global ». Ceux-ci sont le dioxyde de carbone CO2, le méthane CH4 et le protoxyde d'azote N2O. Le Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) se comptabilise en tonnes équivalent CO2. Ainsi le dioxyde de carbone a un PRG de 1, le méthane de 25 et le protoxyde de carbone de 298. Cependant, selon l'inventaire Energ'air de 2010 version 2013, 97% des émissions de gaz à effet de serre (GES) provenant de la combustion de l'énergie sur la commune sont du CO2, soit 81,7 tonnes sur 83,9 teqCO2 totales. Nous allons donc considérer en première approximation uniquement les émissions de CO2.

De plus les émissions de GES provenant de la consommation d'énergie peuvent être comptabilisées selon le type d'énergie utilisé :

- La combustion de matière fossile (pétrole, gaz naturel, charbon…) sur le territoire provoque des émissions directes de GES,
- La consommation d'électricité sur le territoire est à l'origine d'émissions indirectes, qui prennent en compte les gaz rejetés pour la production de cette énergie, dans les centrales thermiques particulièrement,
- La combustion de biomasse sur le territoire (bois, déchets organiques, mais aussi biogaz…) est à l'origine d'émissions directes qui ne sont pas systématiquement comptabilisées. En effet, le CO2 émis a été capté par cette même biomasse auparavant, ce qui donne un résultat net nul.

A Menton, la répartition des émissions de CO2 par catégorie et par secteur est présentée ci-dessous. Ces émissions sont en relation directe avec la consommation énergétique, même si les combustibles fossiles ont une responsabilité bien plus

Consommation énergétique et émissions de CO_2 par secteur à Menton



Source : CEREG Territoires

importante dans l'effet de serre.

Ainsi le transport, par sa consommation très importante de carburants à base de pétrole, est le secteur qui émet le plus de CO2 avec 51 900 tonnes/an, soit 60% des émissions directes et indirectes de la commune, hors biomasse.

7.3 - Production de déchets

Déchets sur la commune

La production de déchets par kg par habitant sur une année n'est pas disponible, les valeurs suivantes concernent les communes littorales (Beausoleil, Menton, Roquebrune-Cap Martin). Sur la base des données disponibles pour l'année 2011, les volumes de déchets produits sont les suivants :

Déchets produits	Quantités de déchets produites sur le territoire littoral	Moyenne annuelle par habitant sur le territoire littoral	Moyenne annuelle nationale par habitant
Ordures ménagères	27 007 tonnes	494 kg/hab/an	390 kg
Emballages et papiers en mélange	1 774 tonnes	32 kg/hab/an	46 kg
Verre	1 494 tonnes	27 kg/hab/an	30 kg
Encombrant	946 tonnes	17 kg/hab/an	12 kg

Au total cela représente 570 kg/hab/an soit une valeur inférieure mais proche de la valeur nationale (environ 590 kg).

Modalités de collecte et de traitement

La collecte et le traitement des déchets sont encadrés par le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), porté par le Département des Alpes-Maritimes. La révision de ce plan, qui coordonne l'ensemble des actions à entreprendre pendant une période de 10 ans, date de 2010. Ses grands objectifs sont :

- produire le moins de déchets possible,
- recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,
- traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles,
- recherche constante d'équilibre entre utopie et réalisme.

Les modalités de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sont assurées par La Communauté de la Riviera Française (CARF) dans le cadre d'un contrat passé avec un prestataire privé. Elle met à disposition des habitants et des entreprises : un quai de transit (zone industrielle du Caréï à Menton), trois déchèteries et deux dépôts-relais gardiennés. Une nouvelle déchèterie a été mise en oeuvre et inaugurée sur la commune de la Turbie en juin 2014.

La CARF traite et valorise une partie des déchets (56000 tonnes environ) suivant trois modes :

- Valorisation énergétique (centres de Nice et de Monaco),
- Enfouissement (Septèmes les vallons (13),
- Valorisation matière.

L'organisation de la collecte est effectuée par grand territoire. Menton s'inscrit dans le territoire dit « littoral » avec Beausoleil, et Roquebrune Cap-Martin. Pour les encombrants ménagers, la collecte s'effectue exclusivement sur rendez-vous.

Pour les autres déchets ménagers, les modalités de collecte sur Menton sont les suivantes.

Ordures ménagères	Emballages recyclables et journaux	Verre	Encombrants ménagers
PAP et PR	PAP, PR et PAV	PAV	Sur RDV

PAP : Porte A Porte
PR : Point de Regroupement

Source : CEREG Territoires

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.3 - Production de déchets

PAV : Point d'Apport Volontaire.

En ce qui concerne la fréquence des collectes, elle varie suivant les secteurs de la commune :

Quartiers	Fréquence (hiver/été)	Horaire
Bord de mer	7/7	7h
Centre-ville Careï	6/7	18h30
Autres secteurs	5/6	17h30



Quai de transfert et point de collecte des déchets



Source : CEREG Territoires

7.4 - Assainissement

Gestion des eaux usées

► Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement est très majoritairement de type semi-séparatif avec un réseau d'eaux usées d'environ 77 km dont 3 km d'unitaires (dans la vieille ville), relié à la station d'épuration. Des entrées d'eaux usées (au nombre de 7) proviennent également des communes voisines (Gorbio, Sainte-Agnès, Castellar, Vintimille).
Le réseau comprend également onze postes de relevage (8 postes de relevage d'eaux usées et 3 postes de relevage des vallons du Borrigo, Careï et Fossan) et 34 déversoirs d'orages dont les 2 principaux sont équipés en continu. A noter, de plus, que deux réseaux neufs ont été réalisés en 2012 :

- Extension sur 260 ml de réseau d'eaux usées dans le chemin au n°67 route de Sospel,
- Création d'un réseau d'eaux usées avec une station de pompage sur le parking situé à côté du jardin des enfants Baden Baden à Garavan.

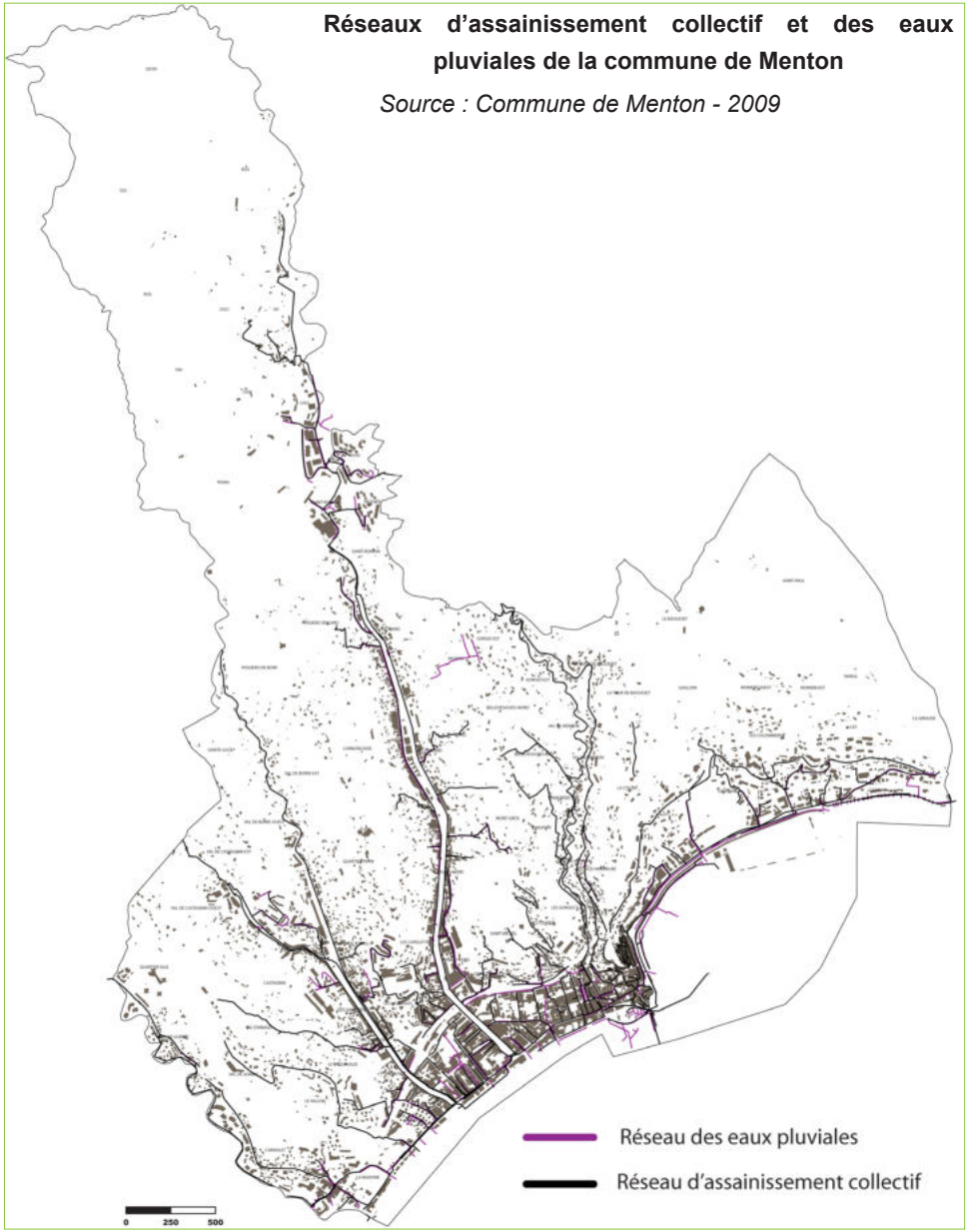
Les eaux usées aboutissent à la station d'épuration créée en 1995, située sur le littoral à proximité du marché municipal couvert, enterrée sous l'esplanade F. Palmero. Il s'agit d'une station de type physico-chimique mise aux normes en 2010 et complétée avec une filière de traitement biologique. Les eaux traitées sont rejetées en mer via un émissaire par 47 m de fond. Les normes européennes de rejet sont respectées. Il est prévu une inspection intérieure de cet émissaire afin de déterminer de la mise en place d'éventuels travaux de curage.

La station d'épuration peut assurer un traitement complet des eaux usées jusqu'à un débit de 1.280 m³/h. La capacité de la station d'épuration est de 82.500 équivalents habitants. Cette capacité n'est pas atteinte même en période estivale. Il n'y a saturation que lors de fortes pluies car le réseau n'est pas complètement séparatif (des eaux pluviales sont collectées dans le réseau d'eaux usées). Par temps de pluie, les effluents sont donc dilués. Dans ce cas, le traitement réalisé est étagé comme suit:

- Admission des eaux usées et dégrillage : 2.800 m³/h (le surplus est rejeté en mer par le déversoir de tête) ;

Réseaux d'assainissement collectif et des eaux pluviales de la commune de Menton

Source : Commune de Menton - 2009



Source : CEREG Territoires

- Dessablage / déshuilage : 1.920 m³/h (880 m³/h sont rejetées en mer après dégrillage) ;
- Traitement biologique : 1.280 m³/h (640 m³/h sont rejetées en mer après de dessablage/déshuilage) ;
- Ainsi lors de travaux de voirie, le service des grands travaux essaie de créer des réseaux séparatifs d'eaux pluviales pour pallier à ce problème.

► Assainissement autonome

Les zones en assainissement non collectif correspondent aux zones de crêtes dans les secteurs où la pente dépasse les 15 % en général. Les urbanisations récentes diffuses sur ces versants et ces crêtes ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, elles possèdent leur propre dispositif. Cela représente environ 600 habitations pour une population estimée à 3 700 habitants.

Gestion des eaux pluviales

Le réseau d'assainissement de la commune s'articule sur un dispositif de 66 km d'ouvrages relié aux quatre vallons principaux (Gorbio, Borrigo, Careï, Fossan) ou directement vers la mer et dont 34.8 km publics gérés en régie par la ville.
Les eaux pluviales des zones Ouest et Est de la commune sont conduites vers les vallons ou à la mer, par des canalisations dont des collecteurs jusqu'au diamètre 1500 cm et beaucoup d'ouvrages en pierres de taille 70 cm x 80 cm ou plus.

Source : CEREG Territoires

7.5 - Consommation d'eau potable

Gestion de l'eau potable*

Les eaux alimentant Menton proviennent de deux ressources :

- La Roya : eau puisée dans la nappe d'accompagnement du fleuve avec une station de chloration dont la qualité est conforme aux normes bactériologiques et pour les substances toxiques ou indésirables. Le champ captant est situé sur le territoire de Vintimille (Italie). Par traité international de 1967, la Ville de Menton a obtenu un droit d'eau de 400 l/s jusqu'en 2044. Menton est donc maître d'ouvrage de tous les ouvrages situés en territoire italien affectés à l'adduction d'eau de la Roya (champ captant, station de pompage, réservoir de Cima di Gavi de 11.000 m³ et feeder),

- La Vésubie : eau de surface en provenance du canal de la Vésubie avec l'usine complète de potabilisation (usine Jean Favre, située au col de Villefranche). La qualité des eaux est conforme aux normes bactériologiques et pour les substances toxiques ou indésirables.

L'alimentation en eau potable est assurée par l'intermédiaire du Syndicat Intercommunal des Eaux des Corniches et du Littoral (SIECL). Les 2 ressources sont mélangées dans le réseau (maillé) du SIECL et alimentent toutes les communes du syndicat.

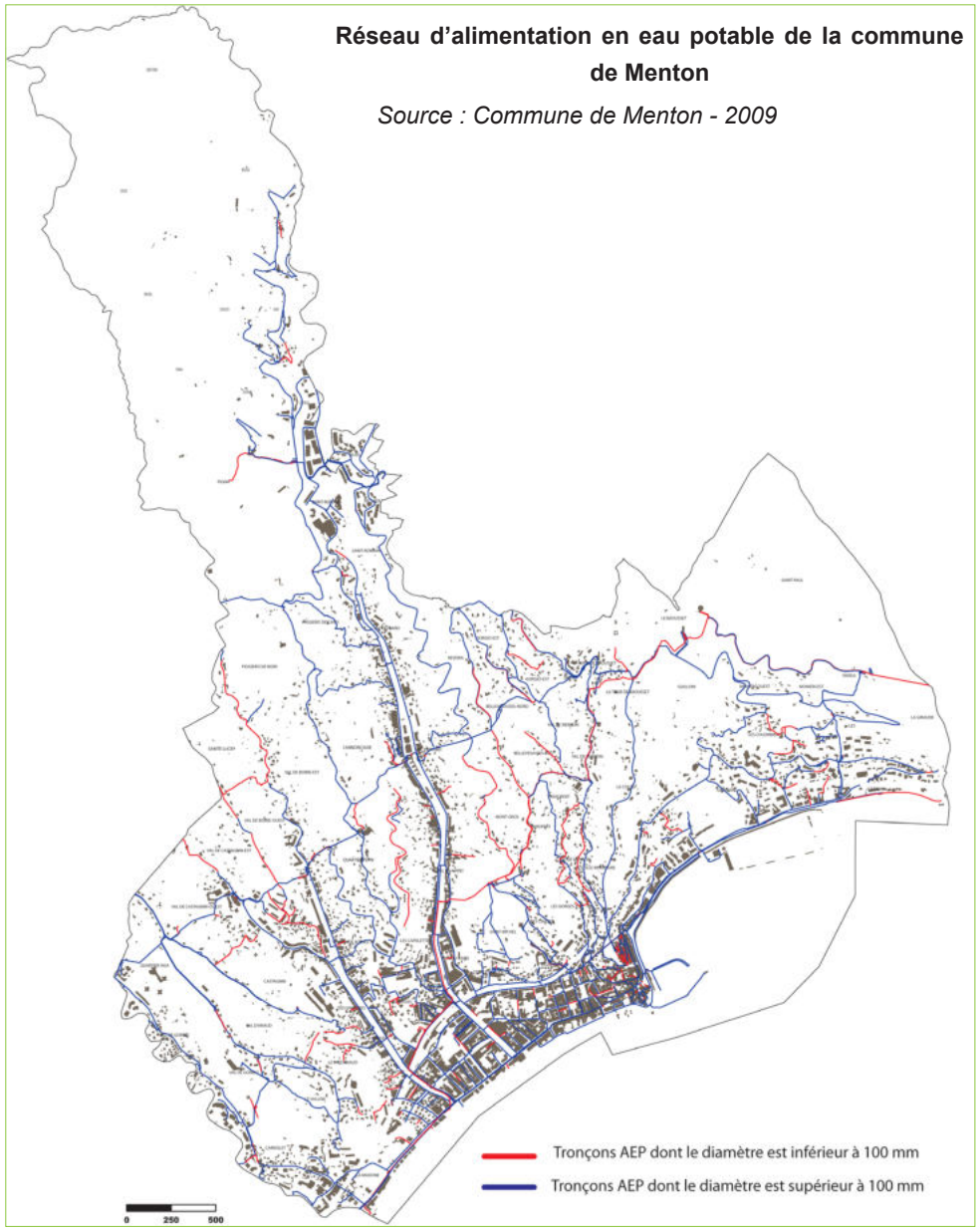
La distribution est assurée par :
- Le SIECL pour la partie supérieure de la commune, en principe de côte supérieure à 100 NGF ;
- La Ville, pour la partie basse en réseau communal.

Le SIECL et la Ville ont délégué leur service à des délégataires de service.

Les 2 services peuvent se résumer comme suit :
- Pour la partie gérée par le SIECL : 73 km de réseaux – 1 773 abonnés,
- Pour la partie gérée par la Ville (dit « bas service » : 54 km de réseaux – 7 240

Réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Menton

Source : Commune de Menton - 2009



Source : CEREG Territoires

** Source : Rapport annuel du délégataire Véolia, 2011*
*** Syndicat Intercommunal des Eaux des Corniches et du Littoral*

abonnés.

Depuis le 1er janvier 2018, le SIECL n'existe plus ; il a été intégré à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya (CARF).

Distribution de l'eau potable

La distribution de la ville s'effectue par deux réseaux distincts :

- Par le réseau du littoral, qui dessert, d'une part, le centre-ville jusqu'à l'aval de la voie SNCF. La desserte se fait à partir du réservoir du Plateau Saint-Michel, route des Ciappes à Menton d'une capacité de 2 500 m³. Elle s'effectue également par injonction d'eau de la Roya au Careï, avenue de Cochrane et de Garavan. Le réseau du littoral dessert 6 200 abonnés.

- Par le réseau de la Moyenne Corniche qui est une compétence du réseau SIECL** depuis 1990. Ce réseau de la Moyenne Corniche dessert 1 200 abonnés. Depuis l'adduction d'eau de la Roya, et le réservoir de Cima di Gavi en Italie, capacité 11 000 m³, la desserte se fait par différents réservoirs :
  - réservoir de Cima Di Gavi en Italie, capacité de 11 000 m³,
  - réservoir des Granges Saint-Paul, capacité de 2 000 m³,
  - réservoir de Baousset, capacité de 4 000 m³,
  - réservoir du Sorgio, route de Castellar, capacité de 400 m³,
  - réservoir des Ciappes, capacité 400 m³,
  - réservoir du Suillet, Avenue de Prades, capacité de 200 m³,
  - réservoir St Michel : 2 500 m³.

A noter par ailleurs qu'an 2007, la Ville a remis en service la station de pompage des tennis (avenue Edouard VII), qui alimentait Menton en eau potable autrefois, mais n'est plus potable aujourd'hui car ferrugineuse. Elle est utilisée par le service communal de la voirie-propreté. Le volume prélevé est d'environ 50.000 m³/an. La capacité du pompage est de 36 m³/h.

Consommation d'eau potable sur la commune

La consommation d'eau sur Menton s'est élevée à un peu plus de 2,6 millions de m³ en 2011. Cela représente environ 126m³/pers/an soit environ 345l/pers/jour. La moyenne de consommation est très largement supérieure à la moyenne nationale (autour de 170l). Elle est également supérieure à la moyenne de la région PACA autour des 250l. S'agissant d'une commune touristique importante, le triplement de la population explique ce ratio. Par ailleurs, cela est dû également par différents facteurs : le climat, le développement de l'habitat individuel, les piscines et jardins, les revenus des ménages, l'âge des occupants, etc.



Fontaine mentonnaise

Source : CEREG Territoires

8 - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TERRITORIALISÉS

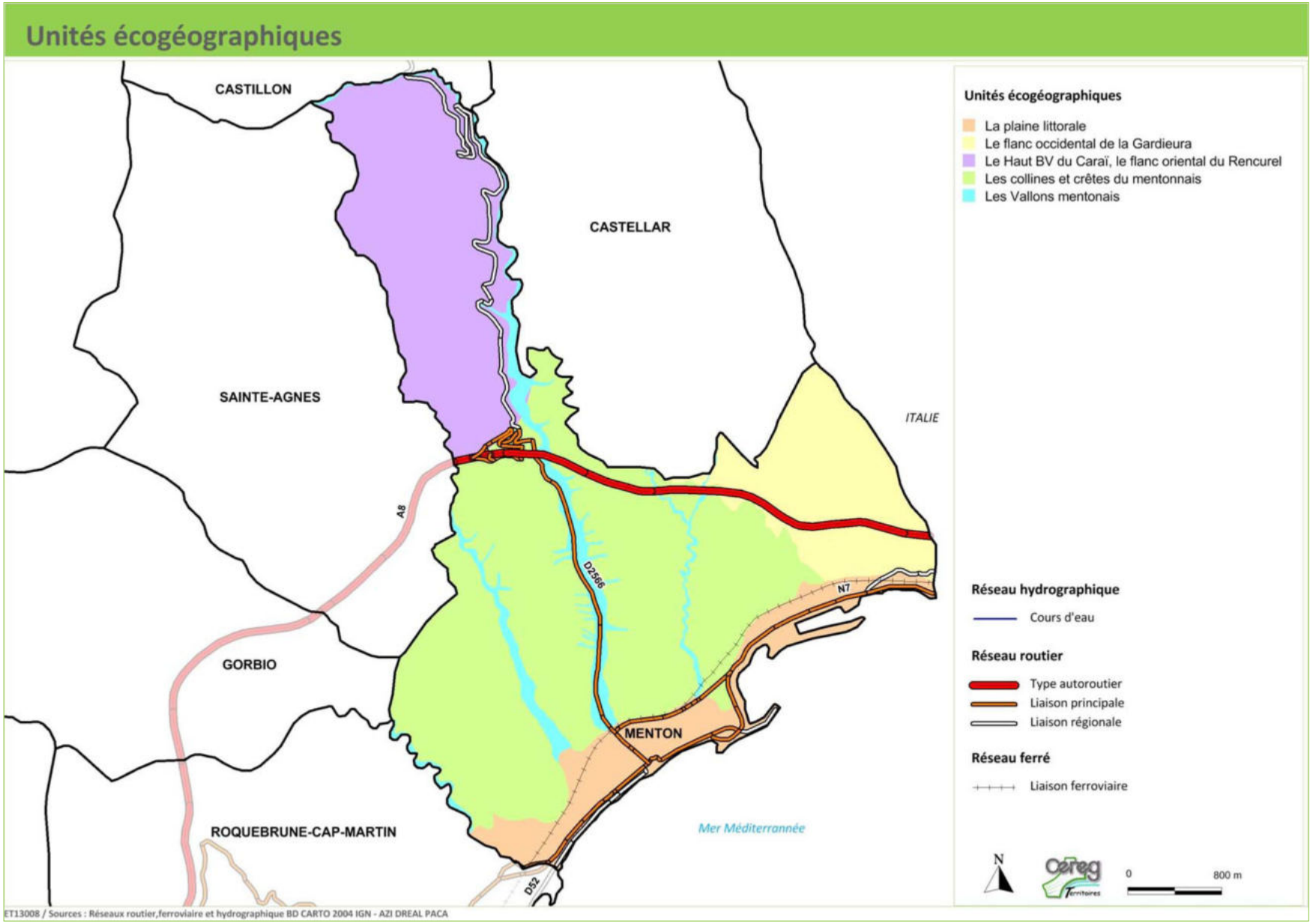
8.1 - Grandes unités éco-géographiques

A partir d'une grille de critères environnementaux d'analyse et de synthèse, il est possible d'identifier les principales unités éco-géographiques du territoire communal. Il faut entendre par unité éco-géographique, un espace qui possède un fonctionnement distinct des autres, qui lui est propre en fonction de ses caractéristiques physiques et dont découlent pour chacune d'entre elles des potentialités et des contraintes pour différents usages et fonctions. Les potentialités de chacune de ces unités éco-géographiques sont exprimées de manière qualitative par des indices simples de variabilité. Cette approche permet de fournir une interprétation dynamique de fonctionnement du territoire de Menton. Ce travail est complété par une analyse des pressions et des menaces qui pèsent sur ces unités au regard des données disponibles et donc des enjeux environnementaux en présence.

Au final, on recense sur la commune 5 unités éco-géographiques à prendre en compte :

- Le versant oriental du col de Rencurel qui domine la haute vallée du Careï,
- Les collines et crêtes du mentonnais qui dominent la plaine littorale,
- Le versant occidental du mont Carpano-la Gardieura à l'extrémité Est de la commune,
- La plaine littorale,
- Les principaux vallons (Careï, Borrigo, Gorbio,Fossan).

Source : CEREG Territoires



Les unités écogéographiques de Menton

Source : CEREG Territoires

8.2 - Caractéristiques des unités

COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES		versant oriental du col de Rencurel	collines et crêtes du mentonnais	versant occidental du mont Carpano-la Gardieura	plaine littorale	vallons : Caréï, Borrigo, Gorbio, Fossan
DESCRIPTEURS	INDICATEURS					
LITHOLOGIE	Calcaire					
	Marne					
	Marno-calcaire					
	alluvions					
	Grès					
	Eboulis					
RELIEF	Forte pente					
	Vallonné à pente moyenne					
	Plat à pente faible					
HYDROGEOLOGIE	Aquifère karstique					
	Aquifère poreux					
	Aquifère alluvial					
PRELEVEMENT EN EAU	Forage					
	Pompage					
	Prise d'eau					
	Source					
RESSOURCES NATURELLES	Eaux					
	Matériaux					
	Bois					
RISQUES NATURELS	Feux de forêt					
	Inondations					
	Séisme					
	Mouvement de terrain					
PATRIMOINE NATUREL	Espaces à forte naturalité					
	Espaces d'intérêt écologique					
	Paysage symbolique					
	Corridor écologique					
APTITUDES AUX FONCTIONS	Activités économiques					
	Mise en valeur agricole ou pastorale					
	Urbanisation					
	Loisir tourisme					

Absence ou présence faible | Présence faible | Présence modérée | Présence forte

Source : CEREG Territoires

8.2 - Caractéristiques des unités

COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES		versant oriental du col de Rencurel	collines et crêtes du mentonnais	versant occidental du mont Carpano-la Gardieura	plaine littorale	vallons : Caréï, Borrigo, Gorbio, Fossan
DESCRIPTEURS	**INDICATEURS**					
PRESSIONS	Urbanisation					
	Pollution des milieux					
	Extraction des ressources en matériaux					
	Extraction des ressources en eau					
	Extraction des ressources en bois					
	Perturbation des écoulements					
	Surfréquentation des espaces naturels					
	Chasses					
	Dégradation des paysages et des milieux					
MENACES	Vulnérabilité accrue aux inondations					
	Vulnérabilité accrue aux feux de forêt					
	Vulnérabilité accrue aux mouvements de terrain					
	Perte de biodiversité					
	Disparition des connexions écologiques					
	Sur la ressource en eau					
	Sur la ressource en matériau					
	Sur la ressource en bois					
	Sur la qualité des paysages					
	Sur la qualité de vie (air-bruit)					

	Absence ou inconnue		Faible ou soupçonnée		Modérée		Forte

Source : CEREG Territoires

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.1 - Analyse paysagère

Les grandes composantes départementales du paysage mentonnais

Le paysage du département des Alpes-Maritimes est diversifié et composé de grands ensembles aux caractéristiques, évolutions et enjeux propres. Le paysage de la commune de Menton s'inscrit dans le grand paysage des Alpes-Maritimes.

Menton fait ainsi partie intégrante de la famille « **Sous les corniches** », et plus particulièrement de l'entité paysagère « **Le littoral mentonnais** ».

SOUS LES CORNICHES

Cette famille, symbole de la « Riviera française », se caractérisent par la présence d'agrumiers, de palmiers et d'oliviers et où les falaises plongent dans la mer.

DÉTERMINANTS GÉOGRAPHIQUES

Relief et hydrographie

Les hauteurs abruptes de l'Arc de Nice dominent la mer : ce puissant relief côtier parallèle à la côte, dont l'altitude s'élève de 500 à 1 000 m, comprend les monts Agel et de la Bataille, la cime de Forna, les monts Fourche, Bastide, Leuse et Vinaigrier. Quelques centaines de mètres de dénivelé séparent une côte rocheuse, découpée de criques et de caps, des sommets plats.

Géologie et géomorphologie

Des écailles chevauchantes de calcaires compacts et clairs et de roches marnocalcaires surmontent des dépôts de versants d'éboulis ou de brèches anciennes d'un littoral rocheux et découpé.

Des conglomérats du Miocène dominent Roquebrune alors que dans le relief plus doux du pays de Menton, les fleuve côtiers ont creusé des marnes et du flysch gréseux, et déposé leurs alluvions.



L'entité paysagère « Le littoral mentonnais »

Source : Inventaire départemental des paysages, CG06

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.1 - Analyse paysagère

ORGANISATION DU TERRITOIRE

Agriculture et forêt

Les versants ont été aménagés en terrasses étroites et irriguées qui accueillent les serres horticoles (fleurs et plantes exotiques), les oliviers et les vergers d'agrumes, cultures que permet un climat exceptionnellement doux, le plus chaud de France.

Des pinèdes se mêlent aux grands parcs pour ombrager les promontoires et le bas des versants.

Formes urbaines et voies

Les villages anciens, qui surplombent Menton, sont perchés pour se défendre des attaques venues de la mer. Les villes se sont développées autour des ports abrités dans chaque baie ou crique. L'organisation du bâti s'est étendue en front de mer puis s'est diffusée sur les versants des collines et le long des voies de communication.

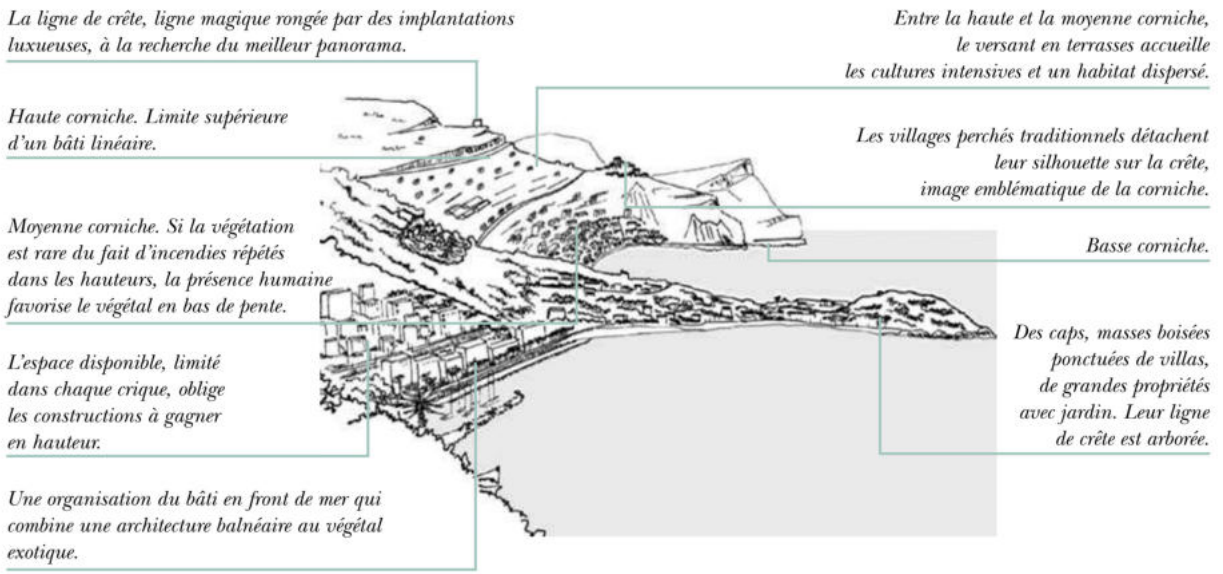
Les voies s'étagent depuis la mer en basse, moyenne et haute corniche, surmontant la voie ferrée et ses nombreux tunnels.







Les principales tendances d'évolution - « Sous les corniches »



Source : Inventaire départemental des paysages, CG06

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.1 - Analyse paysagère

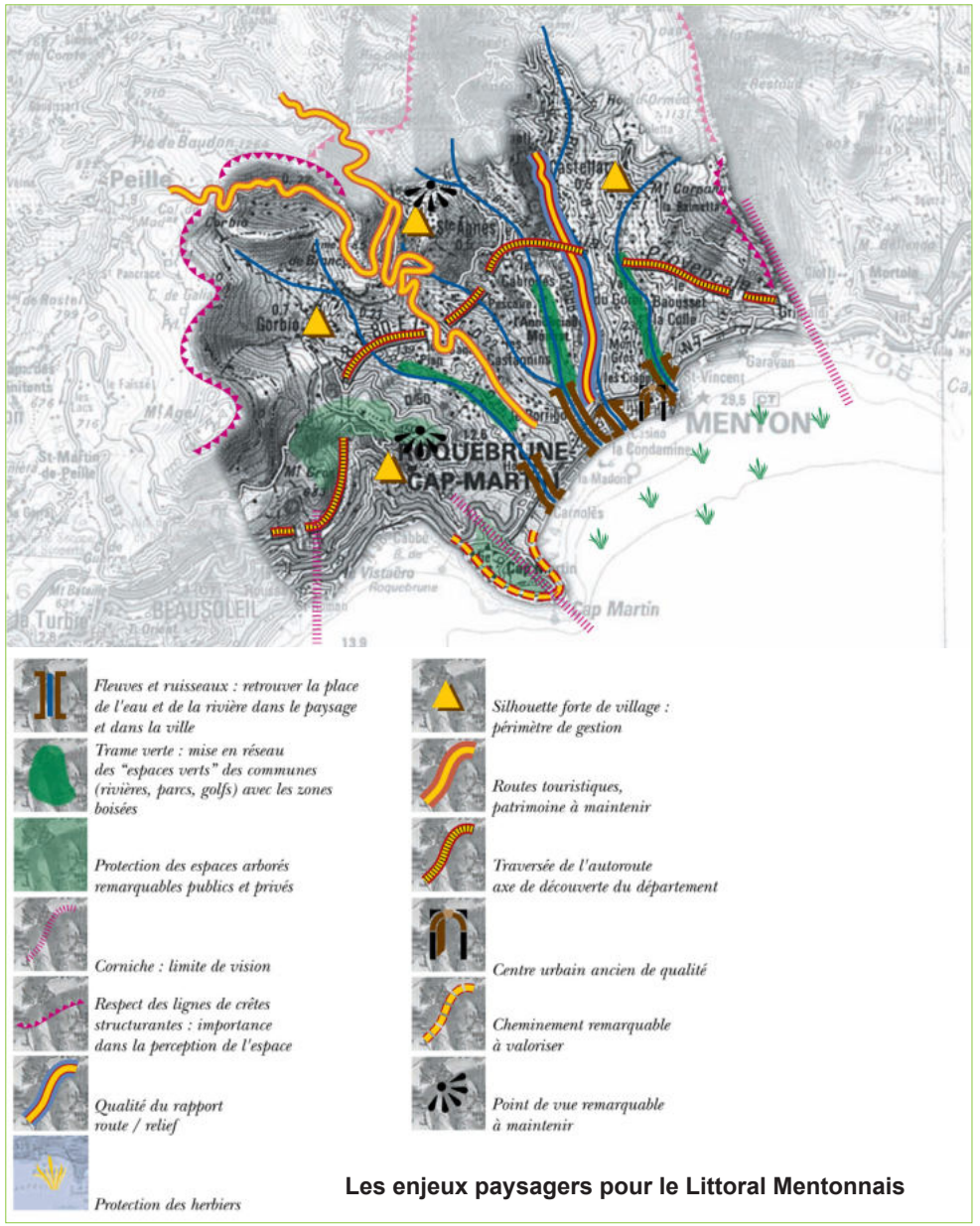
LE LITTORAL MENTONNAIS

Spécificités

- Des sommets dépassant 1 000 m dominent la mer (Mont-Agel, Cime de Bausson). Les pentes s'adoucissent en un cirque limité à l'Est par une crête qui formalise la frontière avec l'Italie,
- Des torrents ont modelé cette cuvette : le Fossan, le Borrigo, le torrent de Gorbio et le Careï, cours d'eau principal. Leur embouchure disparaît sous le tissu urbain qui longe le littoral,
- La silhouette des centres anciens des villages ponctuent les versants, en situation dominante d'observation et de défense. L'urbanisation s'est développée depuis le littoral, adossant les plages qui s'allongent entre le Cap Mortola et le Cap Martin sur front bâti continu,
- La RD 6098, la RD 6007 en corniche, l'autoroute A8 et la voie de chemin de fer dessinent un axe de circulation Est/Ouest le long du littoral. Les seules pénétrations Nord/Sud sont les routes qui mènent à Sospel ou à Peille : elles s'élèvent dans le versant, dégageant de beaux panoramas,
- L'entrée de Menton depuis l'autoroute a fait l'objet d'une requalification paysagère remarquable,
- Le Cap Martin recèle de magnifiques villas invisibles pour le passant qui peut néanmoins emprunter le sentier côtier qui le longe de bout en bout,
- Beau village médiéval perché, Roquebrune est caractérisé par un impressionnant château du XIème siècle,
- L'ensemble de cette zone est en site inscrit (loi 1930) à l'exception du Cap Martin qui est un site classé.

Tendances d'évolution

- Une urbanisation qui déborde de son cadre traditionnel et remonte dans les zones de garrigue et les pinèdes,
- Tendance à la densification du bâti et à la destruction des zones végétalisées (parcellisation des grandes propriétés),
- Une perte spectaculaire du végétal (agrumes et oliviers) dans les campagnes aux environs de Menton,
- Le site du Cors de Casté à Roquebrune-Cap-Martin fait l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un parc naturel départemental.



Les enjeux paysagers pour le Littoral Mentonnais

Source : Inventaire départemental des paysages, CG06

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

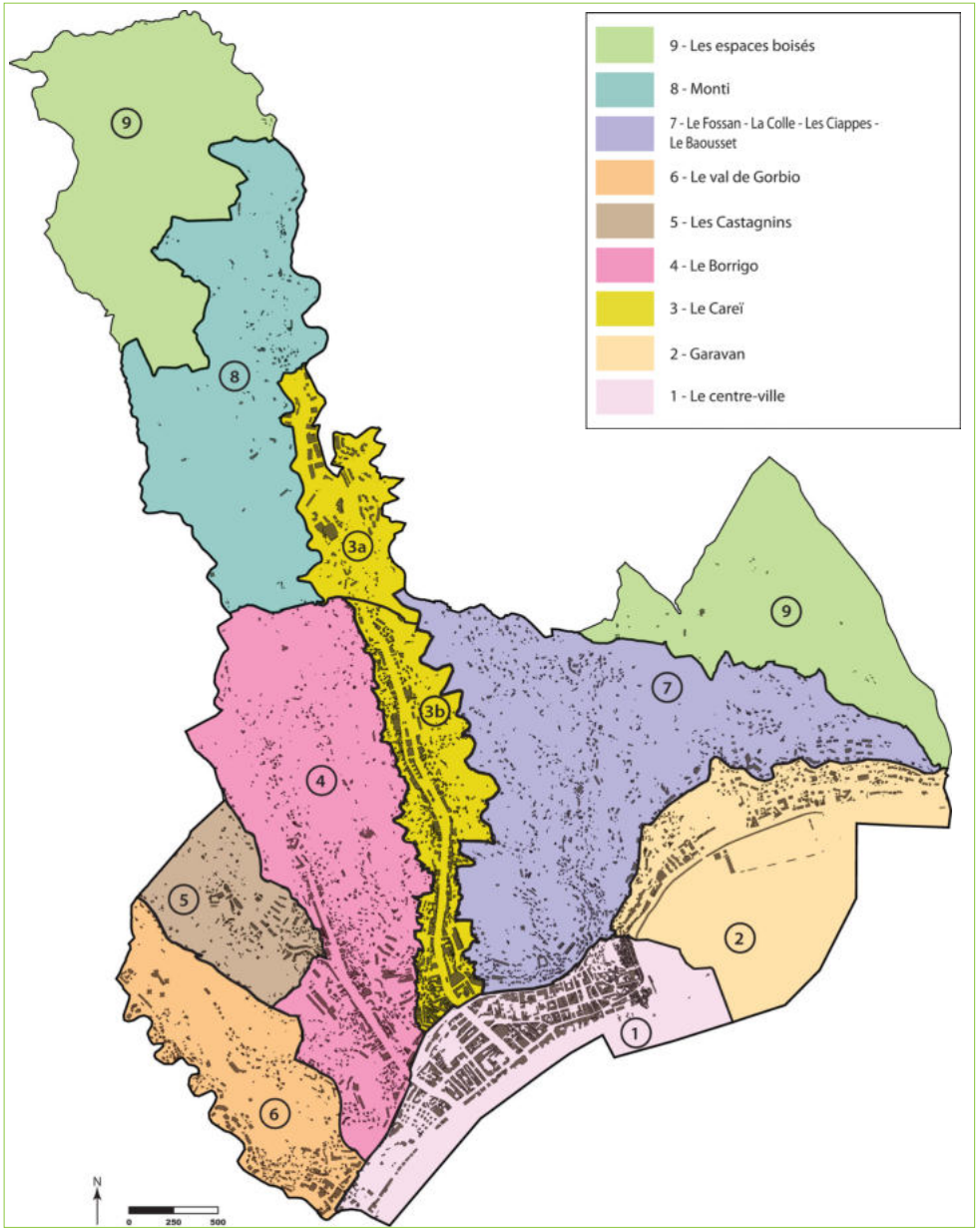
9.2 - Analyse urbaine par entité

L'étude des caractéristiques du paysage de Menton permet de définir sept grandes unités paysagères basées sur :

- l'analyse topographique,
- le mode d'occupation des sols,
- la perception visuelle,
- les facteurs de mutation.

Ainsi les unités paysagères de la commune sont :

1° Le centre-ville : Centre ancien et centre-ville constitué / La Madone
2° Garavan
3° Le Careï
3a - Le Haut Careï
3b - Le val du Careï
4° Le Borrigo
5° Les Castagnins
6° Le val de Gorbio
7° Le Fossan - La Colle - Les Ciappes - Le Baousset
8° Monti
9° Les espaces boisés : La Forêt de Menton - l'Ubac Foran et le Forêt de Saint Paul



Localisation des différentes unités paysagères de Menton

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

Entité 1: Le Centre ville : Centre ancien et centre ville constitué / La Madone

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Altitude moyenne environ 15 m
- Bande côtière
- Un environnement naturel, des paysages alluvionnaires, des jardins remarquables

Occupation de l'espace

- Centre historique, élément identitaire de la commune
- Regroupement de l'urbanisation (habitat, activités) sur un promontoire naturel
- Pôle de vie de Menton doté de services, de commerces, d'équipements publics, cultuels et culturels
- Perception paysagère et cônes de vue limités dus à la densité du bâti
- Port de plaisance d'importance
- Deux axes principaux desservent le centre ancien : la RD 2566 (avenue du Careï) et la RD 6007 (avenue Porte de France)
- Secteur inscrit dans les espaces proches du rivage (DTA)

Facteurs de mutation

- Forte pression touristique notamment estivale
- Espace essentiellement résidentiel et présence importante de résidences secondaires pouvant entraîner de la vacance et des besoins en réhabilitation



Le centre-ville de Menton





LE CENTRE-VILLE : CENTRE ANCIEN ET CENTRE-VILLE CONSTITUÉ





9.2 - Analyse urbaine par entité

Caractéristiques urbaines

Le secteur du centre-ville s'étend du centre historique de Menton au quartier de la Madone.

Élément fort de la commune, c'est autour du centre-ville que se cristallise l'image de marque de Menton. Implanté le long de la bande littorale, le centre ancien de Menton est constitué de ruelles étroites. Le lacis de ruelles laisse découvrir au visiteur la trame moyenâgeuse.
Un environnement naturel et des paysages remarquables accentuent la lisibilité de la Promenade du Soleil jusqu'au centre-ville.
Le quartier de la Madone, à l'Ouest du territoire communal, sur la route de Gorbio et à proximité de la plaine de Carnolès, recense, quant à lui, un patrimoine naturel remarquable constitué notamment de jardins et d'arbres majestueux.

Le centre ancien présente un patrimoine de qualité qui reflète l'histoire de Menton. Le bâti, très resserré, est de hauteur relativement homogène avec une densité assez conséquente. Les bâtiments comptent majoritairement trois à quatre niveaux. Sur les franges, à l'interface des quartiers d'habitat diffus, les hauteurs varient, quant à elles, entre deux et trois niveaux pour les habitats de type pavillonnaire alors que dans la périphérie plus large, les hauteurs des immeubles collectifs sont plus élevées.

La présence d'une majeure partie des équipements publics, culturels, cultuels et de services publics offerts à la population confirment la place de pôle de vie du centre ancien à l'échelle de la commune.

Les départementales RD 2566 et RD 6007 desservent le centre historique. Elles permettent, en outre, de relier Menton à l'Italie ainsi que les villages de Castellar, de Castillon, et de Sospel.
Au vu de l'étroitesse des ruelles, certaines habitations du centre ancien sont accessibles uniquement par les piétons. Cependant la présence de plusieurs parkings et espaces de stationnement à proximité du vieux Menton renforcent son accessibilité : les automobilistes peuvent ainsi déposer leur véhicule et découvrir la ville.
Les transports en commun - lignes 1, 2, 6, 10 et 18 du réseau de bus ZEST de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - permettent également de se rendre au coeur du centre ancien de Menton. Cette entité est aussi desservie par la gare SNCF Menton.

La desserte en eau potable du centre-ville est assurée par des canalisations dont le diamètre est supérieur ou égal à 100 mm, alimentant les habitations du centre historique. D'autres canalisations de diamètre inférieur alimentent certaines rues.
Quant au réseau d'assainissement, toutes les habitations du centre ancien sont raccordées au réseau d'assainissement collectif : le zonage couvre l'ensemble du centre ancien.

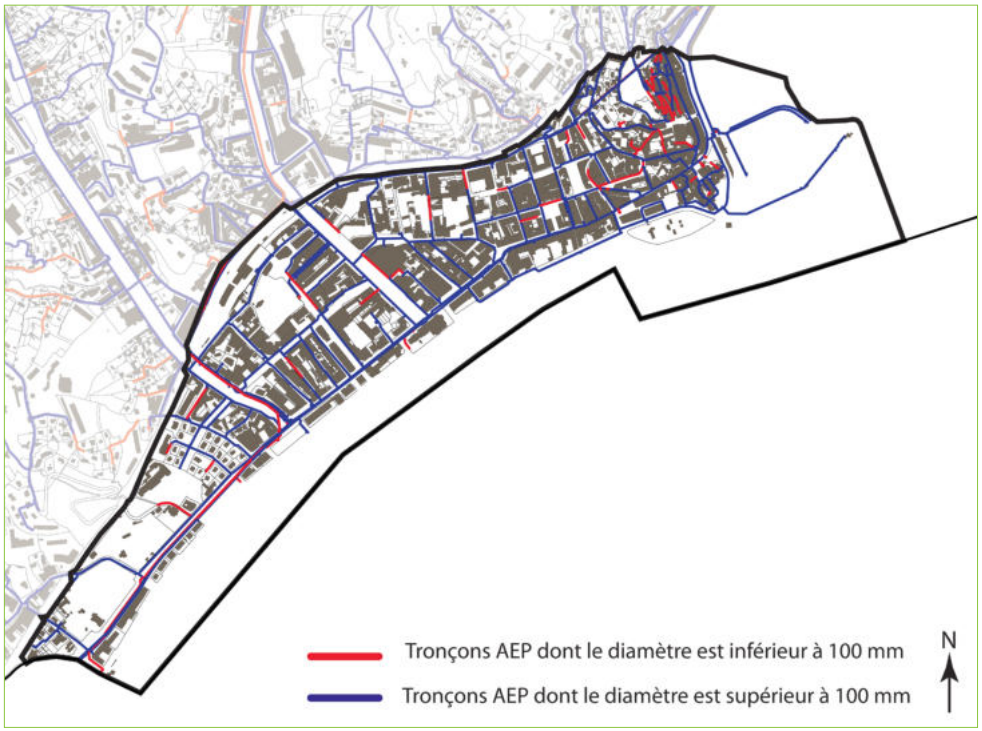
L'aménagement de Menton est contraint par la présence de risques sismiques de niveau 4 (moyen). Un plan de prévention des risques naturels prévisibles de séisme a été approuvé sur la commune en février 2001. De par sa situation en bande côtière, le centre ancien est également concerné par des risques d'inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues. Enfin, le centre historique se trouve dans la zone d'aléa faible de retrait - gonflement des argiles.
Il faudra donc porter une attention particulière à ces risques pour tout aménagement dans le centre-ville de Menton.

Riche en patrimoine remarquable, l'ensemble de la commune de Menton est classé au titre de la protection du site naturel inscrit « Littoral de Nice à Menton ». De même, le Parc du souvenir (Cimetière de Pigna) est classé en tant que site naturel classé et les cyprès du cimetière de Menton sont classés en tant que site naturel inscrit. Le patrimoine est ainsi soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels.
De plus, plusieurs Monuments Historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 13 décembre 1913 sont recensés sur la commune : l'hôtel Adhémar de Lantagnac, la Basilique Saint-Michel, le Palais Carnolès, la Place de la Conception et la Montée du Souvenir, les façades et toitures des immeubles de la Place Saint-Michel, l'Hôtel

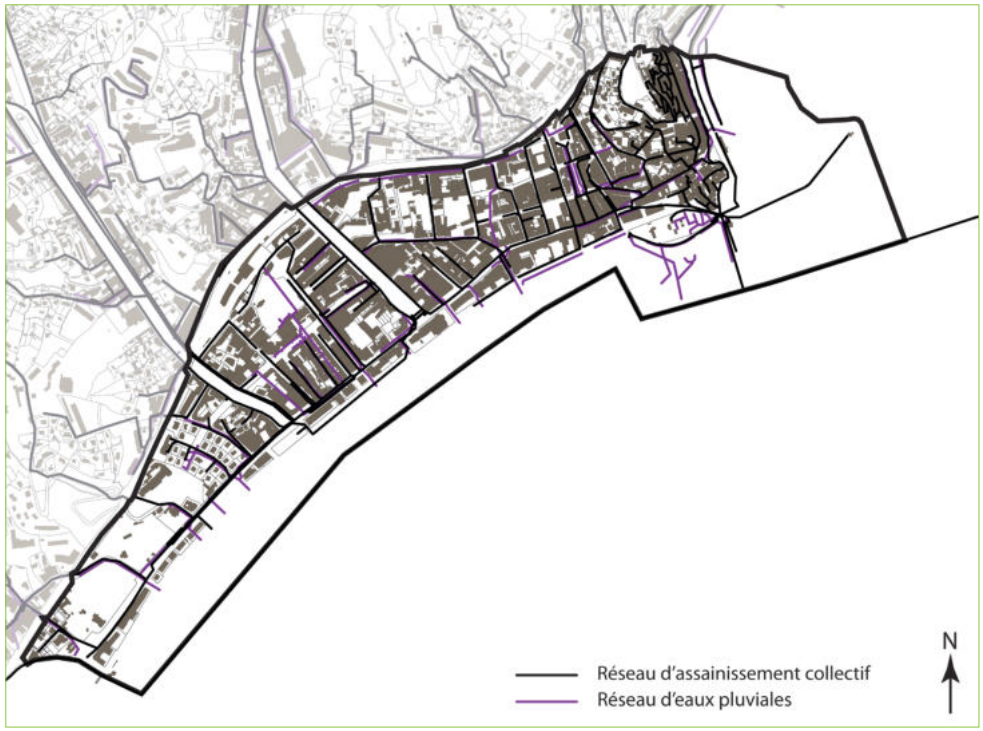
9.2 - Analyse urbaine par entité

Pretti, l'Immeuble au 2 rue Guyau, la Maison au 15 rue Lorédan-Larchay, l'ancienne Villa des Mouettes, l'Immeuble situé au 20 de la rue Marne-Maréchal-Joffre.
Une servitude de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques devra être respectée.

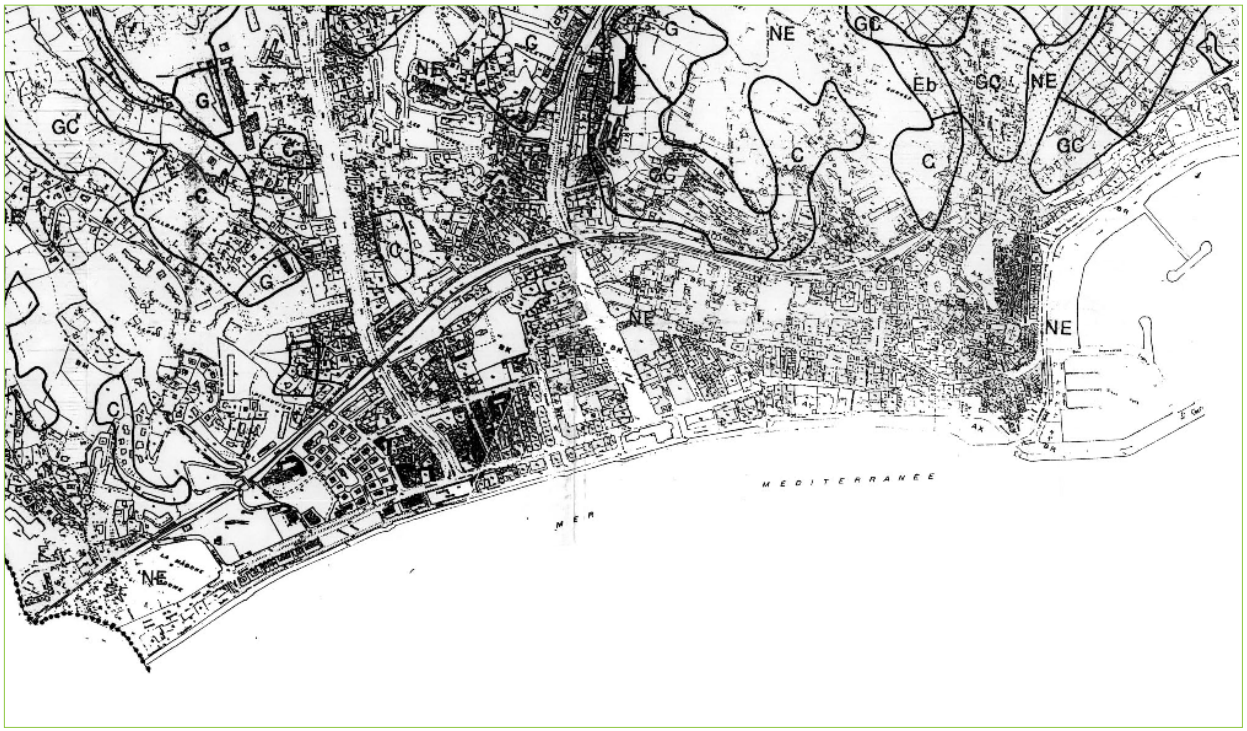
Enfin, l'urbanisation et l'aménagement du centre-ville devront tenir compte du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé ainsi que des protections environnementales liées à la présence de Natura 2000 mer. Les dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes, et plus particulièrement les modalités d'application de la Loi Littoral sont également à prendre en compte. Ce secteur est en effet inscrit dans les espaces proches du rivage et les espaces urbanisés sensibles de la DTA pour lesquels des dispositions spécifiques réglementent la constructibilité. Dans ces secteurs en particulier, l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain ainsi qu'à la reconstruction ou réhabilitation des bâtiments existants, dans le respect des dispositions en vigueur (Loi Littoral - Article L.121-8 à 12 du Code de l'urbanisme).



Réseau collectif d'alimentation en eau potable du centre-ville de Menton



Réseau collectif d'assainissement du centre-ville de Menton



LEGENDE

Périmètre du P.P.R. ——— Limite nord de l'étude

ZONE ROUGE: zone inconstructible.

G ZONE BLEUE: zone soumise à des mesures de prévention

G : glissement.

Eb: éboulement en masse et chute de blocs.

R : ravinement.

C : coulée.

S : reptation.

NE zone non exposée.

L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE EST SOUMIS A UN RISQUE SISMIQUE

Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du centre-ville de Menton

Enjeux

→ Préserver et valoriser le centre ancien et ses abords au travers, notamment, de la mise en oeuvre du PSMV : conserver la qualité architecturale du bâti ancien, surveiller les réhabilitations et rénovations afin de conserver les principaux traits architecturaux et patrimoniaux,

→ Protéger le patrimoine bâti et paysager de grande qualité, comme notamment les sites naturels et les Monuments Historiques inscrits ou classés,

→ Traiter les espaces publics,

→ Préserver la façade maritime,

→ Privilégier les déplacements doux,

→ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (comblement des dents creuses/réhabilitation/reconstruction).

Perspectives de développement

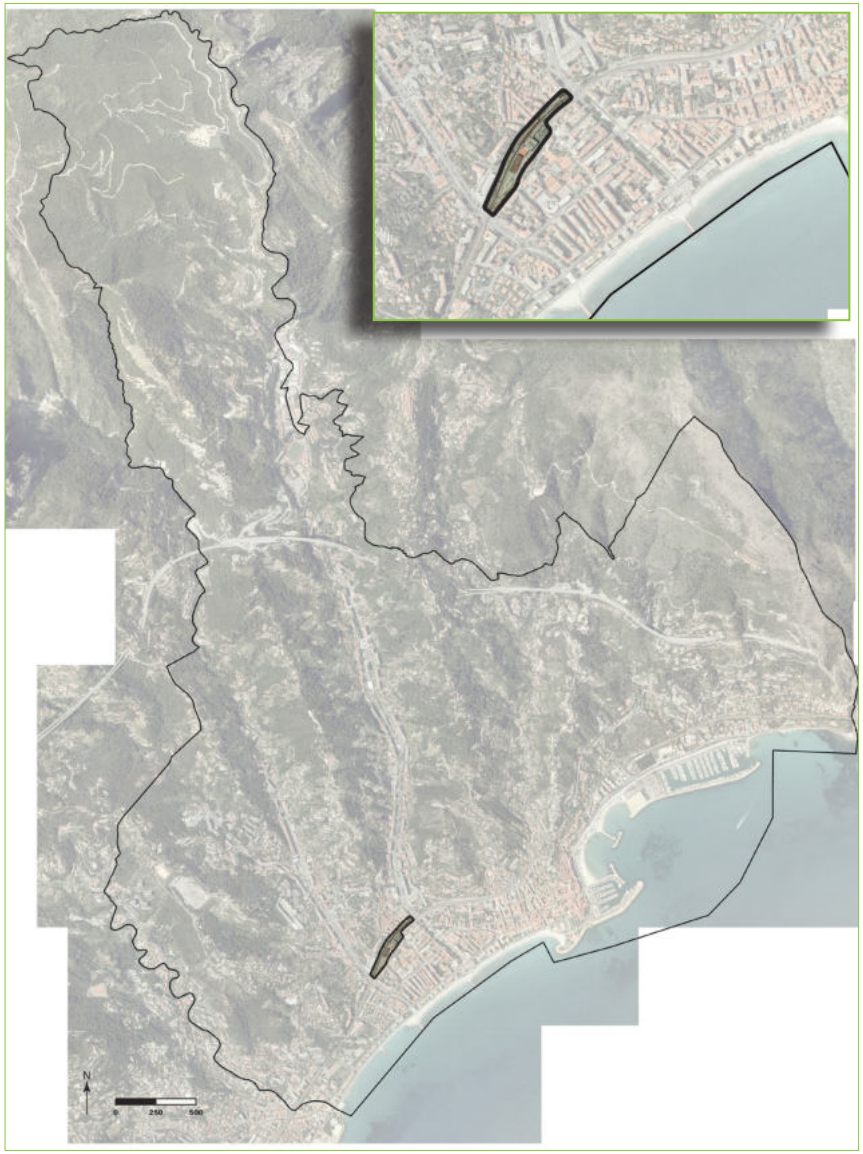
→ Faibles potentialités de développement urbain

→ Projet de pôle intermodal de la gare



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du centre-ville de Menton

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : PÔLE INTERMODAL DE LA GARE SNCF





Gare SNCF de Menton



Gare SNCF de Menton

La gare SNCF de Menton se situe au centre-ville de la commune.
Au travers du projet de pôle intermodal de Menton, porté par la CARF, il serait envisagé la réalisation d'un parc de stationnement souterrain sous le parvis de la gare, la création éventuelle d'équipements publics ou commerciaux, la requalification de foncier SNCF vétuste et peu usité le long des voies ou encore l'établissement de liaisons sous les voies ferrées en lien avec les quartiers résidentiels situés derrière la gare.
Ce projet serait également l'occasion d'aménager une ancienne zone de fret pour des besoins futurs de stockage de matériel.
Une étude de faisabilité est actuellement en cours.



Parvis de la gare SNCF



Parvis de la gare SNCF

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : CENTRE-VILLE XIXÈME





Les tennis



Avenue Edouard VII

Espace à enjeux de la DTA, le centre-ville XIXème est situé au Sud de la voie ferrée, entre les Jardins Biovès et la vallée du Borrigo. Il s'agit de la partie de la ville aménagée au XIXème siècle par la communauté anglaise de villégiature hivernale.

La Municipalité souhaite protéger ce quartier, et notamment les tennis.

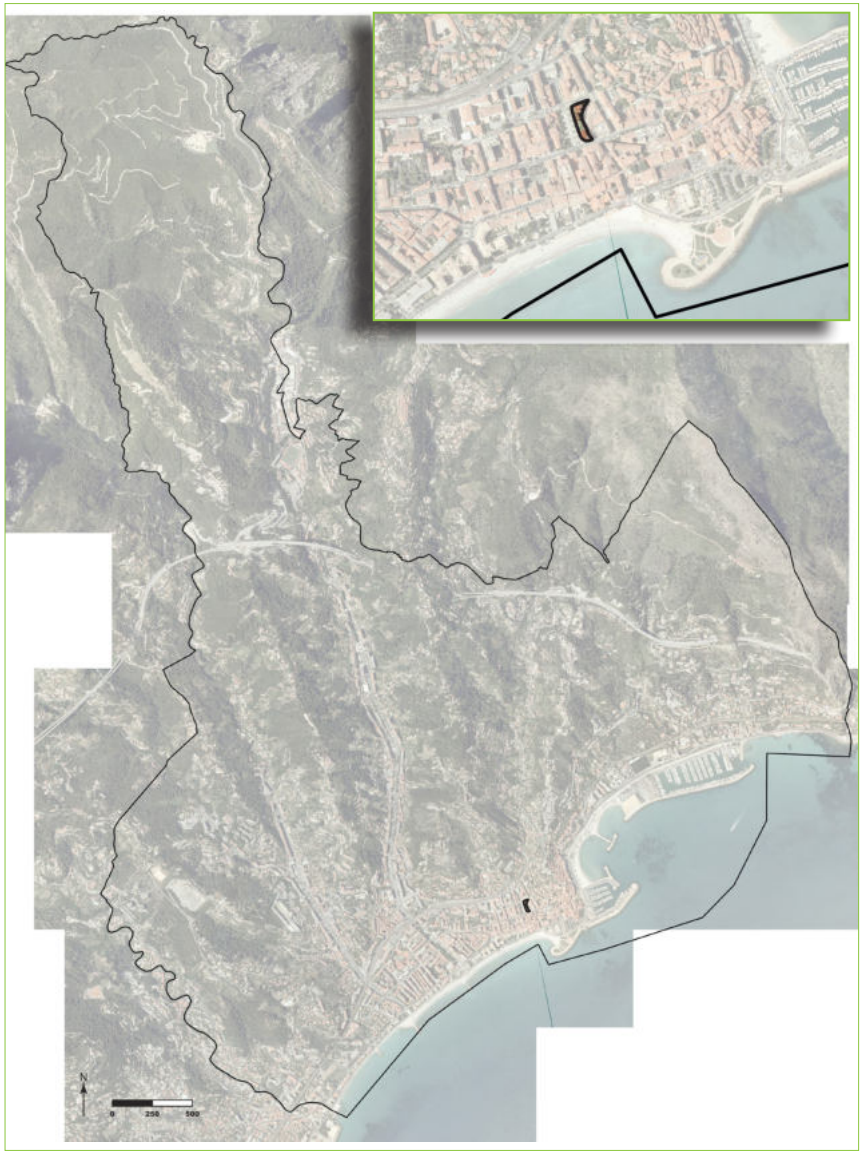


Avenue Thiers



Rue Morgan

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : PLACE LORÉDAN LARCHEY / RUE DU FOSSAN





Place Lorédan Larchey



Rue du Fossan

Cet espace bâti se situe en coeur de ville, entre la Place Lorédan Larchey et la rue du Fossan. Il est composé de maisons de hauteurs et de styles variables, plutôt disgracieuses.

La Municipalité souhaite requalifier ce site au travers d'un aménagement adapté et d'une réglementation spécifique.



Rue du Fossan



Croisement rue de la République/rue du Fossan

Entité 2: Garavan

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Altitude moyenne entre 7 à 35 m
- Frange littorale
- Entité urbaine ouverte sur la façade maritime
- Végétation à caractère exotique
- Présence du chemin de fer
- Surfréquentation des espaces naturels

Occupation de l'espace

- Élément fort de la commune en termes paysager, présence de jardins remarquables
- Secteur inscrit dans les espaces proches du rivage et dans les espaces urbanisés sensibles de la DTA des Alpes-Maritimes
- Zone portuaire d'importance
- Proximité de la zone de services et de commerces

Facteurs de mutation

- Forte pression touristique notamment estivale
- Projet de développement de la zone portuaire



Garavan





GARAVAN





9.2 - Analyse urbaine par entité

Caractéristiques urbaines

Garavan offre un paysage dessiné par les anciennes pratiques culturales. Les pentes douces, aménagées en restanques, ont peu à peu été urbanisées.

Sur les hauteurs, aux abords du boulevard de Garavan, l'habitat diffus domine. Les maisons individuelles s'y sont implantées dans les années 1950 - 1970. Long de 3 kilomètres, le boulevard de Garavan relie la frontière italienne au centre de la vieille ville. De part et d'autre de cet axe stratégique, des opérations d'habitats groupés s'y sont peu à peu construites.
Bordé de poivriers et de caroubiers, aménagés en restanques où quelques agrumes existent encore, le boulevard et les hauteurs de Garavan offrent un paysage urbain d'une très grande qualité tourné vers la mer.
Quant à la frange littorale, elle accueille principalement de l'habitat collectif.

Au plus proche de la pénétrante RD 6007, les activités économiques se sont développées : cette localisation les rend facilement accessible depuis les grands axes de communication de la commune.

Les lignes de transports en commun du réseau ZEST de la Riviera Française améliorent également cette accessibilité, d'autant plus que la desserte a récemment été renforcée dans ce secteur :
- Ligne 1 « Résédas - Gare Routière - Garavan »,
- Ligne 8 « Gare Routière - Marché - Le Fossan - Bariquand - Garavan »
- Ligne 10 « Sainte Agnès - Careï - Gare Routière - Marché - Fossan - Gare de Garavan »,
- Ligne 18 « Menton Garavan - Roquebrune - Beausoleil - Gare de Monaco ».

En outre, cette entité urbaine bénéficie de sa propre gare : la gare de Menton - Garavan constitue la deuxième gare de la commune. La ligne de chemin de fer permet de relier Marseille-Saint-Charles, et le reste du territoire national à Vintimille.

Le zonage d'assainissement collectif des eaux usées couvre l'ensemble des parcelles du quartier de Garavan : toutes les constructions peuvent être raccordées au réseau collectif. Quant aux canalisations d'eau potable, elles ont un diamètre supérieur ou égal à 100 mm. Seules quelques ramifications ont un diamètre inférieur, en particulier le long de la promenade Reine Astrid jusqu'à la frontière italienne.

Garavan constitue, par ailleurs, l'entrée de ville Est de la commune ainsi qu'une porte d'entrée sur le territoire français ; cette particularité implique des restrictions au niveau des constructions et installations. L'ancien poste de Douane Saint- Ludovic, dénommé « aile de la frontière » de par son architecture originale, constitue un élément de patrimoine de l'histoire de Menton. Son inscription au titre du Label Patrimoine du XXème siècle est actuellement à l'étude.

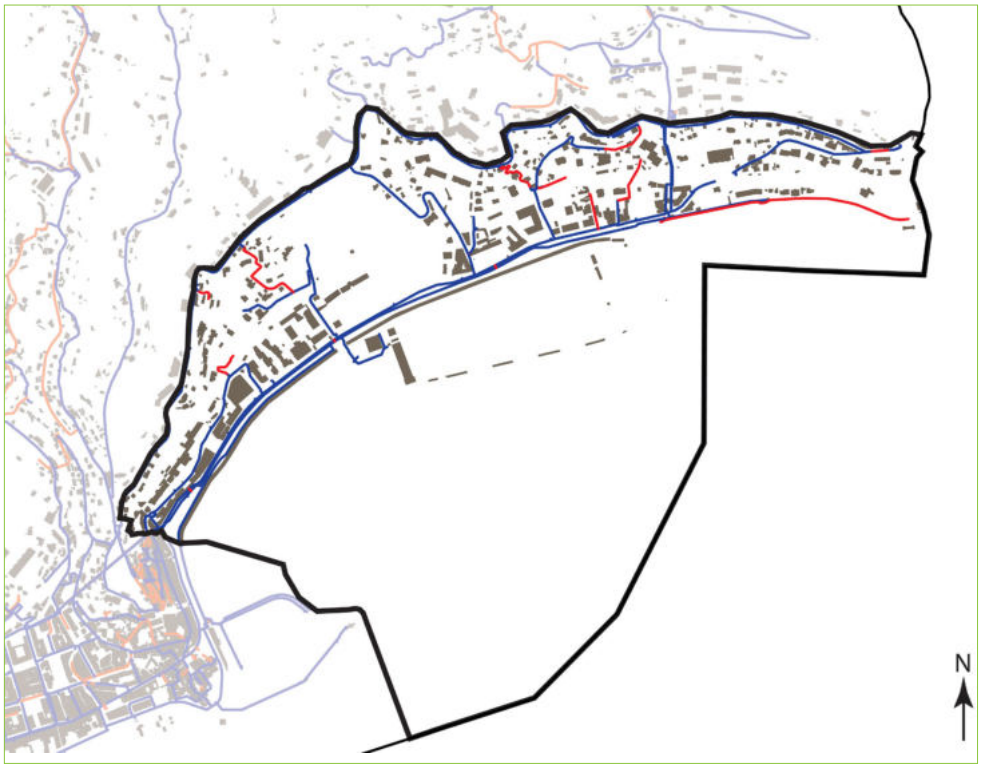
Il est touché par des risques incendie de forêt. Il est également concerné par des risques mouvements de terrain et le territoire communal est situé en zone de sismicité aléa moyen.

Située sur la façade maritime, cette entité se place à proximité du site Natura 2000 Maritime (SIC du Cap Martin), ce qui impose la réalisation d'études d'incidences pour certains projets de travaux ou d'aménagements dans ce secteur.

Depuis 1973, l'ensemble de la commune de Menton est classé au site naturel inscrit « Littoral de Nice à Menton ». De plus, Garavan est concerné par un site inscrit depuis le 29 juin 1951 et classé depuis le 10 mai 1963 : le terrain de « L'olivaie du Pian ». L'ensemble du patrimoine est donc soumis à une servitude de protection des sites naturels. La DTA identifie également le secteur de Garavan au sein des espaces proche du rivage et des espaces urbanisés sensibles. Le développement de l'urbanisation devra être maîtrisé : urbanisation limitée et en continuité de l'existant. En effet, dans ces secteurs spécifiques, l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain ainsi qu'à la reconstruction ou réhabilitation des bâtiments existants, dans le respect des dispositions en vigueur (Loi Littoral - Article L.121-8 à 12 du Code de l'urbanisme).

En outre, le Jardin des Romanciers, dit « Fontana-Rosa », est protégé au titre des Monuments Historiques classés ; la Chapelle Saint-Jacques est, quant à elle, classée au titre des Monuments Historiques inscrits. Ces sites sont ainsi soumis à une servitude de protection des Monuments Historiques qu'il conviendra de respecter.

Des mesures particulières, de protection notamment, devront être prises en cas de densification de ce secteur.

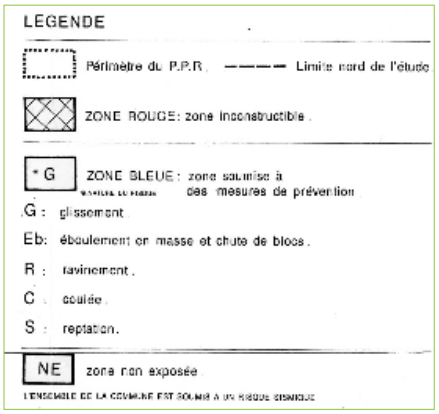


Réseau collectif d'alimentation en eau potable du secteur de Garavan



Réseau collectif d'assainissement du secteur de Garavan





Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur de Garavan

Enjeux

→ Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage depuis les hauteurs de Garavan, et notamment vers la façade maritime et les collines italiennes,

→ Conserver et protéger le patrimoine bâti et paysager remarquable : L'oliveraie du Pian, le Jardin des Romanciers, la Chapelle Saint-Jacques,

→ Permettre la requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants,

→ Favoriser la requalification du secteur frontalier - le Pont Saint-Ludovic -, porte d'entrée sur le territoire communal depuis l'Italie,

→ Préserver et valoriser la végétation existante de grande qualité (restanques plantées d'oliviers, boisements, alignements d'arbres, arbres et sites remarquables...), espaces participant aux continuums agricole et aquatique,

→ Préserver la façade maritime,

→ Prendre en compte et développer les potentialités agricoles,

→ Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et de séisme afin de limiter l'exposition des biens et des personnes,

→ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et les espaces urbanisés sensibles (comblement des dents creuses/réhabilitation/reconstruction).



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement de Garavan

Perspectives de développement

→ Requalification de la zone portuaire de Garavan (promenade, front de mer, stade Rondelli, etc.)

→ Redynamisation de l'agriculture identitaire

→ Projet de construction d'un hôtel haut de gamme

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : GARAVAN/HAMBURY





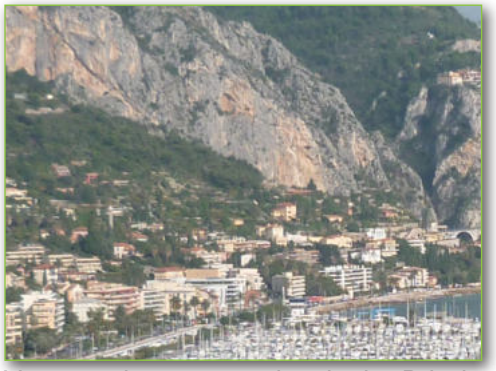
Porte de France



Porte de France

Face au port de Garavan, cet espace bâti comprend :

- un vaste terrain communal libre destiné à accueillir un hôtel de luxe avec balnéothérapie en vue de compléter l'offre touristique de la commune,
- des bâtiments et constructions dans le prolongement de ce terrain,
- à l'échelle du secteur, un ensemble dénommé « Îlot Hambury » en partie réalisé aujourd'hui, et faisant l'objet d'un plan masse.



Vue sur le secteur depuis le Bd de Garavan



Vue sur le secteur depuis le Bd de Garavan

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : PORT DE GARAVAN





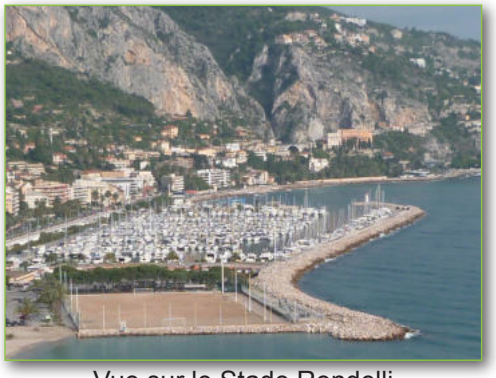
Quai Laurenti



Porte de France

A brèves échéances (2017 puis 2021), la commune de Menton disposera de la maîtrise foncière d'une grande partie de l'ensemble portuaire de Garavan et ses abords.

Véritable entrée de ville par la mer et bénéficiant d'un environnement remarquable, le secteur du port de Garavan manque aujourd'hui d'un aménagement de qualité et d'une lisibilité claire dans les différents usages possibles du site.



Vue sur le Stade Rondelli



Vue sur le secteur depuis le Bd de Garavan

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

Entité 3 : Le Careï

Le Careï est un espace urbanisé situé au centre du territoire communal et dont le développement, dans des secteurs caractéristiques, soulève des enjeux spécifiques.







9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

3a - Le Haut-Careï

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Altitude moyenne entre 85 m à 130 m
- Vallon étroit avec vue sur l'arrière - pays
- Présence de forêts mixtes au nord de l'autoroute : conifères et feuillus mélangés

Occupation de l'espace

- Zone d'activités importante
- Un axe principal de desserte de l'A8 limite cette unité paysagère au nord et distribue au sud les espaces urbanisés
- Habitat majoritairement collectif
- Présence de commerces

Facteurs de mutation

- Mitage des espaces boisés et forestiers
- Agrandissement et développement de l'habitat et des activités industrielles et commerciales engendrant des besoins en déplacements plus importants



Le Haut-Careï





LE HAUT-CAREÏ





9.2 - Analyse urbaine par entité

Caractéristiques urbaines

Sur les versants du Haut-Careï, les habitations collectives ponctuent les larges coulées vertes. Datant d'une quarantaine d'années environ, ces habitations sont les premières à s'être implantées sur la vallée du Careï. Sous le viaduc, l'urbanisation s'est développée de manière diffuse. Dissimulées dans une végétation arbustive, des maisons individuelles se sont installées sur des terrains pentus. Autour de ces habitations, des constructions de grandes tailles constituent les commerces, les services, l'artisanat et les diverses entreprises de la zone d'activités.
Afin de développer le Haut-Careï, la commune a notamment prévu de réaliser un projet d'envergure : la construction d'un ensemble résidentiel et pôle de vie dénommé Eco-quartier du Haut-Careï. La création de cet éco-quartier va permettre de répondre à la demande des habitants en termes de logements, de commerces et d'activités artisanales.
Ce quartier sera également amené à évoluer au travers la volonté d'un propriétaire privé de réaliser un nouveau pôle commercial regroupant divers commerces et services ainsi qu'une station-service, et dénommé « jardin commercial », à proximité de la sortie de l'autoroute A8.

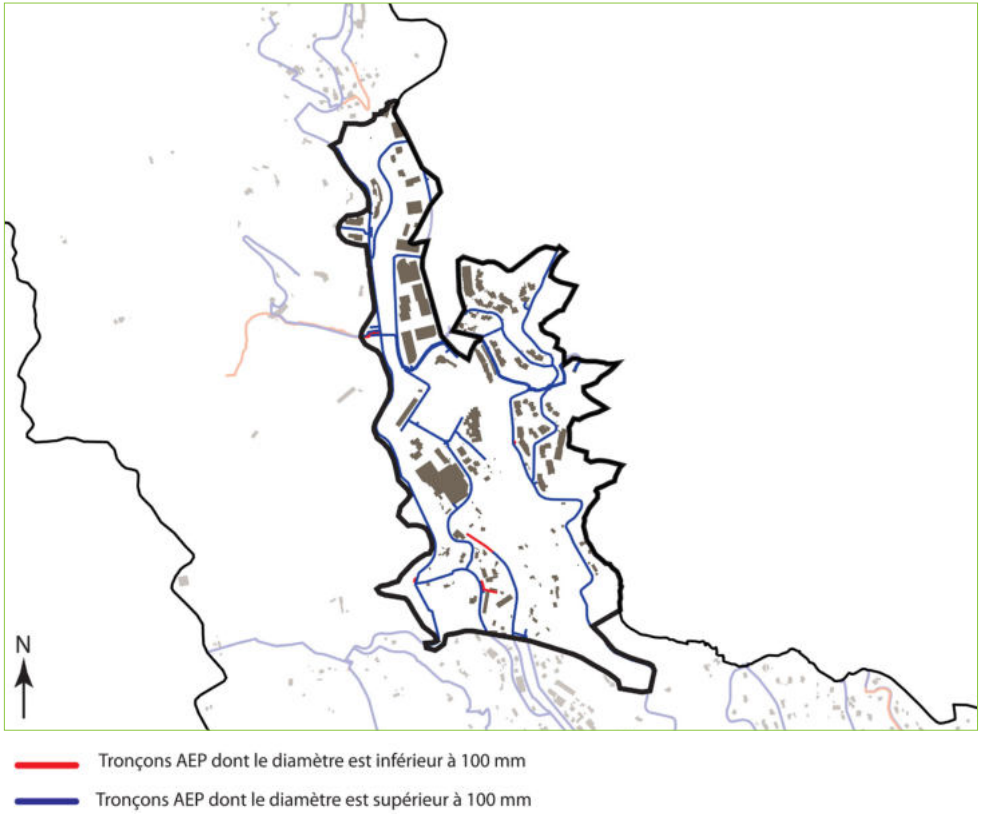
Axe de voirie principale pour le secteur, la RD 2566 permet de relier les villages de Sospel, Castillon et Moulinet jusqu'au centre-ville de la commune. De plus, les espaces bordant l'A8 peuvent constituer des entrées de ville pour la commune de Menton.

Le service de transports en commun ZEST garantit plusieurs points d'arrêt dans le quartier. La ligne 1 « Résédas - Marché - Garavan » permet de desservir la zone du Careï jusqu'au point le plus haut, Les Résédas.
La ligne 15 « Sospel - Careï - Gare Routière » dessert le Careï le long de la RD 2566 depuis la Gare Routière jusqu'à l'Intermarché.

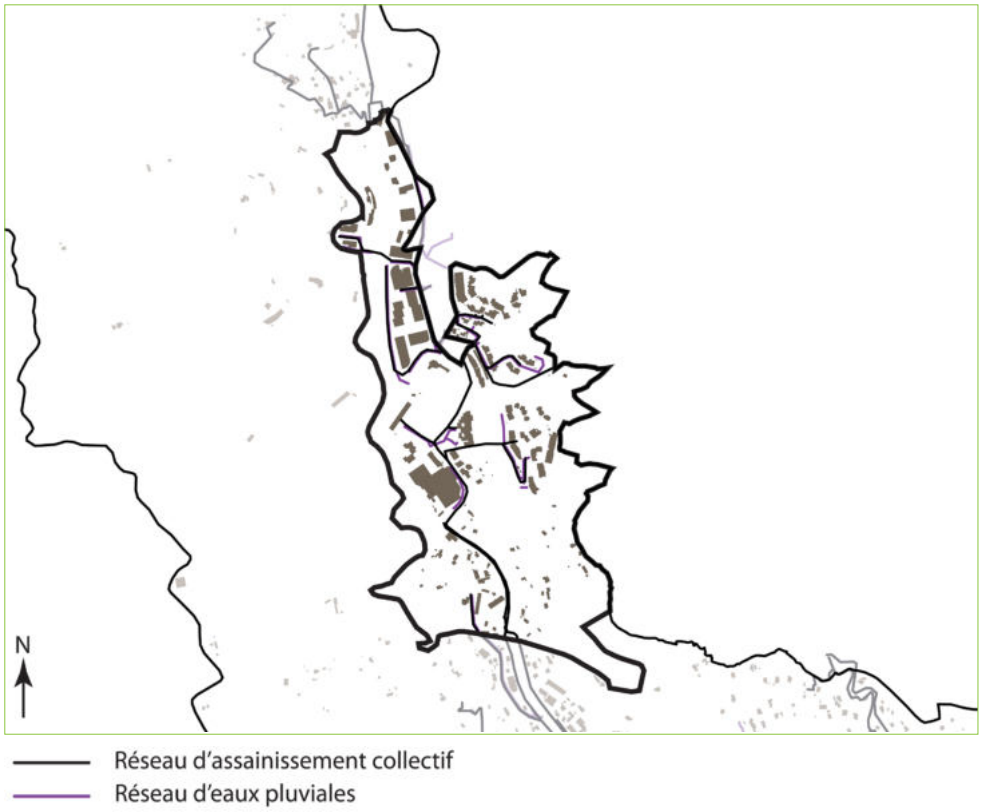
Les constructions des versants du Haut-Careï bénéficient actuellement du réseau d'assainissement collectif communal.
Le réseau d'alimentation en eau potable se compose d'une canalisation, dont le diamètre est supérieur ou égal à 100 mm. Il couvre l'ensemble du secteur.

Le Haut - Careï est contraint par des risques naturels. Des plans de préventions des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme ont été approuvés en 2001.
Les versants du Careï sont également soumis à des risques de feux de forêts importants, ainsi qu'à des risques d'inondations engendrés par le torrent du Careï, dans la plaine alluviale. Les glissements et les coulées affectent également le vallon. Enfin, le quartier doit faire face aux aléas de retrait - gonflement des argiles.

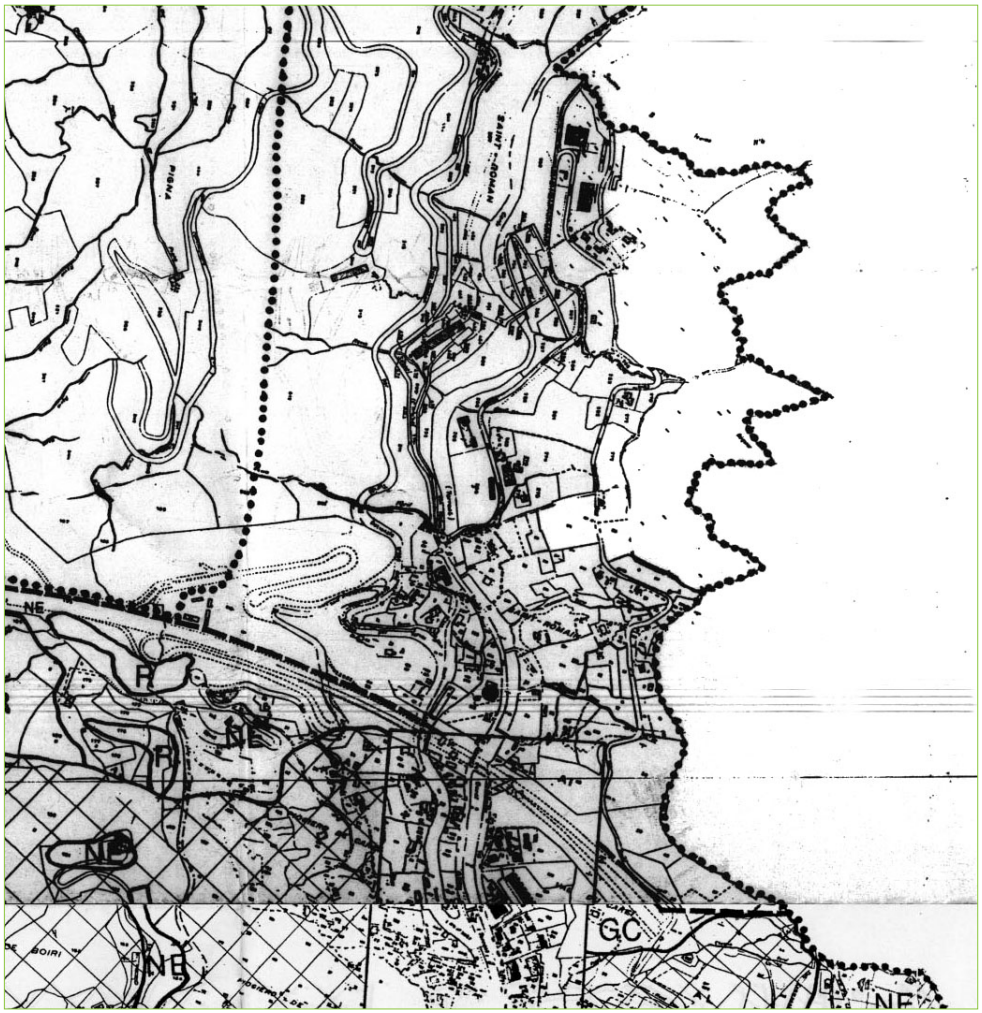
Situé à proximité d'une zone d'activités, ce secteur recense des installations classées (ICPE), dont le Discar Intermarché et la Station Intermarché Careï.

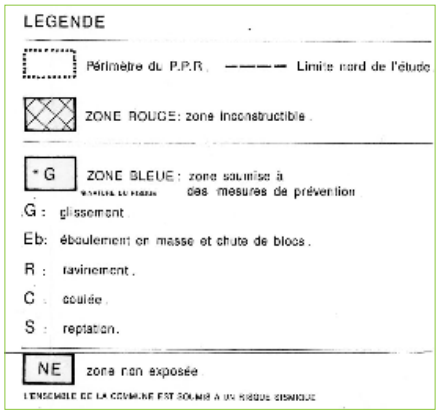


Réseau collectif d'alimentation en eau potable du Haut-Careï



Réseau collectif d'assainissement du Haut-Careï





Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du Haut-Careï

Enjeux

→ Permettre l'extension et la densification de la zone d'activités,

→ Favoriser la réalisation de l'Eco-quartier et du pôle commercial «Jardin Commercial du Haut-Careï »,

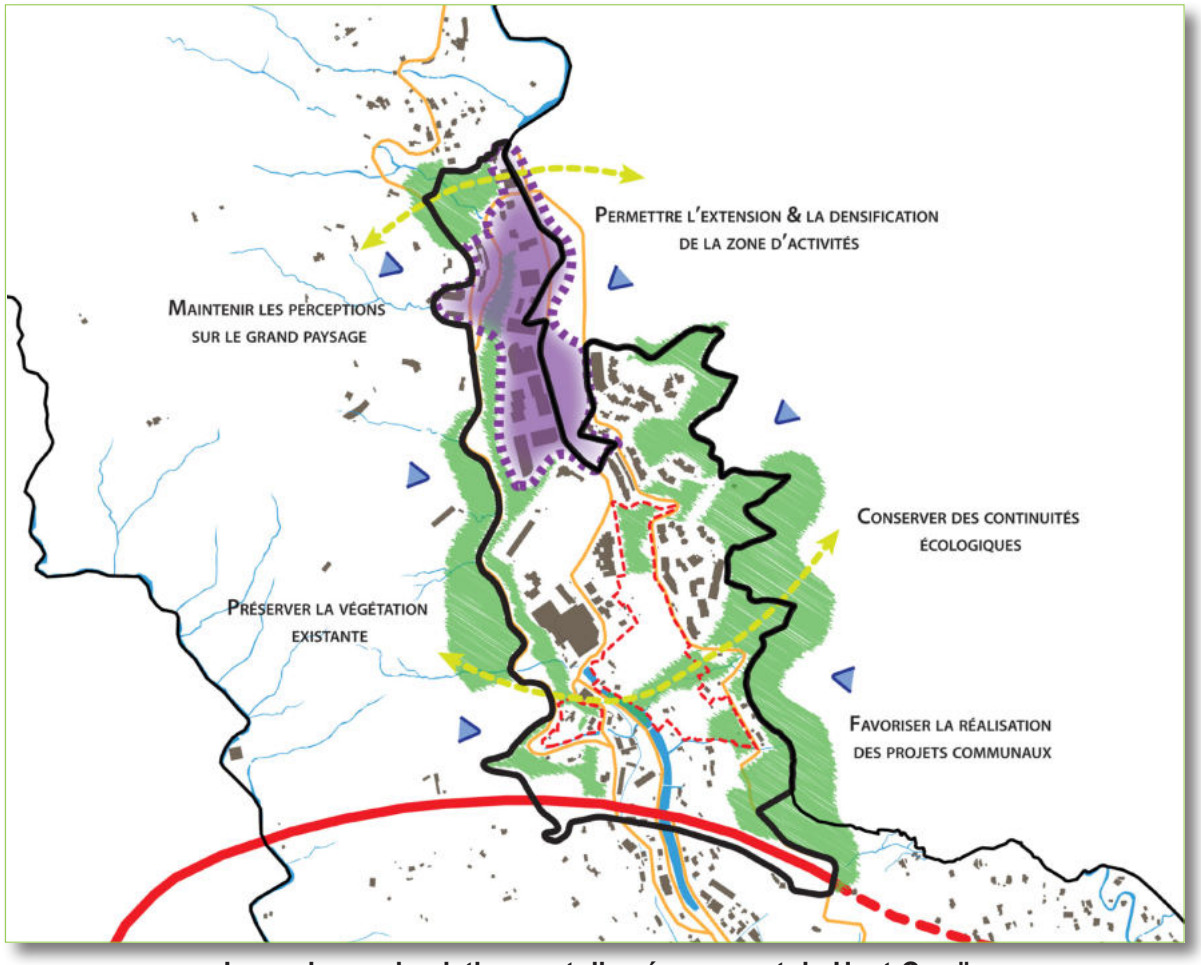
→ Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage, et notamment vers les collines et l'arrière-pays,

→ Préserver et valoriser la végétation existante (boisements, bosquets d'arbres),

→ Conserver, lors des nouvelles implantations bâties, des espaces assurant les continuités écologiques (forêts, boisements, bosquets d'arbres, etc.).

Perspectives de développement

→ Eco-quartier du Haut-Careï : quartier mixte à vocation logements/commerces/artisanat



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du Haut-Careï

3b - Le Val du Careï

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

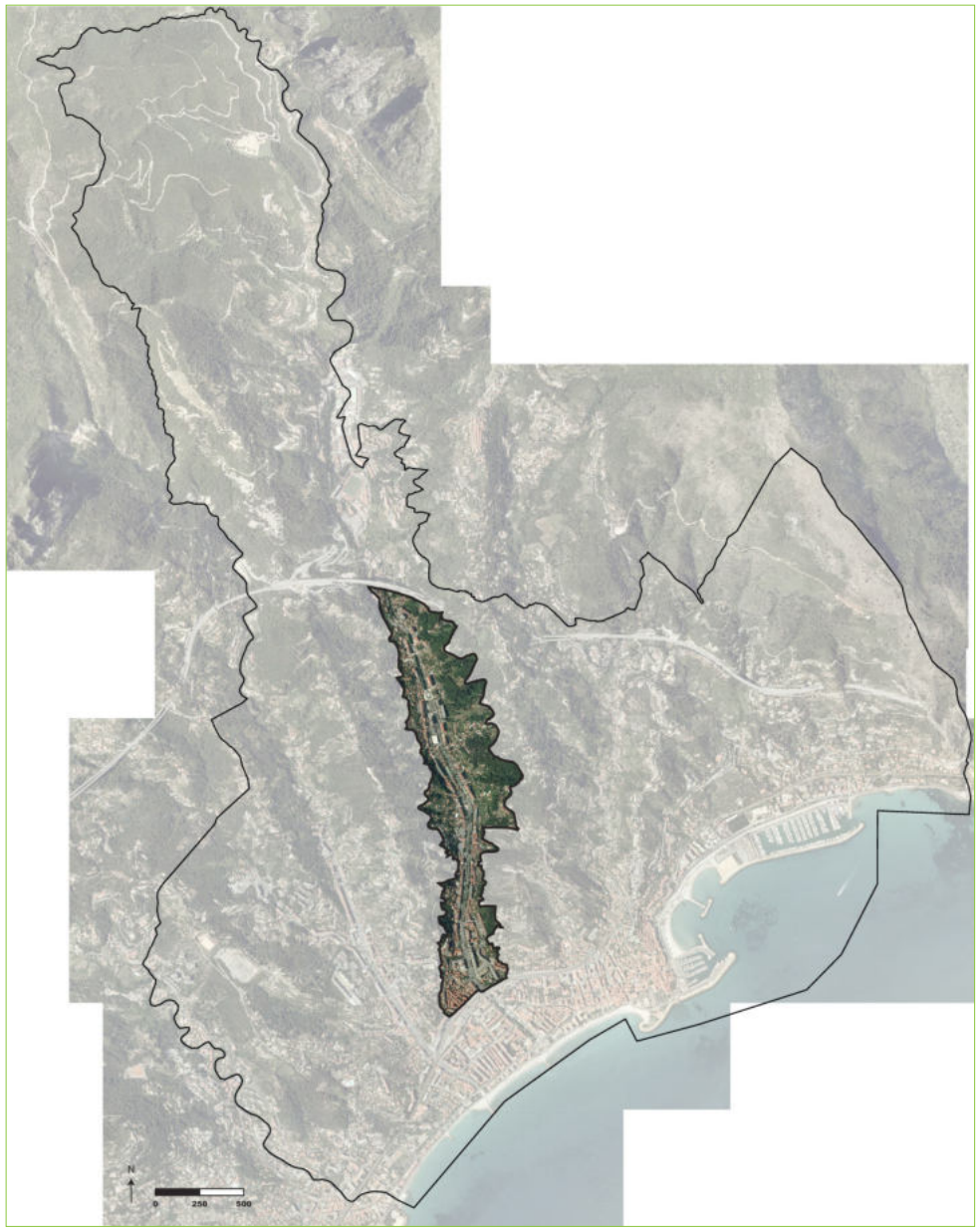
- Altitude moyenne entre 20 m à 68 m
- Vallon principal étroit, incisé par un cours d'eau
- Partie centrale du territoire communal
- Alignement d'arbres, présence de boisements
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager de qualité le long du cours d'eau

Occupation de l'espace

- Axe principal de desserte de la commune, l'A8 limite cette unité paysagère au nord et distribue au sud les espaces urbanisés
- Regroupement d'une urbanisation récente le long du vallon
- Espace occupé par des habitations majoritairement collectives et quelques maisons individuelles ; proximité des commerces et des services
- Environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée
- Quelques constructions situées le long de la rue Pietra Scritta sont inscrites dans les espaces proches du rivage ainsi que dans les espaces urbanisés sensibles de la DTA des Alpes-Maritimes.

Facteurs de mutation

- Mitage des espaces boisés et forestiers encore présents
- Agrandissement et développement des activités artisanales et commerciales engendrant des besoins en déplacements plus importants
- Disparition des paysages de restanques au profit d'une urbanisation toujours plus importante



Le Val du Careï





LE VAL DU CAREÏ





9.2 - Analyse urbaine par entité

Caractéristiques urbaines

Le long du Val du Careï, les habitations individuelles et collectives gagnent progressivement les versants boisés. L'habitat collectif très dense est concentré autour des commerces implantés le long des larges coulées vertes structurant le centre du vallon. Sous le viaduc de l'A8, l'urbanisation s'est développée de manière diffuse. L'habitat de type pavillonnaire, installé sur des terrains pentus, est dissimulé dans un environnement à dominante végétale, très boisé. Les constructions individuelles ont été édifiées sur des anciennes terres agricoles.
Le bâti, relativement homogène, est majoritairement constitué d'immeubles de très grande taille (pouvant dépasser 5 niveaux) datant des années 80. A noter, toutefois, la présence de lotissements plus récents sur les versants du vallon.

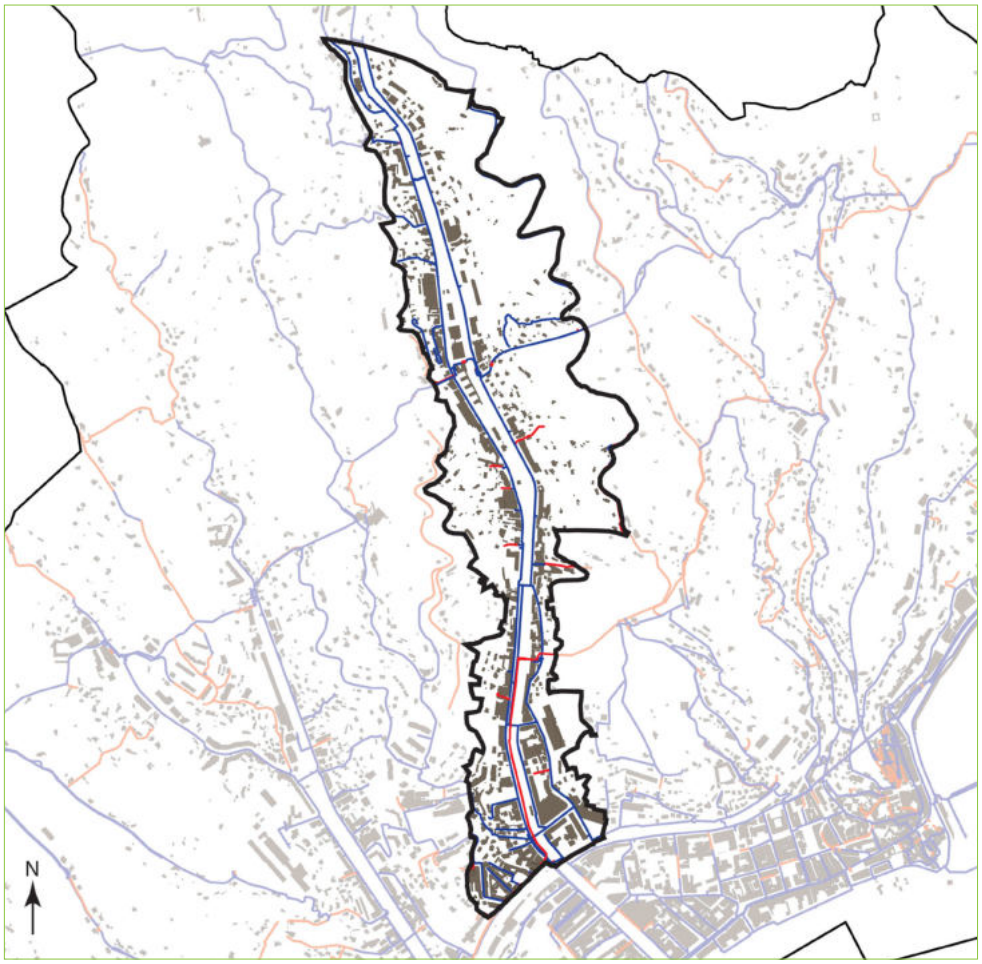
Bien que cette entité soit facilement accessible depuis les grands axes de communication et que le réseau viaire soit particulièrement dense dans ce secteur, les voies restent de faible capacité car peu larges. Les voies de ce vallon étroit sont majoritairement bordées d'espaces verts et d'un alignement d'arbres conférant un certain charme à cette entité.

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun. Le service ZEST assure le transport des habitants grâce à plusieurs points d'arrêt sur le vallon.
La ligne 1 « Résédas - Marché - Garavan » permet de desservir la zone du Careï jusqu'au point le plus haut, Les Résédas.
La ligne 15 « Sospel - Careï - Gare Routière » dessert le Careï le long de la RD 2566 depuis la Gare Routière jusqu'à l'Intermarché du Haut-Careï.

Les constructions des versants du Careï bénéficient actuellement du réseau d'assainissement collectif communal.
Le réseau d'alimentation en eau potable se compose d'une canalisation, dont le diamètre est supérieur ou égal à 100 mm. Seules quelques constructions sont actuellement desservies par des conduites inférieures à 100 mm, notamment le long des voies de crêtes.

Le Val du Careï, à l'exception de la Promenade centrale, est contraint par des risques naturels. Des plans de préventions des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme ont été approuvés en 2001. De plus, les versants du vallon sont soumis à des risques de feux de forêts importants. Le torrent du Careï engendre des risques d'inondations le long de la plaine alluviale ainsi que des glissements et des coulées de boue affectant également ce vallon. Pour finir, le quartier doit faire face aux aléas de retrait - gonflement des argiles.

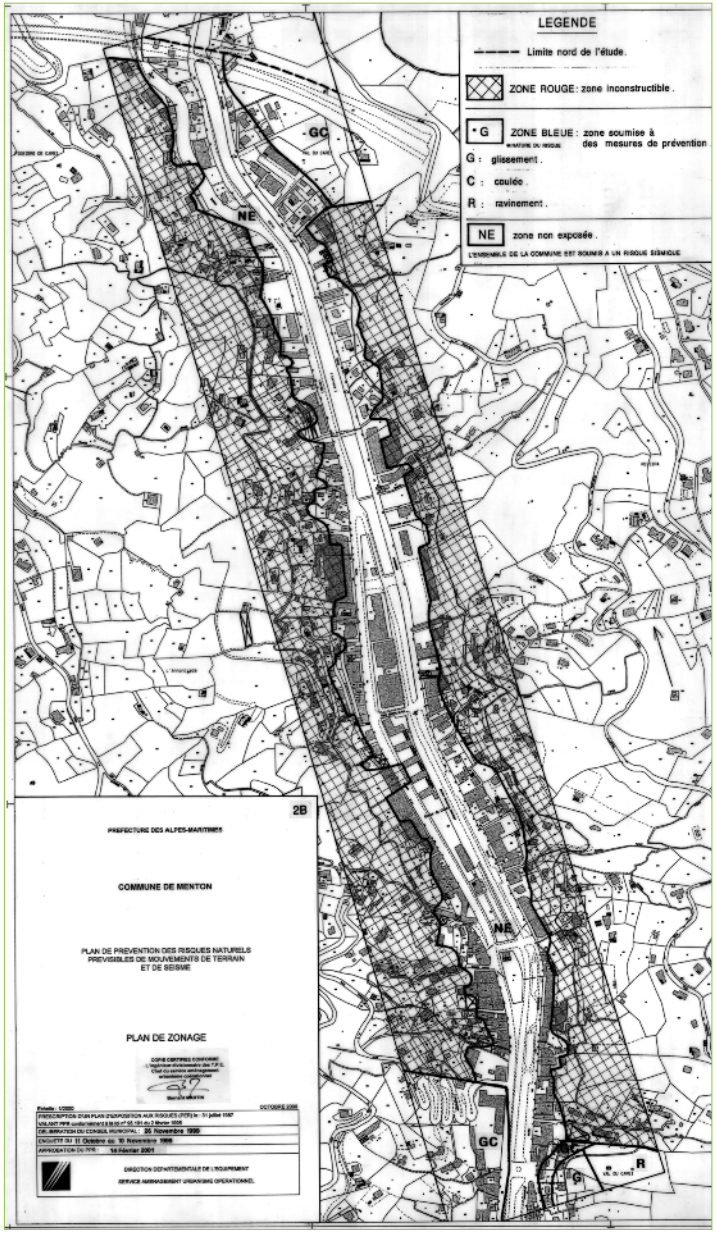
En limite Sud du secteur, en bordure avec les espaces urbains denses du centre-ville, quelques constructions situées le long de la rue Pietra Scritta sont inscrites dans les espaces urbanisés sensibles et les espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes. Dans ce secteur en particulier, l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain ainsi qu'à la reconstruction ou réhabilitation des bâtiments existants, dans le respect des dispositions en vigueur (Loi Littoral - Article L.121-8 à 12 du Code de l'urbanisme).



Réseau collectif d'alimentation en eau potable du Val du Careï



Réseau collectif d'assainissement du Val du Careï



Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du Val de Careï

Enjeux

→ Structurer et assurer une continuité urbaine du fond de vallon,

→ Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes,

→ Maîtriser et accompagner le développement des activités artisanales et commerciales en cohérence avec les problématiques de déplacement,

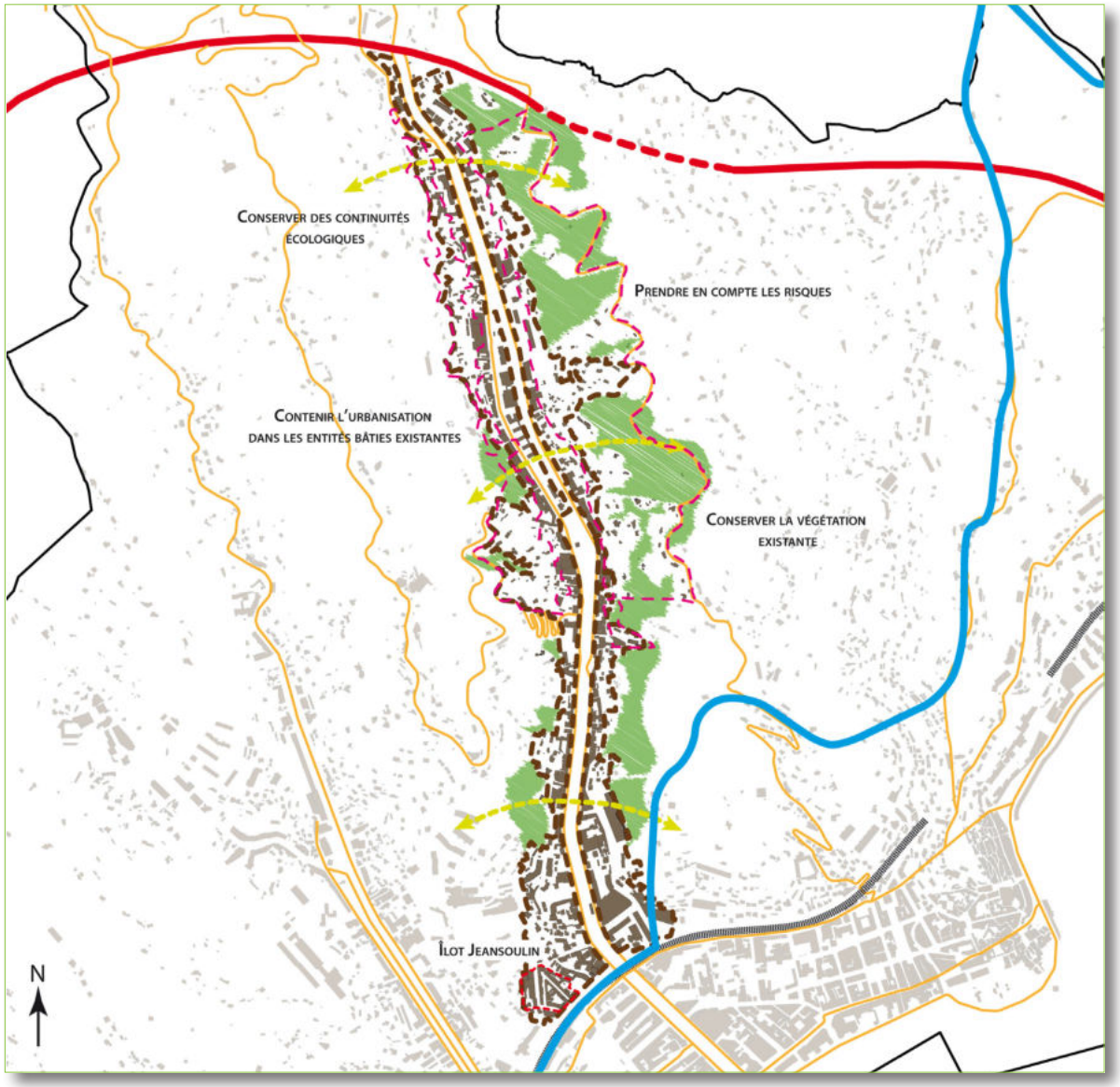
→ Préserver et valoriser la végétation existante (boisements), structure des continuités écologiques,

→ Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et de séisme afin de limiter l'exposition des biens et des personnes.

→ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (comblement des dents creuses/réhabilitation/ reconstruction).

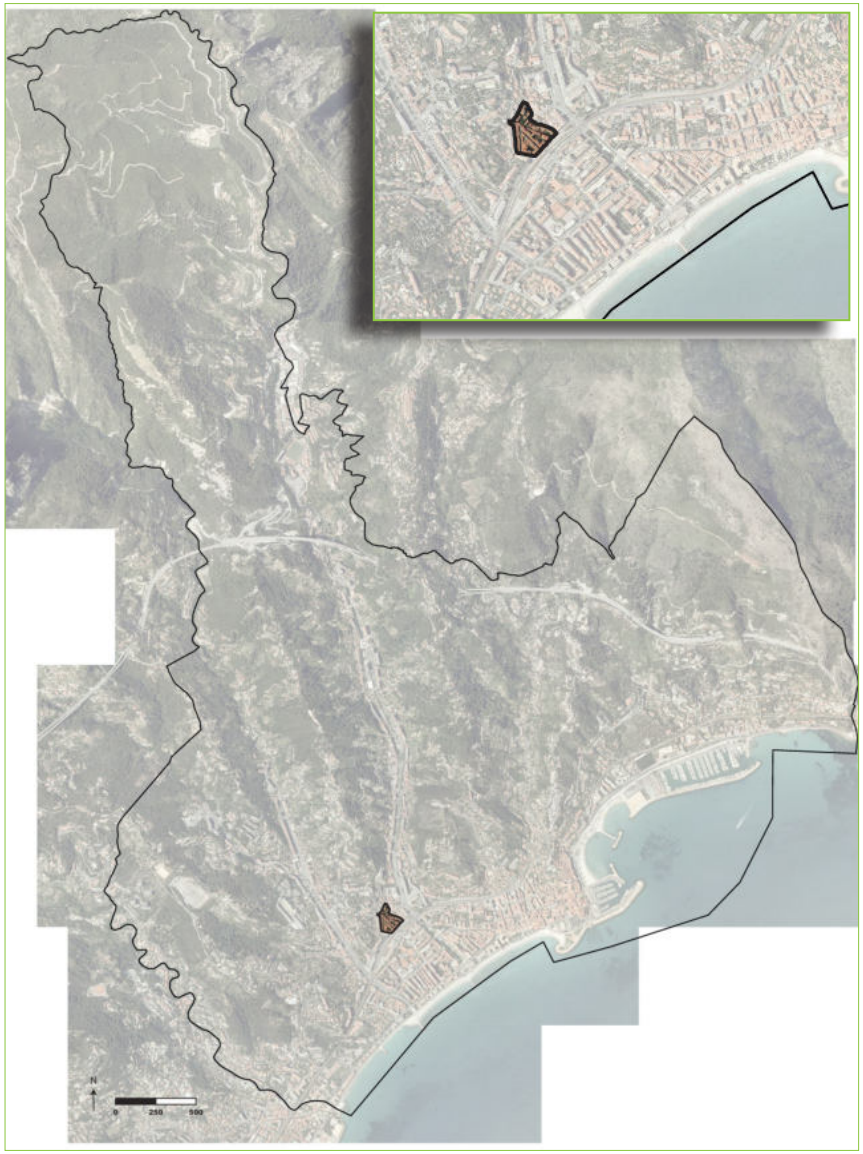
Perspectives de développement

→ Requalification de l'îlot Jeansoulin



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du Val du Careï

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : ILÔT JEANSOULIN





Rue Jeansoulin



Rue Jeansoulin

L'ilôt Jeansoulin se situe en centre-ville, en arrière-plan de la gare SNCF.

Il s'agit de restructurer l'ensemble immobilier ancien composé de maisons et bâtiments de faible hauteur.



Rue Juliette



Rue Juliette

Entité 4: Le Borrigo

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Bassin versant Nord-Ouest
- Vallon étroit traversé par un cours d'eau
- Boisement en partie haute du bassin
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager de qualité le long du cours d'eau

Occupation de l'espace

- Urbanisation diffuse sous forme d'habitat pavillonnaire ou de petits ensembles collectifs
- La présence du lycée Pierre et Marie Curie, favorise le développement des commerces et services de proximité
- Environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée
- Quartier Pigautier (Sud-Ouest du secteur) plus particulièrement concerné par les espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces neutres)
- Le Parc de la Madone (extrémité Sud du secteur) constitue une coupure d'urbanisation au titre de la DTA des Alpes-Maritimes

Facteurs de mutation

- Mitage des espaces boisés et forestiers encore présents
- Attractivité du vallon du Borrigo due aux prix des logements à la location et à l'achat plus accessibles qu'en centre-ville
- Développement de l'urbanisation sur le replat du vallon ; de nombreuses opérations immobilières sont en cours de réalisation
- Accentuation de l'état de vétusté de certaines bâtisses anciennes
- Disparition des paysages de restanques au profit d'une urbanisation toujours plus importante



Le Borrigo





LE BORRIGO





9.2 - Analyse urbaine par entité

Caractéristiques urbaines

Les versants du vallon du Borrigo sont urbanisés par un habitat diffus de type pavillonnaire. Dans ce secteur, la plupart des maisons individuelles se sont insérées dans un environnement à dominante végétale, très boisé. Le long des chemins ruraux, les constructions ont été édifiées sur des anciennes restanques.

A contrario, le long de l'axe de la vallée, les densités bâties s'apparentent au Val du Careï. Le bâti, relativement homogène, est majoritairement constitué d'habitats collectifs, parfois de très grande taille (3 à 8 niveaux). La qualité architecturale du bâti est relativement bonne. On constate que les constructions nouvelles (moins de 10 ans) font face aux constructions plus anciennes datant des années 70. L'ensemble des habitations se place à proximité des services et commerces qui composent le bas de ce vallon.

L'urbanisation s'étant développée, dans un premier temps, de manière plutôt anarchique, l'accès aux habitations n'est pas toujours aisé sur les versants.
Les déplacements en vélo ne sont pas favorisés du fait de l'organisation et de l'utilisation de la voirie : revêtement ponctuellement en mauvais état, étroitesse des voies, etc. ainsi que de la topographie marquée du vallon.

La desserte routière du Borrigo est assurée par la RD 22, qui longe le fond du vallon. Le maillage viaire reste suffisant sur l'axe principal. Quant aux axes secondaires, les voies très étroites restent de faible capacité et ne peuvent être le support de flux trop importants.

Le service de transports en commun ZEST assure la desserte de cette entité grâce à plusieurs points d'arrêt sur le vallon. La ligne 2 « Suillet - Gare Routière - Marché » permet de desservir le Borrigo le long de la RD 22.
La ligne 3 « Val de Borrigo - Gare Routière - Marché » dessert la vallée jusqu'au point le plus haut, les Cabrolles. Cette ligne a récemment été étendue avec la création de 2 arrêts supplémentaires en haut de l'avenue des Acacias.
En outre, une ligne de bus spécifique dessert également le vallon en soirée.

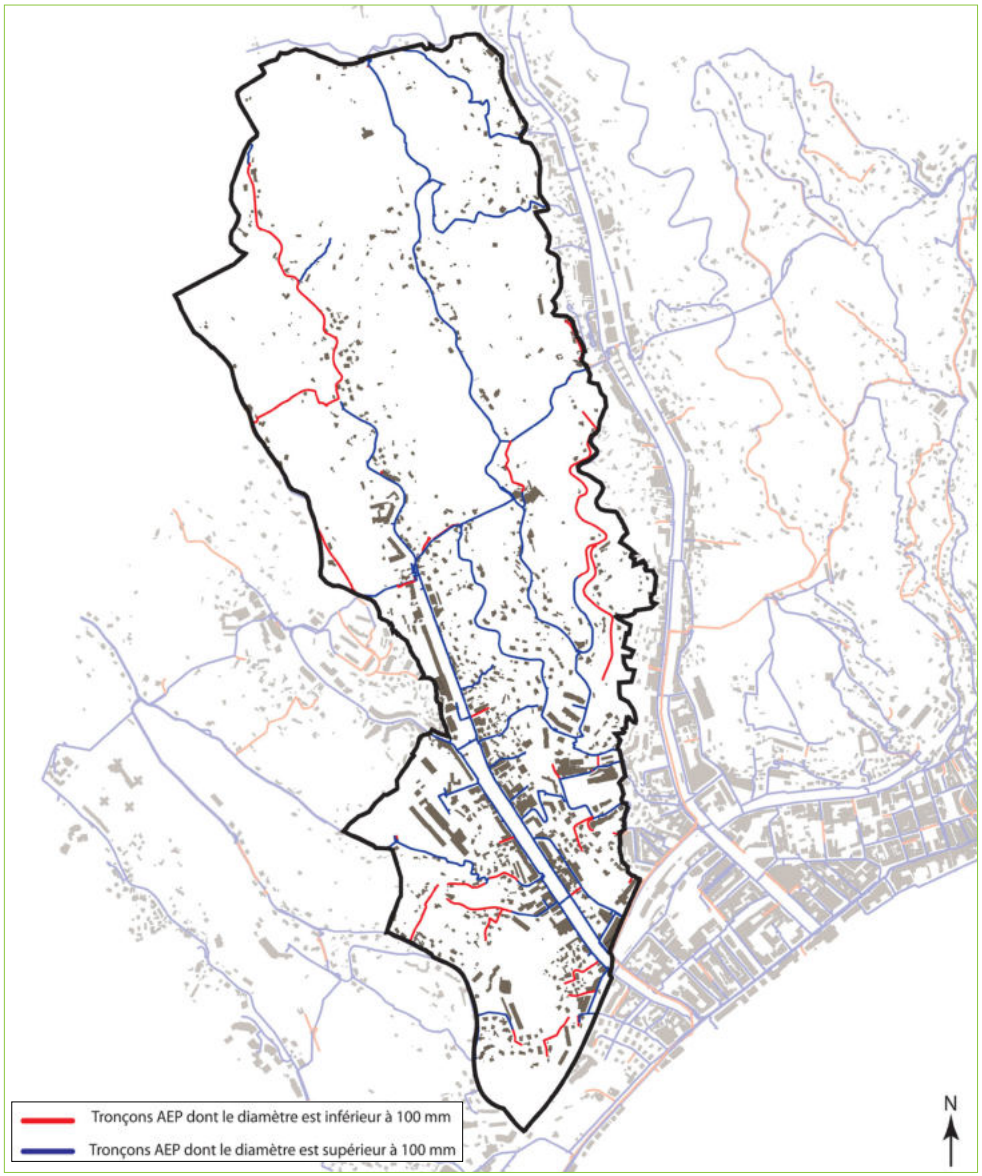
La majorité des habitations de cette entité bénéficie du réseau d'assainissement collectif communal.
En ce qui concerne le réseau d'eau potable, les habitations sont alimentées en eau par des canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm.
Néanmoins, dans le secteur de l'Annonciade, quelques rues sont actuellement desservies par des conduits de diamètre inférieur à 100 mm.

Cette entité est traversée par le torrent du Borrigo, qui peut générer des risques d'inondations. Le vallon est également concerné par des risques de mouvements de terrain. Le PPR Mouvements de terrain et Séisme de la commune, approuvé en 2001, classe le Nord de cette entité en zone rouge, inconstructible, et notamment du quartier de Pépin aux quartiers de Piegiero de Boiri et Piegiero de Careï.

Enfin, le secteur du Borrigo concentre un patrimoine bâti et paysager faisant l'objet de diverses protections :

- Le Monastère de l'Annonciade est un site classé depuis le 10 mai 1963. Ce classement induit une servitude de protection des sites et des monuments naturels ;
- L'Hôtel Winter Palace et l'ancien Hôtel Riviera Palace sont protégés au titre des Monuments Historiques inscrits imposant une servitude de protection de 500 m autour de ces monuments.

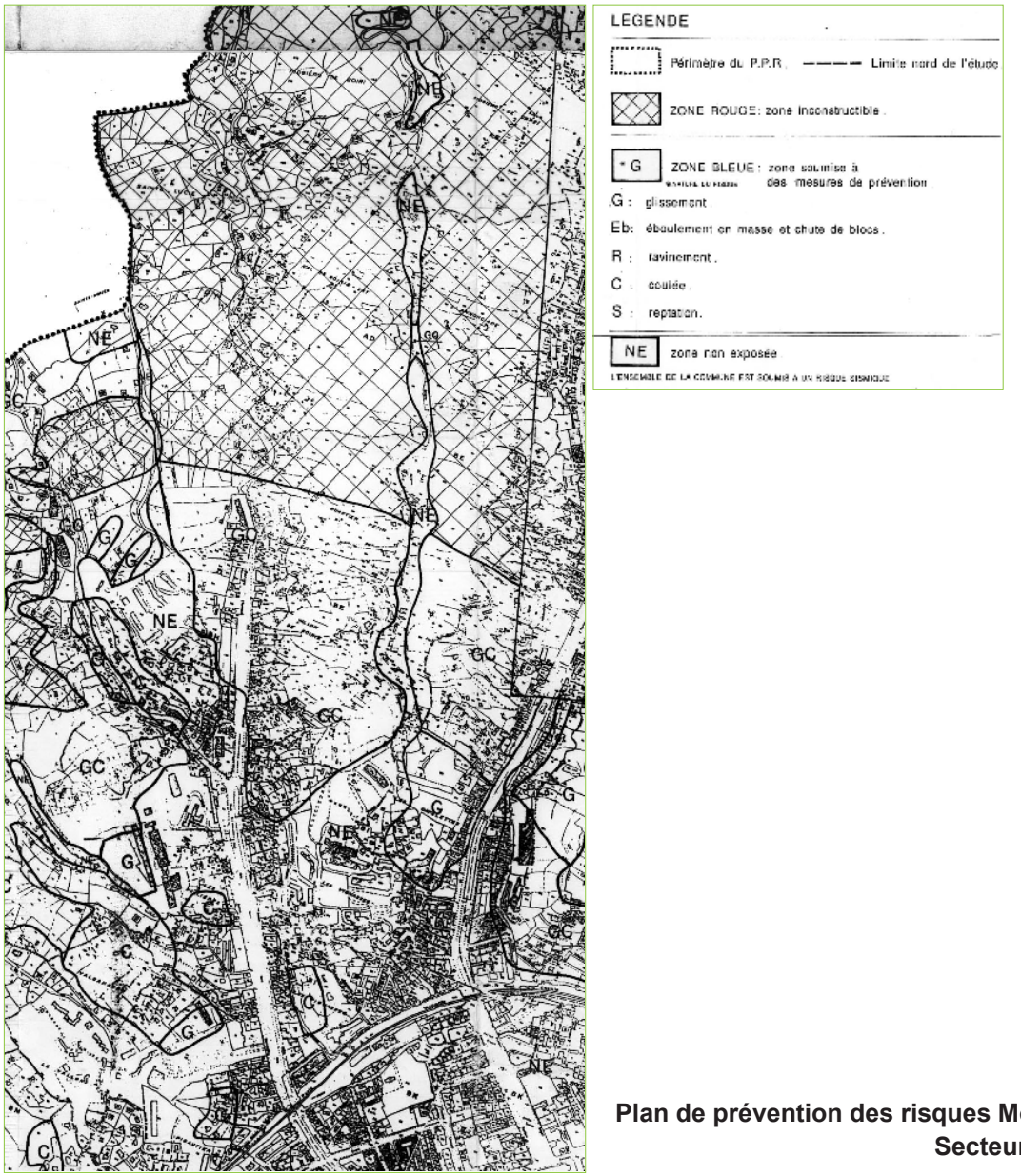
Dans ce secteur, la protection du grand cadre paysager mentonnais est d'autant plus marquée par l'inscription du quartier de Pigautier au sein des espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes et du Parc de La Madone en tant que coupure à l'urbanisation. Ce classement induit des dispositions réglementaires restrictives en matière de constructibilité dont il faut tenir compte. Dans les espaces neutres des espaces proches du rivage, le développement de l'urbanisation sera limité, en tenant compte des formes urbaines des quartiers environnants (densités, hauteurs, gabarits). La coupure à l'urbanisation que constitue le Parc de la Madone devra être inscrite en zone naturelle dans le PLU et les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs classés en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.



Réseau collectif d'alimentation en eau potable du Borrigo



Réseau collectif d'assainissement du Borrigo



Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du Borrigo

Enjeux

→ Structurer et assurer une continuité urbaine du fond de vallon,

→ Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes et dans la partie basse du vallon particulièrement,

→ Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et de séisme afin de limiter l'exposition des biens et des personnes,

→ Préserver le patrimoine architectural et bâti, notamment le site classé du Monastère de l'Annonciade et les différents Monuments Historiques,

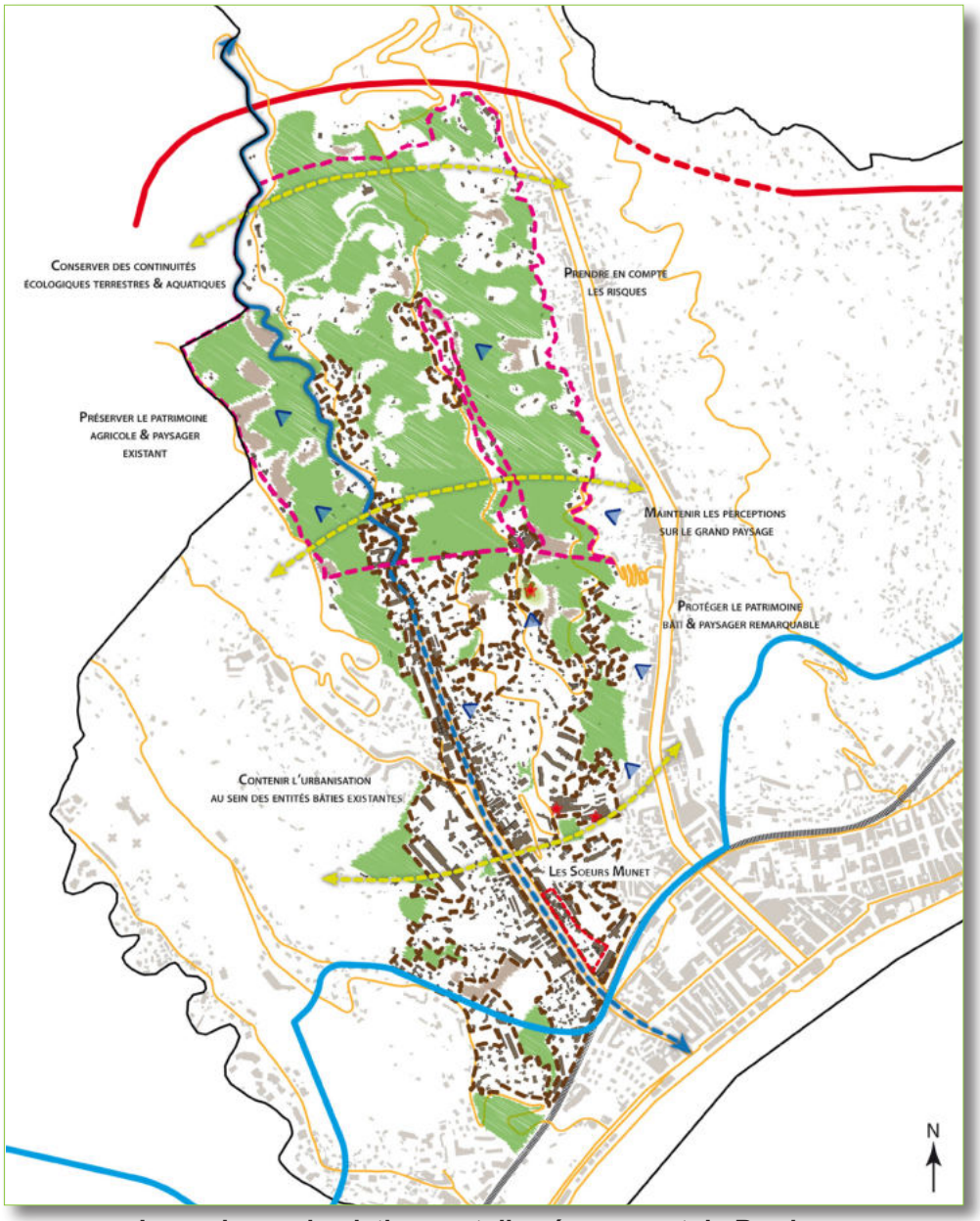
→ Préserver et valoriser le patrimoine agricole et paysager existant (boisements, alignements d'arbres, restanques, ripisylve...) en vue, notamment, de maintenir des continuités écologiques terrestres et aquatiques,

→ Maintenir des perceptions visuelles sur le grand paysage, notamment depuis les crêtes.

→ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation (comblement des dents creuses/réhabilitation/ reconstruction et classement en zone naturelle du Parc de la Madone).

Perspectives de développement

→ Réhabilitation des logements anciens
→ Mise en sécurité des axes de desserte
→ Aménagement du quartier « des Soeurs Munet »
→ Aménagement et requalification du bas du Borrigo



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du Borrigo

SECTEUR SUSCEPTIBLE DE MUTER : LES SOEURS MUNET





Rue des Soeurs Munet - Partie Nord



Rue des Soeurs Munet - Partie Nord

Situé en partie basse du vallon du Borrigo, le quartier des Soeurs Munet constitue l'un des rares secteurs encore ouvert sur les collines, à préserver.

La Municipalité souhaite conserver son tissu urbain caractéristique très aéré, composé, dans sa partie Sud, par des villas implantées au coeur de grands jardins plantés, et au Nord, par un tissu urbain continu de petites maisons de ville.



Rue des Soeurs Munet - Partie Sud



Rue des Soeurs Munet - Partie Sud

Entité 5: Le Val des Castagnins

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Altitude moyenne entre 45 m et 65 m
- Vallon étroit traversé par le cours d'eau du Borrigo
- Boisement en partie haute du bassin
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager de qualité

Occupation de l'espace

- Urbanisation diffuse sous forme d'habitat pavillonnaire ou de grands d'ensemble collectifs
- Réseau viaire de faible capacité
- Environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée
- Secteur inscrit dans les espaces boisés et paysagers de la DTA des Alpes-Maritimes

Facteurs de mutation

- Mitage des espaces boisés et forestiers encore présents
- Forte pression urbaine
- Mutation urbaine engendrée par la construction d'immeubles collectifs
- Accentuation de l'état de vétusté de certaines bâtisses anciennes
- La disparition des paysages de restanques au profit d'une urbanisation toujours plus importante



Le Val des Castagnins





LE VAL DES CASTAGNINS





Caractéristiques urbaines

Dans ce secteur, la plupart des maisons individuelles se sont insérées dans un environnement à dominante végétale, très boisé.
Quant à l'habitat collectif, son bâti est relativement homogène. Il est majoritairement constitué de bâtiments de très grande taille ; la copropriété de La Châtaigneraie atteint jusqu'à 13 niveaux.
Depuis quelques années, l'extension de l'urbanisation continue de progresser sur les versants du val des Castagnins ; de nombreuses opérations immobilières, pour de l'habitat collectif essentiellement, ont été réalisées au cours des cinq dernières années.

Le quartier des Suillets, situé au Nord-Est du vallon, regroupe un habitat collectif de plusieurs étages (5 à 8 niveaux). Ce sont des habitations très anciennes datant de 1962 construites sur les pentes du versant. Aujourd'hui ce quartier n'offre plus de capacités d'accueil ; les logements sont occupés et compte-tenu de la multi-motorisation des ménages, le stationnement devient difficile pour les résidents.

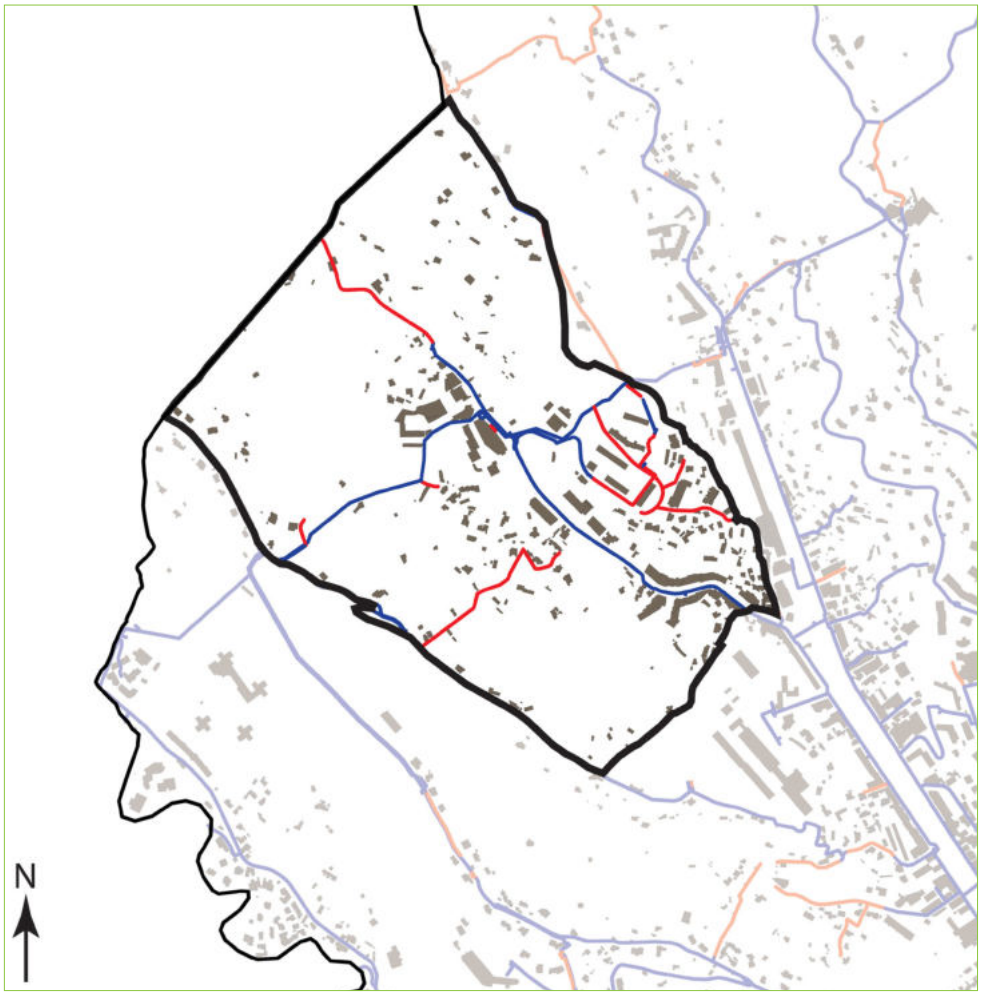
Les commerces et services sont faiblement développés dans cette entité, mis à part l'hypermarché. Néanmoins, de par sa proximité avec le vallon du Borrigo, les habitants du Val des Castagnins peuvent profiter des nombreux commerces et services implantés en partie basse du vallon du Borrigo.

Dans ce quartier, l'accès aux habitations n'est pas toujours aisé. Notamment dans la partie Nord du secteur.
La desserte routière des Castagnins est assurée par la RD 22, qui longe le vallon et permet de rejoindre l'autoroute et la commune de Sainte-Agnès. Le maillage viaire reste suffisant dans la partie basse du secteur. A l'inverse, les axes secondaires et la voie menant à Sainte-Agnès depuis l'hypermarché apparaissent très étroits rendant la circulation difficile et les croisements de véhicules délicats.
Les déplacements en vélo ne sont pas favorisés du fait de l'organisation et de l'utilisation de la voirie : revêtement ponctuellement en mauvais état, étroitesse des voies, forte pente, etc.

Le service de transports en commun ZEST dessert plusieurs points d'arrêt le long du vallon. La ligne 2 « Suillet - Gare Routière - Marché » permet de desservir le vallon jusqu'au quartier des Suillet.
La ligne 10 « Sainte Agnès - Gare Routière » dessert le Val des Castagnins.

Les habitations de cette entité bénéficient du réseau d'assainissement collectif. Les parcelles du Val des Castagnins-Est et une partie du Val des Castagnins-Ouest bénéficient, quant à elles, d'un système d'assainissement autonome.
Les constructions sont par ailleurs desservies par le réseau d'alimentation en eau potable communal : une canalisation d'un diamètre de 100 mm alimente les habitations en eau. Néanmoins, l'avenue de Prades et quelques ramifications à l'Est et à l'Ouest de la vallée sont actuellement desservies par des conduites de diamètre est inférieur à 100 mm.

Le vallon des Castagnins est identifié dans le PPR pour des risques de mouvements de terrain et de séismes ; deux secteurs sont notamment classés en zone rouge, inconstructibles : le Nord-Est de l'entité et le flanc Ouest du versant, au-dessus de la résidence « La Châtaigneraie ».
Le quartier doit également faire face aux aléas de retrait - gonflement des argiles.
Enfin, le secteur est classé au sein des espaces boisés et paysagers de la DTA des Alpes-Maritimes. A ce titre, les ensembles boisés et paysagers doivent être protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle et/ou des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces, les extensions mesurées des constructions existantes sont admises ainsi que les aménagements visant à faciliter la préservation du caractère naturel et la gestion de la fréquentation du public.



Réseau collectif d'alimentation en eau potable du Val des Castagnins



Réseau collectif d'assainissement du Val des Castagnins



LEGENDE

Périmètre du P.P.R. ——— Limite nord de l'étude

ZONE ROUGE: zone inconstructible.

G ZONE BLEUE : zone soumise à des mesures de prévention

G : glissement.

Eb: éboulement en masse et chute de blocs.

R : ravinement.

C : coulée.

S : reptation.

NE zone non exposée.

L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE EST SOUMIS A UN RISQUE SISMIQUE

Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du Val des Castagnins

Enjeux

→ Assurer un traitement d'ensemble pour toute cette entité,

→ Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes,

→ Conserver les coupures à l'urbanisation : maintenir en zone naturelle les espaces boisés et paysagers,

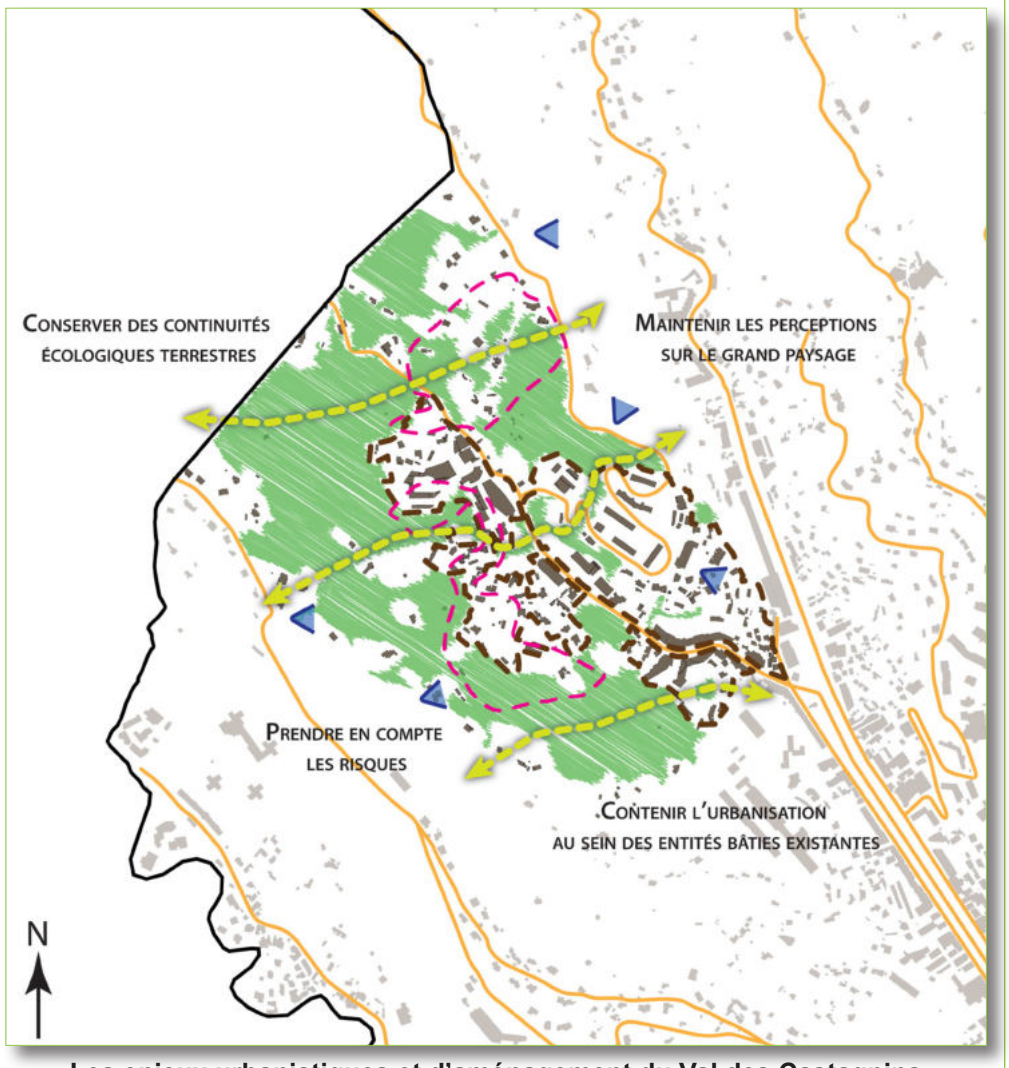
→ Préserver et valoriser la végétation existante (boisements, alignements d'arbres...), support des continuités écologiques,

→ Préserver les vues vers le grand paysage, depuis les crêtes notamment,

→ Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et séismes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes.

Perspectives de développement

→ Réhabilitation des logements anciens



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du Val des Castagnins

Entité 6: Le Val de Gorbio

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Vallon étroit avec vue sur le vallon du Borrigo, dans sa patie haute
- Boisement sur les hauteurs du vallon
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager de qualité

Occupation de l'espace

- Urbanisation diffuse sous forme d'habitat pavillonnaire ou de petits ensembles collectifs ; un ensemble collectif d'importance : Azur Parc
- Réseau viaire de faible capacité
- Environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée
- Partie Sud du Val de Gorbio inscrit dans les espaces proches du rivage et les espaces naturels remarquables du littoral de la DTA des Alpes-Maritimes

Facteurs de mutation

- Mitage des espaces boisés et forestiers encore présents
- Mutation urbaine engendrée par la construction d'immeubles collectifs
- Accentuation de l'état de vétusté de certaines bâtisses anciennes



Le Val de Gorbio





LE VAL DE GORBIO





9.2 - Analyse urbaine par entité

Caractéristiques urbaines

Dans ce secteur, l'habitat individuel prédomine. Il est inséré dans un espace pourvu d'un caractère naturel important du fait de la présence de nombreux boisements.
Quant à l'habitat collectif, son bâti est relativement homogène et majoritairement constitué de bâtiments de taille moyenne, hormis la résidence Azur Parc implantée au Nord-Est du vallon et composée de plusieurs immeubles de très grande hauteur (8 à 10 niveaux).
Ainsi, la majorité des terrains a été urbanisée sous la forme de lotissements ou de maisons individuelles, sur des parcelles relativement grandes.

Les commerces et services sont peu développés dans cette entité. Mais la proximité du vallon avec les principaux pôles de vie de la commune - notamment la frange littorale - offre ainsi la possibilité aux habitants de profiter des commerces et services communaux.

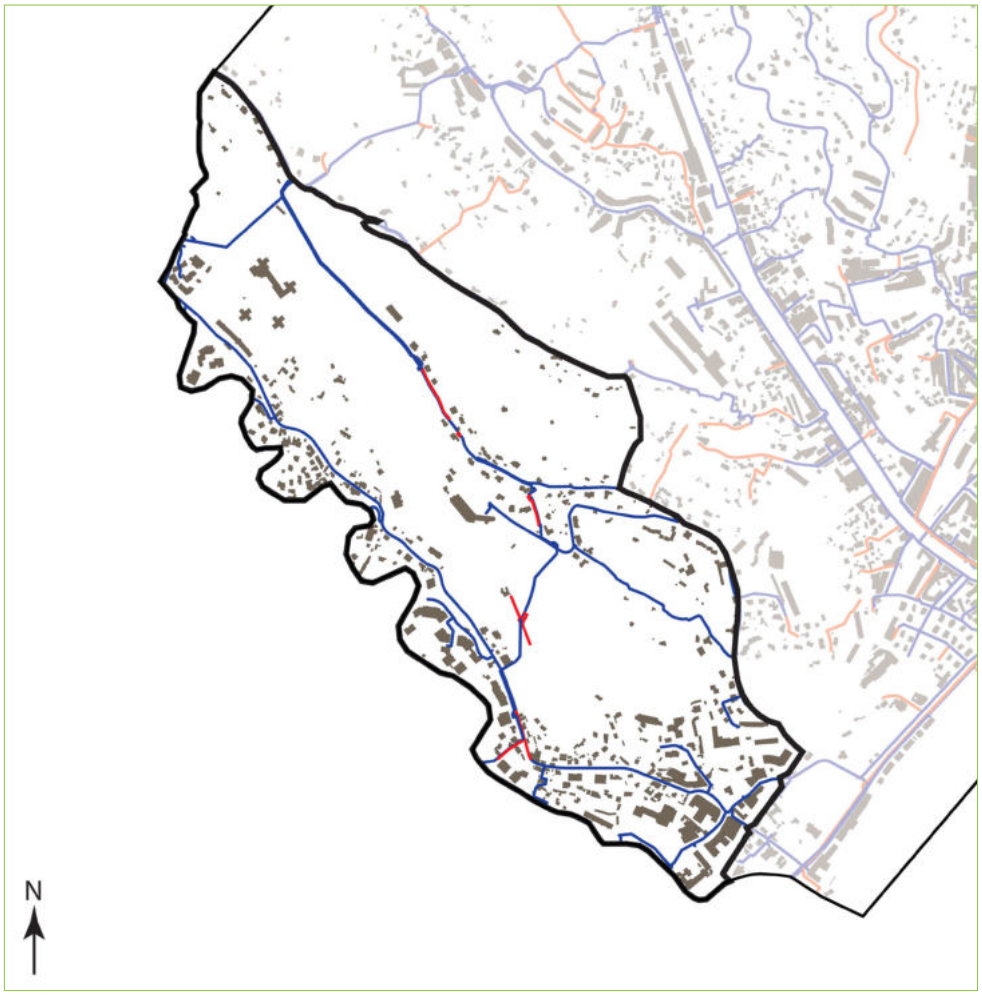
La desserte routière du Val de Gorbio est assurée par la RD 23, qui longe le vallon. Le maillage viaire reste suffisant sur l'axe principal. Quant aux axes secondaires, les voies très étroites ne peuvent supporter des flux trop importants et aux principales aménités.

Le service de transports en commun ZEST - ligne 5 - dessert plusieurs points d'arrêt sur le vallon et propose ainsi un accès au centre-ville de Menton.

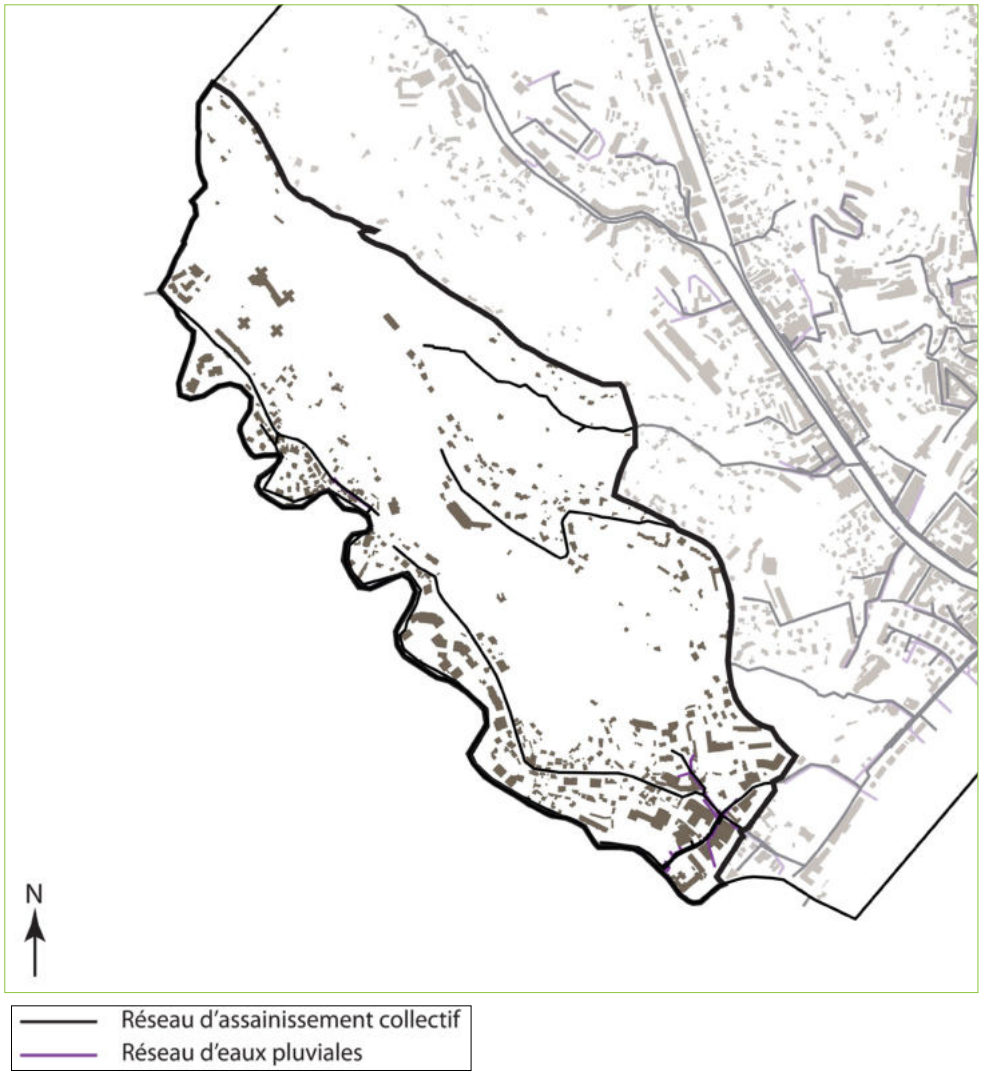
Les habitations de cette entité bénéficient du réseau d'assainissement collectif. Les parcelles du Val de Gorbio-Est bénéficient, quant à elles, d'un système d'assainissement autonome.
Les constructions de cette entité sont par ailleurs desservies par le réseau d'alimentation en eau potable : une canalisation d'un diamètre de 100 mm alimente les habitations en eau. Néanmoins, quelques ramifications à l'Est et à l'Ouest de la vallée sont actuellement desservies par des conduites de diamètre inférieur à 100 mm.

Plus contraintes à l'aménagement du territoire mentonnais sont à prendre en compte pour ce secteur.
Cette entité doit faire face aux risques de tremblement de terre et de mouvements de terrain (glissements et coulées de boue notamment) ainsi qu'aux aléas de retrait - gonflement des argiles.
Le Jardin des Serres de la Madone s'inscrit dans le périmètre de cette entité. Cet espace remarquable, protégé au titre des Monuments Historiques classés depuis 1990, devra faire l'objet d'une attention particulière.

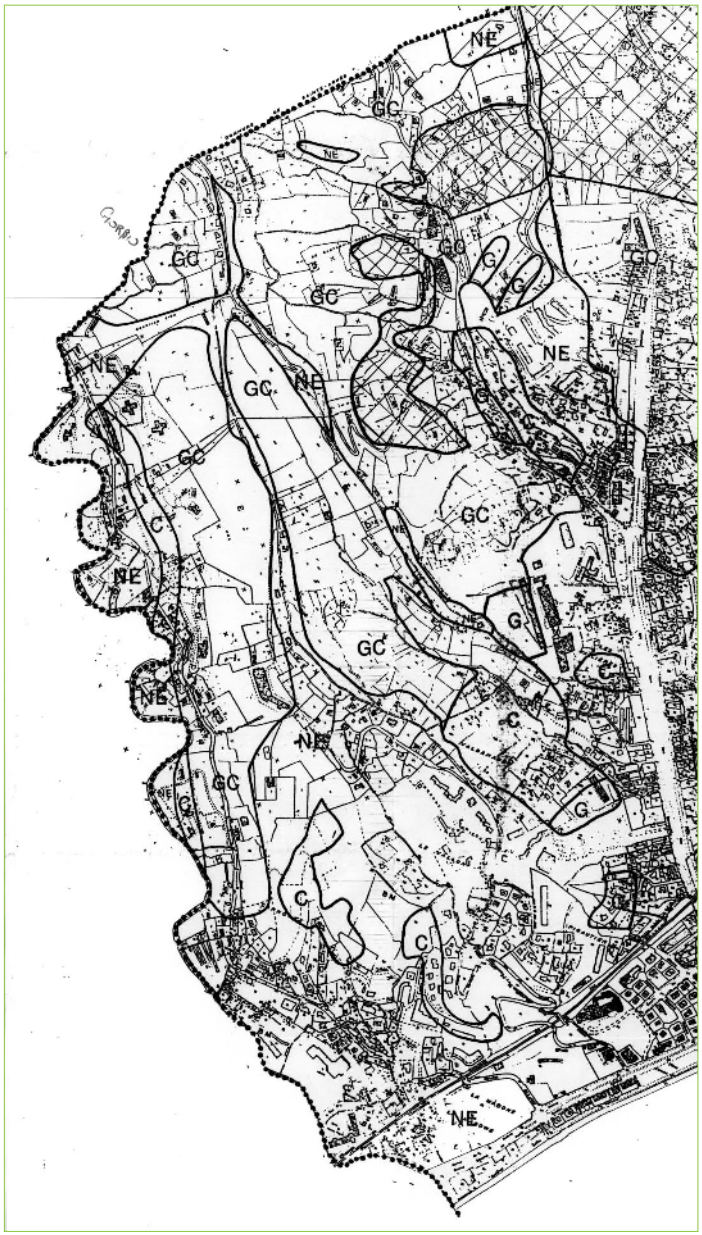
Enfin, la partie Sud du Val de Gorbio est inscrite dans les espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes au sein desquels l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain ainsi qu'à la reconstruction ou réhabilitation des bâtiments existants, dans le respect des dispositions en vigueur (Loi Littoral - Article L.121-8 à 12 du Code de l'urbanisme).
En outre, la colline de La Madone, inscrite en tant qu'espaces remarquables du littoral devra être préservée dans le PLU ; les espaces boisés les plus significatifs devant par ailleurs être inscrits en espaces boisés classés.



Réseau collectif d'alimentation en eau potable du Val de Gorbio



Réseau collectif d'assainissement du Val de Gorbio



LEGENDE

Périmètre du P.P.R. ——— Limite nord de l'étude

ZONE ROUGE: zone inconstructible.

G ZONE BLEUE: zone soumise à des mesures de prévention

G : glissement.

Eb: éboulement en masse et chute de blocs.

R : ravinement.

C : coulée.

S : reptation.

NE zone non exposée

L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE EST SOUMIS À UN RISQUE SISMIQUE

Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du Val de Gorbio

Enjeux

→ Assurer un traitement d'ensemble pour toute cette entité,

→ Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes,

→ Conserver les coupures à l'urbanisation,

→ Préserver et valoriser la végétation existante (boisements, alignements d'arbres...), support des continuités écologiques,

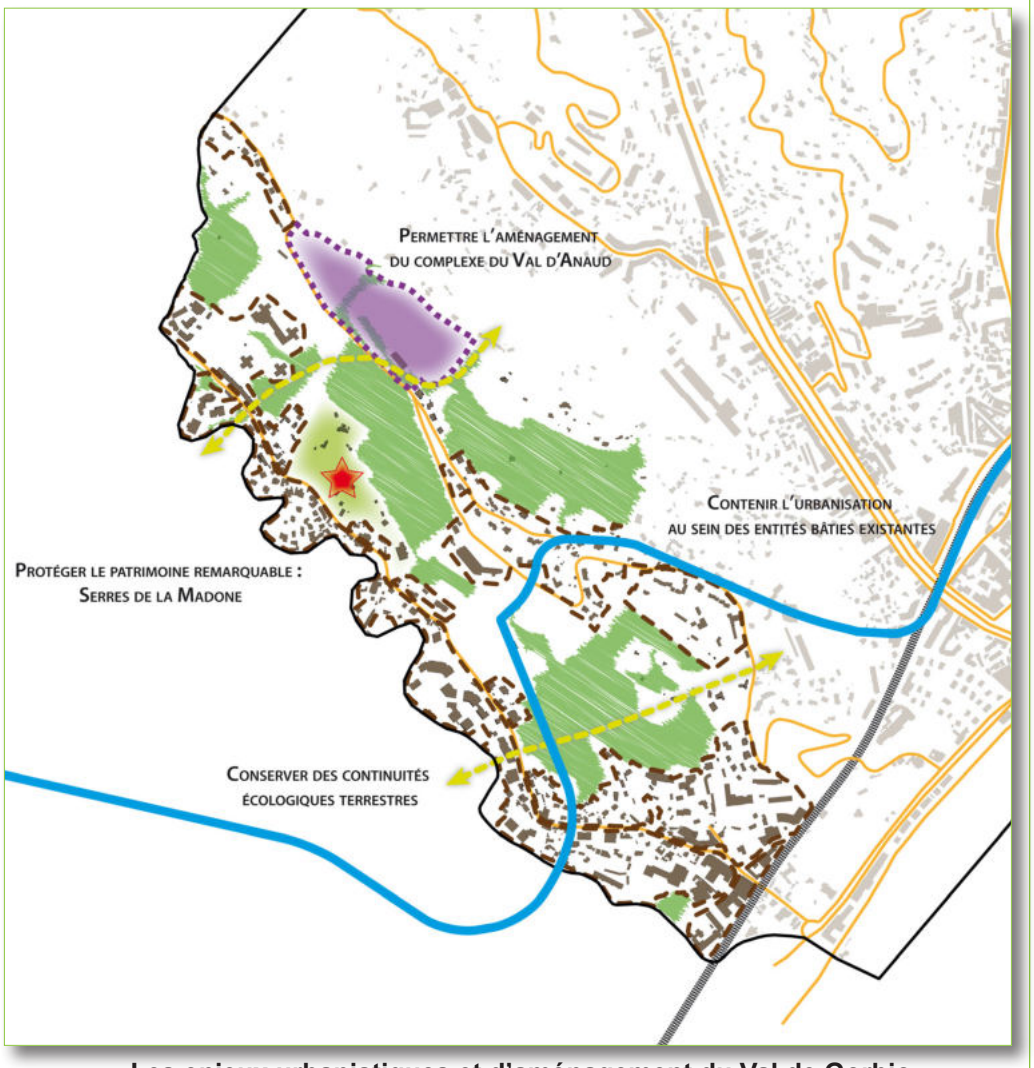
→ Protéger le patrimoine remarquable : Le Jardin des Serres de la Madone,

→ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (comblement des dents creuses/réhabilitation/reconstruction) et protection des espaces remarquables du littoral (classement en zone naturelle et/ou espaces boisés classés).

Perspectives de développement

→ Développement d'un site pour activités sportives au Val d'Anaud et création d'un practice de golf (en cours de réalisation)

→ Réhabilitation des logements anciens



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du Val de Gorbio

Entité 7: Le Fossan, La Colle, Les Ciappes, Le Baousset

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

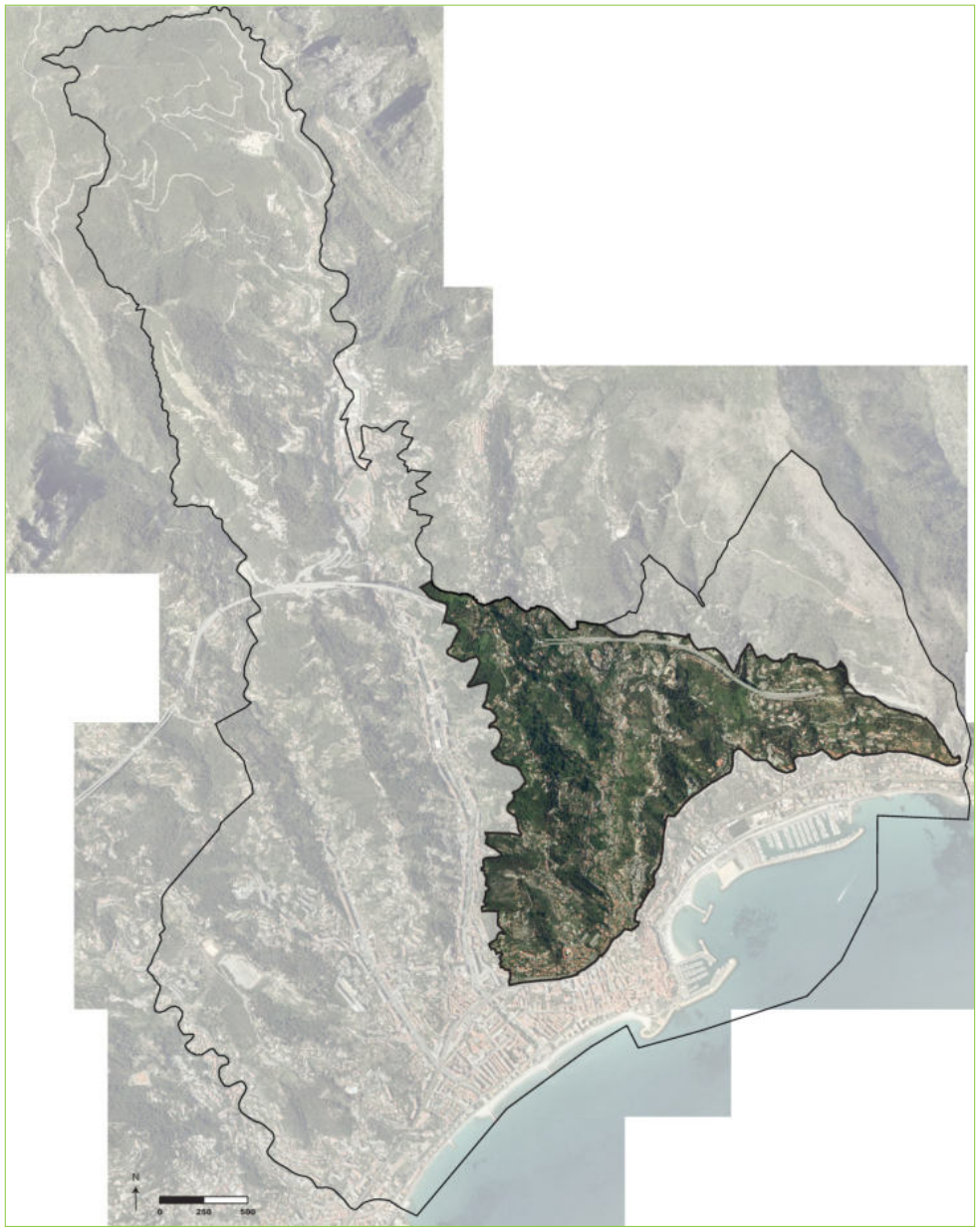
- Vallée du Fossan étroite dominée par la végétation
- Boisements en partie haute sur les premiers versants du vallon
- Présence de restanques
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager de qualité
- Vision panoramique sur l'ensemble du territoire communal depuis les crêtes

Occupation de l'espace

- Urbanisation diffuse sous forme d'habitat pavillonnaire établi sur d'anciennes terres agricoles
- Réseau viaire de faible capacité
- Zone desservie par des routes longeant les crêtes
- Environnement paysager - végétation abondante et variée - participant à un cadre de vie de qualité
- Secteur en partie inscrit dans les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables du littoral identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes

Facteurs de mutation

- Mitage sur d'anciens espaces boisés et d'anciennes terrasses agricoles
- Déprise agricole entraînant la reforestation des espaces cultivés



Le Fossan - La Colle - Les Ciappes - Le Baousset





LE FOSSAN - LA COLLE - LES CIAPPES - LE BAOUSSET





9.2 - Analyse urbaine par entité

Cette entité urbaine est composée de quatre secteurs : Le Fossan, La Colle, Les Ciappes et Le Baousset.

Dominant le paysage Nord-Est de la commune, les masses boisées de ce versant constituent le fond de scène de Menton et de Garavan.

Sur les lignes de crêtes, les habitations individuelles occupent d'anciennes parcelles agricoles dans un environnement remarquable. Aujourd'hui, c'est l'urbanisation diffuse et la taille importante des terrains qui caractérisent cette entité.
Le quartier du Fossan compte certains équipements identitaires de la commune de Menton : le théâtre du Lavoir et son espace de stationnement, et les ateliers municipaux où sont préparés les chars pour la Fête du citron notamment.

Les anciens chemins sont devenus des voies de desserte assurant aujourd'hui les circulations internes à la zone. L'étroitesse et la typicité de ce lacis ne pourraient être le support d'un développement urbain trop important. Cette entité est principalement desservie aujourd'hui par la RD 24, qui permet néanmoins l'accès aux équipements et aux grands axes de communication de la commune.

Le service de transports en commun - lignes 6 et 8 du réseau ZEST - assure la desserte de cette entité au travers un service de Transport à la Demande (TAD).
Bien que le réseau de transports en commun reste relativement faible dans ces quartiers, la desserte apparaît suffisante pour la population.

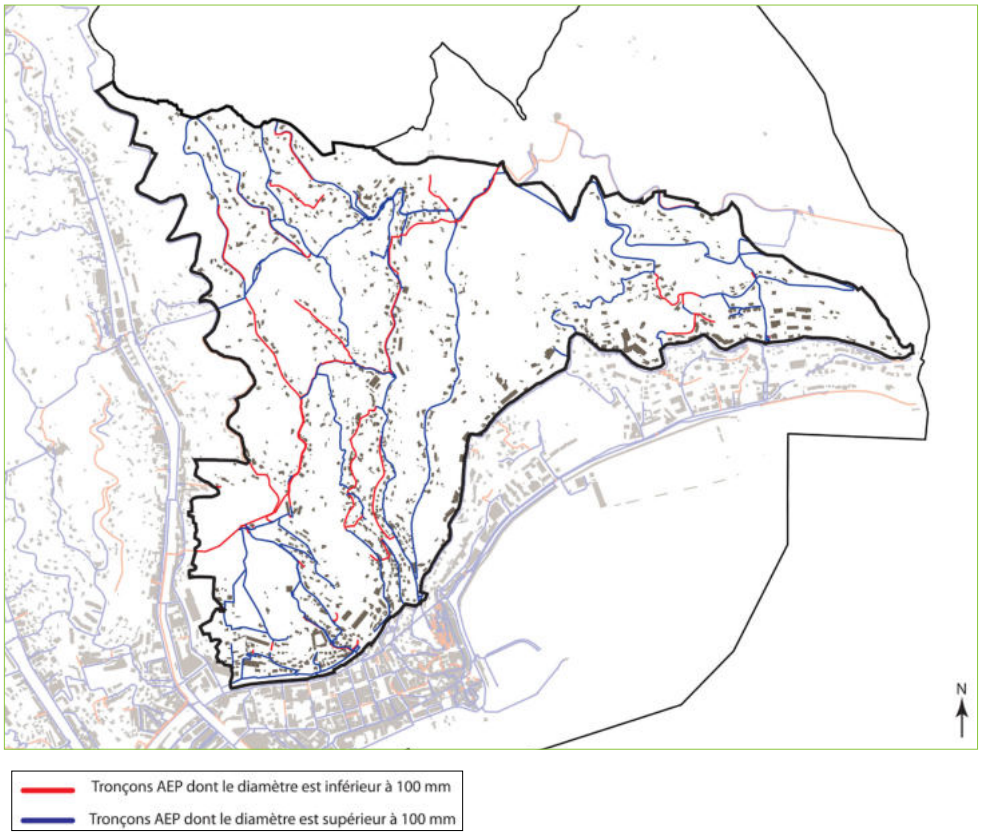
La desserte en eau potable est assurée par des canalisations, de diamètre supérieur ou égal à 100 mm, alimentant la majorité des habitations. D'autres canalisations de diamètre inférieur alimentent certaines rues et ruelles.
Une grande partie des habitations bénéficie néanmoins d'un assainissement non collectif. Seules quelques ramifications du réseau, dans les secteurs de la Colle et les Ciappes, permettent aux constructions de se raccorder au réseau d'assainissement collectif de la commune.

L'aménagement de cette zone n'est pas contraint par le risque incendie, excepté les boisements situés sur les hauteurs, où le risque peut être caractérisé de fort puisque cette partie est proche de la forêt de Saint-Paul.
De par sa situation sur un promontoire naturel, cette entité n'est pas concernée par le risque inondation. A l'inverse, elle fait l'objet d'un risque lié aux mouvements de terrain : éboulements en masse, éboulements de blocs, glissements, ravinements, coulées, et reptations. La partie Est de l'entité est plus fortement concernée. Elle fait l'objet d'un classement en zone rouge, inconstructible, au PPR mouvements de terrain et séisme approuvé en 2001 limitant les possibilités de développement du secteur.

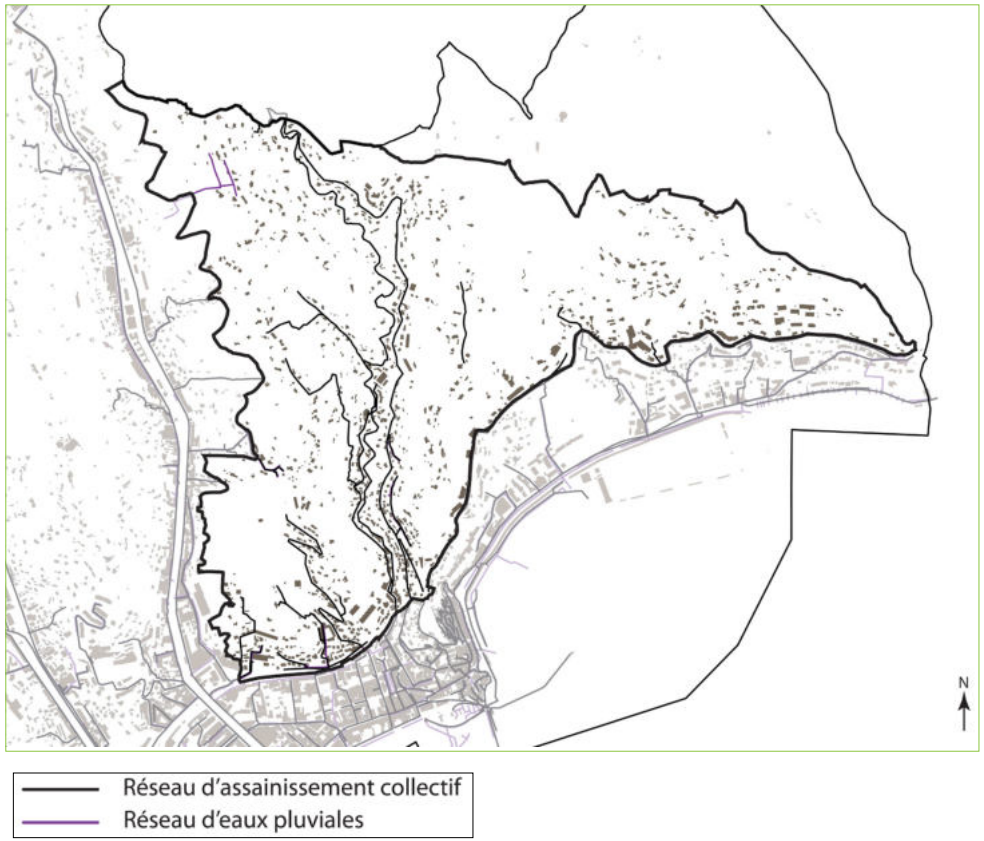
Cette entité témoigne également du patrimoine bâti et paysager riche de la commune :
- Le Parc municipal du Plateau Saint-Michel ainsi que les bois d'oliviers alentours sont identifiés comme des sites naturels inscrits depuis 1951,
- La Villa Tempe a Pailla est classée en tant que Monument Historique inscrit depuis 1990,
- Le Domaine des Colombières est classée en tant que Monument Historique classé depuis 1991.

Ces éléments de patrimoine font l'objet de protection qu'il conviendra de respecter dans le PLU.

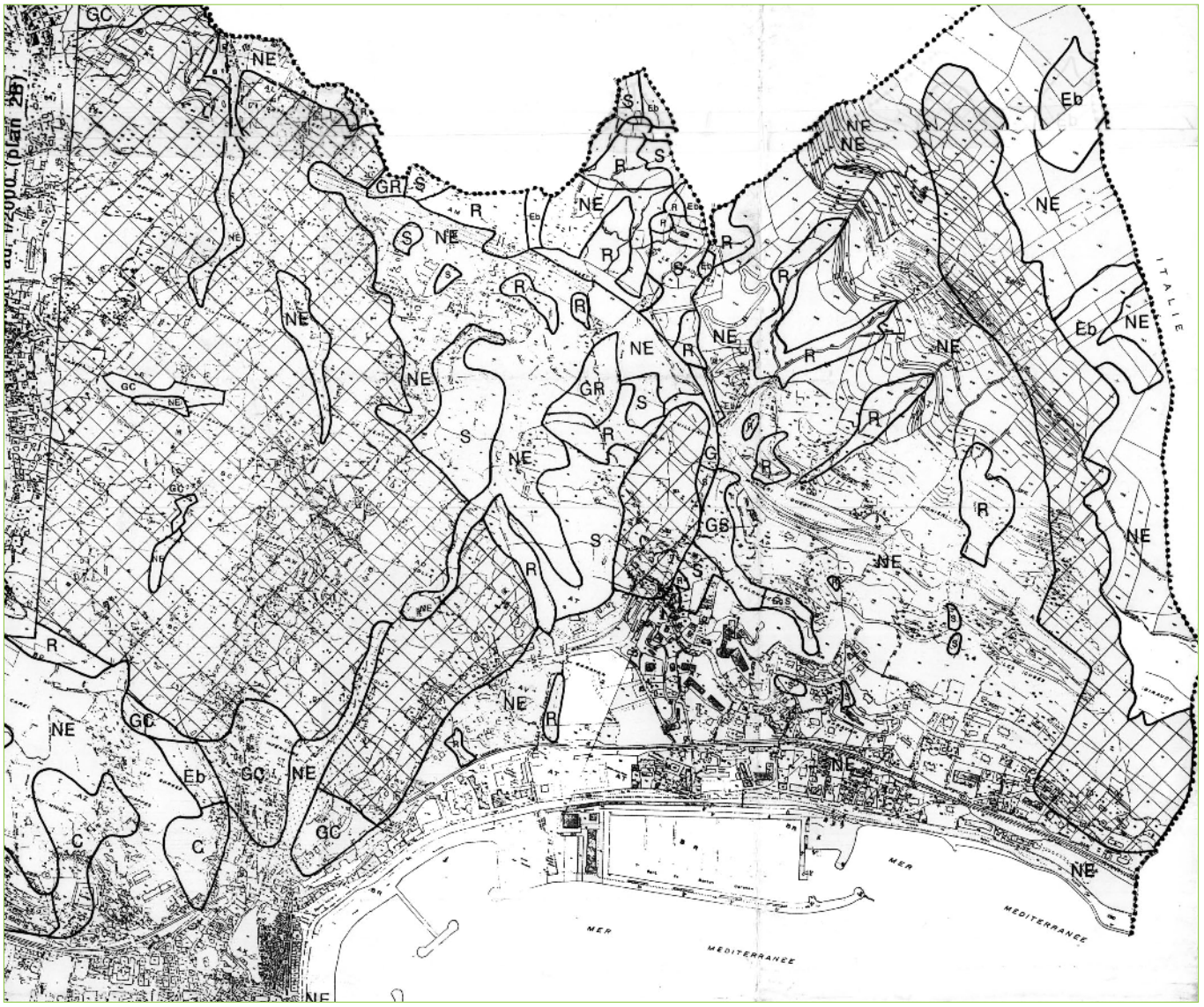
Enfin, le classement en espace proche du rivage de ce secteur par la DTA des Alpes-Maritimes renforce la protection du grand cadre paysager de ce secteur. Les dispositions réglementaires visant à limiter le développement de l'urbanisation dans cette partie de la commune sont donc à prendre en considération dans les objectifs de développement de Menton (extension de l'urbanisation strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain ainsi qu'à la reconstruction ou réhabilitation des bâtiments existants). L'inscription des espaces remarquables du littoral et des coupures à l'urbanisation en zone naturelle dans le PLU participera également à cette protection.



Réseau collectif d'alimentation en eau potable du Fossan/Les Colles/Les Ciappes et Le Baousset



Réseau collectif d'assainissement du Fossan/Les Colles/Les Ciappes et Le Baousset



Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur du Fossan/Les Colles/Les Ciappes et le Baousset

Enjeux

→ Prendre en compte les risques de mouvements de terrain afin de limiter l'exposition des biens et des personnes,

→ Limiter le développement de l'urbanisation aux entités bâties existantes, notamment dans le vallon du Fossan,

→ Améliorer l'accessibilité aux différents quartiers,

→ Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment vers le centre-ville et la façade maritime,

→ Préserver et valoriser le patrimoine agricole et paysager existant (boisements, bosquets, alignements d'arbres, restanques, etc.), support des continuités écologiques,

→ Protéger le patrimoine bâti et paysager remarquable : Le Domaine des Colombières, la Villa Tempe a Pailla, le Parc du Plateau Saint-Michel et ses abords,

→ Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (comblement des dents creuses/réhabilitation/reconstruction) et protection des espaces remarquables du littoral et des coupures à l'urbanisation (inscription en zone naturelle et/ou espaces boisés classés).



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement du Fossan/Les Colles/Les Ciappes et Le Baousset

Perspectives de développement

→ Entretien et exploitation des espaces au potentiel agricole avéré

→ Progression nette de l'urbanisation : espaces naturels en cours de mutation

→ Requalification du camping Saint-Michel

Entité 8: Monti

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Point le plus haut du territoire communal
- Hameaux : Monti inférieur et Monti supérieur
- Vision panoramique sur le Haut-Careï
- Espace urbanisé dissimulé dans une végétation omniprésente et proche de la forêt de L'Ubac Foran

Occupation de l'espace

- Deux entités urbaines distinctes :
  - Monti inférieur : centre de vie, de culte et administratif du hameau
  - Monti supérieur : constructions à usage d'habitation
- Espace peu perçu, séparé du reste de la commune par l'A8 et de la RD 2566
- Espace bénéficiant de peu de commerces et/ou services de proximité
- Habitations implantées de manière diffuse dans les boisements environnants
- Environnement paysager - végétation abondante et variée - participant à un cadre de vie de qualité
- Partie Ouest de la zone inscrite en tant qu'espaces boisés et paysagers au titre de la DTA des Alpes-Maritimes

Facteurs de mutation

- Mitage sur d'anciens espaces boisés et d'anciennes terrasses agricoles
- Pression des constructions sur les espaces naturels



Monti





MONTI





9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

Monti est constitué de deux entités urbaines distinctes : Monti inférieur et Monti supérieur.

Le hameau de Monti est un espace peu urbanisé qui s'est développé à l'écart du développement urbain communal, à proximité de la zone d'activités du Careï.
Implanté au coeur d'une végétation omniprésente, ce hameau entretien une relation directe avec la RD 2566 qui en constitue l'accès principal. Cette départementale permet aux habitants du hameau un accès rapide aux commerces et services communaux ainsi qu'un accès vers l'arrière-pays et les communes environnantes.

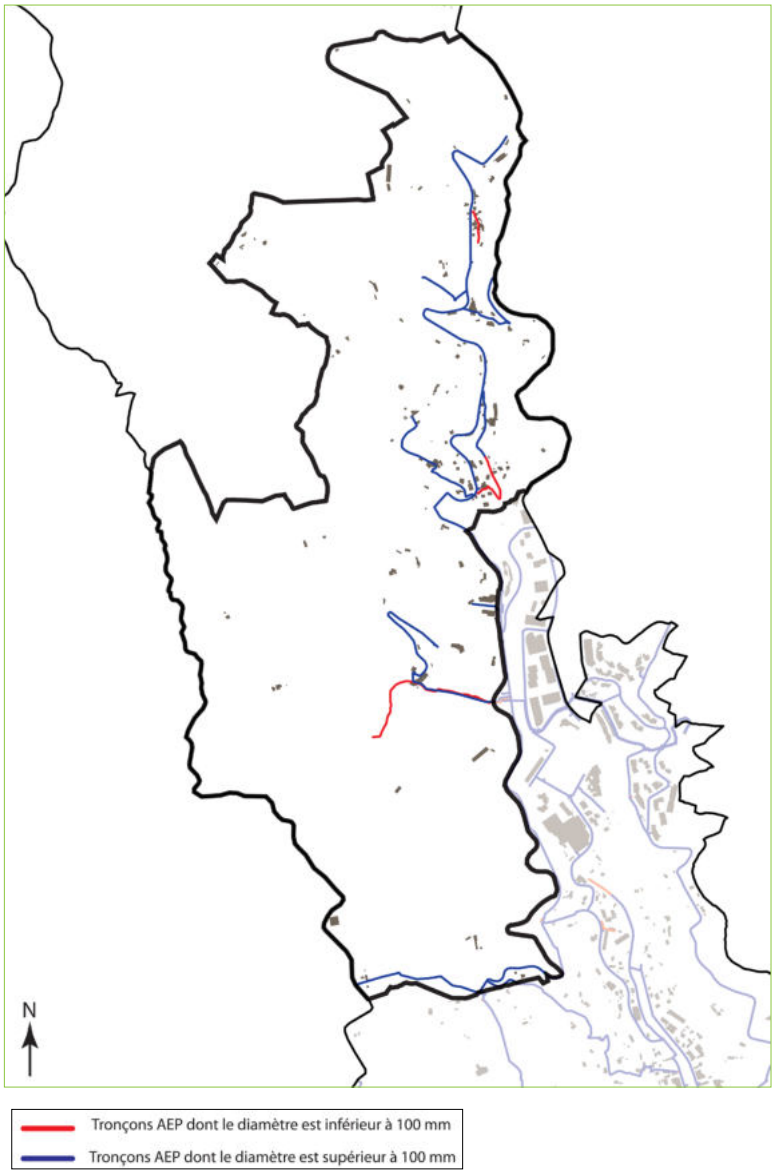
Monti inférieur, est caractérisé par sa fonction de centre de vie et de centre administratif. Il dispose également d'équipement cultuels. Les habitations de type pavillonnaire, représentées par une architecture rurale, sont dissimulées dans une végétation omniprésente.
Monti supérieur est constitué de maisons individuelles de volumes simples, parfois mitoyens. Ce sont uniquement des constructions à usage d'habitation, aucune activité commerciale n'est présente dans le secteur.

Le hameau est desservi par le réseau de transports en commun ZEST. La ligne 15 « Sospel Mairie - Menton Gare Routière » marque plusieurs arrêts au niveau des habitations, le long de la RD 2566.

Les habitations du hameau de Monti - situées le long de la RD 2566 ainsi que le petit immeuble collectif implanté aux bords de la route du Parc du Souvenir - bénéficient du réseau d'assainissement collectif communal. Les autres constructions éparses bénéficient d'un assainissement autonome.
Le réseau d'alimentation en eau potable se compose d'une canalisation, d'un diamètre supérieur ou égal à 100mm. Une ramification du réseau, de diamètre inférieur à 100 mm, dessert les constructions de Monti Inférieur et Monti Supérieur.

Les habitations de Monti peuvent être concernées par des risques incendie de forêt du fait de leur proximité avec la forêt de L'Ubac Foran. Il est aussi potentiellement concerné par des risques de mouvements de terrain. En outre, comme l'ensemble de la commune, il est soumis au risque sismique.

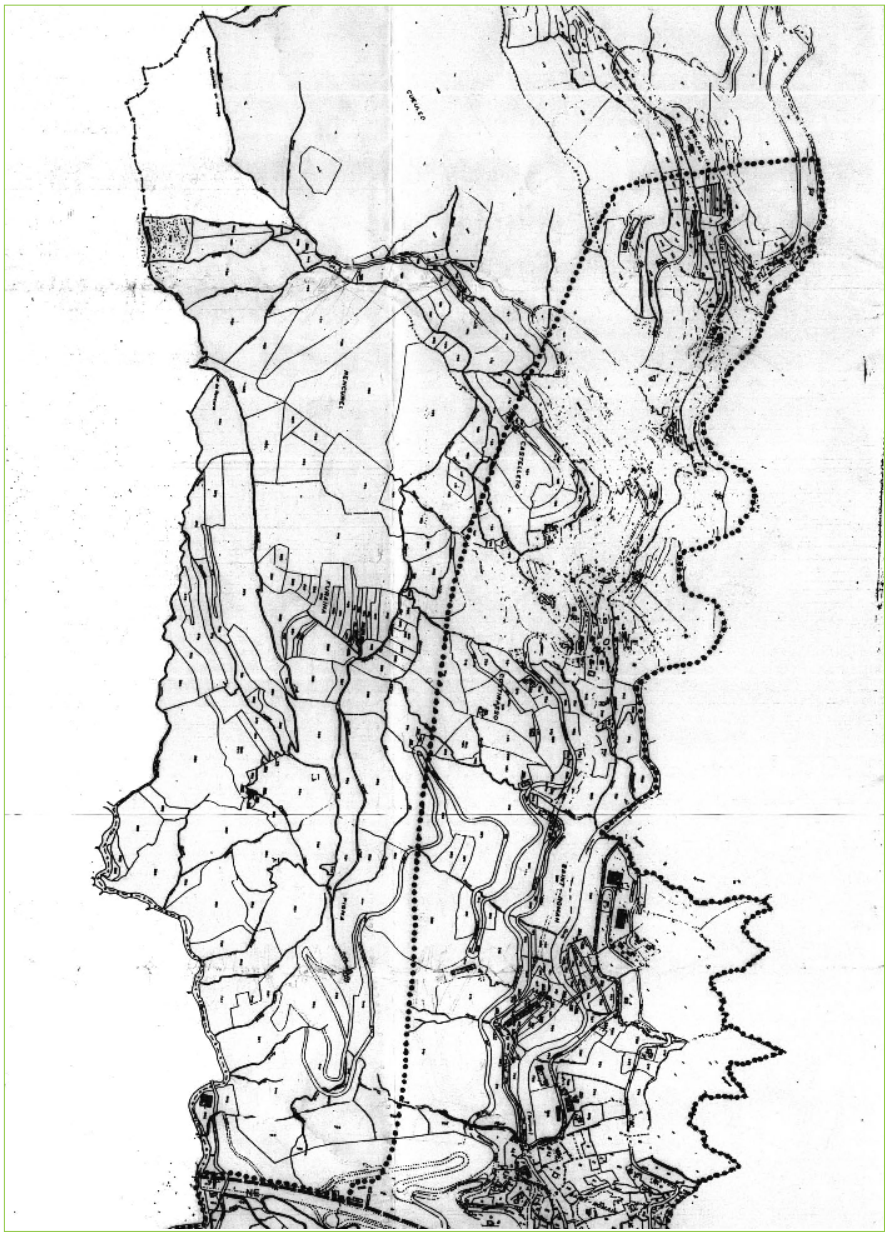
Enfin, la partie Ouest du secteur s'inscrit dans les espaces boisés et paysagers de la DTA des Alpes-Maritimes. A ce titre, les ensembles boisés et paysagers doivent être protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle et/ou des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.
Dans ces espaces, les extensions mesurées des constructions existantes sont admises ainsi que les aménagements visant à faciliter la préservation du caractère naturel et la gestion de la fréquentation du public.



Réseau collectif d'alimentation en eau potable de Monti



Réseau collectif d'assainissement de Monti



Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur de Monti

Enjeux

→ Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment vers le Haut-Careï,

→ Maîtriser le développement de l'urbanisation tout en permettant la réalisation d'opérations d'habitation ponctuelles,

→ Préserver la typicité de l'architecture rurale,

→ Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'entrée du hameau,

→ Préserver et valoriser la végétation existante (bosquets, boisements, alignements d'arbres, etc.) support des continuités écologiques...

→ Assurer la protection des espaces boisés et paysagers de la DTA des Alpes-Maritimes (classement en zone naturelle et/ou espaces boisés classés)

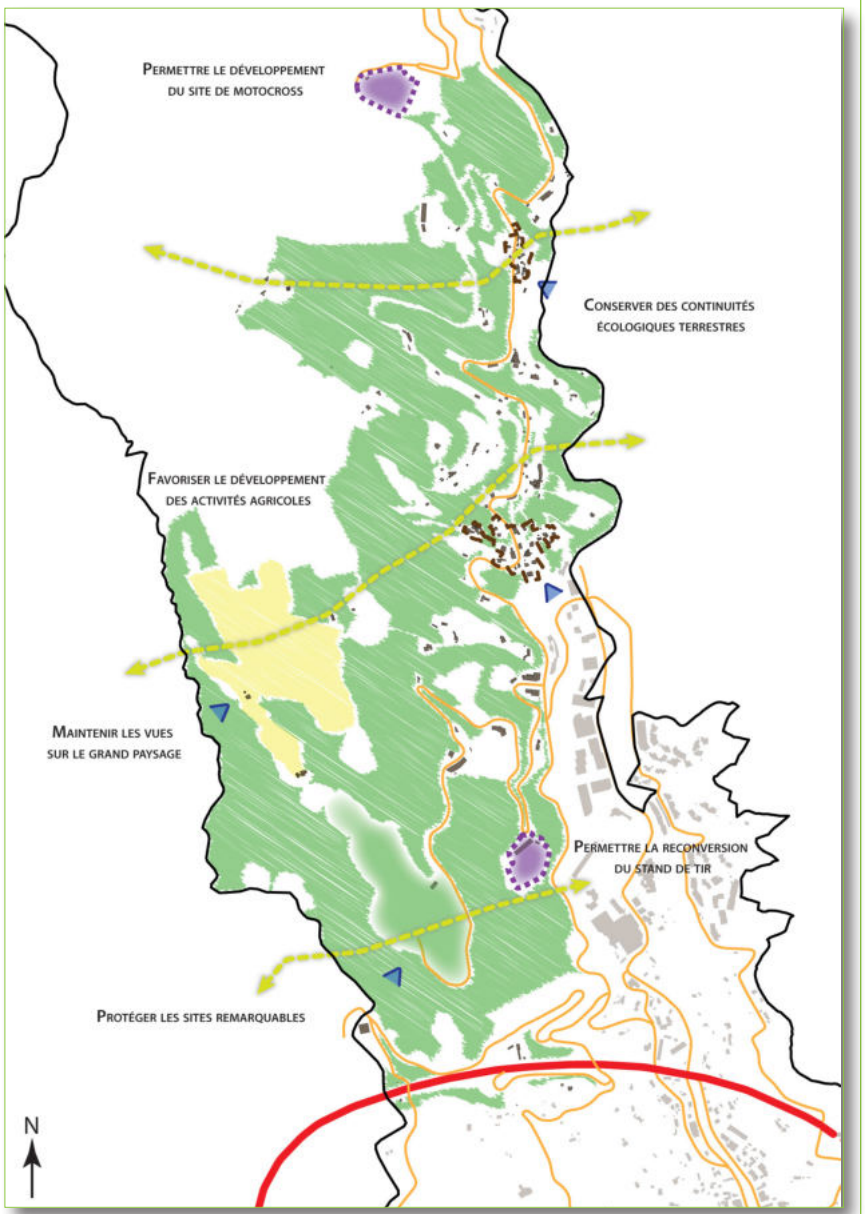
Perspectives de développement

→ Développement des commerces et services

→ Développement de la zone de loisirs : centre équestre, piste motocross ...

→ Reconversion du stand de tir (terrain militaire)

→ Développement des activités agricoles : cultures, ferme pédagogique, etc.



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement de Monti

Entité 9: Les espaces boisés : La Forêt de Menton et la Forêt de Saint Paul

Éléments paysagers identitaires

Topographie/hydrographie/végétation

- Dominé par la végétation, ces secteurs offrent au grand paysage communal, un caractère particulièrement verdoyant
- Élément végétal omniprésent de type méditerranéen : aspect visuel de grande qualité

Occupation de l'espace

- Espaces libres de toute occupation humaine
- Réseau viaire pratiquement inexistant ; seuls les cheminements piétons et des pistes forestières permettent d'irriguer le territoire, et de le rendre accessible à la population
- Forêt de Saint-Paul inscrite dans les espaces proches du rivage et en tant qu'espaces naturels remarquables du littoral identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes
- Forêt de l'Ubac Foran inscrite en tant qu'espaces boisés et paysagers dans la DTA des Alpes-Maritimes

Facteurs de mutation

- Des espaces boisés soumis au risque incendie de forêts



La forêt de Saint-Paul



La forêt de l'Ubac Foran



La Forêt de L'Ubac Foran



La Forêt de Saint-Paul

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

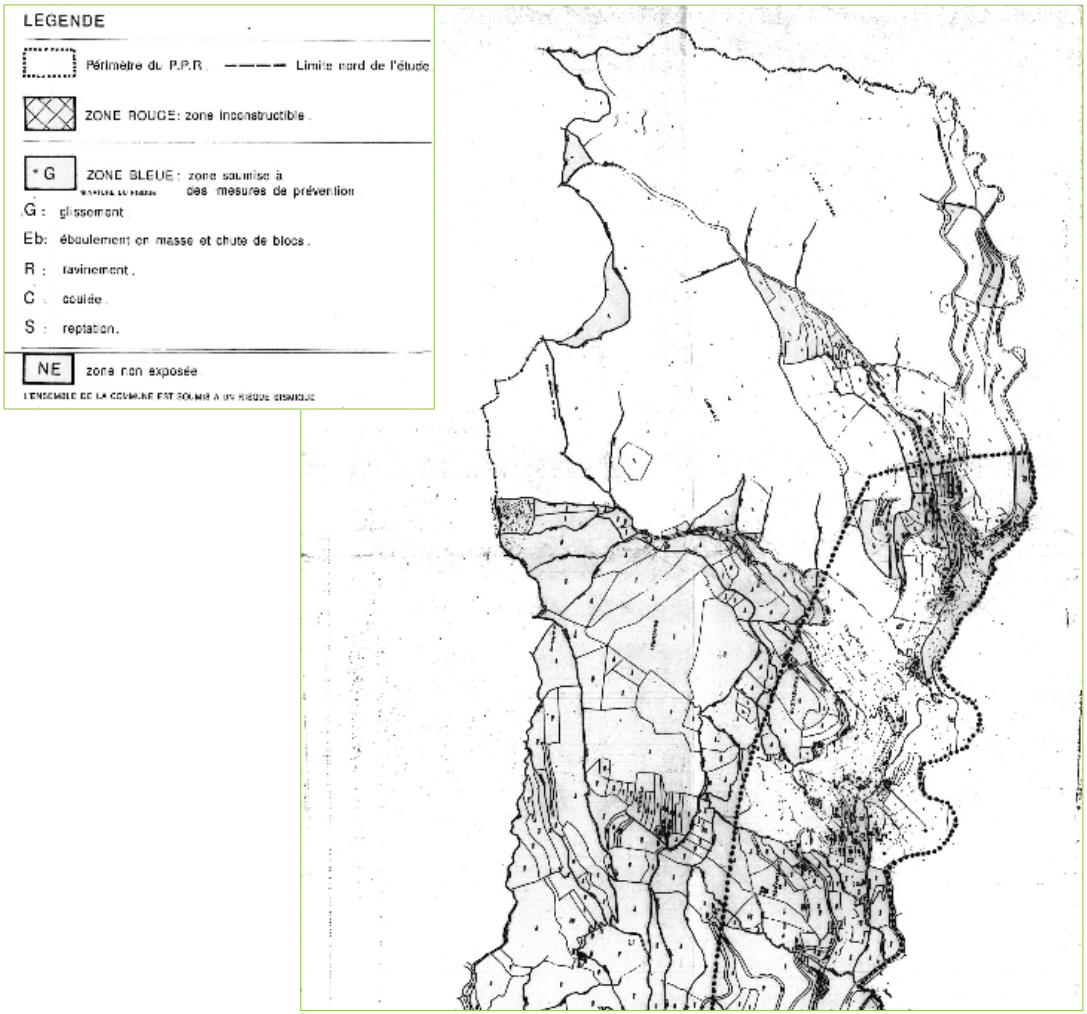
A une altitude moyenne variant de 200 à 660 m sur le versant Est du Mont Ours, la forêt de Menton dite « L'Ubac Foran » domine la partie Nord-Est de la commune. Quant à la forêt de Saint-Paul, elle marque la limite Nord-Ouest du territoire communal, avec l'Italie.

Les contraintes liées au risque naturel incendie de forêts, contribuent à la préservation de ces espaces naturels.
Largement perceptible, depuis l'avenue du Careï pour la forêt de Menton et depuis Garavan pour la forêt de Saint-Paul, cette entité fait partie intégrante du grand paysage et présente un grand intérêt à la fois par sa richesse naturelle et écologique, et sa fonction de délimitation des espaces.

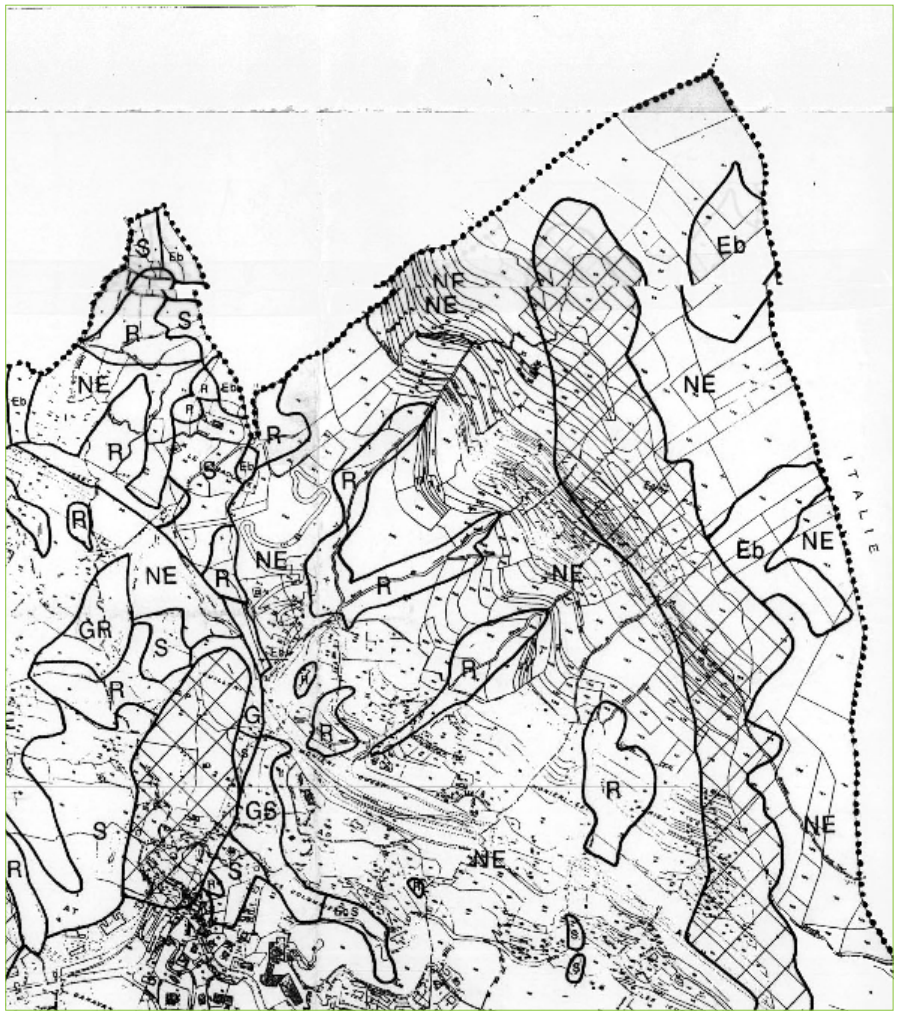
L'extension de l'urbanisation continue de progresser sur les versants et compromet ces cadres naturels privilégiés : gagnées par l'habitat individuel les surfaces boisées se restreignent.

Ces espaces boisés ne bénéficient pas d'un maillage viaire aménagé ; ils sont uniquement accessibles par un réseau de cheminements piétonniers et de nombreuses pistes forestières permettant aux touristes et habitants de profiter de découvrir ces espaces naturels remarquables.

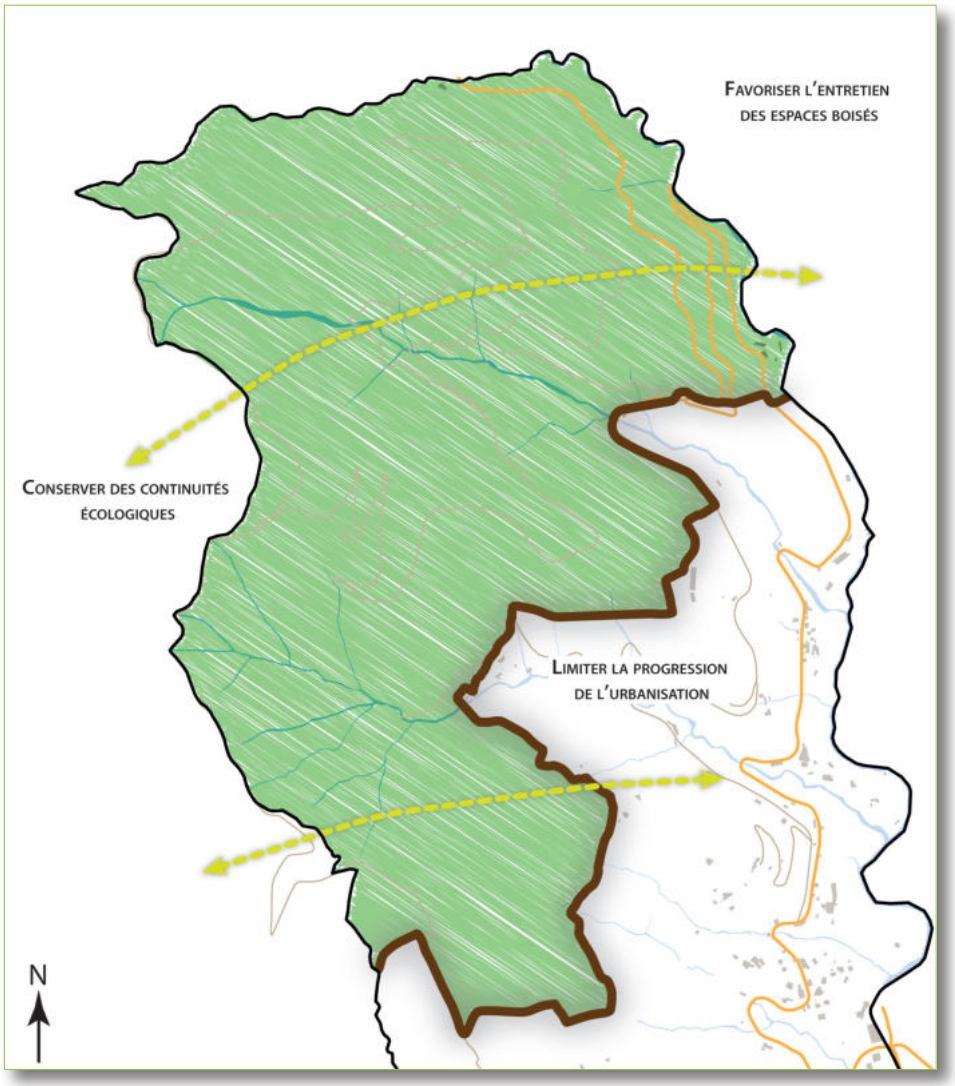
Les caractéristiques paysagères et environnementales de cette entité située en zone littorale nécessitent d'assurer sa préservation et sa mise en valeur à l'horizon du PLU.
Ainsi, les forêts de Saint-Paul et de l'Ubac Foran devront être préservées dans le PLU ; les espaces boisés les plus significatifs devant par ailleurs être inscrits en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.



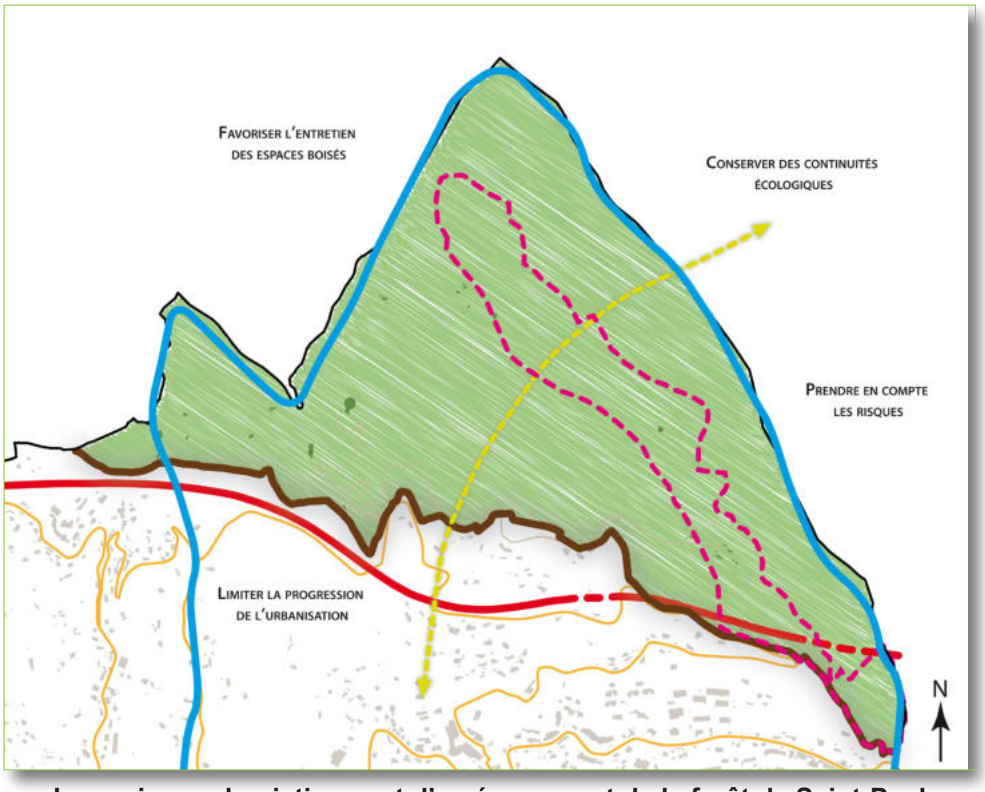
Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur de la forêt de L'Ubac Foran



Plan de prévention des risques Mouvement de terrain approuvé en 2001
Secteur de la forêt de Saint-Paul



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement de la forêt de L'Ubac Foran



Les enjeux urbanistiques et d'aménagement de la forêt de Saint-Paul

Enjeux

→ Maintenir les grandes masses boisées afin notamment d'assurer des continuités écologiques, tout en veillant à la propagation du risque incendie et aux mouvements de terrain,

→ Favoriser l'entretien de ces espaces,

→ Limiter la progression de l'urbanisation sur les espaces boisés et dans les espaces proches du rivage (classement en zone naturelle et/ou espaces boisés classés préconisé).

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Préambule

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le passage du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) induit d'importants changements et modifications dans l'appréhension et la traduction du projet dans les documents de planification.
Parmi ceux-ci, le classement des zones couvrant le territoire communal. **La plus importante évolution concerne les zones NB. Figurant au POS et permettant une urbanisation partielle de secteurs naturels, elles sont désormais supprimées dans le PLU.**
En supprimant les superficies minimales constructibles, la loi ALUR renforce d'autant plus, aujourd'hui, les dispositions législatives de la loi SRU.

Une analyse approfondie de ces secteurs permet d'engager leur reclassement, soit en zones naturelles, soit en zones urbaines.
Cette analyse s'appuie sur l'évolution urbaine, paysagère et fonctionnelle de la zone. Elle considère également les dispositions législatives qui s'appliquent au territoire.

Ainsi, sur la commune de Menton, qui a engagé l'élaboration de son PLU le 22 février 2013, l'analyse suivante prend et compte et détaille, pour chacune des zones NB du POS en vigueur :

- La localisation ;
- Le niveau d'équipements : réseaux d'eau potable, d'assainissement et de voirie ;
- L'occupation actuelle de la zone : urbanisation, éléments paysagers et environnementaux, capacités foncières restantes, etc. ;
- Le niveau d'exposition aux risques naturels, notamment de mouvements de terrain ;
- Les dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes.

Toutes ces caractéristiques déterminées, **l'analyse permet alors de conclure à une possible ouverture à l'urbanisation ou, à contrario, à un classement en zone naturelle.**

Méthodologie

Cette étude identifie différents secteurs issus des zones NB du POS approuvé et met en avant les différentes contraintes qui s'y imposent.
Elle présente également les capacités foncières des différents secteurs d'étude. Ces dernières ont été calculées selon les méthodes de calcul suivantes :

- Les **capacités foncières maximales théoriques** des sites résultent des dernières dispositions législatives (loi ALUR - Suppression des superficies minimales constructibles et COS), plus permissives. Il s'agit de capacités théoriques compte tenu du fait que le projet de PLU, en cours d'élaboration, fixera des dispositions qui contraindront davantage la constructibilité de ces secteurs ;

- Les **capacités d'accueil actuelles** des zones NB résultent de l'application des dispositions réglementaires du document d'urbanisme en vigueur - POS approuvé -.

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Présentation générale

Le territoire communal de Menton est couvert par **32 zones NB** différenciées par leur densité bâtie et leur niveau d'équipement, dont :

- 12 zones NBa ;
- 11 zones NBb ;
- 9 zones NBc.

Elles représentent **266 ha**, soit environ **18 %** du territoire communal.

Les **principales dispositions réglementaires du POS approuvé** pour chacune des zones sont :

> Zone naturelle pas ou peu équipée où sont admises des constructions à faible densité ;

> Superficie minimale constructible :

- NBa : 1 500 m² ou 1 000 m² si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- NBb : 2 500 m² ;
- NBc : 5 000 m².

> Emprise au sol des constructions :

- NBa : 0,12 ;
- NBb : 0,08 ;
- NBc : 0,04.

> Hauteur maximale des constructions fixée à 7 m ;

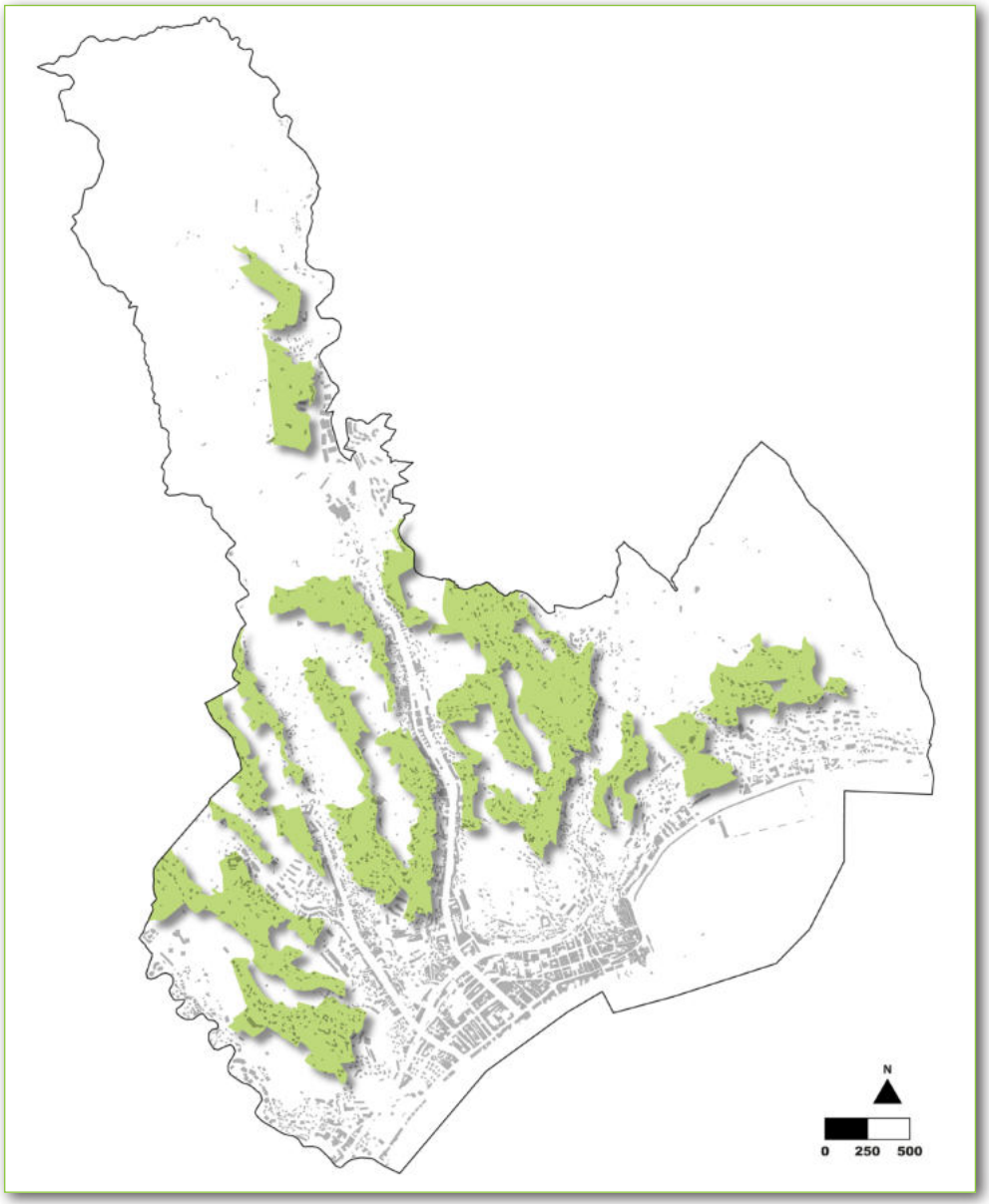
> Préservation des arbres existants et obligation de planter des agrumiers et/ou des oliviers, à raison de 50 % de la surface du terrain pour les plantations d'agrumes, dans les espaces à usage de parc et jardin ;

> Coefficient d'occupation du sol fixé à :

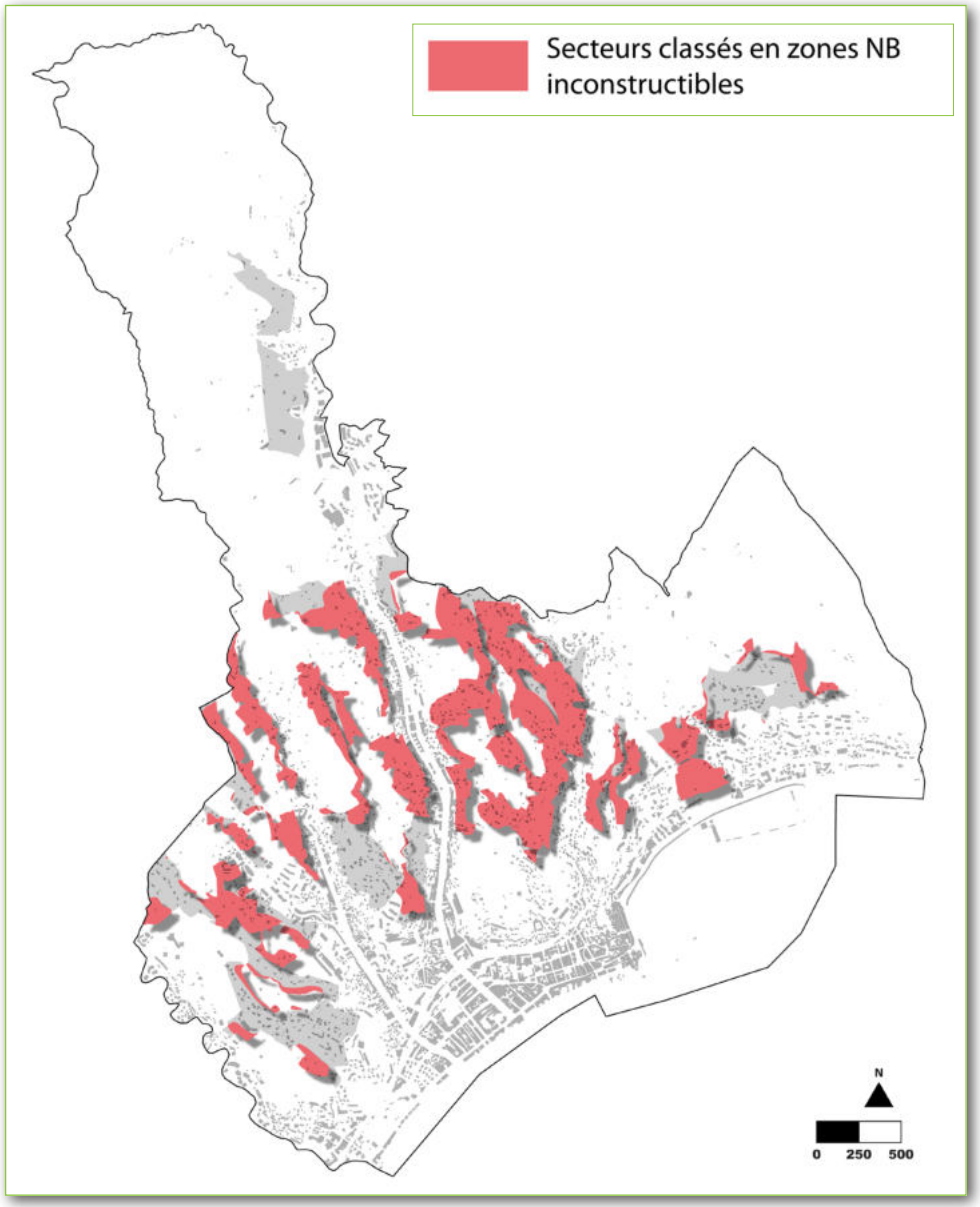
- NBa : 0,12 ;
- NBb : 0,08 ;
- NBc : 0,04.

Le territoire communal de Menton fait l'objet de différentes contraintes réglementaires qui limitent les potentialités d'urbanisation de la commune, notamment au niveau des secteurs classés en zones NB au POS en vigueur.
A ce titre, la DTA des Alpes-Maritimes et le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrain approuvé en 2001 définissent des dispositions strictes réduisant les potentialités d'urbanisation des zones NB.

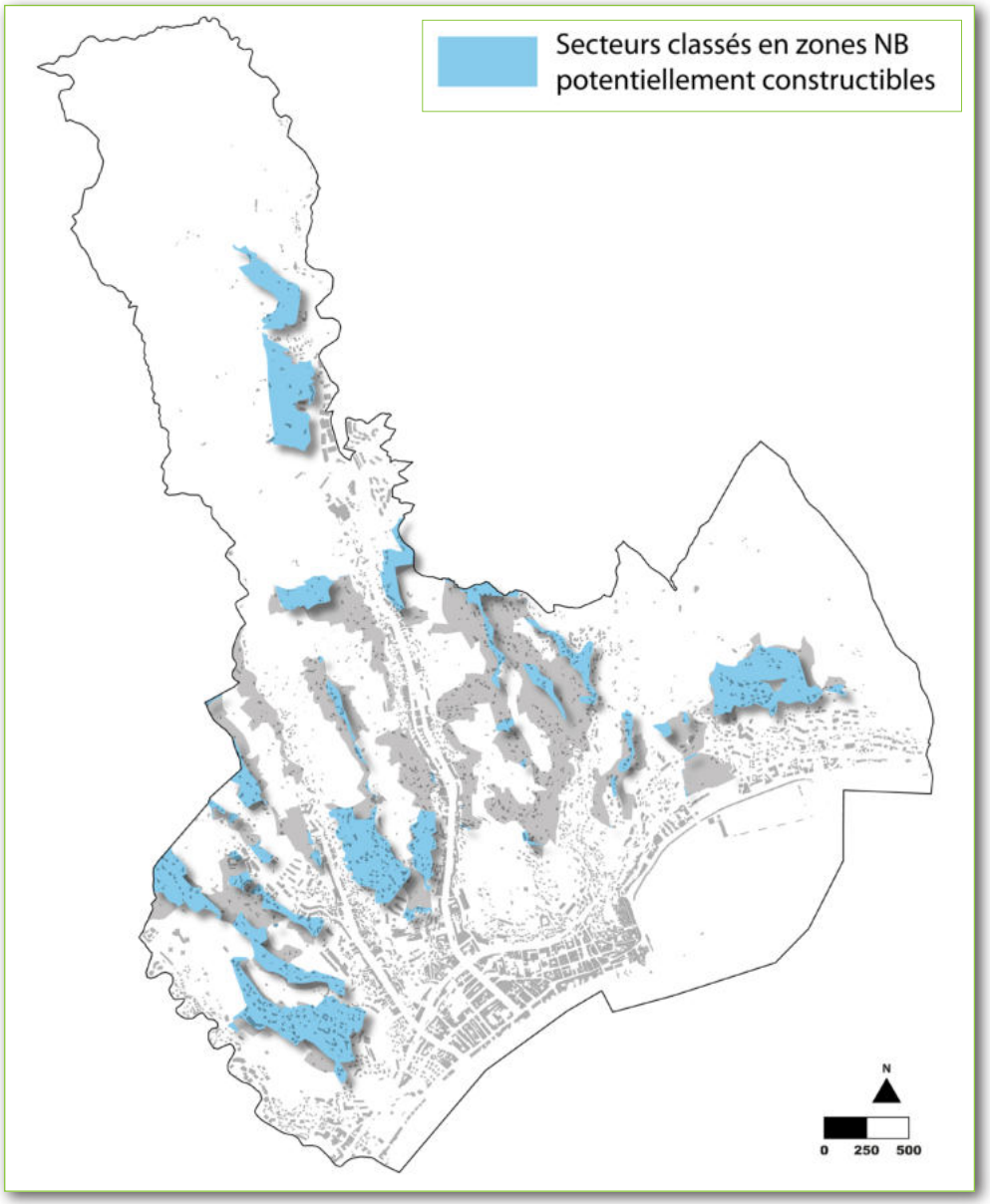
Les cartes présentées dans les pages suivantes dressent le bilan des contraintes réglementaires applicables aux zones NB. Elles identifient, en outre, les secteurs où un développement de l'urbanisation apparaît limité et ceux où il est susceptible d'être envisagé.



Localisation des zones NB du POS en vigueur

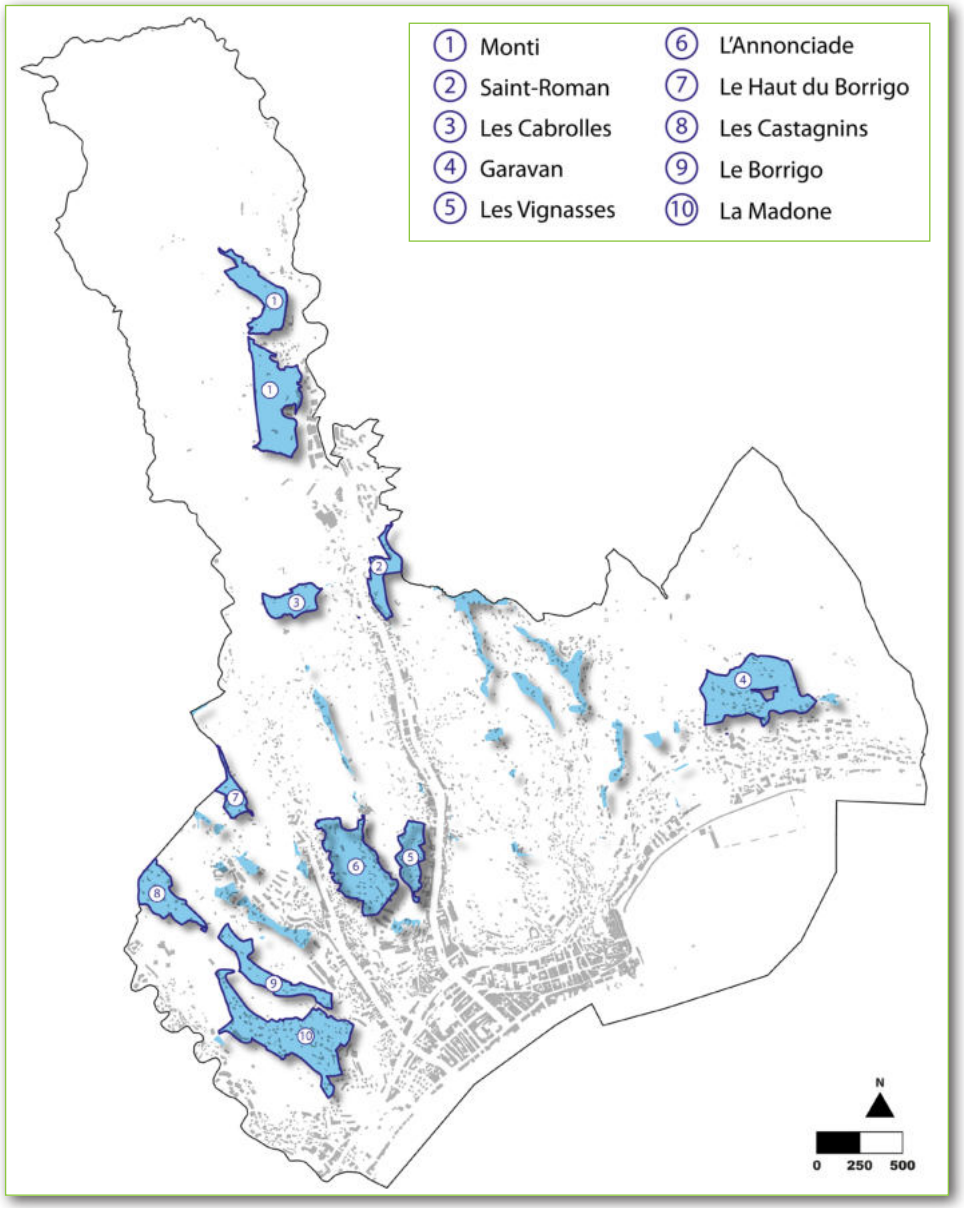


Les zones NB inconstructibles en raison des dispositions réglementaires du PPR Mouvements de terrain et de la DTA des Alpes-Maritimes



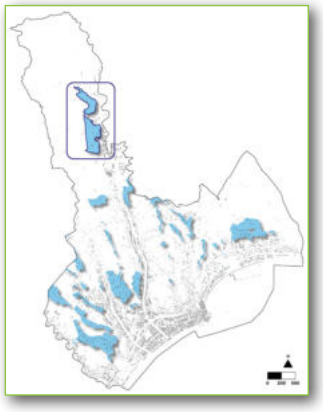
Les zones NB potentiellement constructibles

ANALYSE DÉTAILLÉE DES ZONES NB



Les secteurs potentiellement constructibles classés en zone NB au POS approuvé et présentant des capacités foncières significatives

Secteur 1 : Monti



Situation/Localisation

- Secteur situé au Nord du territoire communal de Menton, aux alentours du hameau de Monti.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** seules les constructions du hameau de Monti Inférieur sont desservies par des canalisations de Ø ≥ 100 mm (route de Sospel, venelle de Monti et desserte locale) ; quelques constructions situées le long de la venelle de Monti bénéficient d'une canalisation de diamètre inférieur (Ø 80 mm) ;
- **Assainissement :** seules les constructions du hameau de Monti Inférieur sont desservies par le réseau collectif d'assainissement (avenue de Saint-Roman, venelle de Monti et desserte locale) ;
- **Voirie :** voies de desserte locale (< 4 m) et desserte communale par la route de Sospel (RD 2566) (≥ 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

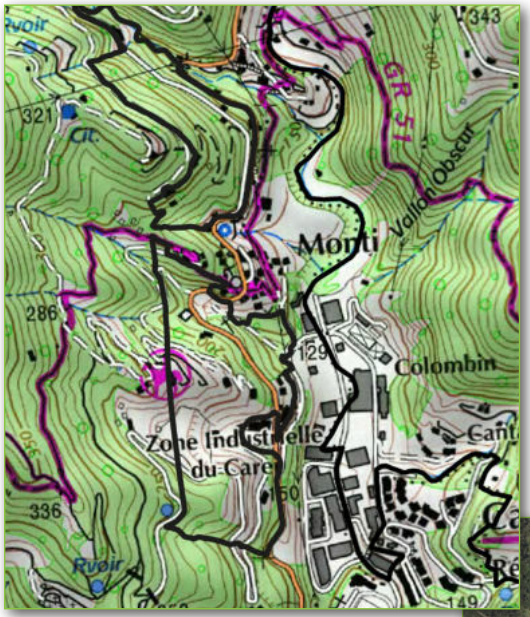
- Secteur inscrit au coeur de vastes espaces naturels protégés ;
- **Trame verte importante** ; secteur traversé par des **continuités naturelles**.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **6 volumes bâtis potentiels**.

Secteur 1 : Monti

Situation & Localisation





Secteur 1 : Monti

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement



Accès & Voirie

Secteur 1 : Monti

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte









Secteur 1 : Monti

Capacités foncières

Capacités maximales d'occupation urbaine



Superficie minimale de la zone NBc : 5 000 m²

Surface de la zone : 20,5 ha

Surface non bâtie : 14,8 ha dont
- Parcelles vierges : 14 ha
- Surface résiduelle : 0,8 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 6 volumes bâtis

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 1 : Monti

Bilan

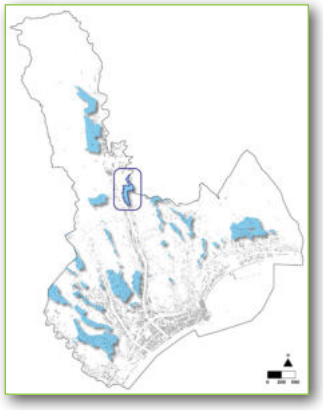
La zone se situe sur le versant Ouest de la Forêt de l'Ubac Foran, de part et d'autre du Hameau de Monti. Les nombreux espaces boisés qui l'entourent lui confèrent un paysage à dominante naturelle.

Principalement desservie par la route de Sospel (RD 2566), elle est néanmoins faiblement équipée en eau potable et assainissement collectif ; ces réseaux étant essentiellement présents au niveau du hameau.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (14,8 ha).

La zone de Monti devra donc faire l'objet d'un renforcement des réseaux (eau potable, assainissement et voirie) et de la préservation de la trame verte communale, si ce secteur est ouvert à l'urbanisation.

Secteur 2 : Saint-Roman



Situation/Localisation

- Secteur situé au Nord du territoire communal de Menton, dans le quartier de Saint-Roman, de part et d'autre du viaduc de l'autoroute A8.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisations de Ø ≥ 100 mm le long de la route du Mont Gros uniquement ;
- **Assainissement :** secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement ; la canalisation la plus proche se situe le long de la route de Sospel, à l'Ouest du secteur ;
- **Voirie :** route de Sospel à l'Ouest et route du Mont Gros à l'Est (≥ 4 m) et desserte locale (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

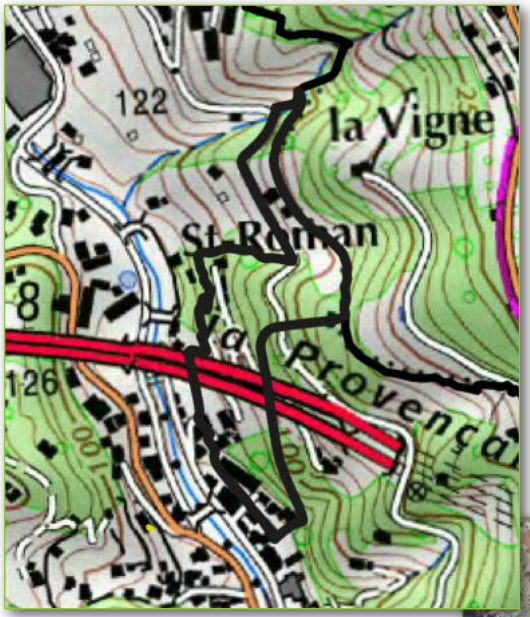
- **Partie Nord** du site inscrit dans la trame verte communale.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **5 volumes bâtis potentiels**.

Secteur 2 : Saint-Roman

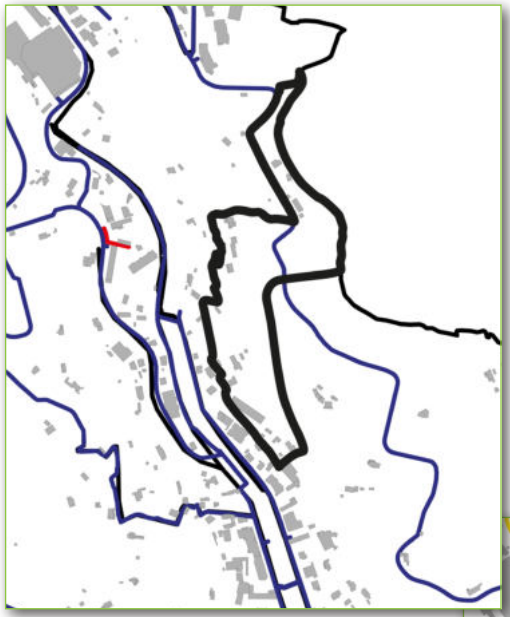
Situation & Localisation



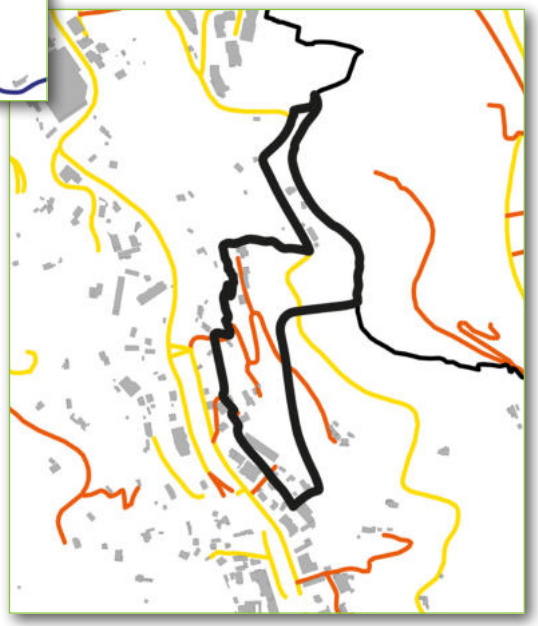


Secteur 2 : Saint-Roman

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement

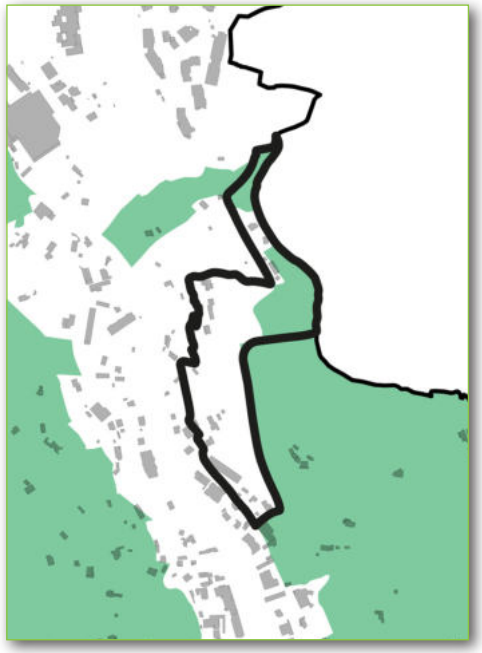


Accès & Voirie

Secteur 2 : Saint-Roman

Trame verte & Occupation du sol

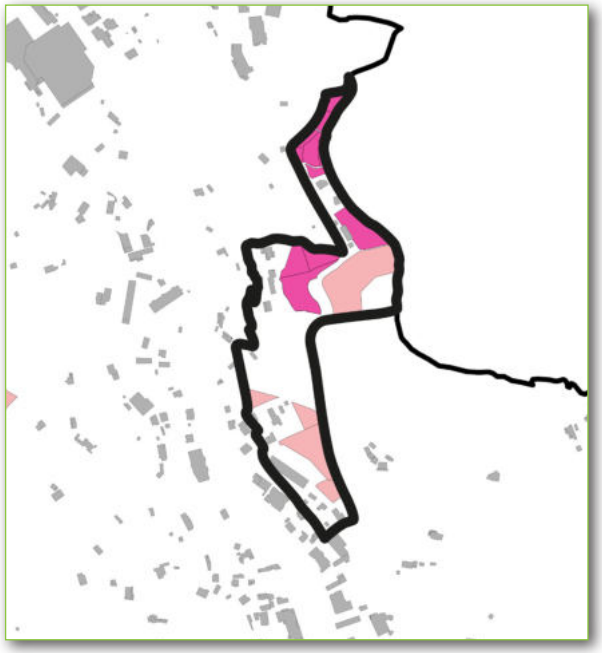
Trame verte



Secteur 2 : Saint-Roman

Capacités foncières

Capacités maximales d'occupation urbaine



Superficie minimale de la zone NBa : 1 500 m² ou 1 000 m² si terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif

Surface de la zone : 4,4 ha

Surface non bâtie : 1,6 ha dont
- Parcelles vierges : 0,8 ha
- Surface résiduelle : 0,8 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 5 volumes bâtis

Secteur 2 : Saint-Roman

Bilan

La zone se situe dans le quartier de Saint-Roman, au Nord du territoire communal. Proche des principaux axes de desserte de la commune et du pôle commercial éponyme, le secteur présente une trame naturelle importante.

Desservie par quelques voies étroites et sinueuses, la zone apparaît également faiblement équipée en réseaux techniques (assainissement autonome et réseau collectif d'eau potable uniquement le long de la route du Mont Gros).

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (1,6 ha).

Compte-tenu des capacités foncières et du caractère naturel de la zone, cette dernière doit être prioritairement préservée de toute nouvelle urbanisation.

Secteur 3 : Les Cabrolles



Situation/Localisation

- Secteur situé au Nord du territoire communal de Menton, dans le quartier des Cabrolles, au Sud de l'autoroute A8.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisations de Ø ≥ 100 mm le long de la corniche André Tardieu et de la route des Cabrolles ;
- **Assainissement :** secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement ;
- **Voirie :** corniche André Tardieu et route des Cabrolles (≥ 4 m) et desserte locale (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

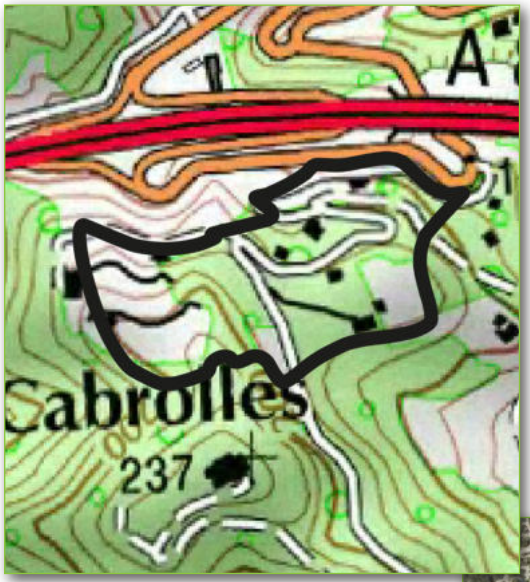
- Secteur entouré par des espaces naturels constituant la trame verte communale, toutefois, le site n'est pas directement concerné.

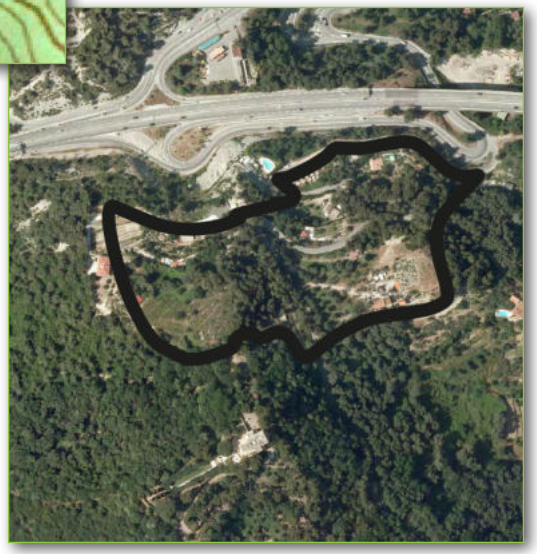
Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **aucun volume bâti potentiel**.

Secteur 3 : Les Cabrolles

Situation & Localisation





Secteur 3 : Les Cabrolles

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement



Accès & Voirie

Secteur 3 : Les Cabrolles

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte



Secteur 3 : Les Cabrolles

Capacités foncières



Capacités maximales d'occupation urbaine

Superficie minimale de la zones NBb & NBc :
- NBb : 2 500 m²
- NBc : 5 000 m²

Surface de la zone : 4,3 ha

Surface non bâtie : 2,4 ha dont
- Parcelles vierges : 1,1 ha
- Surface résiduelle : 1,3 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 0 volume bâti

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 3 : Les Cabrolles

Bilan

Située au Nord du territoire communal de Menton, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8, dans le quartier des Cabrolles, la zone s'inscrit au coeur d'espaces naturels.

Desservi par des voies en capacité suffisante et par le réseau collectif d'alimentation en eau potable, le secteur bénéficie néanmoins d'un assainissement autonome.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (2,4 ha).

Le réseau d'assainissement collectif devra donc être étendu jusqu'au secteur des Cabrolles, si ce dernier est ouvert à l'urbanisation. Néanmoins, compte-tenu de la qualité paysagère du secteur, il est préférable de le maintenir en zone à vocation naturelle.

Secteur 4 : Garavan



Situation/Localisation

- Secteur situé à l'Est du territoire communal de Menton, sur le versant surplombant le port de Menton Garavan, de part et d'autre de l'autoroute A8.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisations de Ø ≥ 100 mm le long de la route de Super Garavan ; les constructions du quartier des Colombières bénéficient d'une canalisation de diamètre inférieur (Ø 80 mm) ;
- **Assainissement :** secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement ; la canalisation la plus proche se situe sur le boulevard de Garavan, au Sud du secteur ;
- **Voirie :** route de Super Garavan, route des Colombières et Jard des Colombières (≥ 4 m) et desserte locale (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

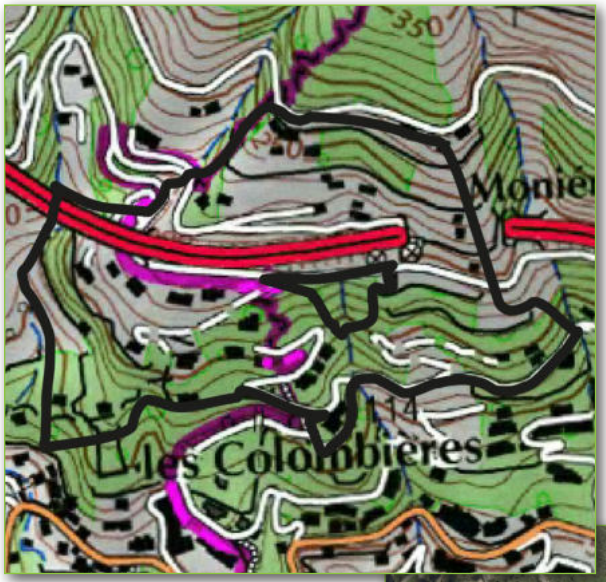
- Secteur inscrit en limite de vastes espaces naturels, tels que la Forêt de Saint-Paul, élément majeur de la trame verte communale ;
- Partie Ouest du site concernée par une continuité écologique à préserver.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **9 volumes bâtis potentiels**.

Secteur 4 : Garavan

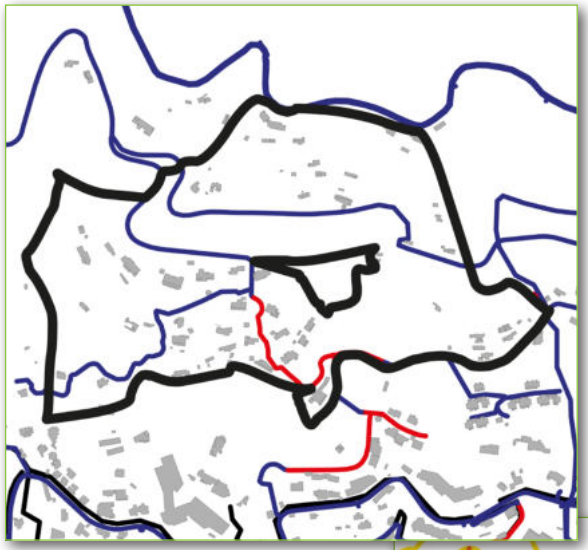
Situation & Localisation





Secteur 4 : Garavan

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement



Accès & Voirie

Secteur 4 : Garavan

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte





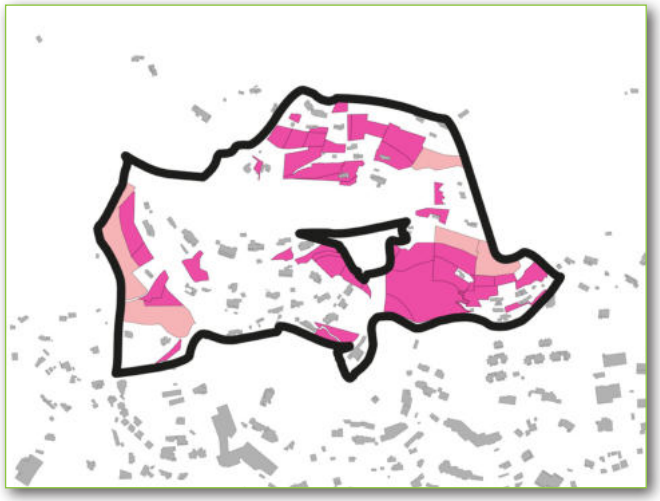




Secteur 4 : Garavan

Capacités foncières

Capacités maximales d'occupation urbaine



Superficie minimale de la zones NBa, NBb & NBc :
- NBa : 1 500 m² ou 1 000 m² si terrain desservi par un réseau collectif d'assainissement
- NBb : 2 500 m²
- NBc : 5 000 m²

Surface de la zone : 16,9 ha

Surface non bâtie : 5 ha dont
- Parcelles vierges : 3,7 ha
- Surface résiduelle : 1,3 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires :

9 volumes bâtis

Secteur 4 : Garavan

Bilan

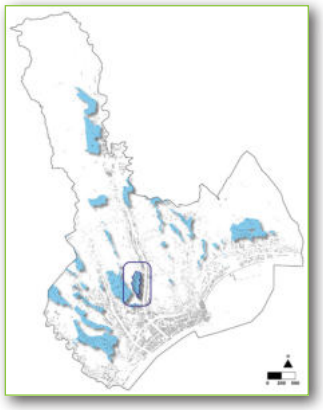
Surplombant le port de Menton-Garavan, le secteur s'inscrit en limite des vastes espaces naturels de la Forêt de Saint-Paul. La trame verte, encore présente, lui confère un cadre paysager de qualité.

Desservie par un réseau de voirie ainsi que par le réseau collectif d'alimentation en eau potable, en capacités suffisantes, la zone bénéficie néanmoins d'un assainissement autonome.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (5 ha).

Le réseau collectif d'assainissement devra donc être étendu, et la trame verte communale préservée, si ce secteur est ouvert à l'urbanisation.

Secteur 5 : Les Vignasses



Situation/Localisation

- Secteur situé au centre du territoire communal de Menton, sur le versant Ouest surplombant la vallée du Careï.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** capacités insuffisantes (Ø 80 mm) des canalisations situées le long de la route des Vignasses ;
- **Assainissement :** secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement ;
- **Voirie :** routes des Vignasses et de l'Annonciade (≥ 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

- Secteur bordé à l'Ouest par des espaces naturels, toutefois le site n'est **pas directement concerné**.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **3 volumes bâti potentiel**.

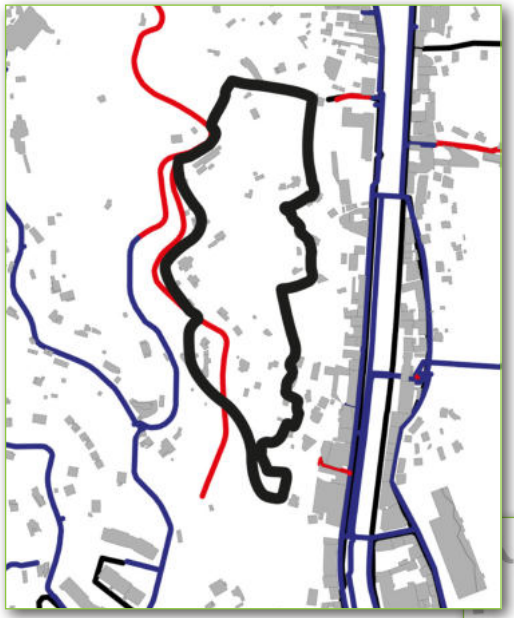
Secteur 5 : Les Vignasses

Situation & Localisation

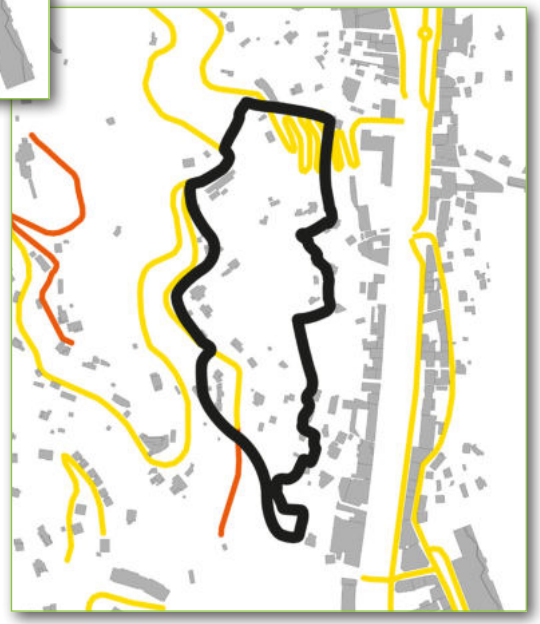


Secteur 5 : Les Vignasses

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement



Accès & Voirie

Secteur 5 : Les Vignasses

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte







Secteur 5 : Les Vignasses

Capacités foncières



Capacités maximales d'occupation urbaine

Superficie minimale de la zone NBa :
1 500 m² ou 1 000 m² si le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement

Surface de la zone : 4,8 ha

Surface non bâtie : 1,5 ha dont
- Parcelles vierges : 0,8 ha
- Surface résiduelle : 0,7 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 3 volumes bâti

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 5 : Les Vignasses

Bilan

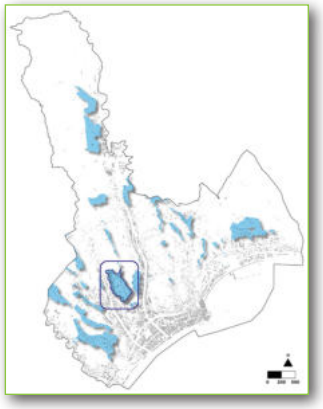
La zone s'inscrit sur le versant surplombant la vallée du Careï. La végétation et les espaces naturels y sont encore ponctuellement présents.

Bien que desservie par un réseau de voies au gabarit suffisant, la zone apparaît faiblement équipée en eau potable et assainissement : réseau collectif d'alimentation en eau en capacité insuffisante et assainissement autonome.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (1,5 ha).

Compte-tenu de ces éléments, l'urbanisation de ce secteur devra être limitée et la qualité paysagère du site préservée en priorité.

Secteur 6 : L'Annonciade



Situation/Localisation

- Secteur situé au centre du territoire communal de Menton, sur la crête dominant la vallée du Careï, en bordure du Monastère de l'Annonciade.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisation de Ø ≥ 100 mm le long de la route de l'Annonciade et de l'impasse des Sources ;
- **Assainissement :** secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement (extension récente du réseau) ;
- **Voirie :** route de l'Annonciade et corniche André Tardieu (≥ 4 m) et desserte locale (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

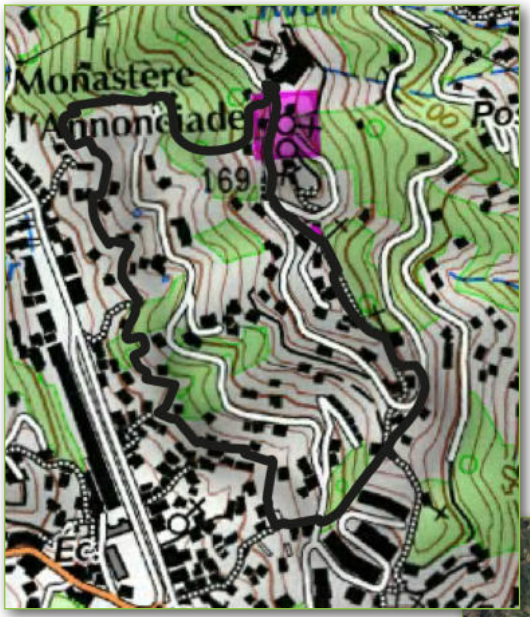
- Secteur bordé à l'Est par des espaces naturels, toutefois le site n'est **pas directement concerné**.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **7 volumes bâtis potentiels**.

Secteur 6 : L'Annonciade

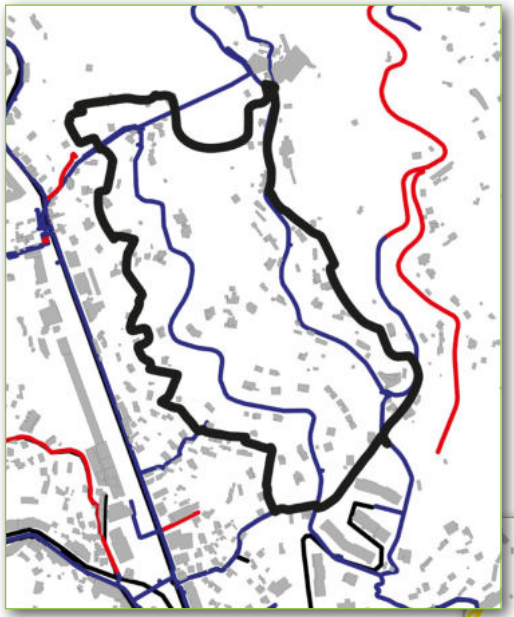
Situation & Localisation





Secteur 6 : L'Annonciade

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement*

NB: Extension récente du réseau collectif d'assainissement jusqu'au Monastère de l'Annonciade.*

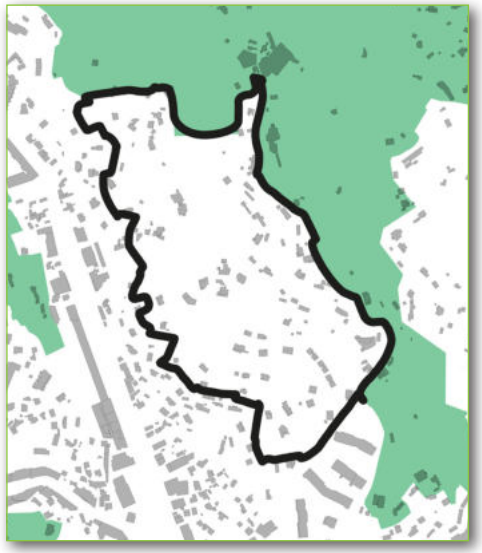


Accès & Voirie

Secteur 6 : L'Annonciade

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte









Secteur 6 : L'Annonciade

Capacités foncières



Capacités maximales d'occupation urbaine

Superficie minimale de la zone NBa : 1 500 m² ou 1 000 m² si le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement

Surface de la zone : 13,7 ha

Surface non bâtie : 6,3 ha dont
- Parcelles vierges : 5,8 ha
- Surface résiduelle : 0,5 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 7 volumes bâtis

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 6 : L'Annonciade

Bilan

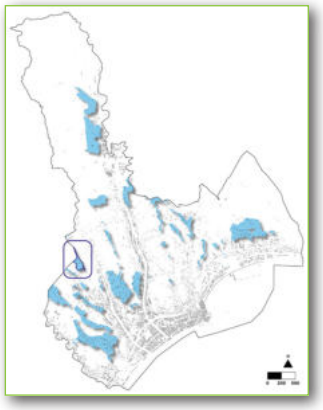
La zone s'inscrit sur la crête surplombant la Vallée du Careï, en bordure du site protégé du Monastère de l'Annonciade.

Desservi uniquement par une voie au gabarit suffisant, le secteur apparaît néanmoins bien équipé en eau potable et en assainissement collectif.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus intéressantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (6,3 ha).

La zone de l'Annonciade devra faire l'objet d'un renforcement du réseau de voirie si elle est ouverte à l'urbanisation.

Secteur 7 : Le Haut Borrigo



Situation/Localisation

- Secteur situé au Nord-Ouest du territoire communal de Menton, en limite communale avec Sainte-Agnès, au quartier de Gajessa.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** capacités insuffisantes (Ø 80 mm) des canalisations situées le long de l'avenue de Prades, excepté sur une petite portion ;
- **Assainissement :** secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement ;
- **Voirie :** avenue de Prades (≥ 4 m) et desserte locale (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

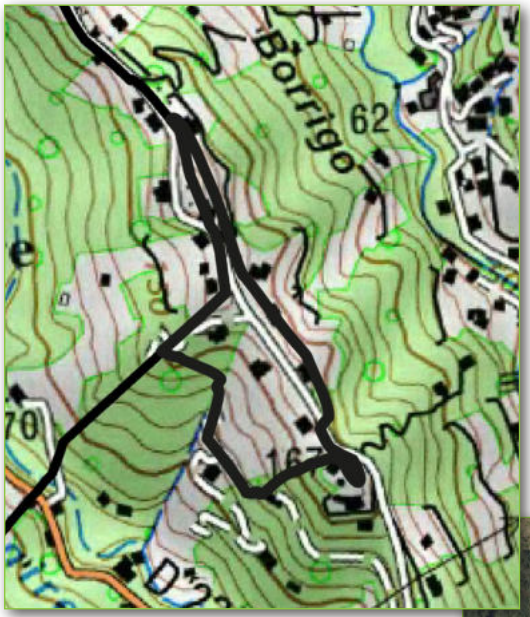
- Secteur inscrit au coeur de vastes espaces naturels constituant la trame verte communale, toutefois, **aucune continuité écologique** n'est identifiée au sein du site.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **1 volume bâti potentiel**.

Secteur 7 : Le Haut Borrigo

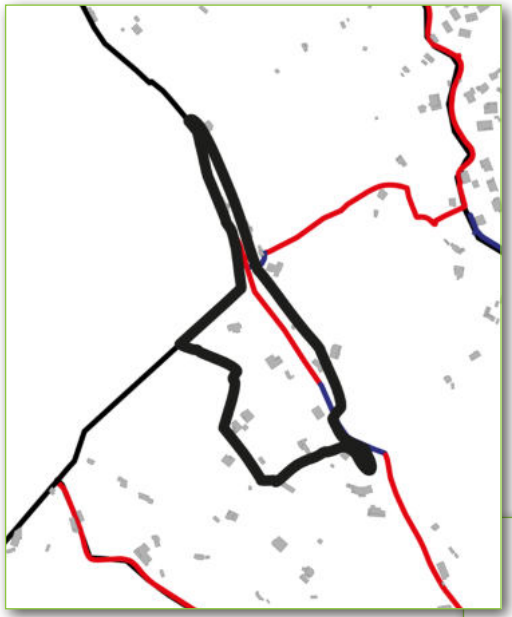
Situation & Localisation



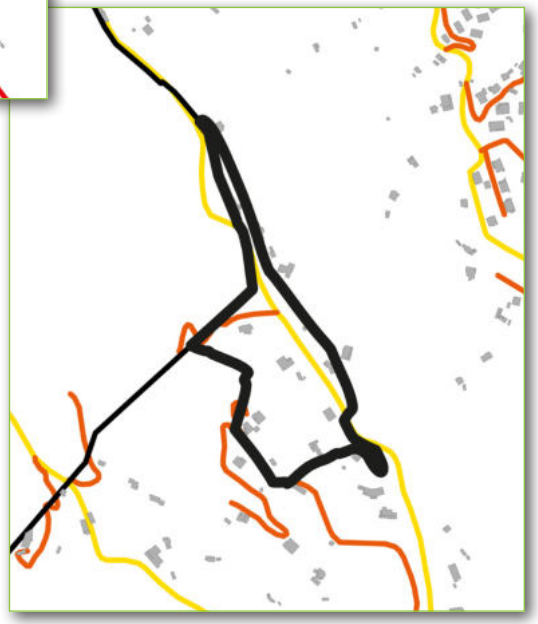


Secteur 7 : Le Haut Borrigo

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement

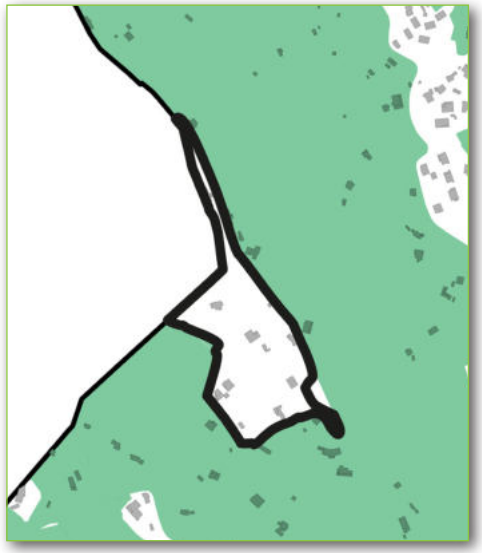


Accès & Voirie

Secteur 7 : Le Haut Borrigo

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte



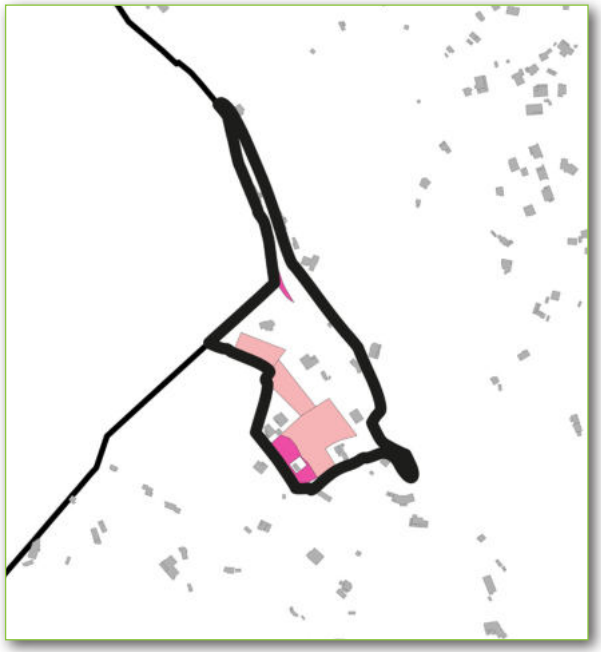






Secteur 7 : Le Haut Borrigo

Capacités foncières



Capacités maximales d'occupation urbaine

Superficie minimale de la zone NBb : 2 500 m²

Surface de la zone : 2,9 ha

Surface non bâtie : 0,7 ha dont
- Parcelles vierges : 0,1 ha
- Surface résiduelle : 0,6 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 1 volume bâti

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 7 : Le Haut Borrigo

Bilan

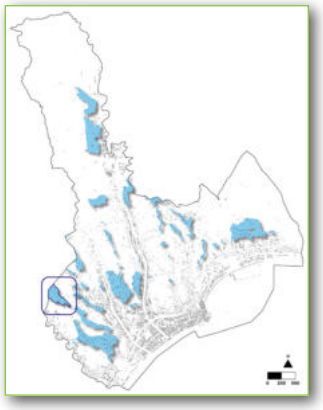
En limite communale avec Sainte-Agnès, au Nord-Ouest de la commune, la zone se situe à proximité de nombreux espaces boisés lui conférant un paysage particulier, à dominante naturelle.

Traversée par l'avenue de Prades - au gabarit suffisant -, la zone apparaît cependant peu équipée en eau potable et assainissement (réseau collectif d'alimentation en eau en capacité insuffisante et assainissement autonome).

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle (0,7 ha).

Compte-tenu de la naturalité du site et des faibles capacités foncières dégagées, la zone du Haut-Borrigo doit être préservée de toute nouvelle urbanisation.

Secteur 8 : Les Castagnins



Situation/Localisation

- Secteur situé au Nord-Ouest du territoire communal de Menton, en limite communale avec Sainte-Agnès, au quartier des Castagnins.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisations de Ø ≥ 100 mm le long de la corniche des Serres de la Madone et du chemin de Sainte-Agnès ;
- **Assainissement :** secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement ;
- **Voirie :** corniche des Serres de la Madone (≥ 4 m) ; desserte locale et chemin de Sainte-Agnès (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

- Secteur bordé par des espaces naturels constituant la trame verte communale ;
- **Quelques parcelles** sont intégrées à cette trame naturelle.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **1 volume bâti potentiel**.

Secteur 8 : Les Castagnins

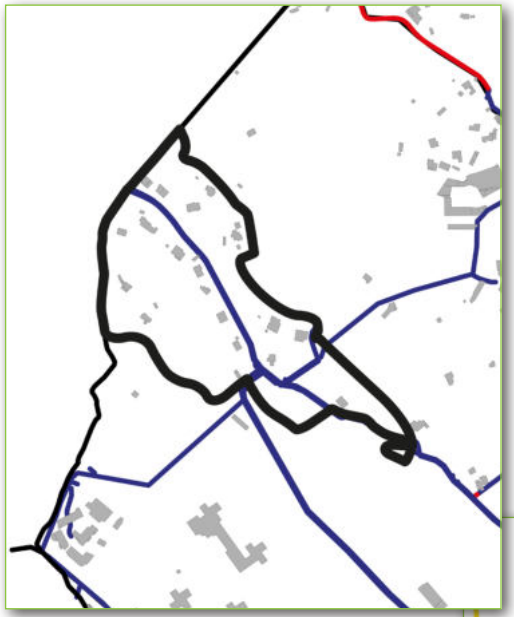
Situation & Localisation



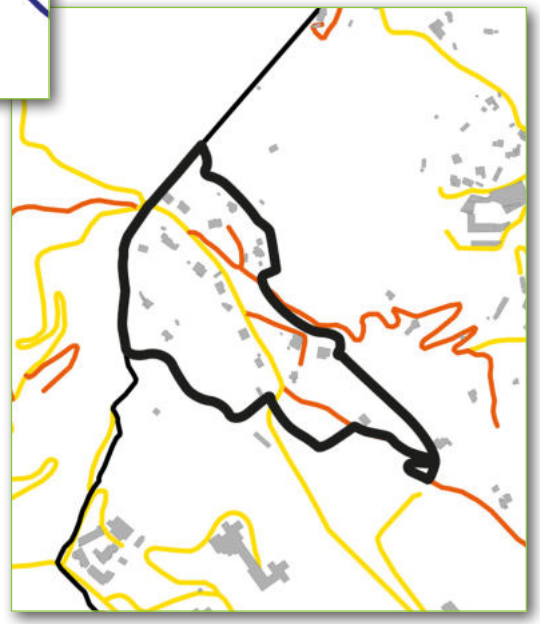


Secteur 8 : Les Castagnins

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement

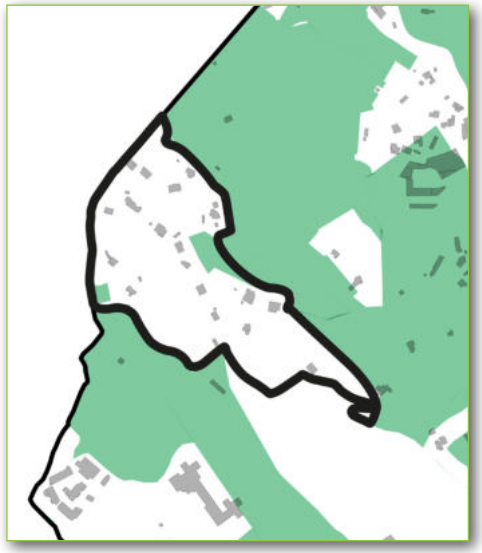


Accès & Voirie

Secteur 8 : Les Castagnins

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte

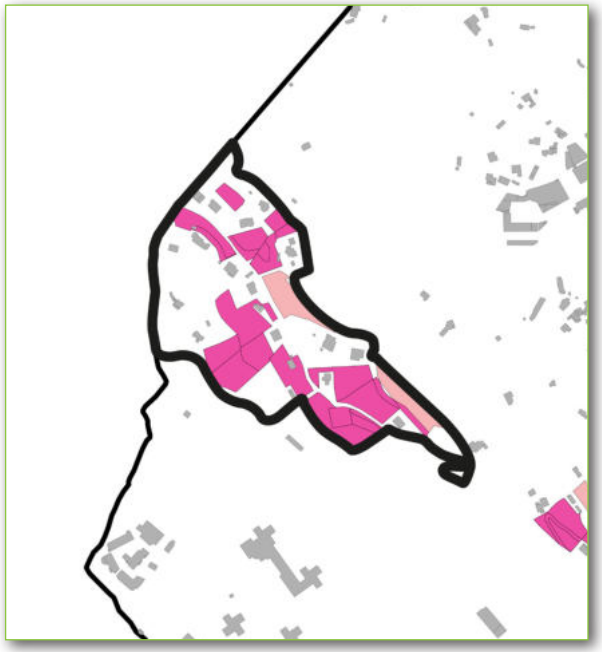






Secteur 8 : Les Castagnins

Capacités foncières



Capacités maximales d'occupation urbaine

Superficie minimale de la zone NBb : 2 500 m²

Surface de la zone : 6,6 ha

Surface non bâtie : 2,5 ha dont
- Parcelles vierges : 2,1 ha
- Surface résiduelle : 0,4 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 1 volume bâti

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 8 : Les Castagnins

Bilan

En limite communale avec Sainte-Agnès, au quartier des Castagnins, le secteur se situe à proximité immédiate de nombreux espaces boisés lui conférant un cadre de vie de qualité.

Desservie par un réseau de voirie et le réseau collectif d'alimentation en eau potable - en capacités suffisantes -, la zone bénéficie néanmoins d'un assainissement autonome.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront des capacités foncières plus importantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierges actuelle du secteur (2,5 ha).

Le réseau collectif d'assainissement devra être étendu et la trame verte communale préservée, si ce secteur est ouvert à l'urbanisation.

Secteur 9 : Le Borrigo



Situation/Localisation

- Secteur situé à l'Ouest du territoire communal de Menton, sur le versant Ouest surplombant le vallon du Borrigo.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisations de Ø ≥ 100 mm le long du chemin de Sainte-Agnès ;
- **Assainissement :** réseau collectif d'assainissement en limite Ouest du secteur ;
- **Voirie :** chemin de Sainte-Agnès (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

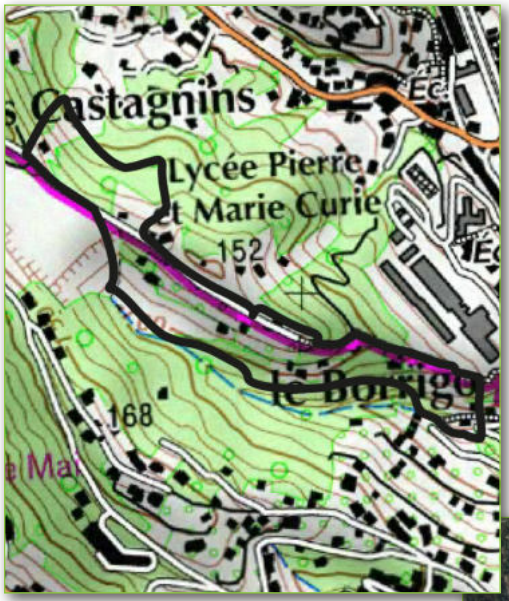
- Secteur bordé par des espaces naturels constituant la trame verte communale ;
- **Quelques parcelles** sont intégrées à cette trame naturelle.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **1 volume bâti potentiel**.

Secteur 9 : Le Borrigo

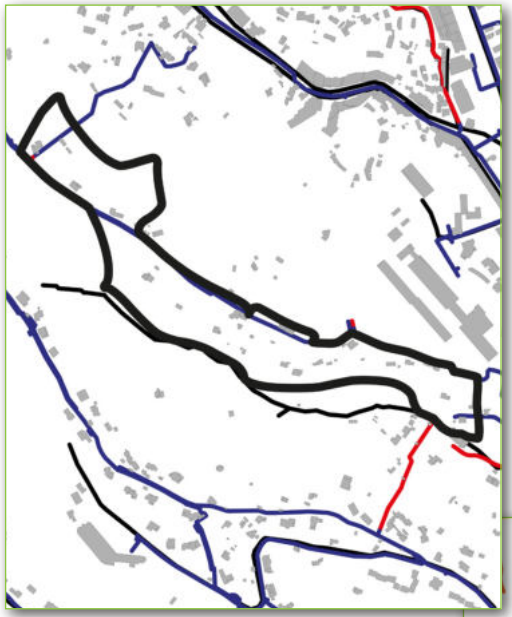
Situation & Localisation



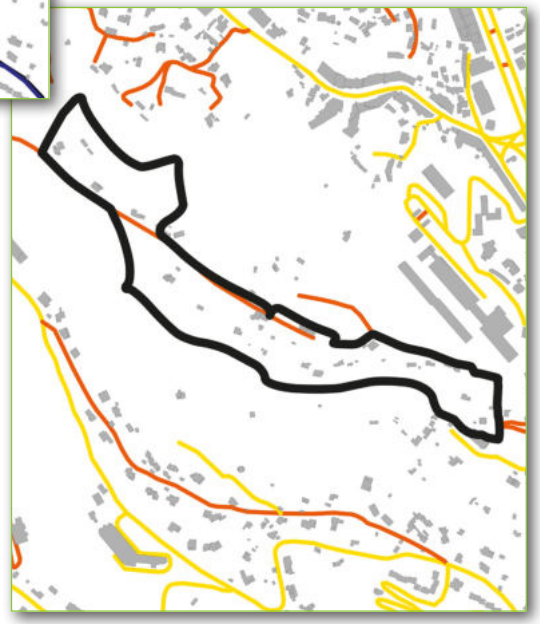


Secteur 9 : Le Borrigo

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement

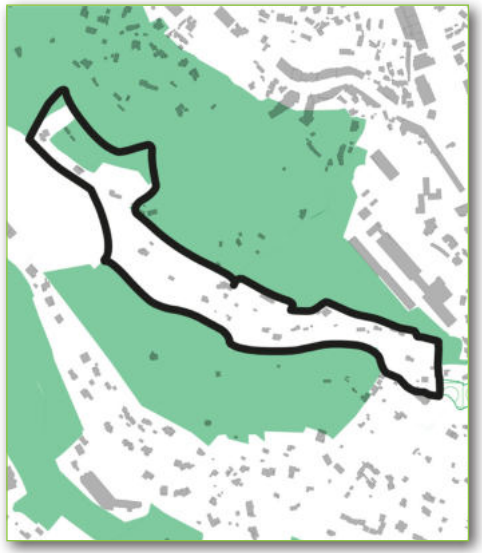


Accès & Voirie

Secteur 9 : Le Borrigo

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte





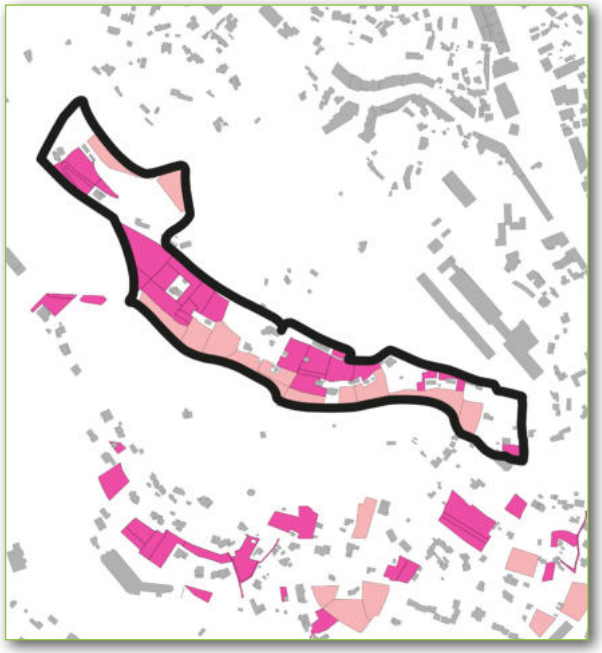




Secteur 9 : Le Borrigo

Capacités foncières

Capacités maximales d'occupation urbaine



Superficie minimale de la zones NBb & NBc :
- NBb : 2 500 m²
- NBc : 5 000 m²

Surface de la zone : 6,6 ha

Surface non bâtie : 3,8 ha dont
- Parcelles vierges : 2,1 ha
- Surface résiduelle : 1,7 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 1 volume bâti

Secteur 9 : Le Borrigo

Bilan

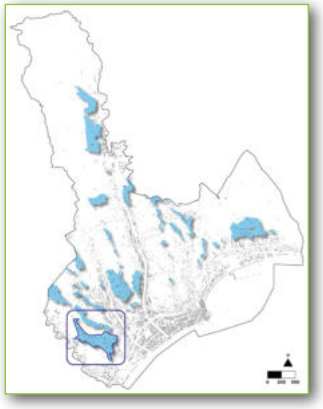
Surplombant le vallon du Borrigo, en bordure du parc sportif du Val d'Anaud, le secteur s'inscrit en limite d'espaces naturels lui conférant un cadre paysager de qualité. La trame végétale y est encore très présente, particulièrement dans la partie Nord du site.

Desservie par une voie étroite - chemin de Sainte-Agnès -, la zone apparaît cependant bien équipée en eau potable et assainissement.

Les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme offriront davantage de capacités foncières étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (3,8 ha).

La zone du Borrigo devra donc faire l'objet d'un renforcement du gabarit des voies et de la préservation de la trame verte communale, si elle est ouverte à l'urbanisation.

Secteur 10 : La Madone



Situation/Localisation

- Secteur situé à l'Ouest du territoire communal de Menton, sur le versant Est surplombant le val de Gorbio, dans le quartier de La Madone.

Niveau d'équipement

- **Alimentation en eau potable :** canalisations de Ø ≥ 100 mm le long de la corniche des Serres de la Madone et de l'allée des Arbousiers ; quelques constructions situées sur le versant surplombant le vallon du Borrigo sont desservies par une canalisation de Ø 80 mm ;
- **Assainissement :** réseau collectif d'assainissement le long de la corniche des Serres de la Madone ;
- **Voirie :** corniche des Serres de la Madone (≥ 4 m) et allée des Arbousiers (< 4 m).

Trame verte & Occupation du sol

- Secteur bordé par des espaces naturels constituant la trame verte communale ;
- **Quelques parcelles** sont intégrées à cette trame naturelle.

Capacité foncière

- Au regard des dispositions réglementaires du POS en vigueur, le secteur dégage **3 volumes bâti potentiel**.

Secteur 10 : La Madone

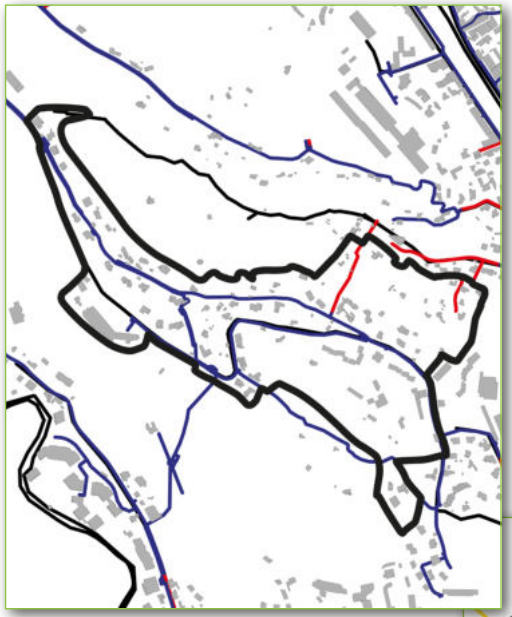
Situation & Localisation



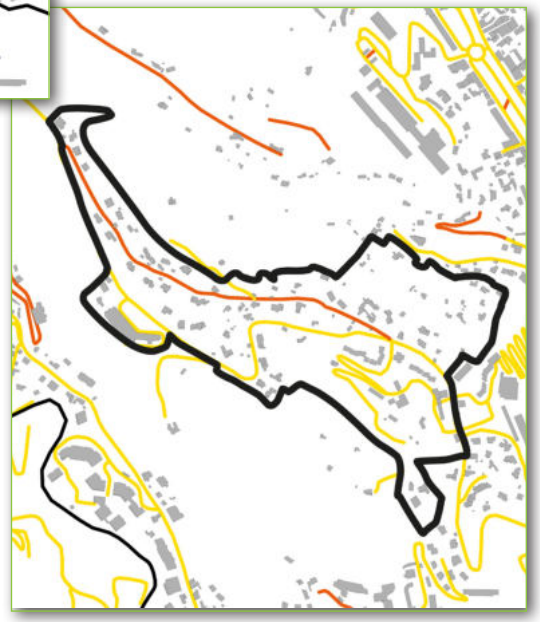


Secteur 10 : La Madone

Réseaux techniques & Voirie



Réseaux collectifs d'alimentation en eau potable & d'assainissement

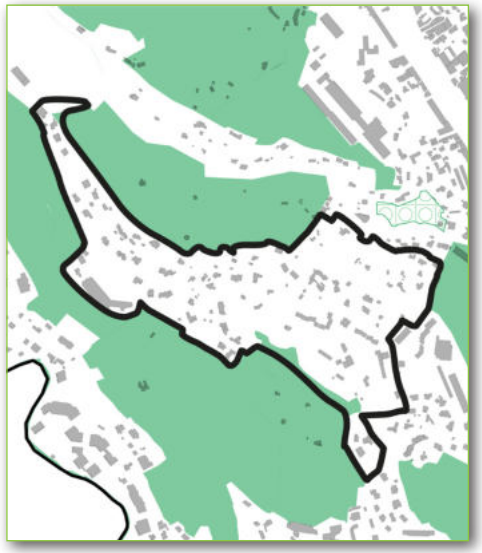


Accès & Voirie

Secteur 10 : La Madone

Trame verte & Occupation du sol

Trame verte





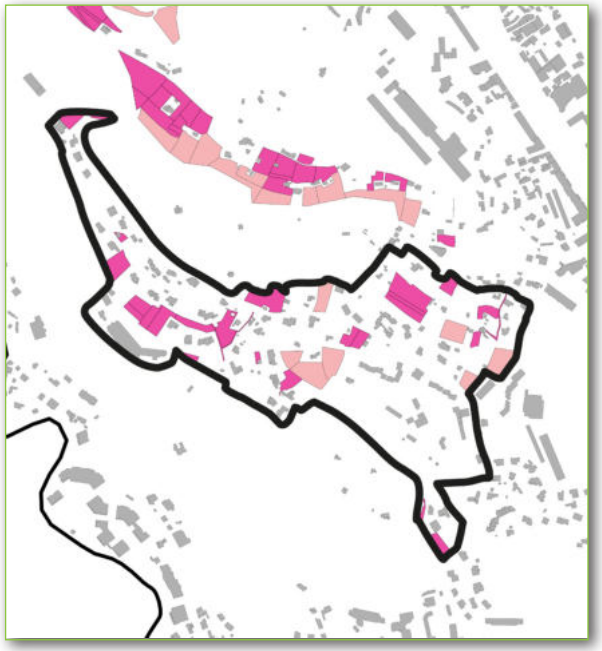




Secteur 10 : La Madone

Capacités foncières

Capacités maximales d'occupation urbaine



Superficie minimale de la zones NBa & NBb :
- NBa : 1 500 m² ou 1 000 m² si le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement
- NBb : 2 500 m²

Surface de la zone : 18,2 ha

Surface non bâtie : 2,7 ha dont
- Parcelles vierges : 1,8 ha
- Surface résiduelle : 0,9 ha

Capacités résiduelles :
- Au regard des dispositions réglementaires : 3 volumes bâti

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.3 - Analyse des zones NB

Secteur 10 : La Madone

Bilan

A l'Ouest du territoire communal, le secteur de La Madone domine le Val de Gorbio. Il est bordé de part et d'autre par des espaces boisés constituant le grand cadre paysager du site.

Ce dernier bénéficie de l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement et voirie) en capacités suffisantes.

Les dispositions réglementaires du futur document offriront des capacités foncières plus intéressantes étant donné :
1°/ la suppression des superficies minimales constructibles,
2°/ la surface vierge actuelle du secteur (2,7 ha).

La trame verte communale devra être préservée si ce secteur est ouvert à l'urbanisation.

BILAN

	Niveau d'équipement			Trame verte	Capacités foncières *(théoriques/ réglementaires)*	Conclusion / Proposition de zonage	
	Eau	Assainissement	Voirie				
1. Monti	Ø ≥ 100 mm partiellement	Collectif partiellement	≥ 4 m partiellement	Concerné	865 volumes / 6 volumes	**Ouverture possible sous conditions**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**
2. St Roman	Ø ≥ 100 mm partiellement	Autonome	≥ 4 m partiellement	Concerné	115 volumes / 5 volumes	**Préservation du site**	**N**
3. Les Cabrolles	Ø ≥ 100 mm	Autonome	≥ 4 m	Pas concerné	169 volumes / Aucun volume	**Ouverture possible sous conditions mais préservation recommandée**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**
4. Garavan	Ø ≥ 100 mm	Autonome	≥ 4 m	Concerné	237 volumes / 9 volumes	**Ouverture possible sous conditions**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**
5. Les Vignasses	Ø < 100 mm	Autonome	≥ 4 m	Pas concerné	109 volumes / 3 volumes	**Ouverture limitée Préservation du site**	**U + N**
6. L'Annonciade	Ø ≥ 100 mm	Collectif	≥ 4 m partiellement	Pas concerné	439 volumes / 7 volumes	**Ouverture possible sous conditions**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**
7. Haut Borrigo	Ø < 100 mm	Autonome	≥ 4 m	Pas concerné	43 volumes / 1 volume	**Préservation du site**	**N**
8. Les Castagnins	Ø ≥ 100 mm	Autonome	≥ 4 m	Concerné	122 volumes / 1 volume	**Ouverture possible sous conditions**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**
9. Le Borrigo	Ø ≥ 100 mm	Collectif à proximité	< 4 m	Concerné	267 volumes / 1 volume	**Ouverture possible sous conditions**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**
10. La Madone	Ø ≥ 100 mm	Collectif	≥ 4 m partiellement	Concerné	153 volumes / 3 volumes	**Ouverture possible sous conditions**	**U + L.151-19 / L.151-23 CU**

Enjeux

→ **Maîtriser le développement de l'urbanisation,**

→ **Privilégier l'urbanisation en continuité de l'existant,**

→ **Préserver la trame verte et les continuités naturelles.**

Points de vigilance

→ **Extension et renforcement des réseaux AEP et Assainissement**

→ **Renforcement du gabarit des voies**

→ **Incidences de l'urbanisation sur le réseau Natura 2000 et les risques des mouvements de terrain**

CHAPITRE 2

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.1 - Évolution de la consommation de l'espace

L'artificialisation des sols de 1987 à 2013

Cette analyse doit être modérée. En effet, les échelles de mesure et de représentation ne permettent bien souvent pas le niveau de détail nécessaire pour observer la réelle évolution de l'urbanisation sur le territoire mentonnais.
L'analyse suivante est basée sur le relevé cadastral de 2013 et sur le document d'urbanisme en vigueur. Une analyse au niveau des permis de construire de la commune a également été réalisée.

Depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols en 1987, environ 2 300 nouvelles constructions se sont implantées sur le territoire communal, soit environ 88 nouvelles constructions par an en moyenne.
Cela représente environ 17 hectares imperméabilisés supplémentaires, soit 0,7 hectares imperméabilisés par an.

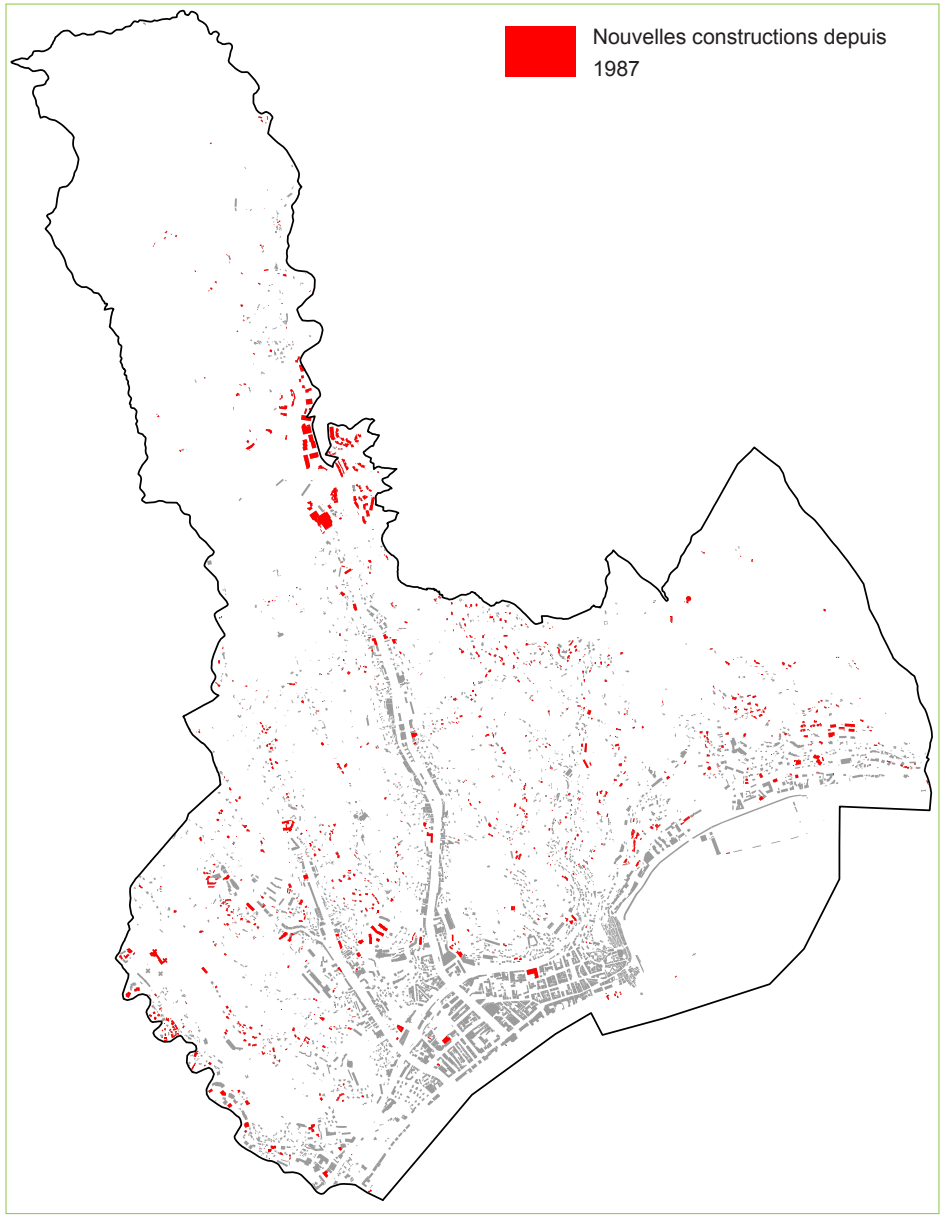
Les constructions se sont implantées majoritairement dans les zones NB, secteurs naturels peu équipés mais qui permettaient l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat pavillonnaire.

De nombreuses constructions se sont également réalisées dans les zones UB et UC, en continuité des espaces bâtis existants.

L'urbanisation s'est développée, dans les mêmes temps, dans sa partie Ouest, dans le Val de Gorbio, sous la forme d'habitat pavillonnaire et/ou de petit collectif.

Au nord du territoire communal, la zone du Haut-Careï, recense de nombreuses constructions. Il s'agit de la ZAC.

Ainsi lors de la période 1987-2013, l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, estimée à environ 6 ha, a essentiellement concernée des projets d'habitat.



La localisation des nouvelles constructions de 1987 à 2013

Sources : Zonage POS approuvé, Cadastre_2013 CARF

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.1 - Évolution de la consommation de l'espace

Au vu du POS, les constructions réalisées pour cette période se répartissent ainsi :

Zone du POS	Surface artificialisée	Nombre de constructions	Part de la surface totale artificialisée
NA	0,07 ha	13	0,4 %
NBa	3,1 ha	706	18,9 %
NBb	1,2 ha	223	7,3 %
NBc	0,5 ha	104	3 %
NC	0,13 ha	44	0,8 %
ND	1 ha	187	6,1 %
NDa	0,07 ha	7	0,4 %
NDb	/	/	/
NDc	0,06 ha	7	0,4 %
NDd	0,03 ha	4	0,2 %
UBa	1 ha	64	6,1 %
UBb	0,2 ha	1	1,2 %
UCa	0,7 ha	78	4,3 %
UCb	1,5 ha	164	9,1 %
UCc	2 ha	240	12,2 %
UCd	0,7 ha	115	4,3 %
UDa	0,5 ha	73	3 %
UDb	0,6 ha	112	3,7 %
UDc	0,6 ha	64	3,7 %
UF	0,02 ha	2	0,1 %
US	0,06 ha	2	0,4 %
UTa	0,13 ha	7	0,8 %
UTb	0,17 ha	14	1 %
UTc	0,005 ha	1	0,03 %
UTd	/	/	/
UTe	0,02 ha	4	0,1 %
UTf	/	/	/
UTg	0,07 ha	1	0,4 %
UTh	0,4	13	2,4 %
UZ	1,6 ha	30	9,7 %

Sources : Zonage POS approuvé, Cadastre_2013 CARF

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.1 - Évolution de la consommation de l'espace

L'artificialisation des sols de 2003 à 2015

Entre 2003 et 2015, l'urbanisation de la commune de Menton s'est structurée autour du centre et le long des Vals du Borrigo et du Careï. Elle s'est ensuite développée au nord du territoire communal.
Les nouvelles constructions entre 2003 et 2015 se répartissent de la manière suivante :

- 81 % habitat ;
- 7 % équipements publics ;
- 12 % activités ;

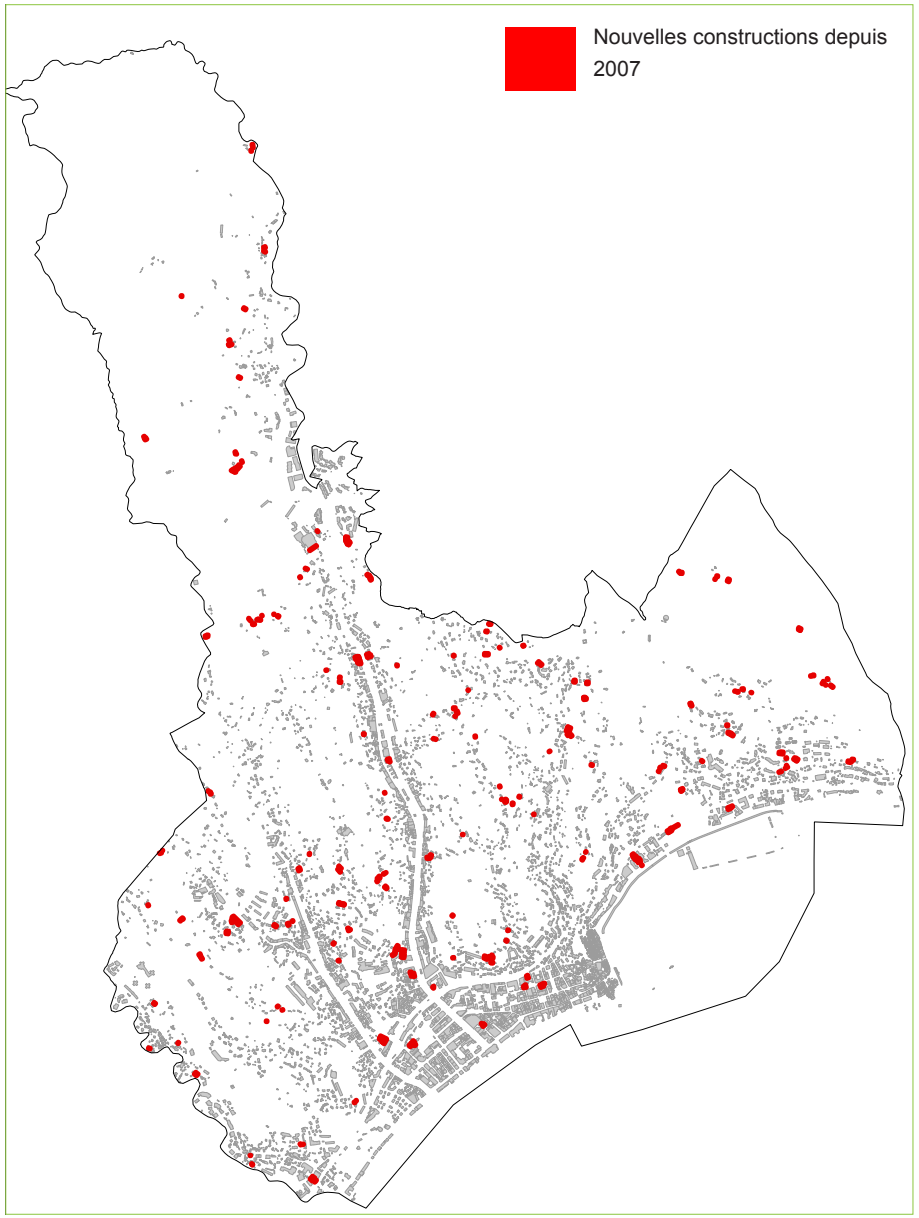
Sur les 81 % de nouvelles constructions pour de l'habitat, 88 % sont des logements collectifs*. 9 logements sur 10 sont donc des logements collectifs et se réalisent sur des unités foncières inférieures à 3000 m². Cela à permis à la commune de réaliser 2 468 logements en 12 ans soit 63 logements par hectare. La densité moyenne de l'habitat est ainsi de 2,4.
Pour cette même période, la commune a réalisée 11 équipements publics et 8 constructions pour des activités de commerces et industrielle.

En fonction des données disponibles, notamment des données SIG, l'analyse sur l'artificialisation des zones naturelles, forestières et agricoles est réalisée sur la période 2007 - 2013.
Ainsi, 0,4 hectare ont été consommés en zone NA (d'urbanisation future), 10,1 hectares en zone NB (zone «de campagne»), 0,9 hectare en zone NC (agricole) et 4,8 hectares en zone ND (naturelle).

Environ **16,2 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés. Cela représente 1,5 % des zones naturelles et agricoles au POS approuvé en 1987 (1097 ha).

Au regard des nouvelles exigences réglementaires des lois Grenelle et ALUR, le développement urbain devra être orienté en priorité au sein de l'emprise urbaine par un comblement des dents creuses afin de limiter le développement d'un bâti diffus et de préserver le paysage.

**un logement est considéré comme un logement collectif à partir de 11 logements*



La localisation des nouvelles constructions de 2007 à 2013

Sources : POS approuvé, Cadastre_2007 et 2013 CARF

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Les capacités d'accueil des zones NB

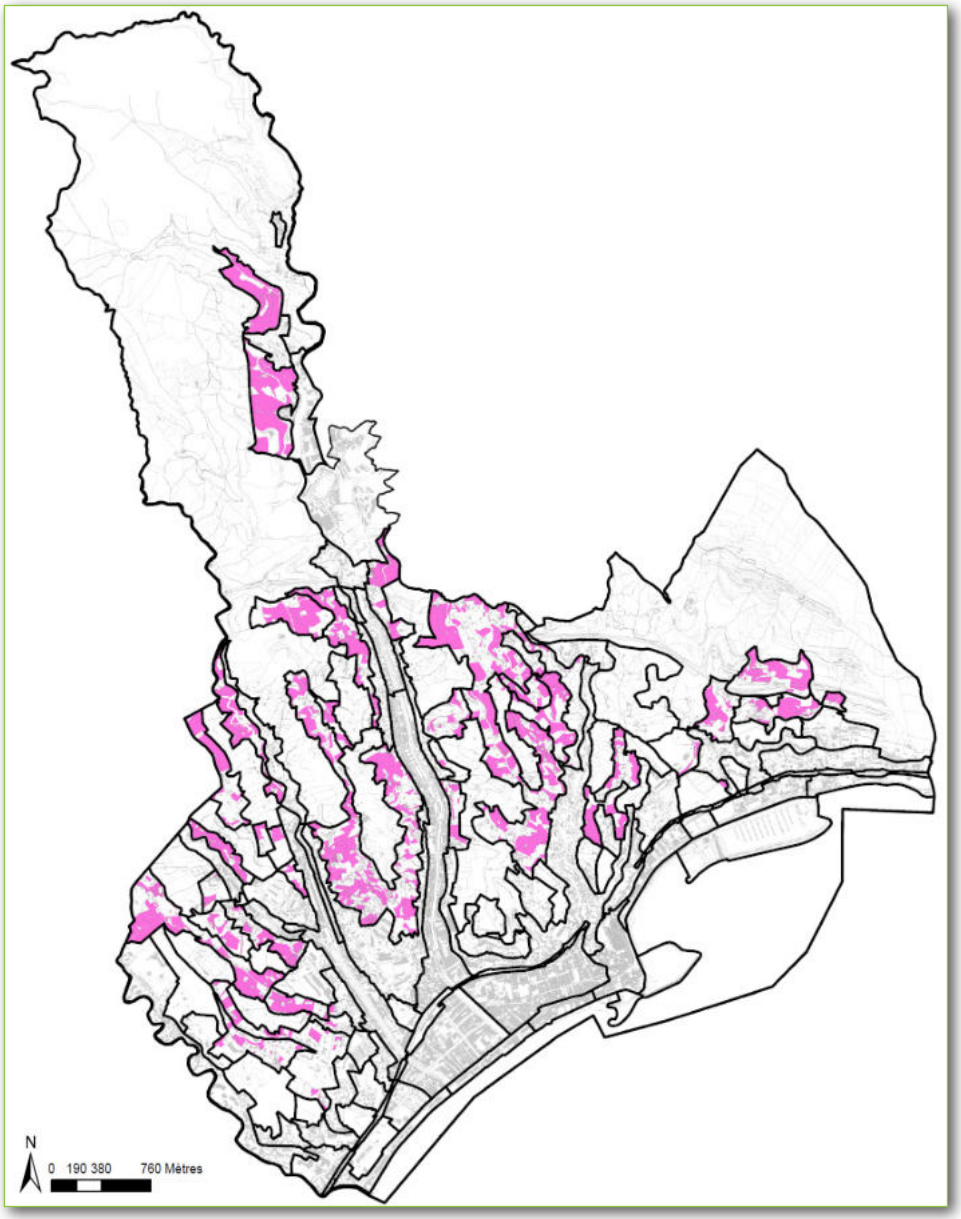
	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB						
Secteur 1 - Monti	**148 317 m²**	**44 495,1 m²**	120 m²	0,04	6	865
Secteur 2 - Saint-Roman	**16 359 m²**	**4 907,7 m²**	100 m²	0,12	5	115
Secteur 3 - Les Cabrolles	**24 147 m²**	**7 244,1 m²**	100 m²	0,08	0	169
Secteur 4 - Garavan	**50 822 m²**	**15 246,6 m²**	150 m²	0,12 0,08 0,04	9	237
Secteur 5 - Les Vignasses	**15 521 m²**	**4 656,3 m²**	100 m²	0,12	3	109
Secteur 6 - L'Annonciade	**62 643 m²**	**18 792,9 m²**	100 m²	0,12	7	439
Secteur 7 - Le Haut Borrigo	**7 361 m²**	**2 208,3 m²**	120 m²	0,08	1	43
Secteur 8 - Les Castagnins	**26 046 m²**	**7 813,8 m²**	150 m²	0,08	1	122
Secteur 9 - Le Borrigo	**38 095 m²**	**11 428,5 m²**	100 m²	0,08 0,04	1	267
Secteur 10 - La Madone	**26 268 m²**	**7 880,4 m²**	120 m²	0,12 0,08	3	153
Total Zones NB	**415 579 m²**	**124 673,7 m²**			**35**	**2 517**
Coeff de rétention foncière (1/3)*					**23**	**1 678**

Capacités d'accueil potentielles :

→ 23 logements selon les dispositions du POS

→ 1 678 logements avec la loi ALUR

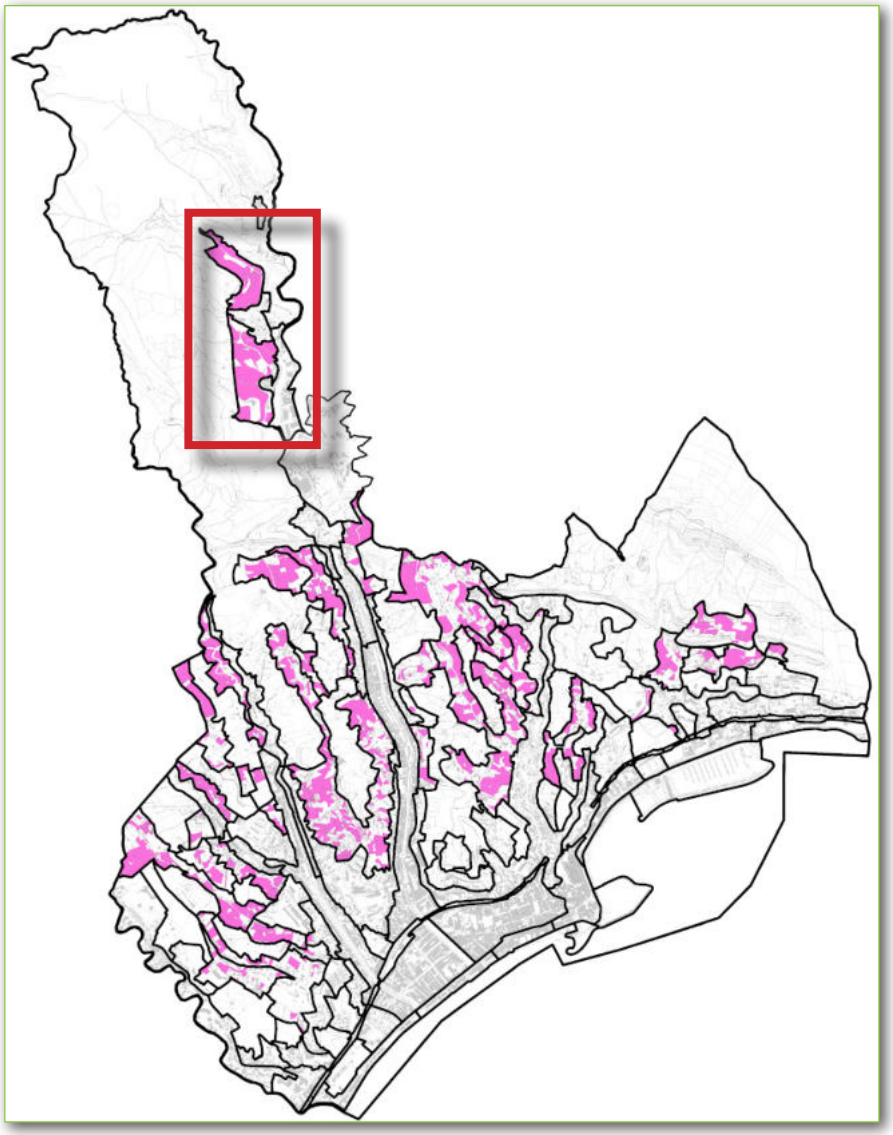
**2 terrains construits pour 3 terrains constructibles*



Les capacités d'accueil dégagées par les zones NB du POS

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 1**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 1 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 1 - Monti	NBc	42 990 m²	12 897 m²	120 m²	0,04	6	865
Total Secteur 1		**148 317 m²**	**44 495,1 m²**			**6**	**865**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**4**	**577**

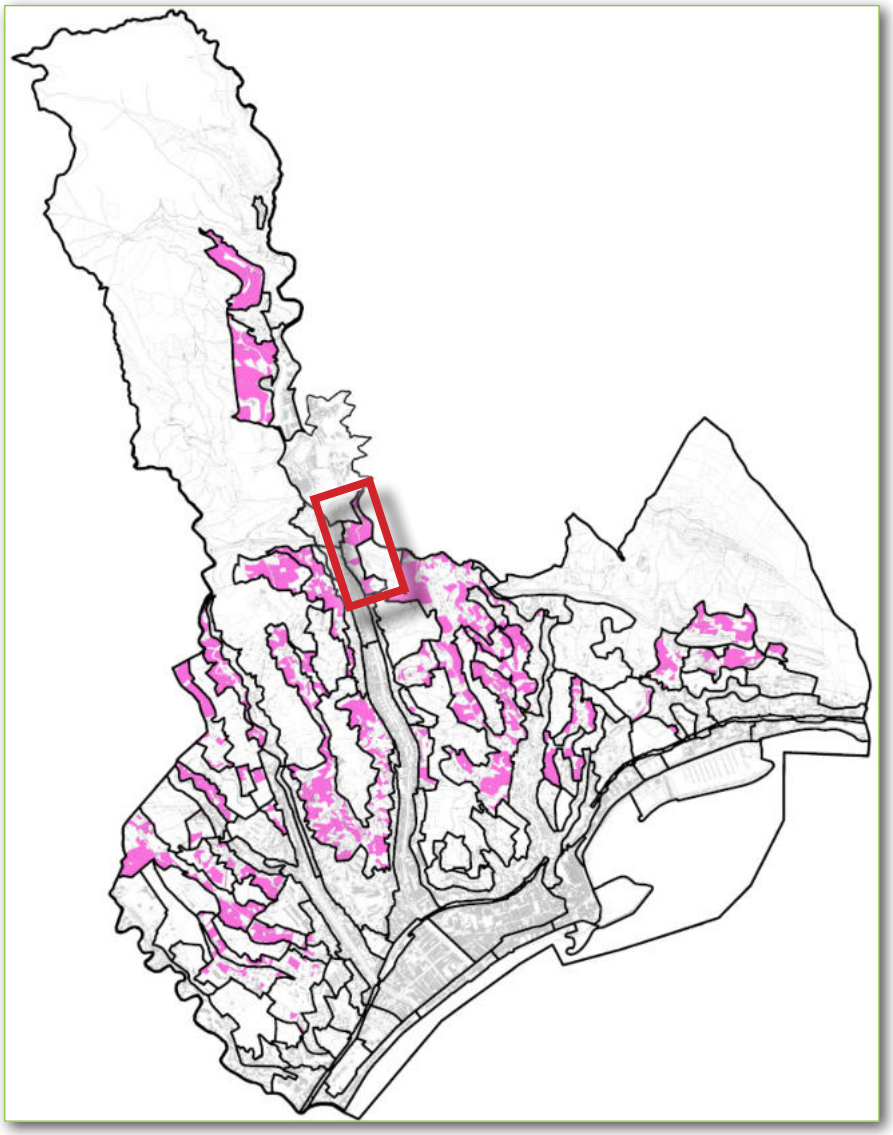
Capacités d'accueil potentielles:

→ **4 logements selon les dispositions du POS**

→ **577 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 2**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 2 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 2 - Saint-Roman	NBa	0 m²	0 m²	100 m²	0,12	0	115
	NBa	3 520 m²	6 674 m²	100 m²	0,12	5	
Total Secteur 2		**16 359 m²**	**4 907,7 m²**			**5**	**115**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**3**	**77**

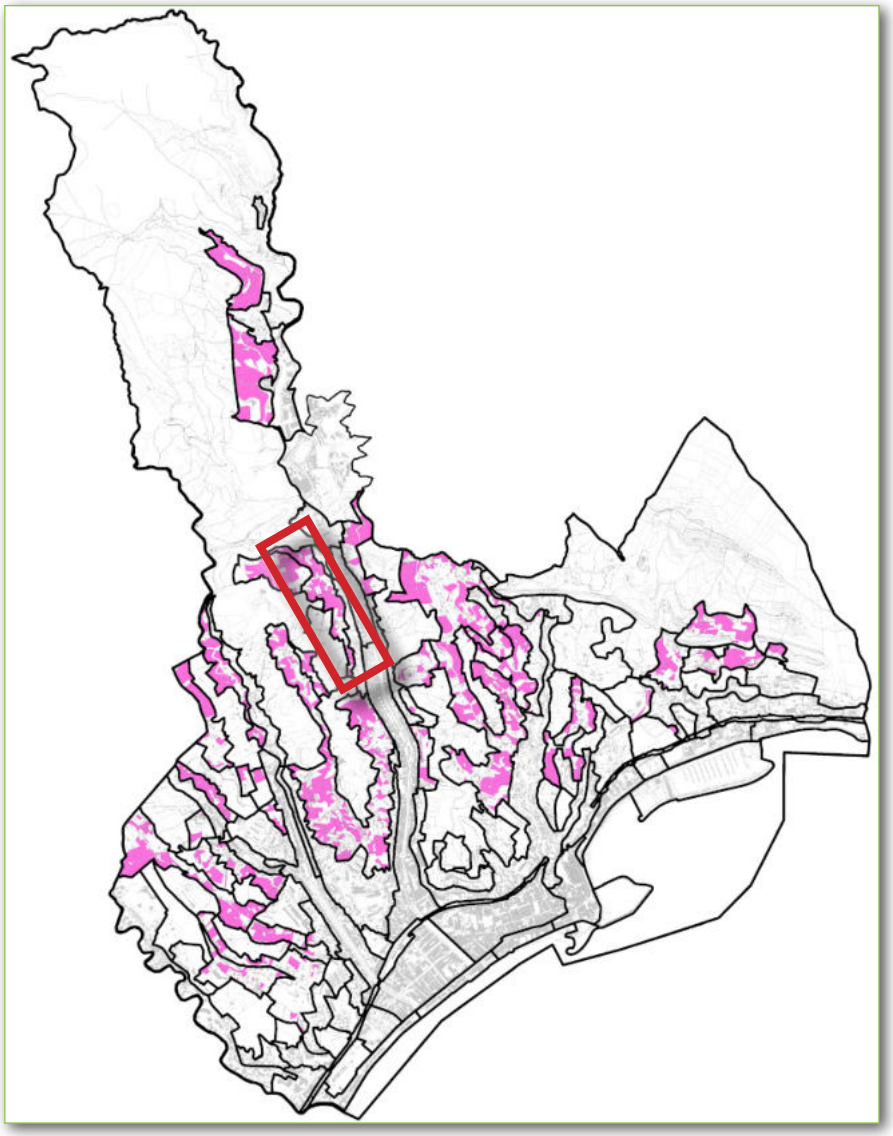
Capacités d'accueil potentielles :

→ **3 logements selon les dispositions du POS**

→ **77 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 3**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 3 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 3 - Les Cabrolles	NBb	0 m²	0 m²	100 m²	0,08	0	169
	NBb	0 m²	0 m²	100 m²	0,08	0	
Total Secteur 3		**24 174 m²**	**7 244,1 m²**			**0**	**169**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**0**	**86**

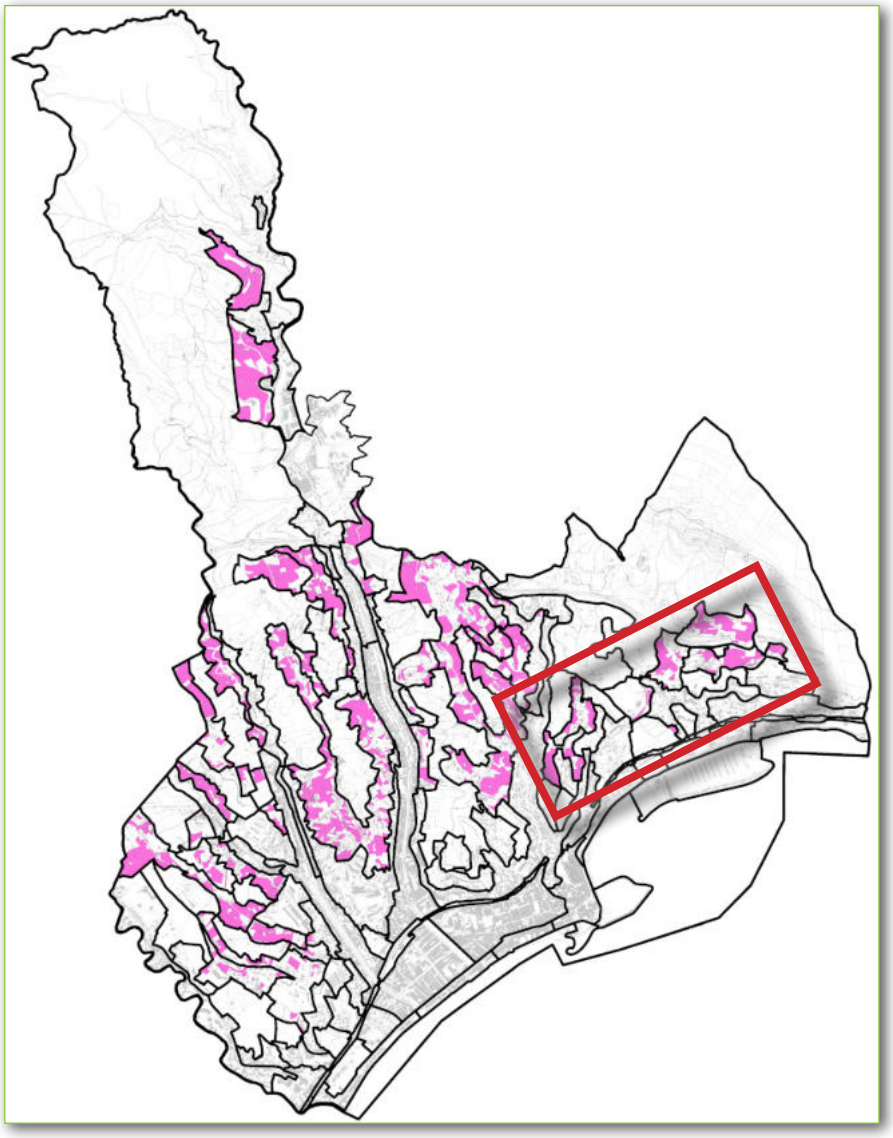
Capacités d'accueil potentielles :

→ **0 logement selon les dispositions du POS**

→ **86 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 4**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 4 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 4 - Garavan	NBa	0 m²	0 m²	150 m²	0,12	0	237
	NBa	15 464 m²	4 639,2 m²	150 m²	0,12	7	
	NBb	7 422 m²	2 226,6 m²	150 m²	0,08	2	
	NBc	0	0	150 m²	0,04	0	
Total Secteur 4		**50 822 m²**	**15 246,6 m²**			**9**	**237**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**6**	**158**

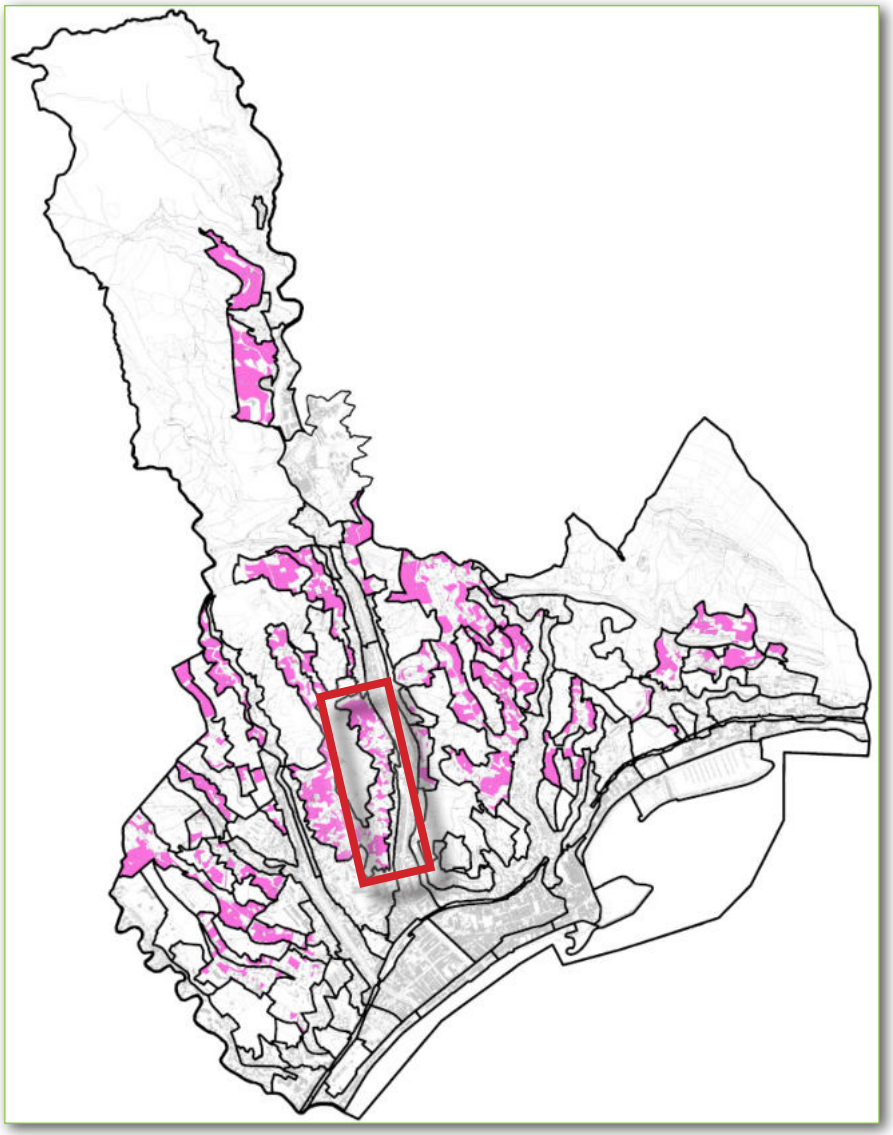
Capacités d'accueil potentielles :

→ **6 logements selon les dispositions du POS**

→ **158 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 5**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 5 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 5 - Les Vignasses	NBa	0 m²	0 m²	100 m²	0,12	0	109
	NBa	6 572 m²	1 971,6 m²	100 m²	0,12	3	
Total Secteur 5		**15 521 m²**	**4 656,3 m²**			**3**	**109**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**2**	**73**

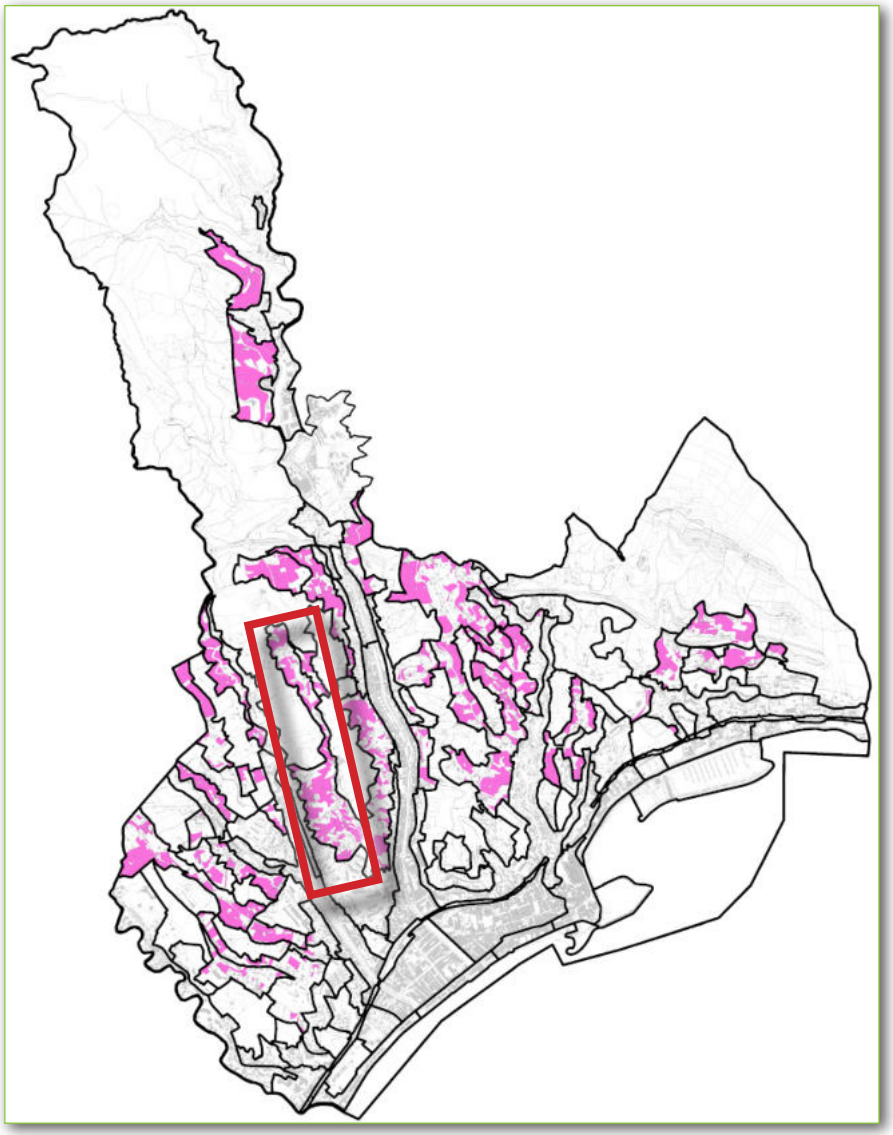
Capacités d'accueil potentielles :

→ **2 logements selon les dispositions du POS**

→ **73 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 6**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 6 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 6 - L'Annonciade	NBa	0 m²	0 m²	100 m²	0,12	0	439
	NBa	15 162 m²	4 548,6 m²	100 m²	0,12	7	
Total Secteur 6		**62 643 m²**	**18 792,9 m²**			**7**	**439**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**5**	**293**

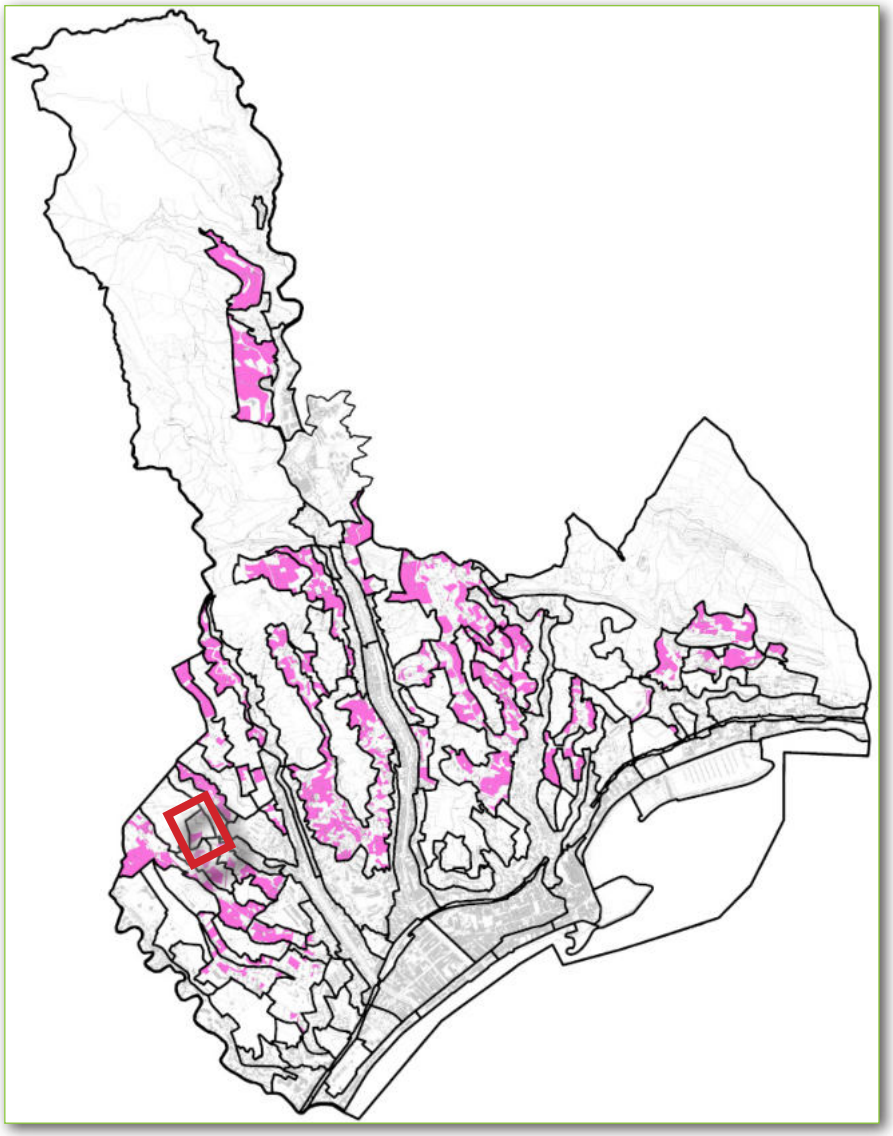
Capacités d'accueil potentielles :

→ **5 logements selon les dispositions du POS**

→ **293 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 7**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 7 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 7 - Le Haut Borrigo	NBb	3 310 m²	993 m²	120 m²	0,08	1	43
Total Secteur 7		**7 361 m²**	**2 208,3 m²**			**1**	**43**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**1**	**29**

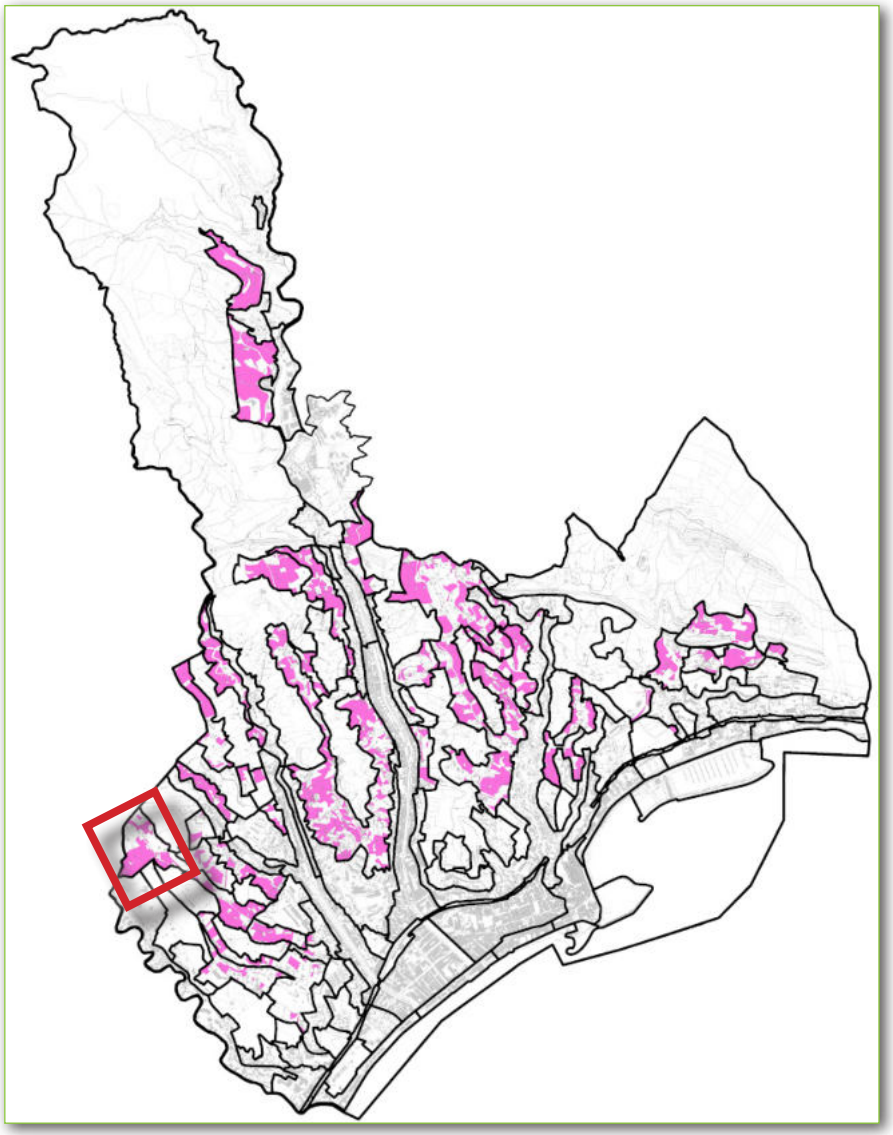
Capacités d'accueil potentielles :

→ **1 logement selon les dispositions du POS**

→ **29 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 8**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 8 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 8 - Les Castagnins	NBb	2 558 m²	767,4 m²	150 m²	0,08	1	122
Total Secteur 8		**26 046 m²**	**7 813,8 m²**			**1**	**122**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**1**	**81**

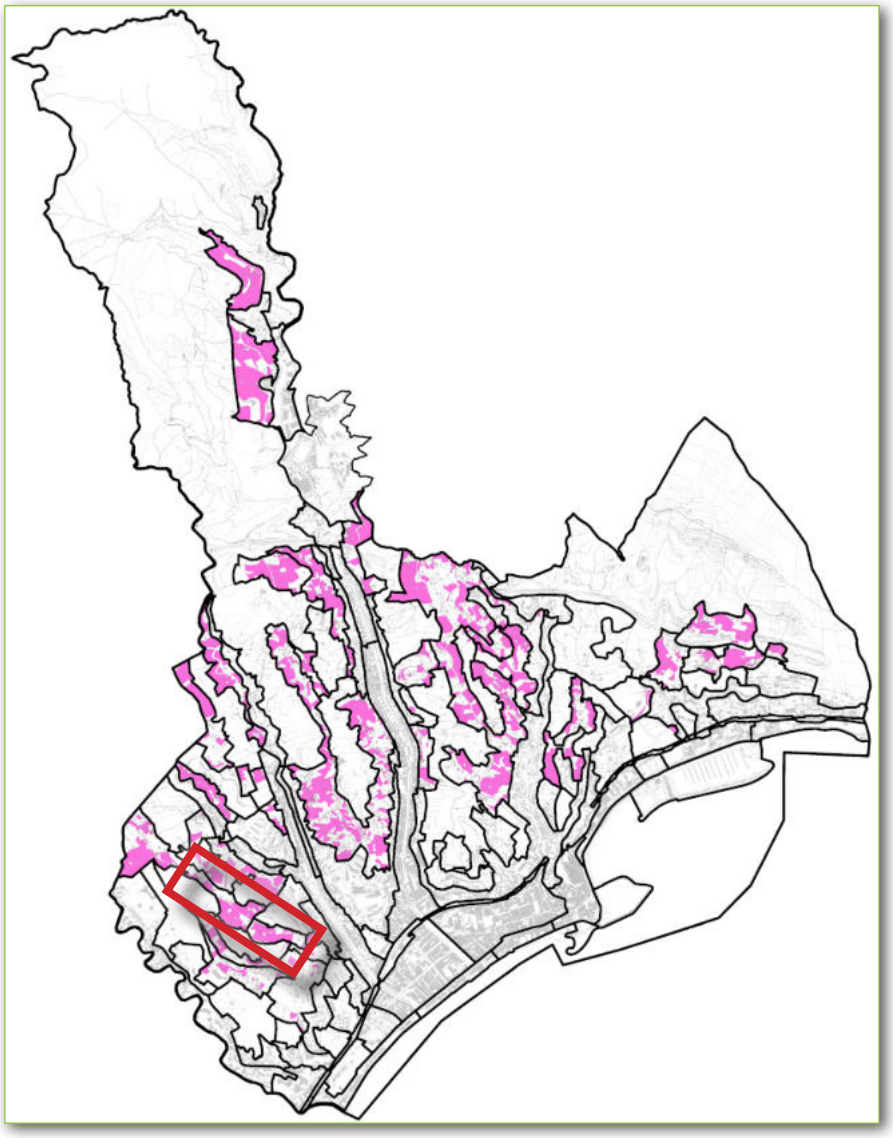
Capacités d'accueil potentielles :

→ **1 logement selon les dispositions du POS**

→ **81 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 9**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 9 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 9 - Le Borrigo	NBb	2 722 m²	816,6 m²	100 m²	0,08	1	267
	NBc	0 m²	0 m²	100 m²	0,04	0	
Total Secteur 9		**38 095 m²**	**11 428,5 m²**			**1**	**267**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**1**	**178**

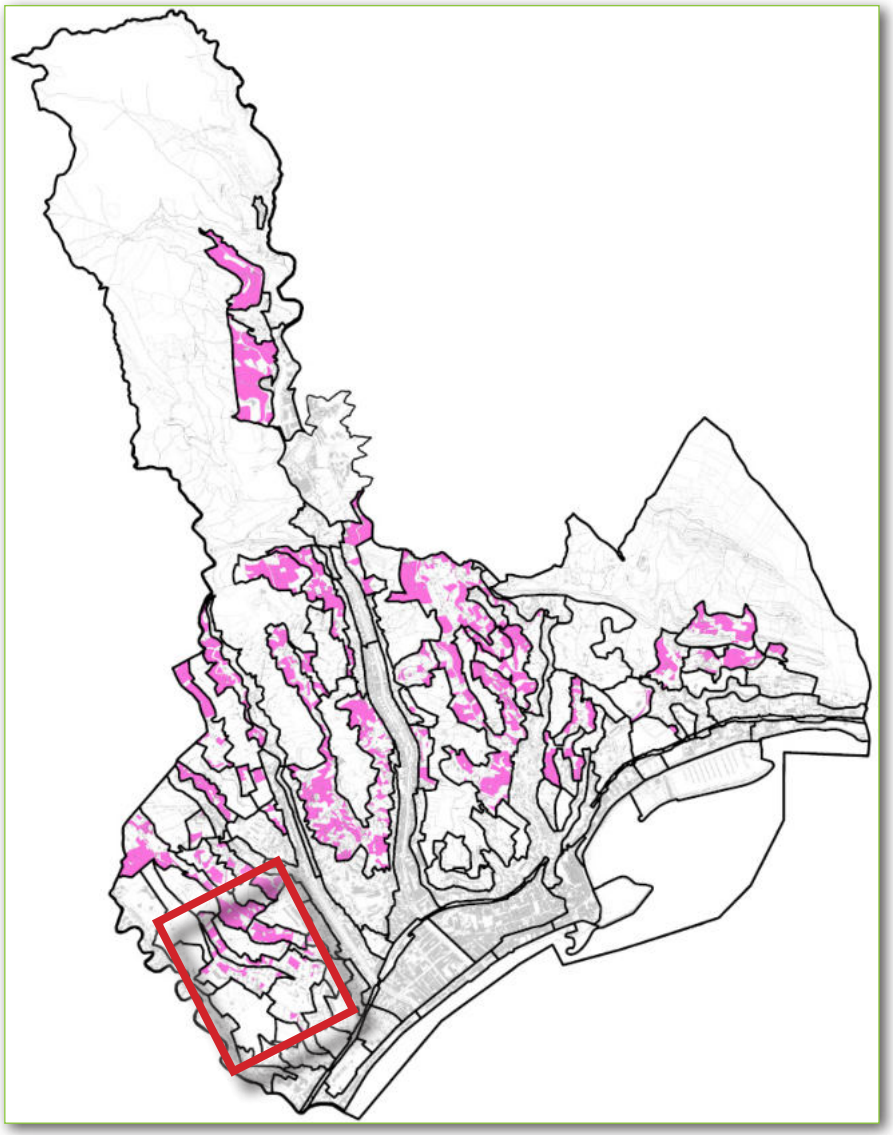
Capacités d'accueil potentielles :

→ **1 logement selon les dispositions du POS**

→ **178 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Secteur 10**



Les capacités d'accueil dégagées par le secteur 10 du POS

		Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
				Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones NB							
Secteur 10 - La Madone	NBa	1 031 m²	309,3 m²	120 m²	0,12	1	153
	NBa	3 855 m²	1 156,5 m²	120 m²	0,12	2	
	NBb	0 m²	0 m²	120 m²	0,08	0	
Total Secteur 10		**26 268 m²**	**7 880,4 m²**			**3**	**153**
Coeff de rétention foncière (1/3)						**2**	**102**

Capacités d'accueil potentielles :

→ **2 logements selon les dispositions du POS**

→ **102 logements avec la loi ALUR**

Bilan des capacités d'accueil des zones NB du POS

CAPACITÉS D'ACCUEIL ACTUELLES - Application des dispositions réglementaires du POS - ZONES NB

Secteurs	Surface de la zone (m²)	Surface non bâtie (m²)			Surface utile (m²)*			COS	SMC	Capacités d'accueil théoriques (volumes)		
		Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total	Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total			Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total
S1 - Monti	205447	140474	7843	148317	98331,8	5490,1	103821,9	*0,04*	5 000 m²			**6**
NBc - 5 000 m²		*42990*	*0*	*42990*	*30093*	*0*	*30093*			*6*	*0*	***6***
S2 - Saint-Roman	43713	7914	8445	16359	5539,8	5911,5	11451,3	*0,12*				**5**
NBa - 1 000 m² (AC)*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		1 000 m²	*0*	*0*	***0***
NBa - 1 500 m² (sans AC)*		*3520*	*6674*	*10194*	*2464*	*4671,8*	*7135,8*		1 500 m²	*2*	*3*	***5***
S3 - Les Cabrolles	42978	10614	13533	24147	7429,8	9473,1	16902,9	0,08				**0**
NBb - 2 500 m²		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		2 500 m²	*0*	*0*	***0***
NBb - 5 000 m²		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		5 000 m²	*0*	*0*	***0***
S4 - Garavan	168691	37537	13285	50822	26275,9	9299,5	35575,4					**9**
NBa - 1 000 m² (AC)*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,12*	1000 m²	*0*	*0*	***0***
NBa - 1 500 m² (sans AC)*		*9704*	*5760*	*15464*	*6792,8*	*4032*	*10824,8*		1 500 m²	*5*	*3*	***7***
NBb - 2 500 m²		*0*	*7422*	*7422*	*0*	*5195,4*	*5195,4*	*0,08*	2 500 m²	*0*	*2*	***2***
NBc - 5 000 m²		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,04*	5 000 m²	*0*	*0*	***0***
S5 - Les Vignasses	47980	8398	7123	15521	5878,6	4986,1	10864,7					**3**
NBa - 1 000 m² (AC)*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		1 000 m²	*0*	*0*	***0***
NBa - 1 500 m² (sans AC)*		*1734*	*4838*	*6572*	*1213,8*	*3386,6*	*4600,4*		1 500 m²	*1*	*2*	***3***
S6 - L'Annonciade	136794	57584	5059	62643	40308,8	3541,3	43850,1					**7**
NBa - 1 000 m² (AC)*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		1 000 m²	*0*	*0*	***0***
NBa - 1 500 m² (sans AC)*		*10846*	*4316*	*15162*	*7592,2*	*3021,2*	*10613,4*		1 500 m²	*5*	*2*	***7***
S7 - Le Haut Borrigo	28862	1510	5851	7361	1057	4095,7	5152,7		2 500 m²			**1**
NBb - 2 500 m²		*0*	*3310*	*3310*	*0*	*2317*	*2317*			*0*	*1*	***1***
S8 - Les Castagnins	65666	21582	4464	26046	15107,4	3124,8	18232,2		2 500 m²			**1**
NBb - 2 500 m²		*2558*	*0*	*2558*	*1790,6*	*0*	*1790,6*			*1*	*0*	***1***
S9 - Le Borrigo	65858	21239	16856	38095	14867,3	11799,2	26666,5					**1**
NBb - 2 500 m²		*2722*	*0*	*2722*	*1905,4*	*0*	*1905,4*		2 500 m²	*1*	*0*	***1***
NBc - 5 000 m²		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		5 000 m²	*0*	*0*	***0***
S10 - La Madone	182556	17601	8667	26268	12320,7	6066,9	18387,6					**3**
NBa - 1 000 m² (AC)*		*1031*	*0*	*1031*	*721,7*	*0*	*721,7*		1 000 m²	*1*	*0*	***1***
NBa - 1 500 m² (sans AC)*		*3855*	*0*	*3855*	*2698,5*	*0*	*2698,5*		1 500 m²	*2*	*0*	***2***
NBb - 2 500 m²		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*		2 500 m²	*0*	*0*	***0***
TOTAL												***35***
Avec coefficient de rétention foncière (1/3)												*23*

CAPACITES D'ACCUEIL THEORIQUES - Application des dispositions de la loi ALUR *(Suppression des superficies minimales constructibles et du COS)*

ZONES NB

Secteurs	Surface de la zone (m²)	Surface non bâtie (m²)			Surface utile (m²)			Superficie moyenne des constructions (m²)	Capacités d'accueil théoriques (volumes)		
		Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total	Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total		Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total
S1 - Monti	205447	140474	7843	148317	98331,8	5490,1	103821,9	120	819	46	**865**
S2 - Saint-Roman	43713	7914	8445	16359	5539,8	5911,5	11451,3	100	55	59	**115**
S3 - Les Cabrolles	42978	10614	13533	24147	7429,8	9473,1	16902,9	100	74	95	**169**
S4 - Garavan	168691	37537	13285	50822	26275,9	9299,5	35575,4	150	175	62	**237**
S5 - Les Vignasses	47980	8398	7123	15521	5878,6	4986,1	10864,7	100	59	50	**109**
S6 - L'Annonciade	136794	57584	5059	62643	40308,8	3541,3	43850,1	100	403	35	**439**
S7 - Le Haut Borrigo	28862	1510	5851	7361	1057	4095,7	5152,7	120	9	34	**43**
S8 - Les Castagnins	65666	21582	4464	26046	15107,4	3124,8	18232,2	150	101	21	**122**
S9 - Le Borrigo	65858	21239	16856	38095	14867,3	11799,2	26666,5	100	149	118	**267**
S10 - La Madone	182556	17601	8667	26268	12320,7	6066,9	18387,6	120	103	51	**153**
TOTAL											***2517***
Avec coefficient de rétention foncière (1/3)											*1678*

** surface utile : surface non bâtie X surface non bâti à laquelle une part du terrain est imputée pour la viabilisation du terrain (accès, réseaux, etc.).*

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Les capacités d'accueil des zones U du POS

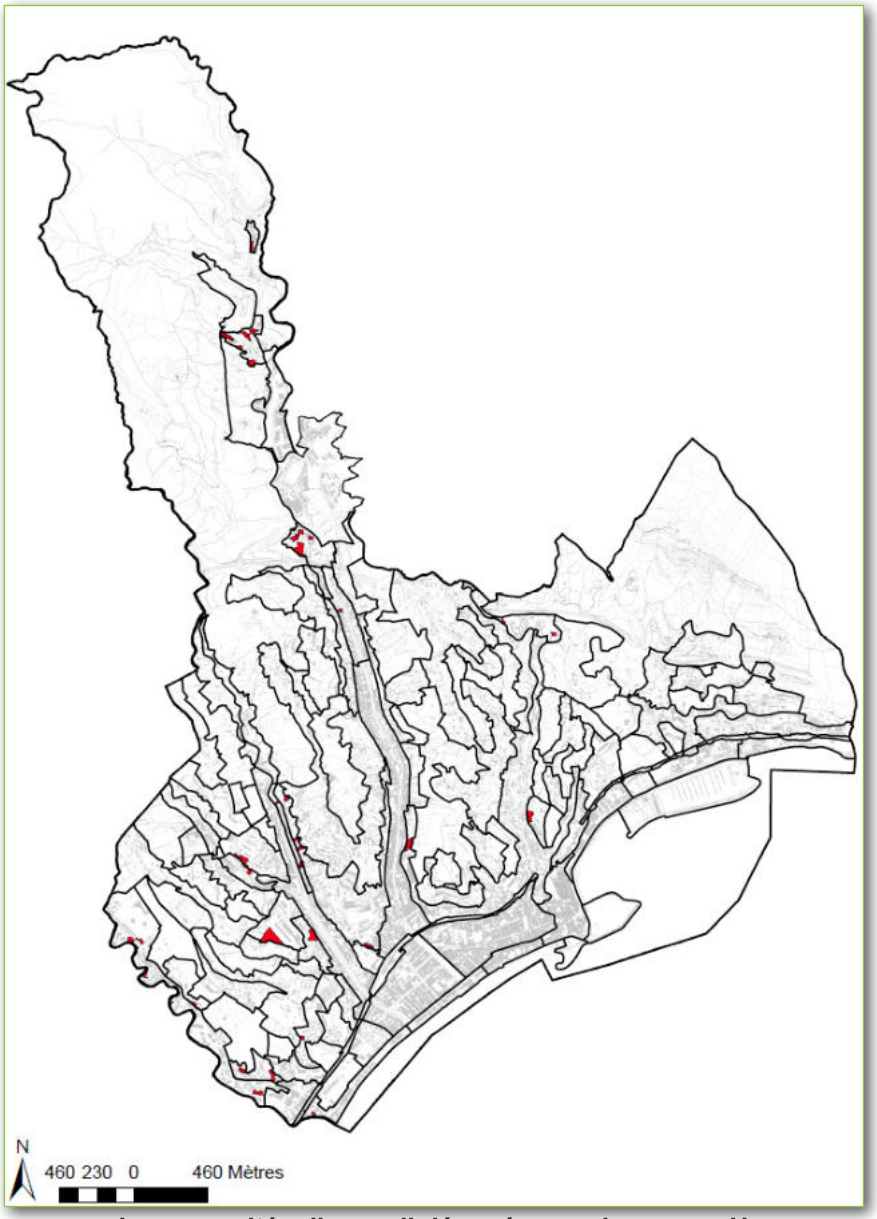
	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
Zone UCa	9 620,4 m²	2 886,1 m²	120 m²	0,50	28	56
Zone UCb	5 140,3 m²	1 542,1 m²	100 m²	0,4	14	36
Zone UCc	19 419,1 m²	5 825,7 m²	90 m²	0,4	61	151
Zone UCd	482,9 m²	144,9 m²	100 m²	0,3	1	3
Zone UDa	7 395,9 m²	2 218,8 m²	150 m²	0,3	10	35
Zone UDb	3 671,4 m²	1 101,4 m²	70 m²	0,2	7	37
Zone UTb	1 472 m²	441,7 m²	90 m²	0,3	23	11
Zone UTd	469,6 m²	140,9 m²	80 m²	0,3	12	4
Zone UTh	684,3 m²	205,3 m²	110 m²	0,3	9	4
Total Zones U	**48 355,9 m²**	**14 506,8 m²**			**166**	**338**
Coeff de rétention foncière (1/3)*					**110**	**225**

Capacités d'accueil potentielles :

→ **110 logements selon les dispositions du POS**

→ **225 logements avec la loi ALUR**

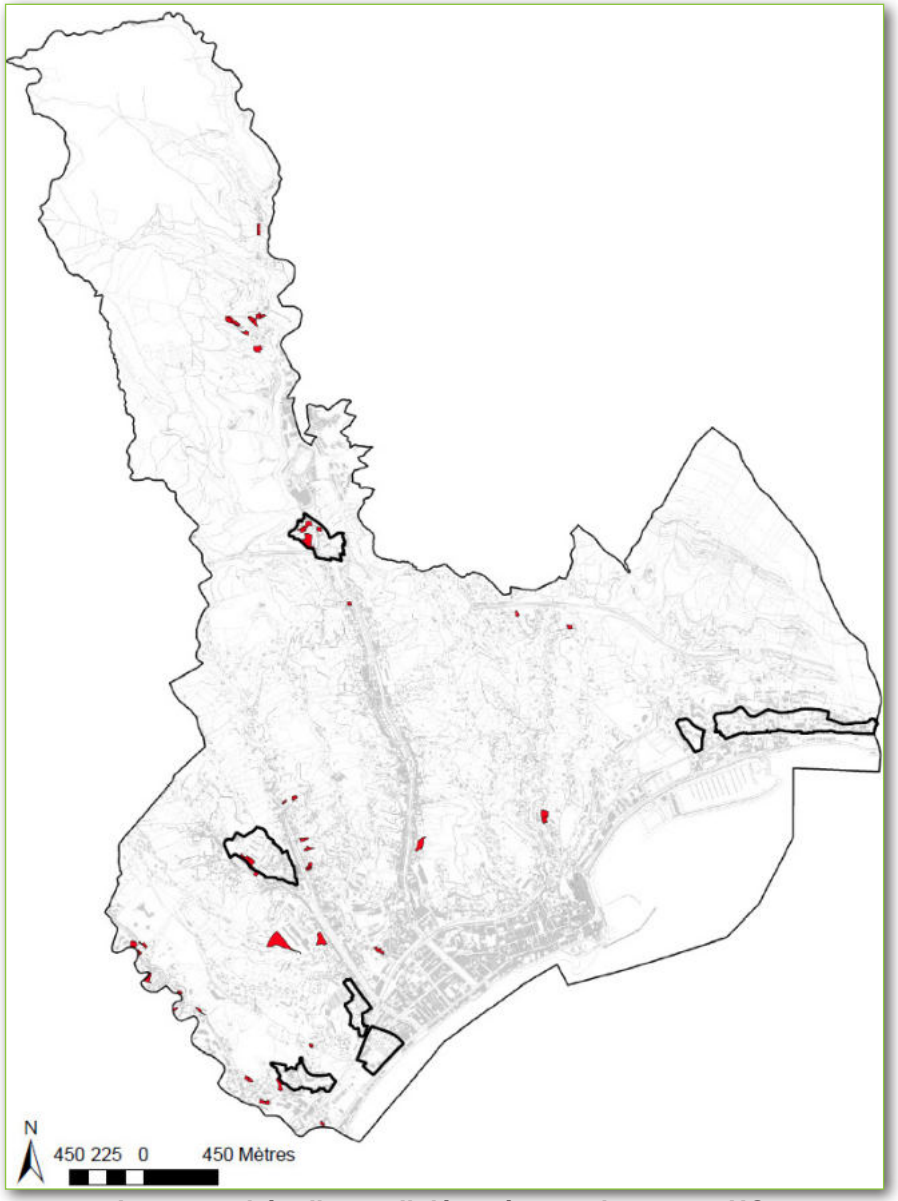
**2 terrains construits pour 3 terrains constructibles*



Les capacités d'accueil dégagées par les zones U

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UCa**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UCa

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UCa - Les Castagnins	2 932,7 m²	879,8 m²	120 m²	0,50	9	17
UCa - St Roman	6 687,7 m²	2 006,3 m²	120 m²	0,50	20	39
Total Zones UCa	**9 620,3 m²**	**2 886,1 m²**			**29**	**56**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**19**	**37**

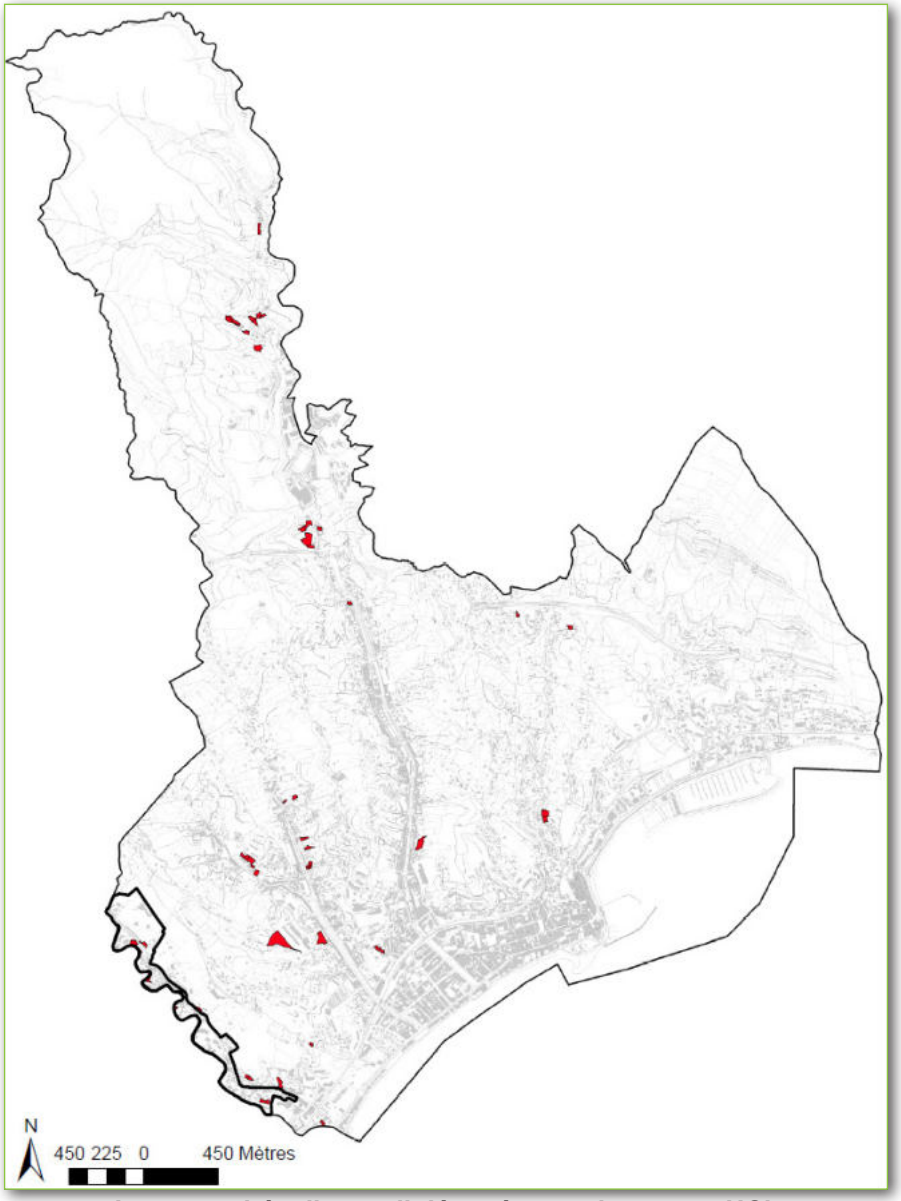
Capacités d'accueil potentielles :

→ **19 logements selon les dispositions du POS**

→ **37 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UCb**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UCb

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UCb - Val de Gorbio	5 140,3 m²	1 542,1 m²	100 m²	0,40	14	36
Total Zones UCb	**5 140,3 m²**	**1 542,1 m²**			**14**	**36**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**9**	**24**

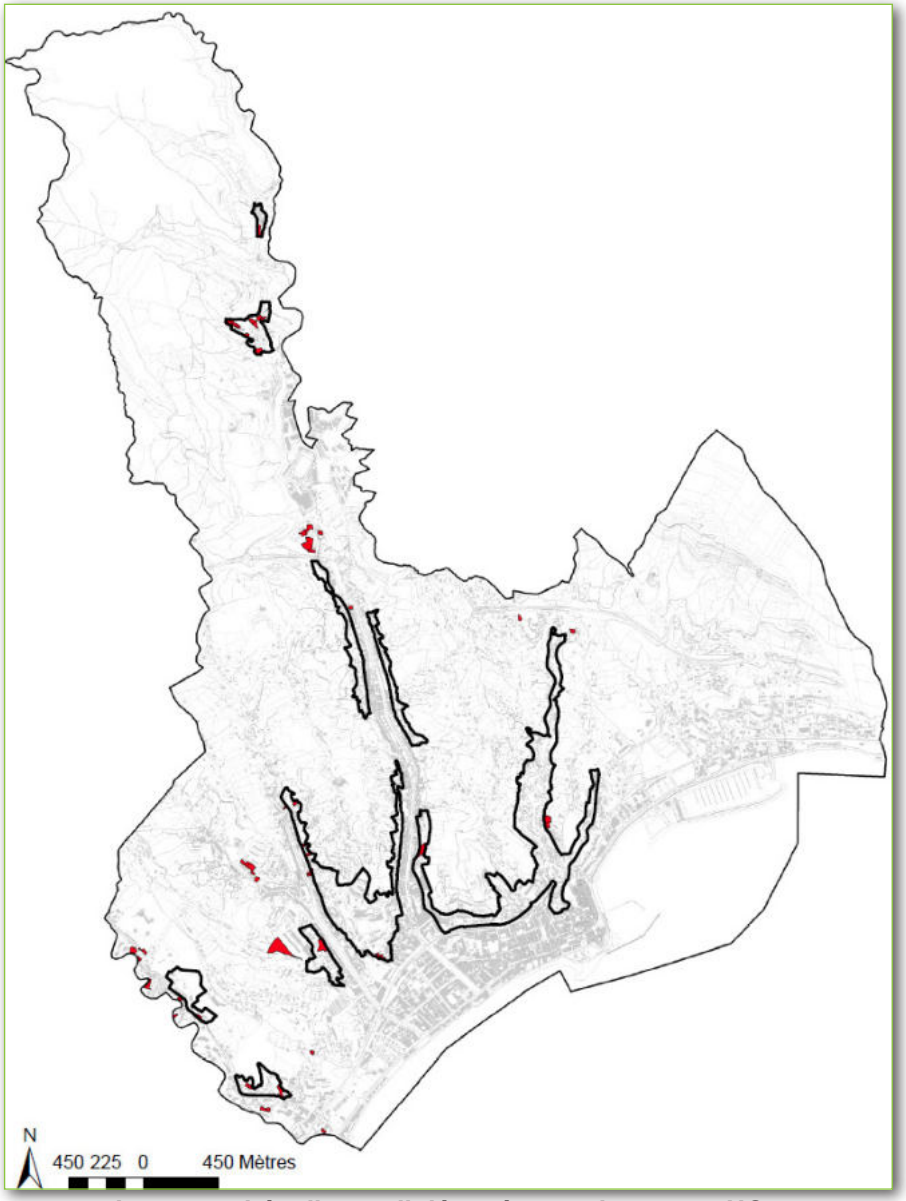
Capacités d'accueil potentielles :

→ **9 logements selon les dispositions du POS**

→ **24 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UCc**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UCc

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UCc - Val de Gorbio	2 939,7 m²	881,9 m²	90 m²	0,40	9	23
UCc- Borrigo	2 634,2 m²	790,3 m²	90 m²	0,40	8	20
UCc - Impasse des sources	3 602,2 m²	1 080,7 m²	90 m²	0,40	11	28
UCc - Monti	7 807,0 m²	2 342,1 m²	90 m²	0,40	24	61
UCc - Carei / Fossan	2 435,9 m²	730,8 m²	90 m²	0,40	8	19
Total Zones UCc	**19 419,1 m²**	**5 825,7 m²**			**60**	**151**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**40**	**101**

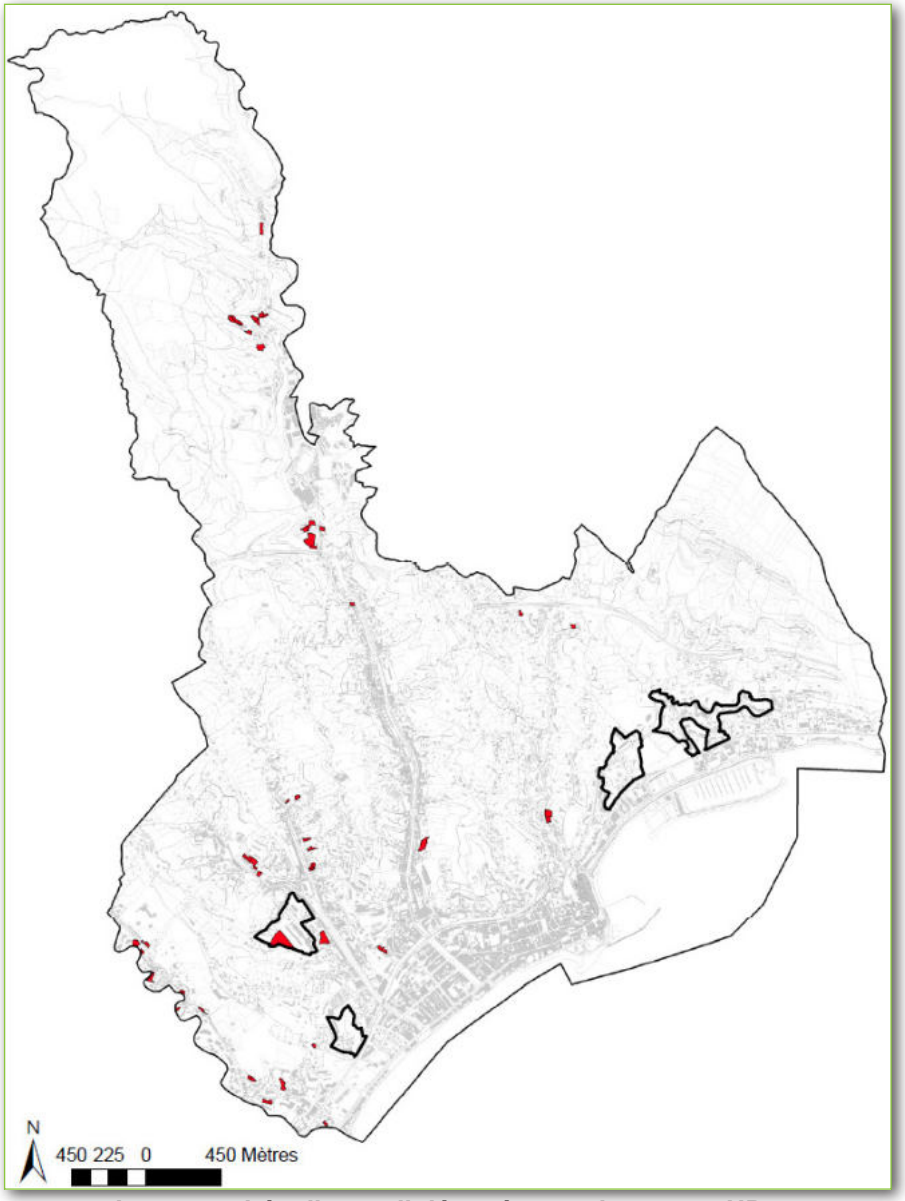
Capacités d'accueil potentielles :

→ **40 logements selon les dispositions du POS**

→ **101 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UDa**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UDa

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UDa - Borrigo/ Lycée	7 395,9 m²	2 218,8 m²	150 m²	0,30	10	35
Total Zones UDa	**7 395,9 m²**	**2 218,8 m²**			**10**	**35**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**7**	**23**

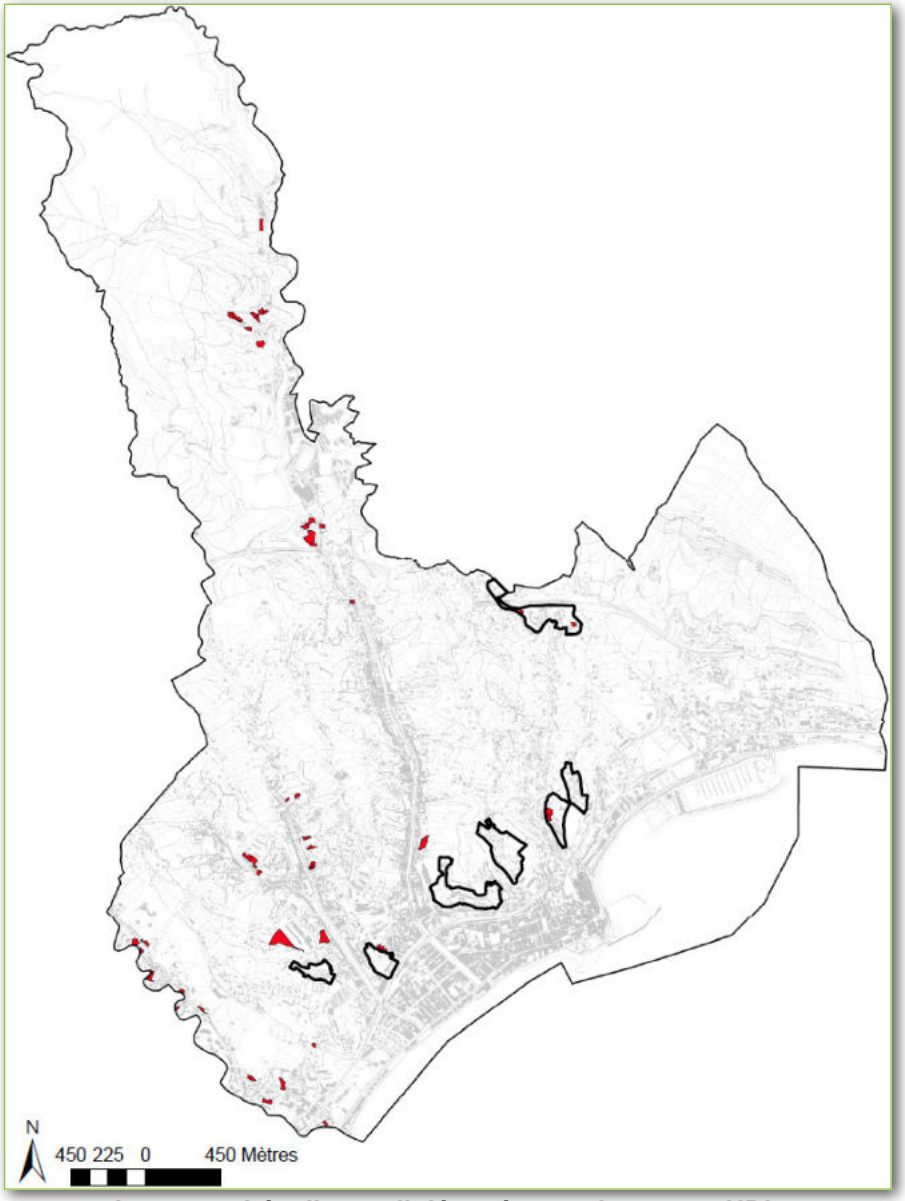
Capacités d'accueil potentielles :

→ **7 logements selon les dispositions du POS**

→ **23 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UDb**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UDb

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UDb - Fossan	2 476,7 m²	743,0 m²	70 m²	0,20	5	25
UDb - Baousset	1 194,7 m²	358,4 m²	70 m²	0,20	2	12
Total Zones UDb	**3 671,4 m²**	**1 101,4 m²**			**7**	**37**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**5**	**25**

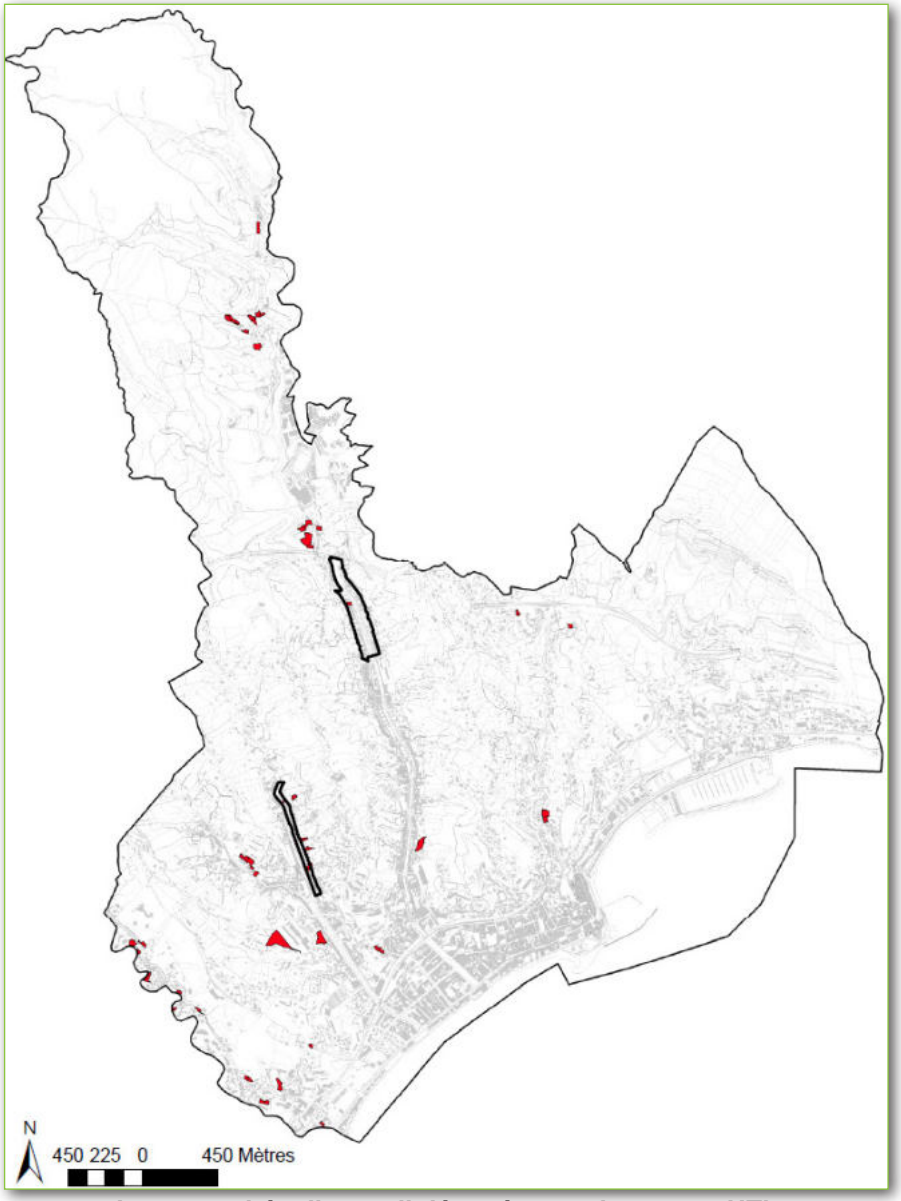
Capacités d'accueil potentielles :

→ **5 logements selon les dispositions du POS**

→ **25 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UTb**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UTb

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UTb - Carei	460,5 m²	138,2 m²	90 m²	2	7	4
UTb - Acacias	1 011,5 m²	303,5 m²	90 m²	2	16	8
Total Zones UTb	**1 472 m²**	**441,7 m²**			**23**	**12**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**15**	**8**

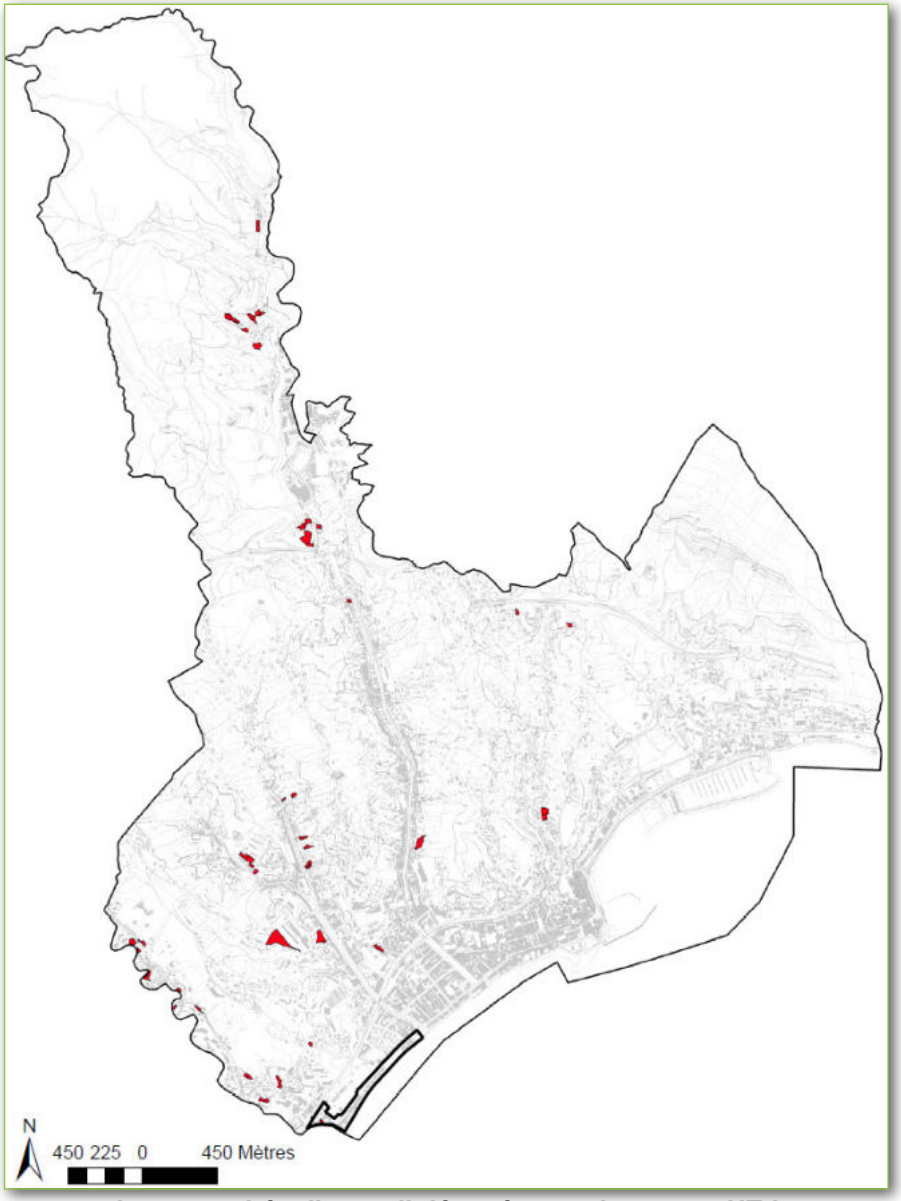
Capacités d'accueil potentielles :

→ **15 logements selon les dispositions du POS**

→ **8 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UTd**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UTd

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UTd - Carnolès	469,6 m²	140,9 m²	80 m²	3	12	4
Total Zones UTd	**469,6 m²**	**140,9 m²**			**12**	**4**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**8**	**3**

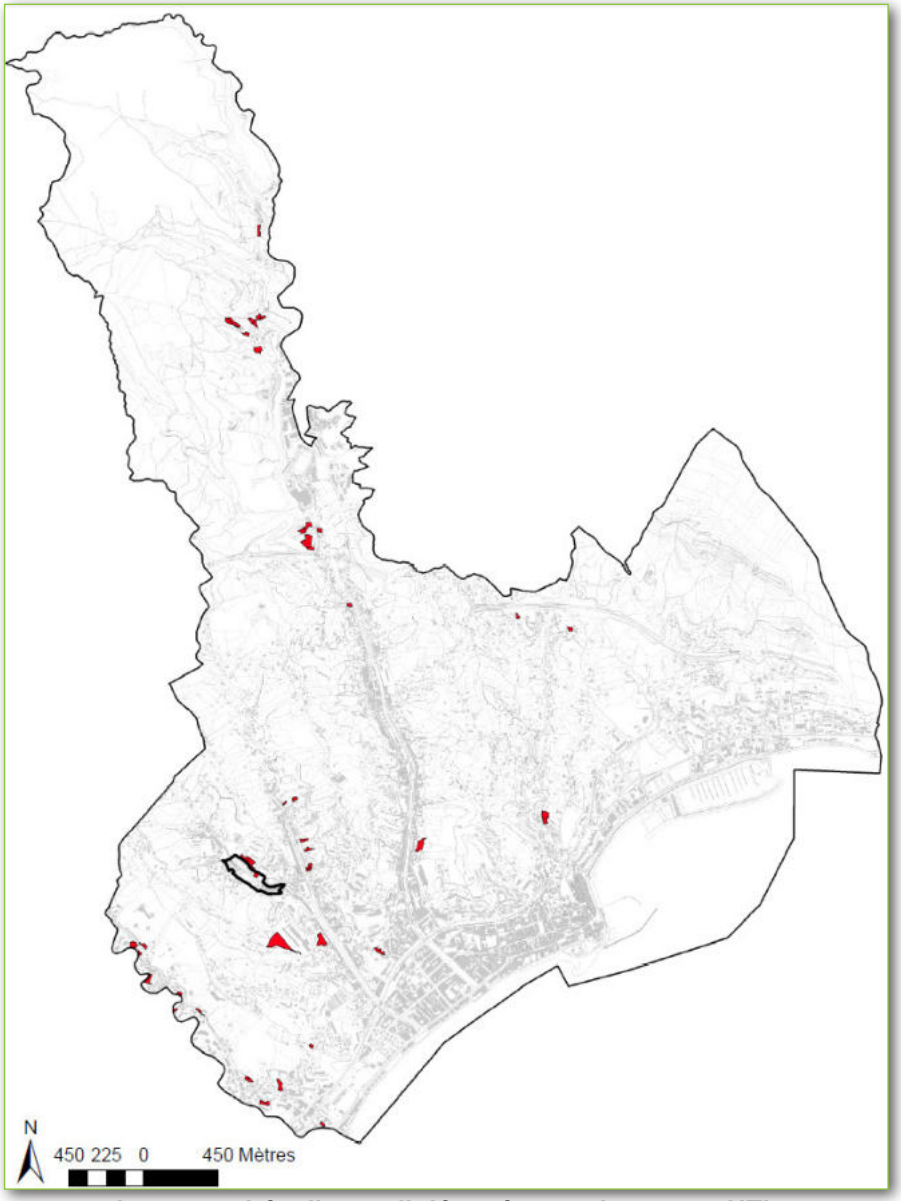
Capacités d'accueil potentielles :

→ **8 logements selon les dispositions du POS**

→ **3 logements avec la loi ALUR**

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- **Les zones UTh**



Les capacités d'accueil dégagées par les zones UTh

	Surfaces non bâties (m²)	Surfaces utile (m²)	Dispositions en vigueur du POS			Loi ALUR
			Superficie moyenne des constructions (m²)	COS	Capacités d'accueil (en volumes)	Capacités d'accueil théoriques (en volumes)
Zones U						
UTh - Les Castagnins	684,3 m²	205,3 m²	110 m²	2	9	4
Total Zones UTh	**684,3 m²**	**205,3 m²**			**9**	**4**
Coeff de rétention foncière (1/3)					**6**	**3**

Capacités d'accueil potentielles :

→ **6 logements selon les dispositions du POS**

→ **3 logements avec la loi ALUR**

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

BILAN DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DES ZONES U DU POS

CAPACITES D'ACCUEIL ACTUELLES - Application des dispositions réglementaires du POS													
ZONES URBAINES													
Secteurs	Surface de la zone (m²)	Surface non bâtie (m²)			Surface utile (m²)			Taille moyenne logements	SMC	COS	Capacités d'accueil théoriques (volumes)		
		Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total	Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total				Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total
UCa - Les Castagnins	76763	1407,2			985,0			120	-	0,50	4		**4**
		572,5			400,7			120	-	0,50	2		**2**
		354,5			248,1			120	-	0,50	1		**1**
		598,5			419,0			120	-	0,50	2		**2**
		2932,7			**2052,9**						**9**		**9**
UCa - St Roman	48849	3327,4			2329,2			120	-	0,50	10		**10**
		1161,8			813,2			120	-	0,50	3		**3**
		971,8			680,3			120	-	0,50	3		**3**
		622,0			435,4			120	-	0,50	2		**2**
		604,7			423,3			120	-	0,50	2		**2**
		6687,7			**4681,4**						**20**		**20**
UCb - Val de Gorbio	210887	565,9			396,1			100	-	0,40	2		**2**
		615,7			431,0			100	-	0,40	2		**2**
		324,0			226,8			100	-	0,40	1		**1**
		398,4			278,9			100	-	0,40	1		**1**
		1062,7			743,9			100	-	0,40	3		**3**
		349,7			244,8			100	-	0,40	1		**1**
		1147,7			803,4			100	-	0,40	3		**3**
		676,2			473,4			100	-	0,40	2		**2**
		5140,3			**3598,2**						**14**		**14**
UCc - Val de Gorbio	30801	1423,0			996,1			90	-	0,40	4		**4**
		549,7			384,8			90	-	0,40	2		**2**
		453,6			317,5			90	-	0,40	1		**1**
		513,4			359,4			90	-	0,40	2		**2**
		2939,7			**2057,8**						**9**		**9**
UCc - Borrigo	36171	2634,2			1844,0			90	-	0,40	8		**8**
		2634,2			**1844,0**						**8**		**8**
UCc - Impasse des sources	222055	547,7			383,4			90	-	0,40	2		**2**
		674,7			472,3			90	-	0,40	2		**2**
		397,8			278,5			90	-	0,40	1		**1**
		607,5			425,3			90	-	0,40	2		**2**
		740,9			518,7			90	-	0,40	2		**2**
		633,5			443,5			90	-	0,40	2		**2**
		3602,2			**2521,6**						**11**		**11**
UCc - Monti	49063	1025,8			718,1			90	-	0,40	3		**3**
		1517,7			1062,4			90	-	0,40	5		**5**
		687,7			481,4			90	-	0,40	2		**2**
		758,5			530,9			90	-	0,40	2		**2**
		1102,3			771,6			90	-	0,40	3		**3**
		440,4			308,3			90	-	0,40	1		**1**
		594,9			416,4			90	-	0,40	2		**2**
		627,8			439,4			90	-	0,40	2		**2**
		1052,1			736,4			90	-	0,40	3		**3**
		7807,0			**5464,9**						**24**		**24**
UCc - Careï/Fossan	350938	2435,9			1705,2			90	-	0,40	8		**8**
		2435,9			**1705,2**						**8**		**8**
UCd - La Madone	46662	482,9			338,0			100	-	0,30	1		**1**
		482,9			**338,0**						**1**		**1**
UDa - Borrigo/Lycée	67732	7395,9			5177,2			150	500	0,30	10		**10**
		7395,9			**5177,2**						**10**		**10**
UDb - Fossan	50808	1558,2			1090,7			70	500	0,20	3		**3**
		918,5			643,0			70	500	0,20	2		**2**
		2476,7			**1733,7**						**5**		**5**
UDb - Baousset	55183	678,1			474,6			70	500	0,20	1		**1**
		516,6			361,6			70	500	0,20	1		**1**
		1194,7			**836,3**						**2**		**2**
UTb - Careï	59211	460,5			322,4			90	-	2,00	7		**7**
		460,5			**322,4**						**7**		**7**
UTb - Acacias	22828	281,8			197,3			90	-	2,00	4		**4**
		387,8			271,5			90	-	2,00	6		**6**
		341,9			239,3			90	-	2,00	5		**5**
		1011,5			**708,1**						**16**		**16**
UTd - Carnolès	55900	469,6			328,8			80	-	3,00	12		**12**
		469,6			**328,8**						**12**		**12**
UTh - Les Castagnins	28979	684,3			479,0			110	-	2,00	9		**9**
		684,3			**479,0**						**9**		**9**
TOTAL		**48355,9**			**33849,1**						**166**		**166**
**Rétention foncière 1/3*											***110***		***110***

** surface utile : surface non bâtie x surface non bâti à laquelle une part du terrain est imputée pour la viabilisation du terrain (accès, réseaux, etc.).*

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

CAPACITES D'ACCUEIL THEORIQUES - Application des dispositions de la loi ALUR *(Suppression des superficies minimales constructibles et du COS)*

ZONES URBAINES

Secteurs	Surface de la zone (m²)	Surface non bâtie (m²)			Surface utile (m²)			Superficie moyenne des constructions (m²)	Capacités d'accueil théoriques (volumes)		
		Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total	Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total		Parcelles vierges	Surface résiduelle	Total
UCa - Les Castagnins	76763	2932,7			2052,9			120	17	0	**17**
UCa - St Roman	48849	6687,7			4681,4			120	39	0	**39**
UCb - Val de Gorbio	210887	5140,3			3598,2			100	36	0	**36**
UCc - Val de Gorbio	30801	2939,7			2057,8			90	23	0	**23**
UCc - Borrigo	36171	2634,2			1844,0			90	20	0	**20**
UCc - Impasse des sources	222055	3602,2			2521,6			90	28	0	**28**
UCc - Monti	49063	7807,0			5464,9			90	61	0	**61**
UCc - Careï/Fossan	350938	2435,9			1705,2			90	19	0	**19**
UCd - La Madone	46662	482,9			338,0			100	3	0	**3**
UDa - Borrigo	67732	7395,9			5177,2			150	35	0	**35**
UDb - Fossan	50808	2476,7			1733,7			70	25	0	**25**
UDb - Baousset	55183	1194,7			836,3			70	12	0	**12**
UTb - Careï	59211	460,5			322,4			90	4	0	**4**
UTb - Acacias	22828	1011,5			708,1			90	8	0	**8**
UTd - Carnolès	55900	469,6			328,8			80	4	0	**4**
UTh - Les Castagnins	28979	684,3			479,0			110	4	0	**4**
TOTAL											***338***
Avec coefficient de rétention foncière (1/3)											*225*

1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Aujourd'hui, l'application des dispositions du Plan d'Occupation des Sols permet de dégager les capacités d'accueil théoriques suivantes sur le territoire de Menton :

	Surface urbanisable	POS	Application Loi ALUR
Zones U	14 ha	110 logements	225 logements
Zones NB	30 ha	23 logements	1 678 logements
Total	***44 ha***	***133 logements****	***1 903 logements****

** Avec application d'un coefficient de rétention foncière d'1/3, c'est-à-dire que potentiellement, 2 logements sont réellement construits pour 3 constructibles.*

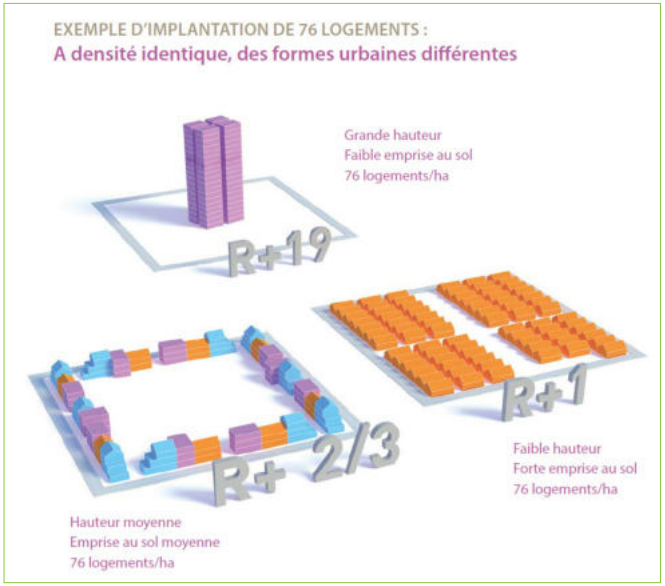
1 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

1.3 - Densités et formes urbaines existantes

Au cours des dernières décennies, les évolutions de la société, les progrès techniques ou encore l'essor de la mobilité ont conditionné des pratiques d'urbanisation qui se traduisent en particulier par un étalement urbain.

Avec les règles du POS, le développement de l'urbanisation a engendré des formes urbaines et des densités variées sur le territoire de Menton.
La densité constitue un indicateur de l'optimisation de la consommation d'espace. Elle considère le nombre de logements sur une superficie globale. Une même densité peut se traduire par des formes architecturales différentes.

Au vu des formes urbaines existantes, le PLU devra veiller à permettre des formes urbaines répondant aux nouvelles exigences réglementaires tout en permettant des typologies bâties intégrées à l'existant.



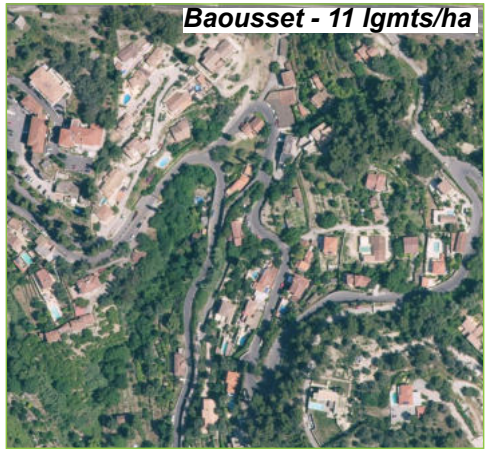
Densité de moins de 10 logements/ha

→ Habitat pavillonnaire diffus
→ Présence d'espaces boisés
→ Qualité paysagère du site
→ Espaces situés sur les versants et les crêtes
→ Potentiel de développement important



Densité de plus de 10 logements/ha

→ Habitat pavillonnaire isolé
→ Présence d'espaces boisés
→ Environnement paysager
→ Espaces situés en franges urbaines
→ Potentiel de développement important



Densité de plus de 50 logements/ha

→ Habitat pavillonnaire et petit collectif
→ Présence d'ensemble collectif important
→ Espaces naturels
→ Qualité paysagère du site
→ Comblement des dents creuses
→ Potentiel de densification important


Val de Gorbio- 66 lgmts/ha

Densité de plus de 100 logements/ha

→ Vocation mixte : habitat/commerces/services/équipements
→ Tissu urbain dense
→ Espaces publics centraux
→ Renforcement de la centralité urbaine
→ Potentiel de densification faible / Réhabilitation


Centre - Ville - 145 lgmts/ha

Densité de plus de 100 logements/ha

→ Vocation mixte : habitat/commerces/services/équipements
→ Principalement des logements collectifs - Présence de maisons individuelles
→ Alignement du bâti le long des vallons
→ Comblement des dents creuses / Réhabilitation
→ Renforcement de la centralité urbaine


Val du Careï - 183 lgmts/ha

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

L'analyse de l'évolution probable de l'environnement s'appuie sur l'état initial décrit ci-avant en adoptant un scénario « au fil de l'eau » c'est-à-dire en l'absence du projet de PLU. S'agissant d'une commune urbaine littorale inscrite dans les grandes zones de pressions urbaines du département des Alpes-Maritimes, les évolutions de l'environnement sur le court et le moyen terme sont notables.

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

2.1 - Évolution probable de l'environnement physique du territoire

Au regard des tendances actuelles et leur projection, les évolutions de l'environnement physique à craindre concernent surtout la problématique des feux de forêt, des inondations et de la dynamique du littoral en lien avec les changements climatiques.

Le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC)* prévoit des augmentations de température comprises en moyenne entre 1 et 2°C d'ici 2065, et entre 1 et 3.7°C d'ici 2100. Les tendances de période de sécheresses accrues et prolongées, envisagée dans le cadre des modifications des conditions météorologiques avec le changement climatique, sont susceptibles d'accroître le risque d'incendie de forêt, déjà fort sur certaines zones. Le mitage urbain déjà important et une augmentation de l'urbanisation des collines mentonnaises sont susceptibles de renforcer les aléas feux de forêt et d'accroître par là même la vulnérabilité.

Par ailleurs, il est évoqué, également dans le cadre des effets du changement climatique des intensités de précipitations plus importantes qu'aujourd'hui. Ces phénomènes concerneront sans aucun doute l'ensemble des torrents de Menton ainsi que la plaine alluviale. On peut donc s'attendre à des évènements pluvieux de grande intensité, moins fréquents mais plus violents. Ils engendreront des modifications de la physionomie générale des cours d'eau : pente, transport solide, modification du tracé du lit mineur, bouleversement des lits moyens. Ces processus pourront engendrer des perturbations au droit des ouvrages de franchissements et dans le cas d'urbanisation en zone inondable. Cette problématique concernera les habitations et activités situées dans la zone inondable (torrents de Menton et plaine alluviale). Compte tenu de la densité urbaine déjà très forte des zones inondables, la vulnérabilité en sera accrue notamment pour les grandes crues.

De plus, le dernier rapport du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC)* prévoit une élévation du niveau de la mer comprise en moyenne entre 0.24 et 0.30 m d'ici 2065 et entre 0.4 et 0.63m d'ici 2100. Cette tendance devrait accroître d'autant plus le phénomène d'érosion du littoral et remettre en cause les activités balnéaires (plages) mais également la pérennité des ouvrages de protection du littoral nombreux sur la commune (digues, épis, remblais, enrochements).

** Volume 1 du 5e Rapport du GIEC, septembre 2013*

Source : CEREG Territoires

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

2.2 - Évolution probable de l'environnement biologique du territoire

La pression sur les milieux naturels est actuellement réduite. La présence des réglementations assez strictes pour la préservation des milieux naturels (Natura 2000, Espaces Boisés Classés, etc..) et pour les risques naturels conforte le maintien de la situation actuelle pour le court et moyen terme.

A l'inverse, les effets du changement climatique seront, sans nul doute, à l'origine d'une modification du fonctionnement des milieux naturels et de la biodiversité. L'augmentation de la température moyenne provoque (c'est déjà le cas aujourd'hui) des perturbations notables pour la faune et la flore. De nombreuses espèces animales ont tendance à migrer vers le Nord pour retrouver des conditions de développement optimale. D'autres espèces plus adaptées à ces nouvelles conditions assureront la relève. De même pour les espèces végétales, la plus grande sécheresse de l'air modifiera progressivement la nature des boisements présents sur la commune au profit d'espèces plus xériques. Le risque de feux de forêt sera probablement plus important qu'aujourd'hui.

Source : CEREG Territoires

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

2.3 - Évolution probable des ressources naturelles du territoire

En l'état actuel de l'évolution du territoire et de la démographie, il est peu probable que les ressources naturelles présentes sur la commune soient affectées par des pressions fortes susceptibles de remettre en cause la pérennité ou l'état de ces ressources. Toutefois, on peut craindre, dans le cas d'un développement même modéré de la démographie, une pression plus forte sur la ressource en eau. Les évolutions à craindre sont également d'ordre naturel en lien avec le changement climatique.

Les modifications attendues, avec notamment l'augmentation des périodes de sécheresses, concernent surtout la diminution de l'approvisionnement en eaux des aquifères et des cours d'eau. S'agissant d'une évolution climatique sur du moyen terme qui reste encore à affiner, il est difficile de préciser dans quelles proportions cette tendance à la raréfaction de la ressource en eau va s'effectuer. On peut également s'attendre à une modification de la couverture arborée avec une présence plus forte des essences xérophiles au détriment des essences hygrophiles.

On constate sur la commune une tendance à l'urbanisation des anciennes zones agricoles qui a déjà remis en cause la préservation de cette ressource.

Source : CEREG Territoires

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

2.4 - Évolution probable des risques et des nuisances sur le territoire

Il reste peu de marge au développement urbain.
Les tendances au regard de l'évolution actuelle du territoire ne devraient pas engendrer de modification sur les problématiques de risques. La mise en place de PPR conforte, pour le moyen terme, la prise en compte des risques dans le développement urbain.

Il en est de même en termes de nuisance.
Concernant la qualité de l'air, le changement climatique est susceptible d'accroître les pics de concentration d'ozone (déjà problématiques en été à l'échelle du département) et de particules fines (PM2, 5). Les évolutions technologiques engendrées par les réglementations tendent en revanche à diminuer les émissions unitaires des principaux émetteurs de polluants atmosphérique : les automobiles, les industries, les appareils de chauffage… et donc à améliorer la situation. A l'inverse, la tendance à la densification du centre urbain aura un effet négatif si elle ne s'accompagne pas de mesures volontaristes pour diminuer la place de la voiture individuelle, favoriser les énergies propres pour le chauffage et la climatisation…

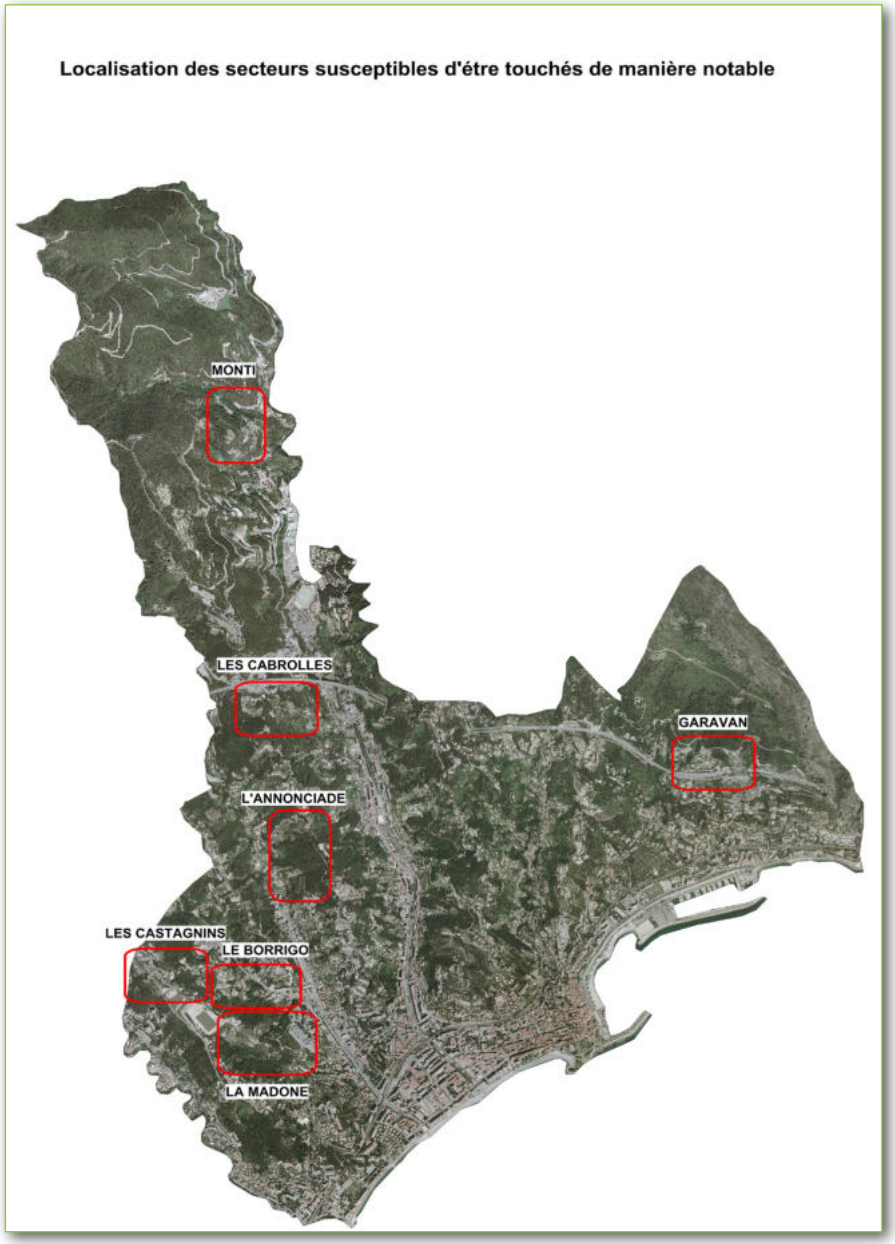
Source : CEREG Territoires

3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

Au regard des évolutions probables de l'urbanisation sur la commune de Menton, les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU correspondent à certaines zones NB du POS en vigueur qui présentent d'importants espaces non bâtis et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisageable sous conditions.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable sont :

- Monti
- Les Cabrolles
- Garavan
- L'Annonciade
- Les Castagnins
- Le Borrigo
- La Madone.



Source : CEREG Territoires

Site : MONTI

Situation :
Secteur situé sur le versant Ouest de la Forêt de l'Ubac Foran, de part et d'autre du hameau de Monti

Occupation du sol :
Zone occupée par quelques maisons individuelles, l'essentiel du site étant occupé par des espaces boisés et d'anciennes restanques

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : oui (ZNIEFF « SAINTE-AGNES »
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Non
- Trame verte et bleue sur le secteur : en partie

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible au risque feux de forêt
- Risque mouvements de terrain : Pas de zone à risque au titre du PPR / Retrait-gonflement des argiles : Aléa faible
- Risque inondation : oui (Vallon de Picounille)

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : partiellement
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : partiellement

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : modérée**

Site : LES CABROLLES

Situation :
Secteur situé au Nord du territoire communal, à proximité de l'échangeur de l'A8, dans le quartier des Cabrolles

Occupation du sol :
Zone occupée par quelques maisons individuelles, l'essentiel du site étant occupé par des espaces boisés et des vergers

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : Non
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Non
- Trame verte et bleue sur le secteur : Non

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible au risque feux de forêt
- Risque mouvements de terrain : En partie concerné par un risque de type « coulée » au titre du PPR / Retrait-gonflement des argiles : Aléas moyen et faible
- Risque inondation : Non

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : Oui
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : Non

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : faible**

Source : CEREG Territoires

Site : GARAVAN

Situation :
Secteur situé à l'Est du territoire communal, sur le versant surplombant le port de Menton Garavan, de part et d'autre de l'autoroute A8

Occupation du sol :
Zone occupée par des maisons individuelles avec quelques boisements résiduels et des sites de restanques. Des zones de forêts plus denses occupent la partie Nord et Ouest du secteur.

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : Oui (ZNIEFF « CHAÎNONS FRONTALIERS DE SOSPEL À MENTON »)
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Oui (Mont Carpano) à l'extrême Nord du secteur
- Trame verte et bleue sur le secteur : Oui

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible
- Risque mouvements de terrain : En partie concerné par un risque de type « glissement/reptation » au titre du PPR / Retrait-gonflement des argiles : Aléas moyen et faible
- Risque inondation : Oui (ruisseau de Moniéri) à l'extrême Ouest

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : Oui
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : Non

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : modéré**

Site : L'ANNONCIADE

Situation :
Secteur situé au centre du territoire communal, sur la crête dominant la vallée du Careï, en bordure du Monastère de l'Annonciade

Occupation du sol :
Zone occupée par des maisons individuelles (bâti discontinu), quelques boisements résiduels et d'anciennes terrasses agricoles. Des cordons de végétation rivulaire occupent les fonds de vallons.

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : Non
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Non
- Trame verte et bleue sur le secteur : Non

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible au risque feux de forêt
- Risque mouvements de terrain : En partie concerné par un risque de type « glissement/coulée » au titre du PPR
- Risque inondation : Non

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : Oui
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : Non

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : faible**

Source : CEREG Territoires

Site : LES CASTAGNINS

Situation :
Secteur situé au Nord-Ouest du territoire communal, en limite communale avec Sainte-Agnès, au quartier des Castagnins

Occupation du sol :
Zone occupée par des maisons individuelles, quelques boisements résiduels et d'anciennes terrasses agricoles.

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : Oui (ZNIEFF « SAINTE-AGNÈS »), à l'extrême Nord du secteur
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Oui (Les Castagnins)
- Trame verte et bleue sur le secteur : Oui

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible au risque feux de forêt
- Risque mouvements de terrain : En partie concerné par un risque de type « glissement/coulée » au titre du PPR
- Risque inondation : Non

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : Oui
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : Non

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : modéré**

Site : LE BORRIGO

Situation :
Secteur situé à l'Ouest du territoire communal, sur le versant Ouest surplombant le vallon du Borrigo

Occupation du sol :
Zone occupée par des maisons individuelles et des boisements résiduels. Le Nord du secteur est constitué de boisements plus denses.

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : Oui (ZNIEFF « SAINTE-AGNÈS »), à l'extrême Nord du secteur
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Non
- Trame verte et bleue sur le secteur : Oui

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible au risque feux de forêt
- Risque mouvements de terrain : En partie concerné par un risque de type « coulée » au titre du PPR
- Risque inondation : Oui (torrent le Borrigo), à l'extrême Sud-est du secteur

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : Oui
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : Non (mais présence du réseau en limite Ouest du secteur)

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : modérée**

Source : CEREG Territoires

Site : LA MADONE

Situation :
Secteur situé à l'Ouest du territoire communal, sur le versant Est surplombant le val de Gorbio, dans le quartier de La Madone

Occupation du sol :
Zone occupée par des maisons individuelles (bâti discontinu), quelques boisements résiduels et d'anciennes terrasses agricoles.

Équilibre des systèmes et biodiversité :
- Périmètre de protection sur le secteur (sites Natura 2000) : Non
- Périmètre de protection en limite de secteur : Non
- Périmètre d'inventaire sur le secteur : Non
- Espace Naturel à protéger (DTA) sur le secteur : Oui, à l'extrême Nord-Ouest
- Trame verte et bleue sur le secteur : Oui

Nuisances et risques :
- Risque feux de forêt : l'ensemble du site est sensible au risque feux de forêt
- Risque mouvements de terrain : En partie concerné par un risque de type « glissement/coulée » au titre du PPR
- Risque inondation : Non

Ressources naturelles :
- Secteur raccordé au réseau d'eau potable : Oui
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif : Oui

→ **SENSIBILITÉ DU SECTEUR : modéré**

Source : CEREG Territoires

4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

4.1 - Enjeux environnementaux

Sur la base de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution, il est possible de mettre en exergue les principaux enjeux que doit retenir le projet de PLU pour une intégration optimale des problématiques environnementales et de développement durable.

Le PLU étant un outil de planification territorial, les enjeux environnementaux sont traités également de manière territoriale pour permettre une meilleure inscription dans le document d'urbanisme.

4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

4.1 - Enjeux environnementaux

Enjeux environnementaux territoriaux

Le territoire de la commune de Menton n'est pas homogène. Il est composé d'un assemblage de multiples espaces géographiques qui ont été organisés, structurés, façonnés au cours des temps par des dynamiques anthropiques. Ces espaces sont interdépendants et interactifs. Ils ont également leurs propres composantes physiques et biologiques.
Il importe que le PLU, dans le cadre d'une intégration optimale des enjeux environnementaux, s'approprie cette organisation spatiale de ses territoires, de leur fonctionnement et de leurs interrelations.

Le chapitre précédent comporte l'identification de ces territoires et la description de leur fonctionnement. Ce chapitre met aussi en évidence les pressions, les menaces et les éventuelles adéquations/inadéquations du PLU avec l'environnement, dont le projet de PLU doit tenir compte pour l'inscrire dans une démarche de développement durable.

Ce sont sur les 3 unités écogéographiques suivantes que pèsent le plus de pressions et de menaces :

- Collines et crêtes du mentonnais ;
- Plaine littorale ;
- Vallons : Careï, Borrigo, Gorbio, Fossan.

Enjeux de préservation

Les enjeux de préservation à retenir pour le projet de PLU concernent, en premier lieu, les ressources naturelles dans un contexte de pression toutefois limitée sur Menton. Il s'agit de s'assurer de la préservation de la ressource en eau notamment superficielles en évitant le risque de pollution diffuse à partir du ruissellement en particulier au sein de l'unité « vallons : Careï, Borrigo, Gorbio, Fossan ».

La préservation contre les risques naturels (feux de forêt, inondations) représente également un enjeu important pour la commune dans le cadre de son développement urbain. Il convient de s'assurer de réduire la vulnérabilité aux risques en évitant les implantations urbaines dans les secteurs à fort aléa (unités «versant oriental du col de Rencurel », «collines et crêtes du mentonnais » et « versant occidental du mont Carpano- la Gardieura » pour le risque feu de forêt et unités « plaine littoral » et « vallons : Careï, Borrigo, Gorbio, Fossan » pour le risque inondation).

La commune présente également des espaces agricoles qu'il convient de préserver en particulier au sein de l'unité «collines et crêtes du mentonnais ».

De la même façon, le patrimoine naturel doit être préservé, d'une part, en confortant sa protection dans le règlement du futur PLU, et d'autre part, en assurant les possibilités d'échanges entre les grands réservoirs biologiques. Cela passe par l'identification et la préservation des corridors écologiques au moyen de la mise en place d'une trame verte et bleue.

Enjeux de gestion

Les enjeux à prendre en compte dans le futur PLU vont concerner surtout une gestion durable des ressources naturelles dans un contexte de limitation de la vulnérabilité aux risques naturels (inondations, feux de forêt). Une attention doit être portée sur une maîtrise plus importante des consommations d'eau dans les projets à venir, en vérifiant la comptabilité des besoins et des ressources sur le moyen et le long terme. La préservation des milieux aquatiques est également un enjeu important qui implique une prise en compte forte de la gestion des eaux pluviales urbaines.

Pour ce qui concerne les risques naturels, les prescriptions et les recommandations des PPR sont à surlignées dans le PLU. Il conviendra également que le document d'urbanisme prenne en compte la tendance au renforcement probable sur le moyen terme du risque feux de forêt, en s'intéressant à la gestion des franges boisées (unités «versant oriental du col de Rencurel », « collines et crêtes du mentonnais » et «versant occidental du mont Carpano- la Gardieura ») et aux accès aux espaces naturels sur l'ensemble de la commune (chemins, aires de stationnements, etc.).

Source : CEREG Territoires

4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

4.1 - Enjeux environnementaux

Les enjeux pour le littoral vont consister à faire cohabiter les activités et les usages en lien avec le littoral tout en assurant sa préservation.

La qualité de l'air est un enjeu particulier, sur le littoral où sont concentrés les points d'émissions principaux et en fond de vallée où le faible renouvellement de l'air influe sur sa qualité. Le PLU devra ainsi prendre des mesures afin de limiter la circulation automobile et les consommations énergétiques des bâtiments, principalement des chaudières à biomasse ou fioul.

Source : CEREG Territoires

4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

4.2 - Enjeux patrimoniaux

Synthèse

Les différentes formes urbaines issues des époques successives et de l'occupation humaine donnent à la commune de Menton, un caractère architectural et patrimonial particulier.
Les nombreux palais, hôtels particuliers et villas sont caractéristiques de l'époque de villégiature et constituent aujourd'hui la vitrine de la commune.

Le territoire communal est par ailleurs concerné par différents classements au titre des Sites inscrits et/ou classés. En premier lieu, la totalité de la commune fait partie du Site inscrit «Littoral de Nice à Menton». D'autres sites particuliers tels que l'Olivaie du Pian, le plateau Saint-Michel ou encore le Parc du Souvenir font également l'objet d'un tel classement.

En outre, la commune compte de nombreux Monuments Historiques témoignant encore davantage de sa qualité architecturale et patrimoniale.

Le PLU devra veiller à la protection et à la mise en valeur du patrimoine paysager, bâti, archéologique, agreste ou forestier de la commune.
Pour ce faire, la commune pourra identifier, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, un certain nombre d'éléments devant être protégés, requalifiés ou mis en valeur.

Elements remarquables protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.».

A ce titre, la commune pourra protéger en priorité les éléments de patrimoine paysager et urbain susceptibles d'être « menacé » par des travaux d'aménagement ou d'urbanisation.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal.
L'identification des éléments de patrimoine remarquable sera réalisée graphiquement sur le plan de zonage du PLU et fera l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent dossier de PLU.

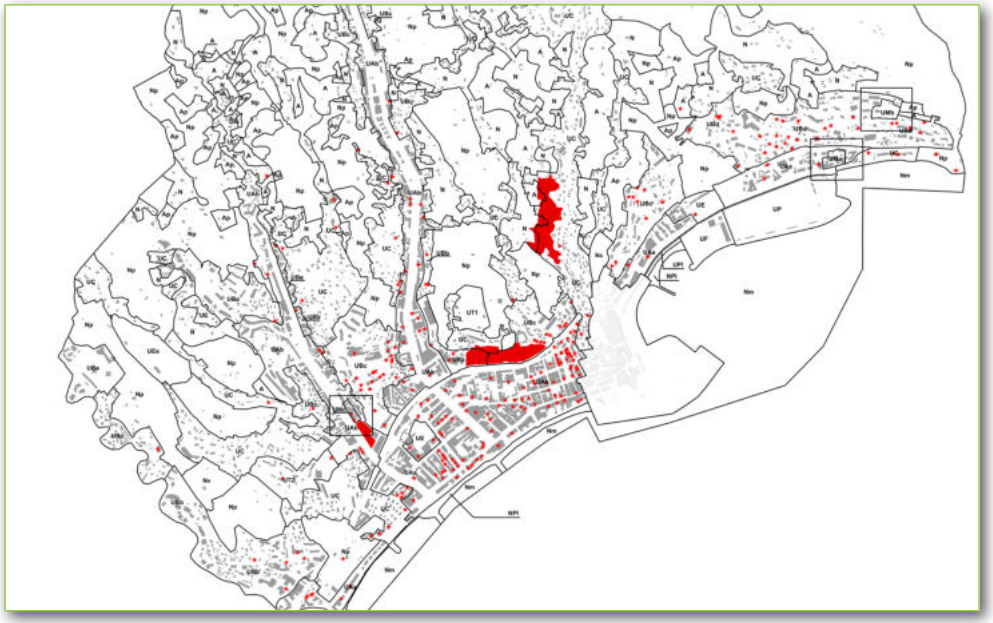
4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

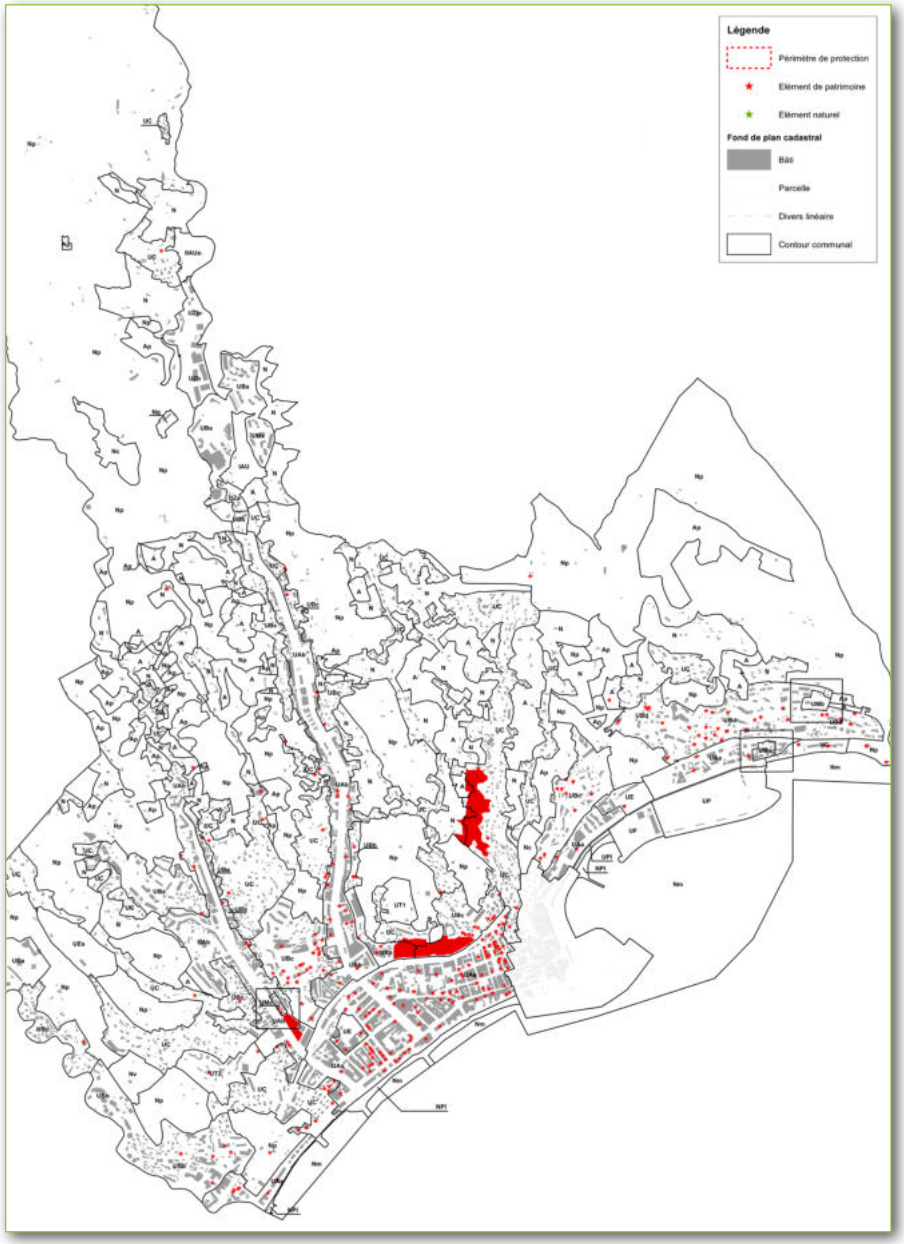
4.2 - Enjeux patrimoniaux

Ainsi, sur le territoire communal de Menton, près de 350 éléments remarquables sont protégés. Ils sont répartis dans les catégories suivantes :

- Des lieux de culte
- Des Établissements Recevant du Public (ERP)
- Des ouvrages d'art
- Des hôtels
- Des immeubles particuliers
- Des maisons, villas ou palais
- Des éléments naturels de type arbres ou jardins
- Des périmètres spécifiques compte-tenu de leur qualité architecturale, patrimoniale, culturelle ou historique.

La liste détaillée des éléments protégés est annexée au règlement du PLU.
Chacun de ces éléments fait l'objet d'une fiche descriptive dans l'inventaire des éléments de patrimoine à protéger, annexé au présent dossier de PLU.





4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

4.3 - Enjeux paysagers et urbains

Enjeux environnementaux et paysagers

Préserver les espaces naturels tout en tenant compte des risques

Préserver la bande maritime tant en termes de biodiversité que de qualité paysagère

Maintenir les continuités écologiques pour favoriser la biodiversité

Préserver et mettre en valeur les terres agricoles

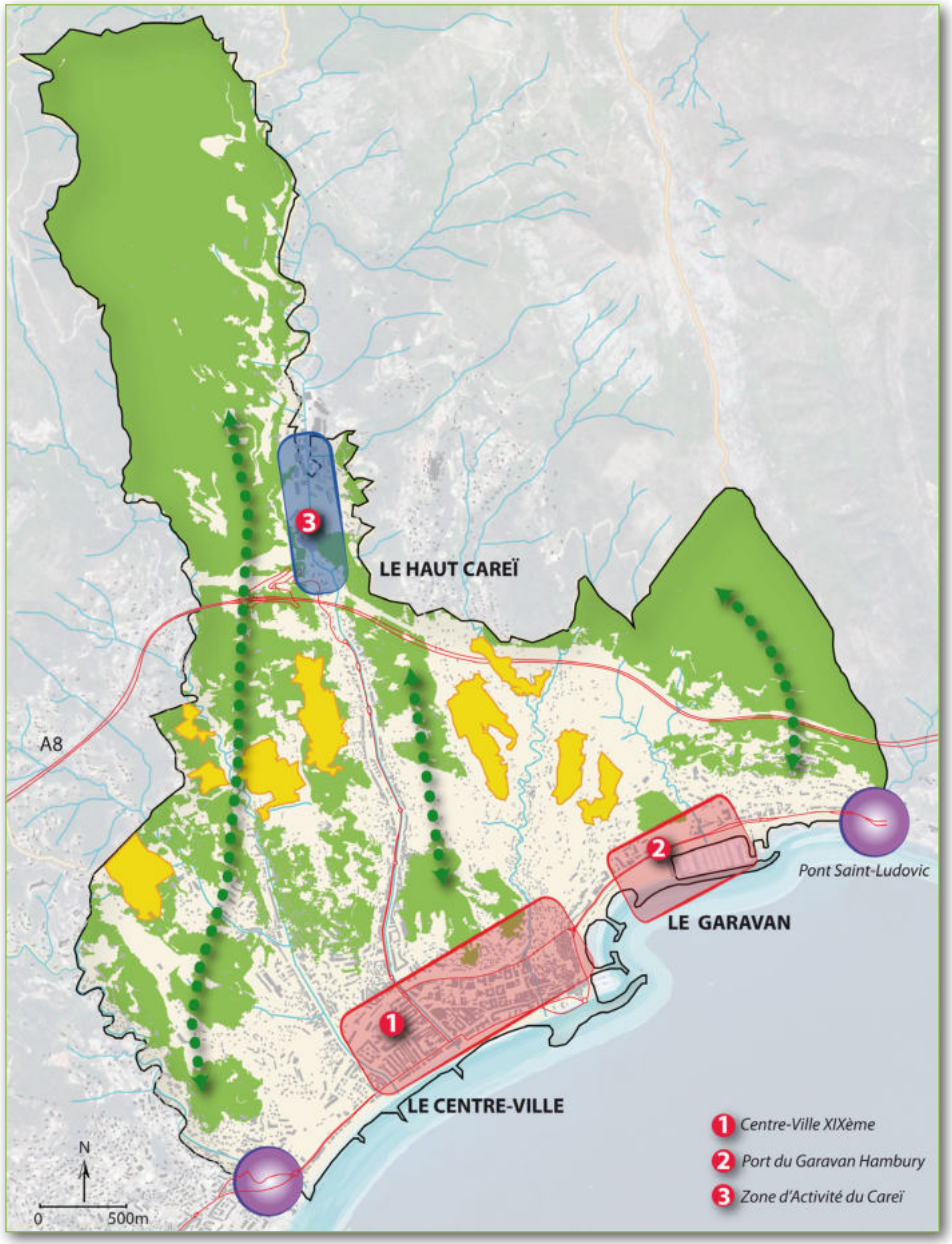
Enjeux urbains

Saisir les opportunités pour de futurs aménagements tout en préservant le patrimoine et les ouvertures visuelles sur le grand paysage

Permettre le développement de la zone d'activités du Careï

Maîtriser l'urbanisation au sein des entités urbains existantes pour éviter l'étalement urbain

Requalifier les entrées de ville : améliorer leur lisibilité, conforter leur positionnement.



Rapport de Présentation

TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 411

PARTIE 1 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES 415

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS 416

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES 419

1 - Incidences du PADD 421
1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable 421
1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées 425
1.3 - Synthèse des orientations du PADD 432

2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 435
2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées 435
2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées 437
2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées 441
2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées 443
2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées 445
2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées 446
2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées 447
2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées 449
2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées .. 451
2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement 452

3 - Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation 454
3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser 455
3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 468

CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 473

1 - Présentation des sites Natura 2000 474

2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 477

PARTIE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU 479

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU POS EN PLU 480

1 - Passage du POS au PLU 481

2 - Architecture du dossier 482

3 - Projet intégré à l'environnement 483

4 - Projet cohérent au territoire 484

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 485

1 - Expression du projet d'aménagement 486
1.1 - Fondement du choix des orientations 486
1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable 487
1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux 489
1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux 499

2 - Mise en oeuvre du projet d'aménagement 515
2.1 - Traduction réglementaire du PADD 516

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 526

1 - Rappel sur les orientations d'aménagement et de programmation 527

2 - Définition des orientations d'aménagement et de programmation 529
2.1 - OAP des Soeurs Munet 529
2.2 - OAP du Haut-Careï 532

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 536

1 - Organisation générale du zonage et typologie des zones 537

2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires 544
2.1 - Les zones urbaines (U) 544
2.2 - Les zones à urbaniser (AU) 644
2.3 - Les zones agricoles (A) 654
2.4 - Les zones naturelles (N) 662
2.5 - Les emplacements réservés (ER) 676
2.6 - La mixité sociale 678
2.7 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) 682
2.8 - Les prescriptions environnementales 684
2.9 - Les protections patrimoniales 688
2.10 - La prise en compte des problématiques de mobilité dans le projet d'aménagement communal 690

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 691

1 - Évolution des surfaces entre le POS et le PLU 692
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles 692
1.2 - Prescriptions environnementales 699

2 - Capacités d'accueil du plu 701
2.1 - Potentiel de développement de la commune 701
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines 707

PARTIE 3 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 709

1 - Méthodologie du suivi et de l'évaluation de l'application du PLU 710

2 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation 711

PARTIE 4 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 714

1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale 715
1.1 - Le cadre juridique 715
1.2 - Le processus d'évaluation environnementale 716

2 - Analyse des incidences 717
2.1 - Les incidences des orientations du PADD 717
2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 721
2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser 724
2.4 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation 730
2.5 - Les incidences notables sur les sites Natura 2000 733

3 - Synthèse de prise en compte des enjeux environnementaux ... 734

4 - Explication des choix retenus et évolution POS/PLU 735



PARTIE 3 - **INCIDENCES** PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET **MESURES** D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES

PARTIE 3

CHAPITRE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, …) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels…) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides, on s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, …), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, …) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, …) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

Source : CEREG Territoires

Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement

- Les mesures d'évitement ou de suppression :

Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

- Les mesures de réduction :

Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

- Les mesures de compensation :

Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

Source : CEREG Territoires

CHAPITRE 2

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et du zonage ainsi que des orientations d'aménagement.

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020- 2025. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 5 sur la commune de Menton:

- **Orientation 1** : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement
- **Orientation 2** : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun
- **Orientation 4** : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
- **Orientation 5** : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
-

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Les sites de ZNIEFF, Natura 2000, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se décline dans un double objectif :

- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

- **Finalité 1** : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- **Finalité 2** : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- **Finalité 3** : Épanouissement de tous les êtres humains
- **Finalité 4** : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- **Finalité 5** : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour ce PLU, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après. Il s'appuie sur les principaux «domaines d'actions» répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
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					
	Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient statégique pour Menton					
	Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour 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 : assurer la protection des biens et des personnes					
	Veiller à une gestion économe des ressources naturelles					
	Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population					
	Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
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		Forte	Modérée		Forte
	Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières		Forte	Modérée		Forte
	Préserver les espaces affectés aux activités agricoles		Forte	Forte	Modérée	Forte
	Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques		Forte	Forte		Forte
	Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue		Forte	Forte		Forte
	Préserver la trame verte communale		Forte	Forte		Forte
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			Forte	Faible	Modérée
	Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale			Forte	Forte	Faible
	Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments	Forte	Modérée	Faible	Faible	Modérée
	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile	Modérée	Forte	Modérée	Faible	Modérée
	Prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville	Forte	Modérée	Modérée	Faible	Faible
	Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement			Modérée		
	Participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN 06	Modérée		Forte	Forte	

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
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					
	Amplifier l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique local					
Fixer des objectifs de modération de 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					
	Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Menton :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques terrestres et aquatiques, en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....)

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

Action 1 : Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines

Incidences positives

Cette action, à travers la prise en compte des espaces urbanisés sensibles de la DTA et plus largement des dispositions de la «loi littoral» en matière d'aménagement, répond à l'enjeu 4 de protection et de mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables en préservant la morphologie urbaine de Garavan et des Ciappes, et en requalifiant et améliorant le bâti pour l'îlot Jeansoulin. Cette action s'inscrit également dans l'enjeu 6 qui vise à améliorer la qualité du cadre de vie des mentonnais.

Action 2 : Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton

Incidences positives

Cette action, à travers la prise en compte des secteurs à enjeux potentiels identifiés par la DTA, répond à l'enjeu 4 et l'enjeu 6.

Incidences potentiellement négatives

La préservation des espaces naturels (fonds de vallons, cours d'eau, espaces boisés...) par des espaces boisés classés (EBC), des éléments de paysage à protéger et la mise en place d'une trame verte et bleue va permettre de limiter les incidences négatives sur le paysage, la biodiversité et la fragmentation des continuités écologiques.

Action 3 : Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie

Incidences positives

En densifiant les espaces urbanisés proches du centre-ville et le hameau de Monti, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1). La recherche de la proximité des transports en commun, des commerces et des services dans les opérations d'habitat groupé et collectif envisagées participe à l'enjeu 6 qui cible l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction d'émissions de polluants et la baisse des consommations énergétiques.

Incidences potentiellement négatives

Le développement urbain peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, accroissement de la demande en eau potable et en énergie.

Source : CEREG Territoires

Action 4 : Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques (enjeu 3) à travers un développement urbain qui maintient les équilibres entre espaces naturels, espaces minéralisés et espaces agricoles. Ces derniers sont des milieux favorables pour les déplacements et l'alimentation de la faune sauvage. De plus, l'activité agricole permet d'entretenir les milieux ouverts propices à de nombreuses espèces et de maintenir un équilibre entre milieux ouverts et fermés, générateurs de biodiversité. De plus, en aménageant des espaces de respiration, en concentrant des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements, cette action participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants par l'amélioration de la qualité de l'air.

Action 5 : Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers

Incidences positives

Cette action qui vise à la sauvegarde des patrimoines bâtis et paysagers remarquables s'inscrit dans l'enjeu 4. Le maintien des grands secteurs boisés et des jardins d'agrément participe également à la préservation des continuités écologiques du territoire communal (enjeu 3) mais aussi à la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 6 : Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne

Incidences positives

Cette action propose des mesures visant à requalifier l'ensemble du littoral (aménagements de surface, extension et requalification des plages, valorisation des espaces commerçants....). Les aménagements prévus consistent uniquement en un «relooking urbain», il n'y aura donc pas d'imperméabilisation de nouvelles surfaces. Elle répond à l'enjeu 6 d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 7 : Traiter les «entrées de ville»

Incidences positives

L'amélioration des entrées de ville participe à la mise en valeur des patrimoines paysager et bâti (enjeu 4) et à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 8 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement

Incidences positives

Cette action présente plusieurs mesures qui visent à la protection des eaux de surface et souterraine et à la limitation des rejets polluants et des macro-déchets dans les cours d'eau et eaux marines (enjeu 5). Il s'agit de limiter la constructibilité le long des axes des vallons, de réaliser des bassins de rétention et d'encourager les réserves d'eau. Le maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie participe également à l'enjeu 5 mais aussi à la prévention des risques naturels (enjeu 2) liés au débordement des eaux de ruissellement.

Action 9 : Aménager le territoire tout en gérant les risques incendie et de mouvements de terrain : assurer la protection des biens et des personnes

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 2 par la prise en compte des zones d'aléas des PPR ainsi que celles des différents porters à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais.

Action 10 : Veiller à une gestion économe des ressources naturelles

Incidences positives

La prise en compte des orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, la sensibilisation du public sur les économies d'eau potable, l'amélioration de la performance des équipements publics sont des mesures qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et qui

Source : CEREG Territoires

participent à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

Action 11 : 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

Incidences positives

Cette action, en prenant en compte les besoins de la population en matière d'équipements, répond à l'enjeu 6 relatif à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Incidences potentiellement négatives

La réalisation de nouveaux équipements peut avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces).

Action 12 : Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution

Cette mesure favorise la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et participe à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

2- Incidences de l'orientation 2 : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques

Action 1 : 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

Incidences positives

Cette action repose sur la prise en compte des enjeux 3 et 4 qui vise à la protection du patrimoine paysager remarquable, porteur de l'identité communale et des grands espaces naturels et semi-naturels (parcs et jardins, plages) et qui contribuent à la préservation des continuités écologiques. La préservation de toute nouvelle urbanisation dans les espaces boisés et forestiers permet également de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque incendie (enjeu 2).

Action 2 : Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières

Incidences positives

La création de corridors écologiques, entre les différentes entités forestières afin de préserver la diversité des biotopes, participe à la préservation des continuités écologiques (enjeu 3). Il s'agit, d'une part, de relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire communal, d'autre part, de freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels, de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine. Cette action répond également aux enjeux de préservation du patrimoine paysager (enjeu 4) et d'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 3 : Préserver les espaces affectés aux activités agricoles

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu de préservation de la biodiversité (enjeu 3) à travers la protection des espaces affectés aux activités agricoles, espaces qui participent à la protection et à la restauration des continuités écologiques. En effet, les espaces agricoles sont des milieux favorables pour les déplacements et l'alimentation de la faune sauvage. De plus, l'activité agricole permet d'entretenir les milieux ouverts propices à de nombreuses espèces et de maintenir un équilibre entre milieux ouverts et fermés, générateurs de biodiversité. La prise en compte des risques mouvements de terrain dans la réglementation des zones A répond à l'enjeu 2 de prévention des risques naturels. De plus, la mesure d'accompagnement de cette action qui vise à favoriser les circuits-courts de commercialisation de l'agriculture

Source : CEREG Territoires

périurbaine contribue à l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des déplacements automobiles et donc des émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 4 : 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

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité par le maintien et la protection des réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000 «Vallée du Careï - Collines de Castillon» et «Cap Martin», espaces végétalisés et boisés situés à l'interface de l'urbanisation, et milieux ouverts, notamment les espaces agricoles) dotés d'une forte biodiversité. Le maintien des corridors écologiques (couloir de déplacement des espèces) va permettre de former un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire communal. Tous ces espaces participent au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Action 5 : Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue

Incidences positives

La mise en valeur des cours d'eau par la protection des berges, la préservation de la ripisylve avec des marges de recul, la limitation des rejets polluants avec des systèmes d'assainissement performants, la protection des nappes phréatiques et la prise en compte des objectifs et orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) sont autant d'actions qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et qui participent à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

Action 6 :Préserver la trame verte communale

Incidences positives

Cette action, qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité en considérant tous les espaces naturels et semi-naturels terrestres participant au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

3- Incidences de l'orientation 3 : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun

Action 1 : Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine

Incidences positives

Cette orientation qui vise la création d'une nouvelle dynamique urbaine en centre-ville, en pointant les secteurs à enjeux, participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6). Cet engagement peut également s'inscrire dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (enjeu 4) du centre-ville.

Action 2 : Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale

Incidences positives

Cette action va permettre de créer des logements, notamment sociaux (quartier du Haut-Careï) et étudiants (secteur Promenade du Val de Menton), pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Cette mesure contribue à l'aspect social du développement durable en favorisant une plus grande mixité urbaine, sociale et générationnelle.

Incidences potentiellement négatives

Bien que nécessaire aux objectifs de mixité sociale et de diversification de

Source : CEREG Territoires

l'offre en logements, le développement urbain peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, de la demande en eau potable et en énergie. Tout développement urbain engendre des conséquences dommageables, ne serait-ce que sur la consommation de l'espace.

Action 3 : Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments

Incidences positives

Cette action propose de réduire la consommation énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments, en intégrant la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement futures et en facilitant le recours aux énergies nouvelles (panneaux solaires en toiture). Elle répond à l'enjeu 6 et aux objectifs de la loi Grenelle 2 pour un urbanisme économe en énergie fossile. Le recours aux énergies nouvelles étant conditionné à la protection des sites et des paysages, cette mesure prend également en compte les enjeux environnementaux 3 et 4.

Action 4 : Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile

Incidences positives

Cette orientation participe à l'amélioration des conditions de déplacements doux (piétons, vélos) par la création d'emplacements réservés spécifiques aux modes doux, notamment le long du littoral, et par la mise en valeur des chemins ruraux. Elle contribue donc à répondre à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques.

Incidences potentiellement négatives

Si la création d'emplacements réservés aux modes doux (pistes cyclables) implique la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, des impacts sur la ressource en eau liés à l'augmentation du risque de ruissellement pluvial peuvent survenir.

Action 5 : Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville

Incidences positives

Cette action propose de réaménager et de sécuriser les voies secondaires desservant les vallées, les routes des Cabrolles et de Gorbio, ce qui va permettre de réduire le trafic et donc les nuisances (pollutions de l'air, sonore...) dans le centre-ville. Elle répond à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 6 : Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement

Incidences positives

La réalisation de trois parkings (des Sablettes, de la gare SNCF Menton-ville, de l'Armée des Alpes), l'aménagement de parkings réservés aux deux-roues, la réduction du stationnement le long des voies publiques visent à répondre à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

L'augmentation de l'offre en stationnements engendrera l'imperméabilisation de nouvelles surfaces et des incidences sur la préservation de la ressource en eau (enjeu 5).

Action 7 : 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

Incidences positives

Afin de participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN, les objectifs de cette mesure sont de

Source : CEREG Territoires

desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, de permettre le développement du dégroupage et de favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers. Cette action participe à la qualité de la vie quotidienne (enjeu 6) des habitants du territoire communal.

4- Incidences de l'orientation 4 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

Action 1 : Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune

Incidences positives

Cette action favorise le développement de petits pôles commerciaux dans les pôles urbains secondaires ce qui permettra de limiter les déplacements vers le centre-ville et en conséquence de réduire la consommation en énergies fossiles et les émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 2 : Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités

Incidences positives

Le développement de la zone d'activités du Careï au travers de sa densification permettra une rationalisation de l'espace existant et donc une gestion économe de l'espace (enjeu 1). L'installation de nouveaux agriculteurs permettra de maintenir les espaces agricoles, espaces qui sont propices à de nombreuses espèces et qui participent à la protection et à la restauration des continuités écologiques (enjeu 3).

Incidences potentiellement négatives

La préservation des espaces naturels (fonds de vallons, cours d'eau, espaces boisés...) par des espaces boisés classés (EBC), des éléments de paysage à protéger et la mise en place d'une trame verte et bleue va permettre de limiter les incidences négatives sur le paysage, la biodiversité, la fragmentation des continuités écologiques et les risques liés au ruissellement pluvial.

Action 3 : Amplification de l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique locale

Incidences positives

De nombreuses mesures en faveur du développement de l'activité touristique (réalisation d'un parc d'activités de plein air et de sport....) bénéficient également aux Mentonnais et participent donc à l'amélioration de leur cadre de vie (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

Le développement de constructions et les aménagements dédiés aux activités de tourisme et de loisirs peuvent avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces). Toutefois, ces impacts seront limités par les prescriptions relatives à la trame verte et bleue et par l'inscription sur le plan de zonage d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger. Les impacts du tourisme sur l'environnement sont nombreux : abandon des déchets, dérangement des espèces, fragilisation voire destruction de la faune et de la flore, dégradation des berges et du lit des cours d'eau, dégradation des chemins,... . La nature et l'importance des impacts des activités touristiques et de loisirs sur l'environnement dépendent fortement du comportement des touristes et de la qualité des services offerts. Une vigilance particulière devra être demandée aux professionnels, tant dans l'information que dans l'encadrement.

5- Incidences de l'orientation 5 : Fixer des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Action 1 : Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement

Incidences positives

Cette action se décline en plusieurs mesures, toutes favorables à l'environnement.

Source : CEREG Territoires

La première mesure vise à la protection des espaces naturels remarquables de la commune et des continuités écologiques. Elle répond ainsi à l'enjeu 3 relatif à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. La deuxième mesure consiste à préserver le potentiel agricole de la commune. En maintenant un équilibre entre espaces naturels et espaces agricoles, elle s'inscrit également dans l'enjeu 3 de préservation et de restauration d'un réseau écologique cohérent à l'échelle communale. La troisième mesure, en limitant l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés, participe à répondre d'une part à l'enjeu de préservation des continuités écologiques et d'autre part à la prévention des risques naturels, notamment mouvements de terrain et feux de forêt. La prise en compte des risques naturels est une mesure qui va permettre de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes (enjeu 2) dans le cadre du projet communal. La dernière mesure s'inscrit dans la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager et patrimonial (enjeu 4), notamment dans la mise en place d'une trame verte et bleue favorable à la protection de la ressource en eau (enjeu 5), à la protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Toutes ces mesures participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie sur le court et long terme (enjeu 6).

Action 2 : Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine

Incidences positives

En privilégiant un urbanisme au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation et en favorisant un renouvellement urbain des espaces minéralisés, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1) et à une mise en valeur de son patrimoine paysager et bâti (enjeu 4). De plus, la densité du bâti permet une meilleure efficacité énergétique des bâtiments (par la baisse des besoins en chauffage et climatisation) et des transports (par une baisse des déplacements et un recours plus fréquent aux modes doux), répondant ainsi à l'enjeu 6. Le développement urbain et la densification des «dents creuses» ne nécessitera, à court terme, aucune consommation d'espaces naturels.

Incidences potentiellement négatives

Sur le long terme et bien que nécessaire à la réalisation de projets d'aménagement d'intérêt général (éco-quartier du Haut-Careï, extension de la zone d'activités, logements sociaux,...), le développement urbain mentonnais peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, de la demande en eau potable et en énergie. Tout développement urbain engendre des conséquences dommageables, ne serait-ce que sur la consommation de l'espace.

*Dents creuses : espace non construit entouré de parcelles bâties

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
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				☺		☺
	Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton		☺	☺☹	☺		☺
	Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour 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 : assurer la protection des biens et des personnes		☺				
	Veiller à une gestion économe des ressources naturelles			☺		☺	
	Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population			☹		☹	☺
	Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution			☺		☺	

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
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		☺	☺	☺		
	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			☺			
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 transports 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 oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN 06						☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
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	☺	☺	☺☹		☺	
	Amplifier l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique local			☺☹			☺
Fixer des objectifs de modération de 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		☺	☺	☺	☺	☺
	Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine	☺		☺	☺		☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- la gestion de la ressource en eau
- l'intégration paysagère.

Concernant le développement de l'activité maritime, le PADD n'indique pas les modalités de gestion et d'encadrement.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

1- Enjeux :

Le territoire de la commune de Menton est physiquement très contraint : entre la mer Méditerranée au sud et les Préalpes au Nord, la majeure partie des plaines littorales et alluviales est d'ores et déjà urbanisée. Les espaces naturels sont diversifiés et certains font l'objet d'un inventaire de biodiversité.
La commune est également exposée aux risques de mouvement de terrains et d'inondations, ce qui limite les potentialités d'urbanisation.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

De par son document d'urbanisme et son zonage, la commune préserve les espaces naturels et fait une gestion économe des espaces. Dans le projet de PLU, les surfaces des zones U proviennent à 73% des zones U du POS et à 18% des zones NB définies comme « zones naturelles desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. » Le classement en zone U des secteurs les plus urbanisés n'est donc qu'une mise en compatibilité avec la situation actuelle. Seules 4,3% des surfaces sont « ouvertes à l'urbanisation », ce qui représente 21,4 ha, dont 2,7 ha de zones à urbaniser (AU).

Changement d'affectation des zones ouvertes à l'urbanisation		
Changement d'affectation	**Surface (ha)**	**Part relative (%)**
NC => U	1,71	5 % des zones NC
ND => U	16,91	2,2 % des zones ND
ND => AU	2,75	0,3 % des zones ND

Les 1,7 ha de zones NC (zones dites agricoles dans le POS) passés en zone U correspondent en totalité à des terrains déjà urbanisés, au sein de zones urbaines et, en de très rares cas, des parcelles de « dents creuses » au sein de zones urbaines.

Les zones ND passées en zone U sont pour la plupart des zones déjà anthropisées (boulevard de Garavan à la frontière italienne ; terrain de sport du port ; camping Saint-Michel ; lacets du chemin du Val d'Anaud menant au centre de vacances Roger Latournerie) dont l'occupation du sol ne changera pas. Leur passage en zone « urbanisée » a donc un impact très limité. De plus, le camping Saint-Michel et le centre de vacances Roger Latournerie passent respectivement en secteurs UT1 et UT2 où seules les constructions liées aux activités touristiques initiales des zones sont autorisées.
Enfin, 2,7 hectares de zone ND sont maintenant classés AU, principalement pour permettre l'extension de la zone d'activités dans la partie Nord du vallon du Careï.

Par le passage au projet de Plan Local d'Urbanisme, la délimitation des zones agricoles est en partie revue. La surface des zones exclusivement dédiées aux activités agricoles passe de 33,6 à 109,6 hectares sur d'anciennes zones de restanques jusque là abandonnées, soit une augmentation de plus de 200%. Cette progression, qui s'explique par la volonté communale de reconquête et de valorisation des potentialités agricoles (orientation 2 du PADD), aura une incidence positive sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles.

Les espaces exclusivement naturels ont également progressé, de 747,7 hectares à 907,8 hectares (+21%). De plus, les espaces forestiers les plus remarquables (notamment ceux identifiés par la DTA et le SRCE) ont été classés en Espaces Boisés Classés, dont les surfaces sont passées de 322,7 hectares à 491,5 (+52%).

L'introduction dans les dispositions générales de l'article 13, relatif aux dispositions applicables dans les espaces de la trame verte et bleue, aura une incidence positive dans la manière de consommer l'espace de manière qualitative, par la préservation des corridors écologiques, par la création de marges de reculs par rapport aux voies (protection de la faune), aux cours d'eau et aux talwegs, par la perméabilité des clôtures...

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

Dans les zones UA, UB, UC et IAU, des pourcentages d'espaces de pleine terre sont imposés, entre 10 et 70% de la superficie totale de l'unité foncière. De plus, la préservation des arbres existants et le nombre d'arbres exigés sur les aires de stationnement et les espaces verts, garantissent une augmentation du taux de végétal à la parcelle et aura une incidence positive sur la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle communale.

Dans le secteur de Garavan, la zone UBd, caractérisée par un coefficient de végétalisation de 70% et un coefficient d'emprise au sol de 15%, permet une bonne prise en compte de l'espace sensible identifié par la DTA, dans lequel l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Dans les zones N et A : Le classement A interdit toute autre utilisation ou occupation des sols autres qu'agricoles et agro-pastorales (excepté pour le secteur Ap) ou nécessaires à des équipement collectifs ou à des services publics. Le classement N limite fortement la constructibilité dans cette zone, ce qui aura une incidence positive en réduisant les possibilités du développement urbain diffus.

Les prescriptions du PPR mouvements de terrain s'appliquent dans chaque zone concernée.

Incidences potentiellement négatives

Tout projet de développement urbain a logiquement des incidences environnementales. L'accueil de nouvelles populations, la création de nouvelles constructions, vont engendrer des incidences sur l'environnement avec l'augmentation des pressions sur les ressources : augmentation des besoins en eau, en énergie, augmentation des rejets, augmentation des gaz à effet de serre par la progression de véhicules... .

Le projet de développement de Menton envisage le classement en zones AU d'espaces agri-naturels. Ces zones font l'objet d'une évaluation spécifique, détaillée dans le chapitre 3 «Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation».

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.

L'application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue et le respect des prescriptions constructives en matière de mouvement de terrain au regard de l'étude réalisée par le CEREMA va permettre de réduire les effets potentiellement négatifs liés au développement urbain.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

1- Enjeux :

Deux sites Natura 2000 sont recensés sur la commune de Menton :
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) «Vallée du Caréï – collines de Castillon»
- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) de Cap Martin

De plus, le patrimoine écologique riche de Menton est valorisé par des zonages d'inventaires :
- ZNIEFF terrestre de type I «Sainte-Agnès»
- ZNIEFF terrestre de type II «chainons frontaliers de Sospel à Menton»
- ZNIEFF marine de type II «La Sainte-Dévote et les Scuglietti»

La commune de Menton est constituée de réservoirs écologiques (continuums forestiers, de milieux semi-ouverts, agricoles, aquatiques....) reliés entre eux par quelques corridors écologiques fonctionnels ou fragmentés (espaces boisés, haies, arbres d'alignements, ripisylves, etc.).La commune est traversée par un réseau hydrographique intéressant, permettant aux ripisylves de parfois se développer : le Careï, le Fossan, le Borrigo, le Gorbio. Le territoire communale possède de nombreux parcs et jardins, riches d'une biodiversité remarquable.

L'enjeu est d'inscrire le projet communal au coeur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant les corridors.

Les espaces naturels sont fortement touchés par une pression urbaine de plus en plus importante qui impacte les conditions écologiques du maintien de la biodiversité propre à ces espaces.

Les menaces qui pèsent sur la biodiversité sont :
- La fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,
- L'artificialisation des sols
- L'enfrichement des anciens espaces agricoles participant au maintien de la diversité des milieux et des continuités écologiques
- La plaisance et les activités nautiques pouvant être une menace pour les herbiers de posidonies et les habitats remarquables de récifs (site de la Sainte Dévote) et pour le sanctuaire marin PELAGOS
- L'extension de la zone d'activités du Careï

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N ou A ce qui permet de limiter significativement les possibilités d'artificialisation des sols. Les secteurs A et N protégés au titre de la DTA 06 et de la Loi Littoral ainsi que des sites Natura 2000, sont indicés (Ap et Np) ce qui implique des prescriptions plus contraignantes en matière d'occupations et d'utilisations des sols. De plus, le classement en zone N avec sur-zonage EBC ou en zone A des sites à fort intérêt écologique, faunistique et floristique, traduit une volonté forte de préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

Les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation ne sont pas autorisées dans les secteurs Np, Nv et Nm. Les extensions, adaptations, surévélations, des constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous conditions, uniquement en zone N et Ng. Les constructions à titre d'hébergement et les parkings (hormis pour le secteur dédié au cimetière) sont interdits. De plus, dans le secteur NPI, seules les installations précaires et démontables sont autorisées en cohérence avec la Loi Littoral.

Les terrains agricoles sont classés en secteur agricole inconstructible, seules les constructions à usage agricole et pastorale sont autorisées. De plus, en zone A, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 m² ce qui limite fortement

Source : CEREG Territoires

l'artificialisation de ces espaces. Ces préconisations auront des incidences positives sur le maintien des continuités écologiques.

L'article 13 fixe des coefficients de végétalisation dont certains sont égaux ou supérieurs à 50% (50% en UBc, 70% en UBd, 65% en zone UC, 70% en UT1 et 60% en zone IAU) qui confortent l'enjeu écologique et la bonne prise en compte de l'un des espaces sensibles identifiés par la DTA (secteur UBd). Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au sein des zones U, des espaces naturels et semi-naturels (alignements d'arbres, haies, bois, parcs et jardins) classés soit en tant qu' « éléments de paysage à protéger » soit en tant qu'Espaces boisés Classés (EBC) ou en tant qu'élément de patrimoine naturel permettent une protection du poumon vert urbain, zone refuge importante pour de nombreuses espèces et de lutte contre les îlots de chaleur.

De la même manière, le classement en zone A des terrasses généralement plantées d'agrumes et /ou d'oliviers permet de préserver des habitats importants. En effet, outre leur valeur paysagère, ces terrasses sont propices à l'établissement d'un cortège floristique et faunistique intéressant. Notamment, la présence de pelouses sèches est favorable aux insectes et la présence de murets aux reptiles.

Le PLU a défini une trame verte et bleue qui garantit un maillage écologique. Ce maillage n'a de sens que si les continuités identifiées sont maintenues entre ces espaces. Afin de préserver ces continuités, des secteurs de corridors (secteur du Mont Gros, ripisylves du Fossan et de la partie aval du Careï), identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, ont été classés en EBC. Ce classement va permettre de maintenir les couloirs de déplacements et zones de refuge indispensables au maintien de la biodiversité du territoire communal. De plus, pour chaque zone concernée par la trame verte et bleue, un renvoi systématique est fait aux «dispositions applicables dans les espaces de la trame verte et bleue», définies à l'article 16 des dispositions générales du règlement. Ces règles, plus contraignantes en terme de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, s'appliquent en complément des règles des zones et concernent notamment la perméabilité des clôtures et du tissu urbain, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation des zones humides et des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, préservation de la faune et de la flore marines protégées (herbiers de posidonies et cymodocées).
L'augmentation des surfaces des Espaces Boisés Classés, des zones N et A par rapport au POS, aura des incidences positives sur la préservation de la biodiversité et le maintien des continuités écologiques.

Incidences potentiellement négatives

Les incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la TVB sont cartographiées ci-après. Les principaux secteurs concernés sont :

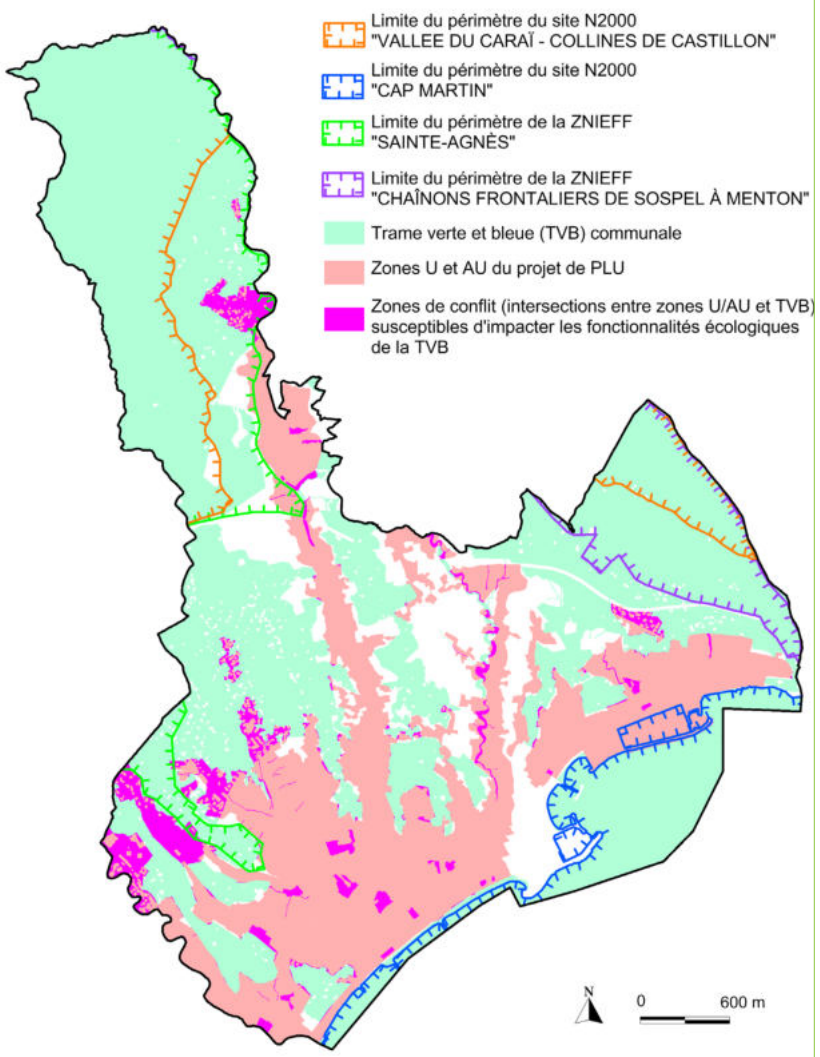
- Les sites ouverts à l'urbanisation (quartier de Monti, nouveau quartier du Haut Careï). Les impacts de ces secteurs sont analysés dans le chapitre 3 «Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation»
- Le secteur du Val de Gorbio
- Le secteur du Val des Castagnins dont une large partie s'inscrit dans une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public à vocation sportive (stade)
- Le secteur de Boirie
- Les espaces de nature en ville (jardins, parcs,...)
- Une partie de la ripisylve du Fossan
- Le secteur des Colombières

La majorité de ces secteurs correspondent à des espaces anthropisés en continuité du bâti existant dans lesquels un certain nombre de mesures permettent de réduire voire d'éviter les effets négatifs du PLU (cf. carte ci-après «principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques»).

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue



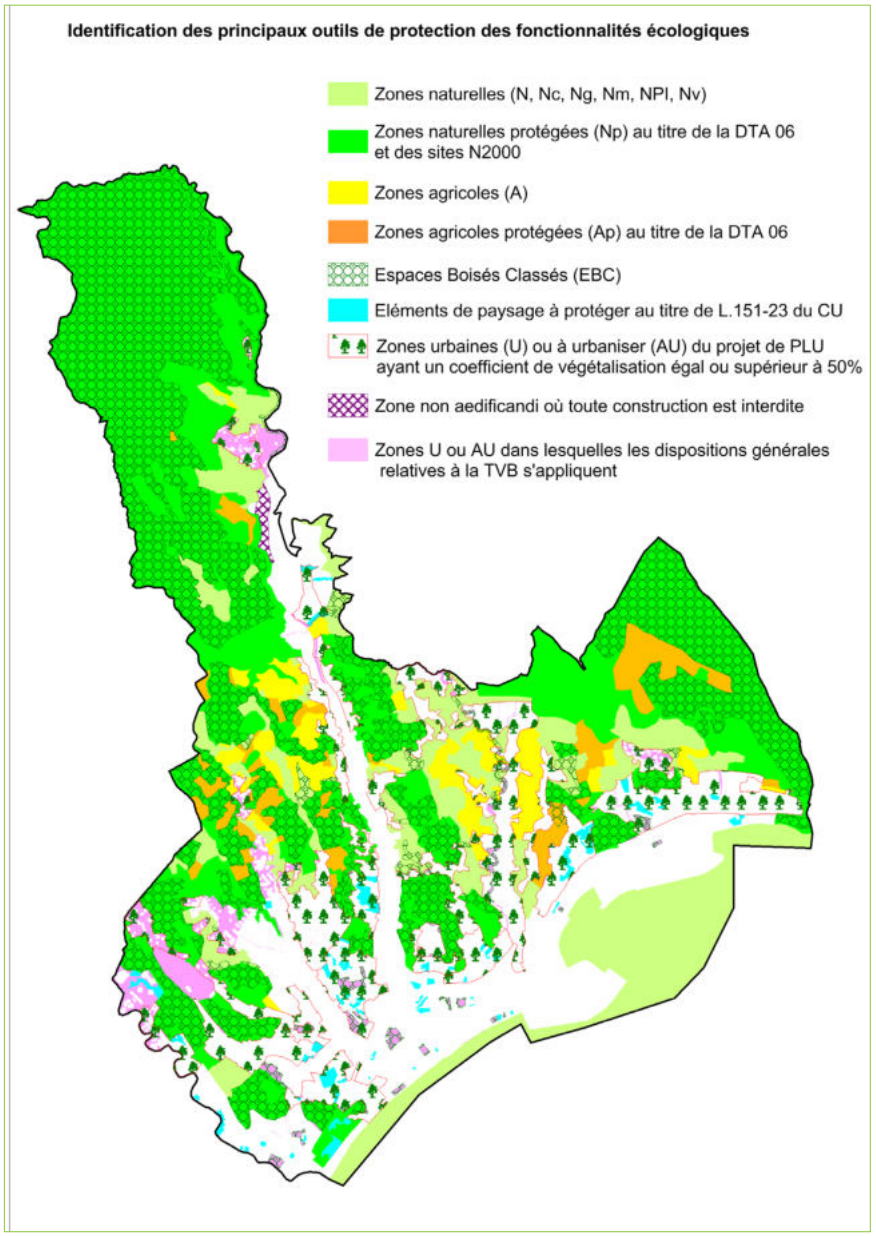
3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

En complément des outils de protection des fonctionnalités écologiques cartographiés ci-après, les dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue et la prise en compte des risques mouvement de terrain (PPR et aléas) va permettre de réduire les effets potentiellement négatifs liés au développement urbain.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées



Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

1- Enjeux :

La commune de Menton est concernée par les risques suivants :

- Feux de forêt :

35% de la surface communale étant couverte par le milieu forestier, un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt a été prescrit le 16 juillet 1996, non approuvé à ce jour.

- Inondations :

Les trois torrents convergent vers le centre de l'agglomération mentonnaise qui repose sur l'ancienne plaine littorale, fortement vulnérable aux crues soudaines de ces torrents dans un contexte de forte urbanisation.

- Mouvements de terrain et séismes :

Les mouvements de terrain observés sur la commune sont de cinq types : des éboulements en masse et de blocs (Le Baousset, la Giraude, Saint-Paul, Paraïsa), des glissements (vallons des Castagnins, du Careï, du Fossan, du Borrigo), des ravinements (les Carbolles, le vallon du Pian), des coulées (vallons du Careï, du Fossan, du Borrigo) et des reptations (les Guillons, les Colombières, le Baousset).

Par ailleurs, la totalité de la commune est concernée par un risque sismique de niveau 4.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, approuvé par arrêté préfectoral le 14 février 2001, délimite des zones rouge et bleu, reportées au zonage du PLU, pour lesquelles des prescriptions et recommandations précises ont été faites pour réduire ou éviter les risques. De plus, pour le secteur Nord du territoire communal, l'urbanisation devra prendre en compte la connaissance des aléas établie par le CEREMA et respecter les prescriptions constructives en matière de mouvements de terrain.
Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Risque Mouvement de terrain

Le projet de PLU est soumis au règlement du plan de prévention des risques prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, approuvé le 14 février 2001. Les prescriptions et recommandations du PPR en vigueur seront appliquées dans les zones rouges et bleues concernées.

Dans le secteur du Haut-Careï, à l'Ouest de la zone UZb, la zone de fort glissement, identifiiée par l'étude du CEREMA, est prise en compte par l'inscription de ce secteur sur le plan de zonage en zone non aedificandi où toute construction est interdite.
De plus, la prise en compte des aléas mouvement de terrain dans le projet de PLU (entre l'arrêt et l'approbation) s'inscrit à travers le reclassement de 7,55 ha de zones urbaines en zones naturelles ou agricoles.

Risque Inondation

L'article 4 précise, pour toutes les zones urbaines, que le développement urbain devra respecter la réglementation en vigueur concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ce qui devrait impacter positivement sur la gestion du risque inondation. Par ailleurs, les zones UB et UC imposent un coefficient de végétalisation minimal significatif : lorsque l'emprise au sol des bâtiments est maximale, le reste de l'unité foncière doit obligatoirement être en espaces verts pleine terre.
Enfin pour toutes les zones, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent se conformer au zonage pluvial en vigueur afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales. La limitation des ruissellements atténue également les risques de glissements de terrain.
De plus, les fonds de vallons sont préservés soit par des EBC soit par des prescriptions relatives à la trame bleue interdisant toutes constructions ou installations nouvelles dans les axes de ravins, talwegs et cours d'eau. Ces règles devraient impacter positivement sur la gestion du risque inondation.

Source : CEREG Territoires

Risque feux de forêt

L'augmentation des zones A va permettre de créer des coupures agricoles, en entretenant les milieux ouverts, et participer ainsi à limiter le risque de propagation des incendies.

Les élargissements des voies prévus dans les emplacements réservés (Piste de la Giraude, Route de Super Garavan, Route des Ciappes, Route du Mont Gros,Route des Cabrolles, Route de l'Annonciade, entre autres) en favorisant l'intervention des services de secours, permettront une meilleure gestion du risque feux de forêt.

Incidences potentiellement négatives

Dans la mesure où l'urbanisation est possible en zone à risque, le PLU génère un accroissement de la vulnérabilité, notamment aux feux de forêt, qui sera atténué par les dispositions réglementaires en terme de débroussaillement.

L'imperméabilisation des sols en lien avec l'urbanisation dans les zones basses, les bassins versants est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Certaines mesures inscrites dans le PADD devraient permettre de réduire les impacts négatifs liés à l'imperméabilisation des sols :

- 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

La préservation et la mise en valeur des sites de restanques par un zonage A va participer, en stabilisant les sols, à la réduction des phénomènes de glissement de terrain.

Les prescriptions du PPR Mouvement de terrain en zones rouges et bleues ainsi que la prise en compte de la connaissance des aléas établie par le CEREMA pour le secteur Nord du territoire communal vont permettre de réduire les effets négatifs du projet urbain sur les risques de mouvement de terrain.
L'étude du CEREMA devra être prise en compte dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

1- Enjeux :

Les eaux alimentant Menton proviennent de deux ressources :

- La Roya : eau puisée dans la nappe d'accompagnement du fleuve avec une station de chloration dont la qualité est conforme aux normes bactériologiques et pour les substances toxiques ou indésirables. Le champ captant est situé sur le territoire de Vintimille (Italie)
- La Vésubie : eau de surface en provenance du canal de la Vésubie avec l'usine complète de potabilisation (usine Jean Favre, située au col de Villefranche). La qualité des eaux est conforme aux normes bactériologiques et pour les substances toxiques ou indésirables

Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune de Menton.

L'alimentation en eau potable était jusqu'à présent assurée par l'intermédiaire du Syndicat Intercommunal des Eaux des Corniches et du Littoral (SIECL). Les 2 ressources sont mélangées dans le réseau (maillé) du SIECL et alimentent toutes les communes du syndicat. Depuis le 1er janvier 2018, le SIECL n'existe plus. La CARF est désormais compétente en matière d'assainissement et l'alimentation en eau potable.

La qualité des eaux souterraines et superficielles est considérée de bonne qualité.

Les zones en assainissement non collectif correspondent aux zones de crêtes dans les secteurs où la pente dépasse les 15% en général.

Les eaux pluviales des zones Ouest et Est de la commune sont conduites vers les vallons ou à la mer, par des canalisations.

<u>Les menaces qui pèsent sur la ressource en eau :</u>

- perturbations des eaux dues aux usages domestiques et industrielles,
- des installations d'assainissement non collectif avec des rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans le milieu naturel,
- des eaux pluviales et de ruissellements, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles, souterraines et marines.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Pour toutes les zones, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales se conforme au zonage pluvial en vigueur, et qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Ces obligations devraient avoir un impact positif sur la ressource en eau, en limitant les déversements vers le milieu naturel, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles, souterraines et marines.

Dans toutes les zones U et IAU, ce même article 4 demande à ce que toute construction ou installation soit raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, en zone UB et UC uniquement, une étude spécifique de l'aptitude des sols à la parcelle est demandée en préalable à la réalisation d'un dispositif d'assainissement. Le schéma directeur d'assainissement donne alors les prescriptions. Cette obligation aura une incidence positive dans la mesure où elle limitera les rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans les secteurs vulnérables.

Incidences potentiellement négatives

Les objectifs de croissance démographique et économique impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement et exercent ainsi une pression accrue sur la ressource en eau et potentiellement sur la qualité de la ressource. L'alimentation en eau s'effectuant à l'extérieur du territoire communal, l'incidence concerne surtout le risque de pollution des eaux en lien avec la gestion de l'assainissement non collectif. Ce risque peut être significatif dans la mesure où le milieu récepteur final est la Méditerranée et que le littoral

Source : CEREG Territoires

mentonnais est le support de nombreuses activités liées à la mer (notamment la baignade, les activités nautiques).

De même, l'imperméabilisation des sols issue des plateformes routières et parkings, est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront également dans la mer.

Le schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours de finalisation. Il sera approuvé en même temps que le PLU, suite à l'enquête publique conjointe.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement, une étude spécifique de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle est obligatoire dans les zones d'assainissement non-collectif.

La «Trame Verte et Bleue» et les espaces boisés classés, en préservant les réservoirs et corridors aquatiques du territoire communal vont permettre d'éviter ou de réduire indirectement les incidences sur la ressource en eau du PLU. De plus, dans les dispositions applicables aux espaces concernés par la trame bleue, il est mentionné pour la zone UPl que «les eaux issues des surfaces imperméabilisées ne doivent pas être dirigées vers le secteur UPl1». Cette prescription va permettre de réduire les risques de pollution des eaux marines.

Le PADD du PLU, au travers de l'orientation 1, inscrit la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement comme un enjeu primordial à prendre en compte, notamment pour limiter les problèmes de pollution.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

1- Enjeux :

Un des enjeux de qualité de l'air sur la commune de Menton concerne la pollution à l'ozone, avec en 2010, 40% de journées de « moyenne », «médiocre » ou « mauvaise » qualité.
Des pics de pollutions apparaissent très nettement aux « heures de pointes », entre 7h - 9h et 17h-19h, pour les oxydes d'azote NOx et les matières particulaires PM.
La desserte par Menton des différentes communes de l'agglomération constitue un problème important en termes de déplacements, avec des répercussions importantes sur l'environnement et la qualité de l'air, qui en subit les conséquences.
Les émissions d'oxyde d'azote, de particules PM10 et PM2,5 , de monoxyde de carbone et de dioxyde de carbone proviennent en majorité des transports routiers, puis des bâtiments résidentiels et tertiaires.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU insiste sur l'importance des déplacements doux sur la commune. La restriction de l'urbanisation en privilégiant l'aménagement des dents creuses est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire indirectement les usages de véhicules motorisés et de chauffage, principales sources d'émission de pollution sur la commune. Les coefficients d'emprise au sol importants fixés en centre-ville et ses extensions par les articles 9 des zones UA et UB (respectivement 90 et 80%) participent à cette densification.

De plus, dans chaque zone U, les articles 3 précisent que « Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes » favorisant ainsi le recours aux modes de déplacements doux. Ce dernier est également défendu grâce à la mise en place de deux emplacements réservés pour la création de passage pour piétons, ainsi qu'un troisième pour la création d'un parking multimodal de plus de 1000 m² à proximité de la gare SNCF de Menton-Ville.

Enfin la préservation des espaces boisés en zone N, et l'identification de la trame verte et des espaces de nature en ville comme « éléments de paysage » permettront d'atténuer la pollution par les particules fines.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

De plus, 29 emplacements réservés sont fixés pour l'élargissement des voiries, pour des raisons justifiées de sécurité. Deux autres emplacements sont réservés au prolongement à la création de nouvelles voies. Tous ces aménagements routiers participent à la fluidité du trafic automobile et donc à l'usage de véhicules motorisés, émetteurs de polluants atmosphériques.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune peut également, via des politiques d'incitation, apporter son concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement d'appareils de combustion (fioul, gaz ou biomasse) vieillissants.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

1- Enjeux :

Sur la commune de Menton, les énergies renouvelables valorisables sont :

- **L'énergie solaire** :

L'irradiation solaire se situe autour de 1600 kWh/m², ce qui est important. Néanmoins, la topographie de la ville rend difficile l'installation de panneaux solaires en toiture, pour des raisons paysagères.

- **L'énergie éolienne** :

Selon le Schéma Régional Éolien, annexé au Schéma Régional Climat Air Énergie, le gisement éolien est assez faible sur la commune de Menton et la majorité du territoire est classée en « zones excluant l'implantation d'éoliennes ».

- **L'énergie aérothermique** :

La température moyenne est douce en période hivernale et élevée en période estivale. L'aérothermie est donc particulièrement utile.

- **L'énergie géothermique** :

Selon le BRGM, la ressource géothermique hors nappe est peu favorable ou favorable sur la commune. Cependant un étude thermique du sol est nécessaire pour chaque projet de géothermie.

- **Biomasse végétale** :

L'exploitation de bois forestier est limitée dans les Alpes-Maritimes et une très faible part est destinée à la valorisation énergétique. Seules les boues produites par la station d'épuration ainsi que les déchets de cultures offrent un potentiel méthanisable sur la commune, pour la production de biogaz, valorisable en chaleur, électricité ou carburants.

- **La thalassothermie**

Selon l'Atlas des énergies de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le potentiel de développement de la thalassothermie à Menton reste modéré. La valorisation de cette énergie passe nécessairement, dans ce cas, par la mise en place de réseaux de chaleur importants à partir de pompes à chaleur.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

En favorisant les usages de modes doux et la densification urbaine, le PLU s'engage dans une moindre utilisation des véhicules automobiles et par conséquent à une moindre consommation énergétique.
Au travers du règlement, le PLU permet de faciliter la production et l'usage d'énergies renouvelables : les panneaux solaires sont autorisés dans la majeure partie des zones, ainsi que les équipements nécessaires à la production ou au raccordement d'énergie via l'aérothermie, la géothermie ou la thalassothermie, à condition d'une bonne intégration au bâtiment.

Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune peut également, via des politiques d'incitation, apporter son concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement des appareils de production énergétique vieillissants, au bénéfice de systèmes énergétiques renouvelables.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées

1- Enjeux :

La sensibilité au bruit varie en fonction des facteurs liés au bruit eux-mêmes (l'intensité, la fréquence, la durée) mais aussi en fonction de la personne qui les entend. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été approuvé le 27 octobre 2011 sur le département des Alpes-Maritimes. Il a pour objet de prévenir les effets du bruit, de réduire si nécessaire les niveaux de bruit et de préserver les zones calmes. Il identifie seulement la RD 6327 comme voie bruyante sur le territoire de Menton.

L'A8 est une voie qui relève de la compétence de l'État et pour laquelle ESCOTA a établi un PPBE spécifique approuvé par arrêté préfectoral le 06 octobre 2016.

L'arrêté préfectoral du 18 août 2016 classe les infrastructures routières bruyantes à proximité desquelles des prescriptions acoustiques s'imposent aux constructeurs. Sur Menton, les routes suivantes sont concernées par un classement en catégorie 3 ou 4 :

- RD22
- RD23
- RD52
- RD123
- RD2566
- RD6007
- RD6327

La ligne de chemin de fer Nice-Vintimille longe le littoral et traverse d'Est en Ouest la commune de Menton. Cette infrastructure est classée parmi les voies ferrées bruyantes en catégorie 2.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le développement des déplacements doux, recherché par le PLU, sera à l'origine d'une diminution des nuisances sonores liées au trafic automobile. Celui-ci est défendu grâce à la mise en place de deux emplacements réservés pour la création de passage pour piétons («Promenade du Soleil» et «Jonction rue des Soeurs Munet/Gare SNCF») et grâce aux articles 3 de chaque zone U qui précisent que « Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes » favorisant ainsi le recours aux modes de déplacements doux.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore.

De plus, 29 emplacements réservés sont fixés pour l'élargissement des voiries, pour des raisons justifiées de sécurité. Deux autres emplacements sont réservés au prolongement à la création de nouvelles voies. Tous ces aménagements routiers participent à une plus grande fluidité du trafic automobile et donc à des vitesses plus soutenues qui contribuent à la dégradation de l'ambiance sonore.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le volet du projet consistant à limiter la circulation automobile en favorisant le recours aux déplacements doux peut être considéré comme une mesure indirecte

Source : CEREG Territoires

de réduction des nuisances sonores.

Prise en compte de l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes.

Source : CEREG Territoires

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

1- Enjeux :

La commune de Menton est située dans une zone à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le territoire communal comporte un nombre important d'éléments paysagers à préserver :

- des petits fleuves côtiers et leurs affluents (le Fossan, le Borrigo, le torrent de Gorbio, le Careï) et leurs ripisylves qui constituent des niches écologiques pour la petite faune
- des lignes de crêtes structurantes qui jouent un rôle important dans la perception du paysage
- des terrasses (restanques) plantés d'agrumes ou d'oliviers qui assurent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité mais aussi dans la consolidation et la stabilisation de terrains en pente
- des jardins botaniques d'une richesse floristique remarquable
- le Cap Martin (site classé) avec ses magnifiques villas et son sentier littoral

Les principales pressions qui menacent ces paysages sont :

- Le recul de la ripisylve sous la pression de l'urbanisation
- L'enfrichement des versants aménagés en terrasses
- une urbanisation qui empiète les zones de garrigue et les pinèdes
- une densification du bâti qui a tendance à détruire des zones végétalisées

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes : réglementation des zones constructibles, notamment les hauteurs et volumes des constructions, l'aspect extérieur des constructions pour préserver les silhouettes urbaines et limiter l'impact visuel du bâti. Les articles 6 à 11 et 13 participent à la concrétisation de ces dispositions.

L'article 11 fixe des préconisations fortes en faveur de la conservation du caractère traditionnel des constructions, notamment en zone UA, comme l'obligation de conserver les éléments décoratifs des façades, de respecter l'harmonie générale avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble, de réaliser des toitures avec une couverture en tuiles .... . Pour les constructions remarquables à protéger identifiées sur le plan de zonage, des prescriptions architecturales plus contraignantes s'appliquent et sont définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

L'article 13 fixe des coefficients de végétalisation qui confortent l'enjeu paysager patrimonial, notamment en zone UBd dans le secteur de Garavan, espace sensible de la DTA. Il impose également des prescriptions fortes sur la présence des citronniers, lesquels doivent représenter au moins 50% de la totalité des arbres à planter ou doivent être remplacés en cas d'abattage. Cette obligation impactera positivement sur la préservation du paysage identitaire de Menton.

Au sein des zones U, les espaces naturels identifiés en tant «qu'éléments de paysage à protéger» permettent de maintenir le poumon vert urbain caractéristique du paysage mentonnais.

Les éléments du patrimoine et paysager à protéger sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La requalification de l'ensemble du littoral, le traitement des «entrées de ville», l'éradication de l'habitat indigne, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des zones humides (trame bleue) sont autant d'éléments inscrits dans le PADD qui œuvrent en faveur de la valorisation et de la préservation des paysages.

Le secteur UMb au niveau de la propriété Rosmarino correspond à un espace

Source : CEREG Territoires

sensible de la DTA (lieu-dit «Les Colombières»). Les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont des constructions à destination d'hébergement hôtelier. Toutefois, au regard du plan de masse inscrit sur le plan de zonage et les prescriptions du règlement concernant la zone (emprise au sol, hauteurs des constructions, coefficient de végétalisation définis par le plan de masse), l'image et l'équilibre actuels de cet espace devraient être préservés conformément aux dispositions de la DTA.

Incidences potentiellement négatives

Les prévisions en terme d'augmentation de la population et de développement de nouvelles zones d'urbanisation de mixité sociale génèrent localement des impacts paysagers, en modifiant plus ou moins fortement les composantes paysagères et les perceptions des secteurs concernés.

Les sites ouverts à l'urbanisation (quartier de Monti, nouveau quartier du Haut Careï) sont susceptibles d'impacter le paysage. Les impacts de ces secteurs sont analysés dans le chapitre 3 «Incidences des sites à urbaniser et des orientations d'aménagement et de programmation».

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le règlement prévoit des dispositions pour réduire les impacts sur le paysage des nouvelles constructions :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% dans les zones d'habitat pavillonnaire (UC) et à 15% dans le secteur centre-ville Garavan (UBd) correspondant à un espace sensible défini par la DTA
- des pourcentages d'espaces libres sont à respecter
- les espaces libres doivent être plantés ou laissés en pleine terre

L'application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue va permettre de réduire les impacts négatifs liés au développement urbain.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées

1- Enjeux :

La production de déchets sur les communes du littoral (Beausoleil, Roquebrune-Cap Martin et Menton, qui représente la plus grande part) était en 2011 de 570 kg/an/hab, soit légèrement inférieure à la moyenne nationale (590 kg/an/hab). En revanche, la part de déchets recyclables issus du tri sélectif est plus faible que la moyenne nationale (13% au lieu de 18%).

La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte et points de regroupement, celle des emballages et journaux en porte à porte, points de regroupement ou points d'apport volontaire selon les secteurs et la collecte des verres en points d'apport volontaire uniquement. La fréquence de collecte est de 5 à 7 jours par semaine selon les secteurs de la commune.

Les encombrants ménagers peuvent être collectés sur rendez-vous ou être acheminés dans l'une des trois déchetteries ou l'un des deux dépôts-relais gardiennés de la CARF.

2- Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le règlement stipule dans les articles 4 que les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleurs conditions techniques et d'hygiènes requises tenant compte de la collecte sélective. Cette préconisation aura une incidence positive sur la gestion et la collecte des déchets.

Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique va entraîner une augmentation, en valeur absolue, du volume des déchets produits qui devra être trié, collecté puis traité.

3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourrait être compensée par des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation.

Une nouvelle déchetterie a été mise en oeuvre et inaugurée sur la commune de la Turbie en juin 2014.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Consommation des sols	☺ Densification de l'enveloppe urbaine ☺ Limitation du développement urbain diffus ☺ Réduction de l'aléa inondation et incendie de forêt ☺ Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ☹ Augmentation des pressions sur les ressources : eau, énergie...	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine. Application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue Prescriptions relatives au PPR mouvement de terrain et séisme
Biodiversité et milieux naturels	☺ Prise en compte des espaces protégés au titre de la DTA ☺ Maintien des continuités écologiques ☺ Préservation de la biodiversité ☺ Protection du poumon vert urbain ☺ Une Trame Verte et Bleue garantissant un maillage écologique	Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels Prescriptions relatives au PPR Mouvement de terrain et séisme EBC, Éléments de paysages à protéger, coefficients de végétalisation
Risques naturels et technologiques	☺ Bonne prise en compte des zonages et prescriptions des PPR ☺ Constructibilité fortement limité dans les fonds de vallons ☹ Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement ☺ Augmentation des coupures agricoles limitant le risque d'extensions des incendies ☺ Élargissement des voies favorisant l'intervention des secours	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres Réduction des impacts liés à l'imperméabilisatin des sols par des mesures inscrites dans le PADD : réalisation de bassins de rétention, réglementation de la constructibilité le long des axes des vallons, maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie Prescriptions relatives au PPR et prise en compte de la connaissance des aléas mouvement de terrain établie par le CEREMA
Ressource en eau	☹ Augmentation du volume des eaux usées à traiter ☹ Augmentation des consommations des ressources en eau ☺ Réduction des déversements vers le milieu naturel ☺ Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées dans le milieu naturel ☹ Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial	Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) 😐 Cheminements doux ☹ Augmentation des besoins en énergie pour les bâtiments et les transports	La réglementation thermique en vigueur sera respectée

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Ambiance sonore	☺ Développement des déplacements doux ☹ Augmentation des déplacements motorisés et de l'ambiance sonore liée à la croissance démographique	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux Prise en compte de l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes
Paysage et patrimoine bâti	☺ Préservation des typologies paysagères existantes ☺ Conservation du caractère traditionnel des constructions ☺ Maintien du paysage identitaire de Menton (agrumiculture et poumon vert urbain) ☹ Impacts paysagers liés au développement de nouvelles zones d'urbanisation	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur le paysage
Gestion des déchets	☹ Production de déchets supplémentaires ☺ Prise en compte de la gestion et de collecte des déchets urbains	Projet de réalisation d'une quatrième déchetterie sur la commune de La Turbie

Niveau des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence neutre	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES À URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce chapitre on trouvera la confrontation des projets des sites ouverts à l'urbanisation avec les enjeux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et de manière à territorialiser de ces projets urbains, les incidences prévisibles et si besoin les mesures limitatives à mettre en place.

Les incidences sont hiérarchisées de la manière suivante :

- Incidence positive + 
- Incidence neutre +/- 
- Incidence négative - 

Ce chapitre présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement sur ces secteurs suivant deux type de mesure :

- Mesure intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES À URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone IAU

Cette zone, destinée à accueillir le projet d'aménagement du nouveau quartier du Haut-Careï, fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). Les incidences sur cette zone sont traitées dans la partie « 3.2 - Incidences prévisibles des opérations d'aménagement et de programmation ».

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone IIAUz



La zone IIAUz délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à long terme. Cette zone a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités du Careï.

La zone IIAUz est soumise à des aléas de mouvements de terrain et se localise dans la trame verte et bleue communale

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE IIAUz			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le POS**
Au Nord-Est du territoire communal dans le quartier de Monti, dans la continuité de la zone d'activités de Menton-Castellar	36 000 m²	Espaces boisés Milieu ouvert avec végétation arbustive et herbacée (friche) Présence de quelques restanques Vallon du Careï	ND

Source : CEREG Territoires

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Le fond de vallée du Caréï est en zone inondable soumis à des crues rapides La zone est concernée par des aléas faibles de mouvement de terrain (Eb1 et/ou G1) identifiés dans l'étude CEREMA
Incidences prévisibles	Apport d'eaux pluviales complémentaires avec l'imperméabilisation du site ☹
Mesures	Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres Prescriptions relatives à la carte des aléas mouvement de terrain

BIODIVERSITE	
Enjeux	Secteur identifié comme réservoir de biodiversité potentiel et corridor écologique avéré (nombreuses espèces patrimoniales et/ou protégées) Fond de vallée du Carei caractérisé comme espace de mobilité de cours d'eau dans le SRCE PACA. (à remettre en état) Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à proximité (environ 500 m) du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon » et de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 « Chaînons frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès »
Incidences prévisibles	Impacts avérés sur le Caréi et ses vallons tant sur la circulation des espèces (rupture d'une corridor écologique) que sur les habitats (destruction de la ripisylve) et les espèces (impacts sur Anguille européenne du fait de la dégradation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques) ☹ Impacts potentiels sur le reste de la zone, dégradation d'une zone naturelle et perte de biodiversité attendue (présence potentielle d'habitats et d'espèces patrimoniales) ☹

BIODIVERSITE (suite)	
Mesures	Préservation du fond de la vallée du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autre des cours d'eau, fossés enherbés, revêtements perméables des aires de stationnement,.... Mettre en place des systèmes de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et des déchets performants La réalisation d'inventaires naturalistes et la définition des impacts sur les habitats, la flore et la faune avérés sur le site, permettra de compléter cette liste de mesures de réduction

NUISANCES	
Enjeux	Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse)
Incidences prévisibles	Augmentation significative de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Conti, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹
Mesures	/

RESSOURCES NATURELLES	
Enjeux	Replat présentant des potentialités agronomiques intéressantes
Incidences prévisibles	Perte d'une zone agricole potentielle ☹
Mesures	/

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser



Ambiance paysagère du secteur depuis le hameau de Monti au dessus

PAYSAGE	
Enjeux	Secteur rural. Présence de restanques agricoles d'oliviers et de friches. Perception sur le versant boisé opposé et au fond de la vallée du Caréï.
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère ☹ Modification des perceptions visuelles depuis le hameau de Conti
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Préservation de la ripisylve du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue

Avant la conception du projet, il sera nécesaire de réaliser des inventaires naturalistes complets afin de confirmer ou d'infirmer la présence des habitats et des espèces potentielles, ce qui permettra d'établir les impacts réels du projet.

De plus, s'il s'avérait que des espèces Natura 2000 sont bien présente sur le site (en particulier des espèces qui ont justifié le classement du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon »), il sera également nécessaire de réaliser une évaluation des incidences du projet sur ce site Natura 2000 situé à 300 m de la zone à aménager.

Enfin, il est possible que les mesures de réduction des impacts soient insuffisantes et que des impacts résiduels notables perdurent.

Des mesures de compensation seront donc à prévoir dans le cadre de l'établissement d'un dossier de demande de dérogation de destruction d'espèces à déposer au CNPN.

Ce secteur de la ZAC du Careï ayant fait l'objet d'une évaluation des impacts et des incidences par un bureau d'études spécialisé en écologie, l'expertise écologique est annexée au rapport de présentation.

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone UT1

Cette zone UT 1 correspond à l'emplacement actuel du camping municipal Saint-Michel sur le plateau du même nom qui domine la baie de Menton.

La zone UT1 se localise en partie dans la trame verte et bleue communale.



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE UT1			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le POS**
Plateau Saint-Michel	34 000 m²	Camping	ND

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Secteur en périphérie de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt
Incidences prévisibles	Urbanisation (bungalows) supplémentaires générant une vulnérabilité aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru. ☹
Mesures	Des travaux d'urgence de mise en sécurité ont été effectués en 2013 Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées du camping

BIODIVERSITE	
Enjeux	Présence de zones boisées en périphérie du site et participant de la trame verte
Incidences prévisibles	Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité ☹
Mesures	Préservation des boisements inscrits dans la trame verte et bleue communale par une servitude EBC Imposer des clôtures perméables

NUISANCES	
Enjeux	Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse)
Incidences prévisibles	Augmentation faible de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur des quartiers des Ciappes et de Rigaudi, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹
Mesures	/

RESSOURCES NATURELLES	
Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate
Incidences prévisibles	/
Mesures	/



Perception du site depuis la route de l'Annonciade

PAYSAGE	
Enjeux	Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus et les emplacements du camping. Site panoramique sur le littoral. Présence de restanques
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes qui surplombent le site ☹
Mesures	Écran végétal par la servitude EBC ceinturant pratiquement toute la zone va permettre de préserver l'ambiance paysagère du site

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

La zone UC du hameau de Monti

Cette zone UC se localise dans la partie nord de la commune, dans le hameau de Monti, à proximité de la zone d'activités du Careï et sur le versant oriental du col de Rencurel.

La zone UC se localise intégralement dans la trame verte et bleue communale.



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE UC			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le POS**
Située dans le hameau de Monti, à proximité de la zone d'activités	55 650 m²	Zone rurale en partie urbanisée Présence de zones boisées, arbustives et herbacées	ND

BIODIVERSITE	
Enjeux	Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à environ 200 m du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon » et environ 600 m de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 «Chaînons frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès» Secteur en totalité dans un réservoir de biodiversité du SRCE PACA
Incidences prévisibles	Perte potentielle de biodiversité faible à modérée ☹
Mesures	Prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autre des cours d'eau et talwegs, fossés enherbés, revêtements perméables.... Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Secteur recouvert en partie par des formations boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt La zone est concernée par des aléas moyen à faible de mouvement de terrain
Incidences prévisibles	Risque de départ de feux accru. ☹
Mesures	Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées Préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA).

NUISANCES	
Enjeux	Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse)
Incidences prévisibles	Augmentation modérée de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Monti, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹
Mesures	/

PAYSAGE	
Enjeux	Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus.
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère ☹ Modification des perceptions visuelles depuis la route de Sospel ☹
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC et faible emprise au sol (20% de la superficie totale de l'unité foncière)

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

Autres secteurs ouverts à l'urbanisation

Ces secteurs sont en grande majorité des terrains déjà urbanisés et fortement anthropisés. Leur passage en zone U reflète une mise en compatibilité de la situation actuelle et a donc un impact très limité.

Au regard du zonage actualisé, seuls deux secteurs peuvent avoir des incidences notables sur l'environnement.

Secteur correspondant au versant de la Corniche des serres de la Madone

Ce secteur se situe à l'Ouest de la commune, proche du vallon du Borrigo en limite avec la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie. Il s'agit des versants de la Corniche des Serres de la Madone constitués de restanques et d'espaces boisés. Les parcelles les plus à l'Ouest sont aujourd'hui en partie urbanisées.



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU SECTEUR			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le POS**
Versant de la Corniche des Serres de la Madone	25 913 m²	habitat diffus restanques Espaces boisés	ND

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Secteur en zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Glissement de terrain
Incidences prévisibles	Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux glissements de terrain ☹
Mesures	Les futures constructions devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (déboisement limité à l'emprise des travaux projetés, les rejets d'eaux évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté....) Inscription du secteur en zone Bleue du PPR Mouvement de terrain en «éléments de paysage à protéger» dans lesquels aucune construction n'est admise.

BIODIVERSITE	
Enjeux	Présence de restanques et de zones boisées
Incidences prévisibles	Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité (présence potentielle de micro-habitats et d'espèces, notamment dans les restanques) ☹
Mesures	Préservation des boisements et des murets des restanques (riches en micro-habitats) Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables Inscription de la zone boisée en «éléments de paysage à protéger» dans lesquels aucune construction n'est admise.

NUISANCES	
Enjeux	La D22- cours René Cotty à environ 100m au Nord du secteur est classée en voirie bruyante de classe 4. L'impact sonore concerne une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie. La ligne de chemin de fer à 300m au Sud du secteur est classée en voirie bruyante de classe 2. L'impact sonore concerne une largeur de 250 m de part et d'autre de la voie.
Incidences prévisibles	Le projet s'inscrit à proximité immédiate la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustiques supplémentaires significative 😐 Le projet n'intersecte pas les zones bruyantes 😐
Mesures	Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique

RESSOURCES NATURELLES	
Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate
Incidences prévisibles	/
Mesures	/

PAYSAGE	
Enjeux	Secteur en partie fragmentée par de l'habitat diffus et inséré dans l'enveloppe urbaine. Présence de restanques.
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes ☹
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Inscription de la zone boisée en « éléments de paysage à protéger » dans lesquels aucune construction n'est admise.

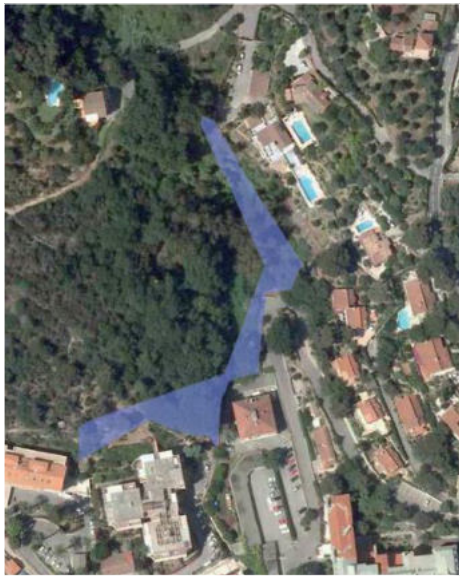
Source : CEREG Territoires

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

Secteur du Val de Gorbio

Ce secteur se localise à l'Ouest du territoire communal de Menton, à proximité du Val de Gorbio.





CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SECTEUR			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le document d'urbanisme**
A proximité du Val de Gorbio	2515 m²	Espaces boisés	UC et UBb

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Secteur en partie concerné par une zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Coulée Secteur en continuité de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt
Incidences prévisibles	Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux coulées et aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru ☹
Mesures	Les futures constructions ou aménagements devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés, ...) Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et le bâti Veiller au respect de la réglementation sur le débroussaillement

BIODIVERSITE	
Enjeux	Zone boisée en continuité d'un espace naturel remarquable terrestre protégé au titre de la DTA
Incidences prévisibles	Dégradation modérée des franges d'une vaste zone naturelle et perte de biodiversité (présence potentielle d'habitats et d'espèces)
Mesures	Préservation des boisements Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES SITES A URBANISER ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

NUISANCES	
Enjeux	La ligne de chemin de fer à environ 300m à l'Est du secteur est classée en voirie bruyante de classe 2. L'impact sonore concerne une largeur de 250m de part et d'autre de la voie.
Incidences prévisibles	Le projet s'inscrit à proximité immédiate la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustique supplémentaire significative Le projet n'intersecte pas la zone de nuisance acoustique identifiée
Mesures	Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique

RESSOURCES NATURELLES	
Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate
Incidences prévisibles	/
Mesures	/

PAYSAGE	
Enjeux	Secteur boisé
Incidences prévisibles	Modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles

Source : CEREG Territoires

3.1 - Incidences prévisibles des sites à urbaniser

Secteurs ouverts à l'urbanisation entre l'arrêt et l'approbation du PLU

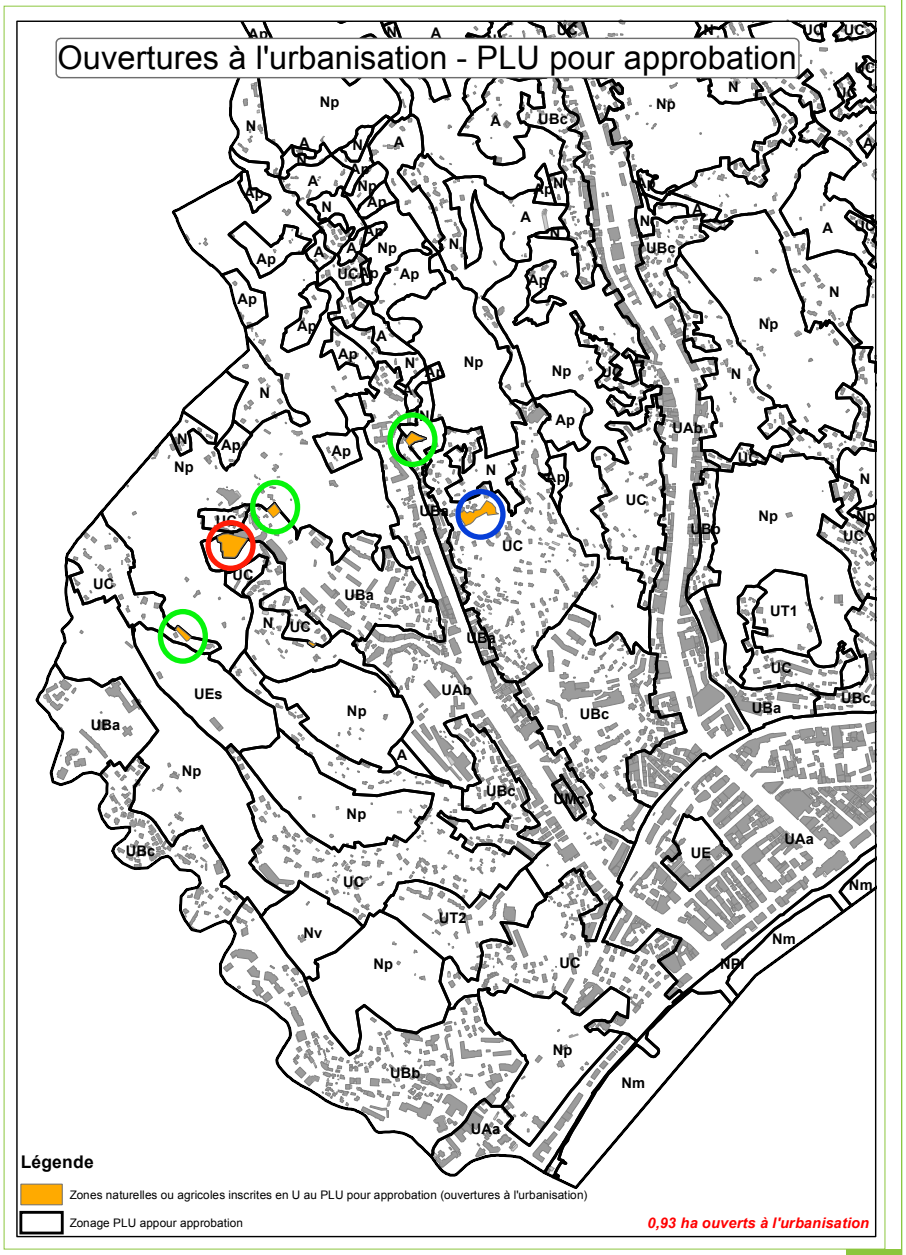
En compléments des secteurs évoqués ci-dessus, 5 autres secteurs sont ouverts à l'urbanisation et concernent 0,93 ha.

Les 3 plus petits secteurs (ellipses vertes sur la carte ci-contre) s'inscrivent dans la trame verte et bleue communale et seront donc concernés par les prescriptions de la TVB. De plus, les coefficients de végétalisation des zones concernées (UBa et UC) sont respectivement de 30 à 65%, ce qui va permettre de maintenir une certaine naturalité de ces milieux. Au regard des surfaces concernées, les incidences sur l'environnement sont limitées.

Le secteur le plus vaste (ellipse rouge sur la carte) couvre des terrains aujourd'hui urbanisés et entièrement imperméabilisés. Son passage en zone U reflète donc une mise en compatibilité de la situation actuelle et a donc un impact négligeable.

Concernant le dernier secteur (ellipse bleue sur la carte), les boisements et les restanques sont susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques. Ainsi, les incidences prévisibles sur ce secteur concernent une dégradation d'une zone naturelle et une perte de biodiversité (présence potentielle de micro-habitats et d'espèces, notamment dans les restanques). Toutefois, au regard du pourcentage du coefficient de végétalisation en zone UC (65%) et de la superficie concernée, la dégradation des espaces naturels sera modérée à faible. S'agissant de l'impact paysager, le secteur se localisant sur un versant, l'artificialisation du site va modifier l'ambiance paysagère perceptible depuis les collines environnantes.

Concernant les risques de mouvement de terrain, tous les secteurs se localisent en zone bleue (glissement et coulée) du PPR. Les futures constructions ou aménagements devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés, ...).



Source : CEREG Territoires

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP

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

- le réaménagement de l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet
- la création et l'aménagement d'un nouveau quartier durable dans le Haut-Careï.

L'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OAP			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le POS**
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.	3 448 m²	Constructions à usage d'habitation et quelques commerces le long de l'Avenue des Alliés. Quelques constructions abandonnées et/ou dégradées	UA2

Source : CEREG Territoires

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Le versant surplombant le site est soumis à un risque de mouvement de terrain identifié dans le PPR. La plaine alluviale du Borrigo est inondable, l'étroitesse et la pente générale soutenue ainsi que l'intensité des précipitations font de ce secteur une zone particulièrement vulnérables dans un contexte de forte urbanisation. Le site est en bordure de la zone inondable
Incidences prévisibles	Inondation possible lors des fortes crues des constructions en zone inondable, contribution limitée de l'OAP aux apports pluviaux ☹
Mesures	Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres

BIODIVERSITE	
Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate
Incidences prévisibles	/
Mesures	/

NUISANCES	
Enjeux	La D22- cours René Cotty bordant le site de l'OAP est classée en voirie bruyante de classe 4. L'impact sonore concerne une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie
Incidences prévisibles	Le projet s'inscrit dans la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustiques supplémentaires significative 😐
Mesures	Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique

RESSOURCES NATURELLES	
Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate
Incidences prévisibles	/
Mesures	/



Perception visuelle de la colline de la Vierge depuis la RD22

PAYSAGE	
Enjeux	Présence en surplomb du site d'une petite colline boisée «la colline de la Vierge» dans un secteur fortement urbanisé. Présence du monastère de l'Annonciade. À proximité du monastère se trouve un vignoble en restanques.
Incidences prévisibles	Incidence du projet sur la perception du site depuis la RD22 ☹
Mesures	Définition des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles vers la colline de la Vierge et protection des bâtiments remarquables.

Source : CEREG Territoires

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le nouveau quartier du haut Careï

Ce projet est situé quartier de Saint Roman. Le projet du Haut Careï constitue la fin de l'urbanisation de l'ancienne ZAC du même nom approuvée par Arrêtés Préfectoraux des 1/09/1981 et 10/02/1983 et supprimée par Délibération du Conseil Municipal du 22/12/2008.
Une étude d'impact a été rendue nécessaire suite à une demande d'examen au cas par cas déposée par la Ville de MENTON en date du 21 juin 2012, complétée à la demande de la DREAL (Autorité Environnementale). Les principaux éléments à retenir de cette opération sont rappelés ci-après.



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE L'OAP			
Localisation	**Surface**	**Occupation du sol actuel**	**Classement dans le POS**
Quartier de Saint-Roman, en contrebas du viaduc de l'autoroute A8. desservi, depuis la route Départementale RD 2566 reliant le centre-ville à l'autoroute, par l'avenue de Saint-Roman, menant à la zone d'activités Menton-Castellar	36 700 m² environ	Espaces de coteaux orientés sud-ouest, constitués en partie d'anciennes terrasses de cultures et en partie boisée notamment dans l'axe des vallons	UA2

RISQUES NATURELS	
Enjeux	Secteur partiellement boisé à base de résineux soumis à un risque feux de forêt Secteur Sud de fond de vallon soumis au risque d'inondation Secteur Sud de la zone en aléas fort à moyen Mouvement de terrain - Principe d'inconstructibilité (Préconisations au regard de l'étude CEREMA)
Incidences prévisibles	Augmentation de la vulnérabilité face aux risques naturels (incendie, inondation et mouvement de terrain) ☹
Mesures	Éléments de paysage à protéger au Nord et au Sud de la zone Prescriptions relatives à la trame verte et bleue dans les espaces de corridors écologiques Préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA). Conserver les principes de restanques

Source : CEREG Territoires

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

BIODIVERSITE	
Enjeux	Secteur hors zone d'intérêt écologique majeur mais milieux semi-ouverts participant à la trame verte, présence de vallons raccordant le versant au fond du Caréï Une belle diversité biologique quant aux Oiseaux et aux Lépidoptères Rhopalocères évoquée dans l'étude d'impact Le Barbeau méridional et le Blageon, liés au cours d'eau semi permanent du Careï, deux espèces vulnérables et à très forte valeur patrimoniale
Incidences prévisibles	Renforcement de la fragmentation du corridor écologique local identifié ☹ Incidence sur les habitats nécessaires pour le maintien de la Fauvette orphée, évoquée dans l'étude d'impact ☹)
Mesures	Préservation des ravins et zones humides en les identifiant en tant qu'éléments de paysage à protéger et corridors écologique de la trame bleue communale, et du fond de la vallée du Caréï (bande de recul non constructible de part et d'autre de l'axe des cours d'eau) dans le respect des prescriptions relatives à la trame verte et bleue Programme de végétation adaptée au milieu ouvert méditerranéen dans les espaces libres Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables Gestion des eaux pluviales pour maintien des conditions hydrologiques du Careï Coefficient de végétalisation de 60% en zone IAU

RESSOURCES NATURELLES	
Enjeux	Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate
Incidences prévisibles	/
Mesures	/



Perceptions rapprochée du Haut Careï largement boisé par des boisements de résineux



Perceptions lointaines sur le site du Haut Careï depuis la colline de la Vierge

PAYSAGE	
Enjeux	Secteur d'ambiance rurale et naturelle, secteur visible en perceptions rapprochée et éloignée
Incidences prévisibles	Impact visuel fort du projet pour le voisinage et depuis les perceptions lointaines ☹
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, définir des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles Préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment sur le massif boisé de la forêt de Menton situé sur le versant opposé Éléments de paysage à protéger et corridors écologiques de la trame verte et bleue

Source : CEREG Territoires

3.2 - Incidences prévisibles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

NUISANCES	
Enjeux	Proximité de l'autoroute A8 affecté par une nuisance sonore sur une largeur de 500m affectant la partie sud-ouest de l'OAP
Incidences prévisibles	Le projet s'inscrit dans la zone de nuisance sonore, augmentation de la circulation est à attendre dans ce secteur aujourd'hui relativement préservé à l'origine de nuisances acoustiques supplémentaires
Mesures	Prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments Favoriser les déplacements en modes doux en interne et aux abords du site

Source : CEREG Territoires

CHAPITRE 3

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Introduction

Une première étape du travail a consisté à réaliser le diagnostic écologique et à mettre en lumière les principaux enjeux de la commune sur les milieux naturels. Sur cette base et en relation avec les autres thématiques abordées, la commune de Menton a défini les zonages du projet urbanistique, prenant ainsi en compte les enjeux écologiques du territoire.

Ce volet fait suite à ce travail et consiste à évaluer le risque d'incidence que pourrait présenter ce document d'urbanisme, sur les enjeux Natura 2000 des sites présents sur le territoire communal mais aussi à sa proximité. Ceci conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement qui soumet les documents de planification à une évaluation du risque d'incidence au titre de Natura 2000.

Il convient de préciser que cette évaluation du risque d'incidences se base sur des données issues de la bibliographie et qu'aucune expertise naturaliste de terrain (au sens d'inventaires complets en saison optimale), n'a été réalisée in-situ. En effet, cette étape de PLU ne nécessite pas ce type de prospections poussées.

Les sites du réseau Natura 2000 sur la commune ou à proximité

Les sites d'intérêt communautaires au titre de Natura 2000 relèvent de deux directives européennes, la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » qui régit les Sites d'importance communautaires (SIC) ou les Zones spéciale de conservation (ZSC) et la directive européenne « Oiseaux » qui régit les Zones de protection spéciale (ZPS) :

- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) : Créé en application de la directive européenne 92/43/CEE aussi appelée directive « Habitats-Faune-Flore » ou plus simplement directive « Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après validation, le SIC deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Créée en application de la directive européenne de 1979 abrogée par la suite par la directive européenne 2009/147/CE aussi appelée directive « Oiseaux ». La présence d'oiseaux listés en annexe I de cette directive permet la désignation en ZPS. Les ZPS font partie, avec les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), du réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

Au regard des différentes caractéristiques des sites Natura 2000 présents sur Menton et aux environs et de la nature du projet (taille, type de milieux concernés, distance aux sites Natura 2000), les sites Natura 2000 potentiellement concernés par une incidence sont au nombre de 2.

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC): «Vallée du Caréï – collines de Castillon»

La ZCS englobe la moitié Nord (forêt de l'Ubac Foran) et l'extrême Est (frontière France-Italie) de la commune. Au total, 14 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site dont 4 prioritaires. Les habitats forestiers sont très présents. Certains sont remarquables comme les forêts de chênes et frênes à fleurs endémiques aux Alpes-Maritimes. Parmi les autres habitats citons les pelouses méditerranéennes prioritaires qui s'étendent sur les milieux ouverts calcaires de crêtes. Elles sont dépendantes de l'activité pastorale et menacées par l'urbanisation. La présence de tufs remarquables, notamment associés à la présence de cascades et les falaises abritent également des espèces endémiques. On compte la présence de 16 espèces d'intérêt communautaire dont plusieurs rares ou endémiques (nivéole de Nice, phyllodactyle d'Europe, Spélerpès de Strinati…). La zone accueille une des deux seules populations françaises de Phyllodactyle d'Europe (famille des Gecko) en situation continentale. A cela s'ajoute une grande

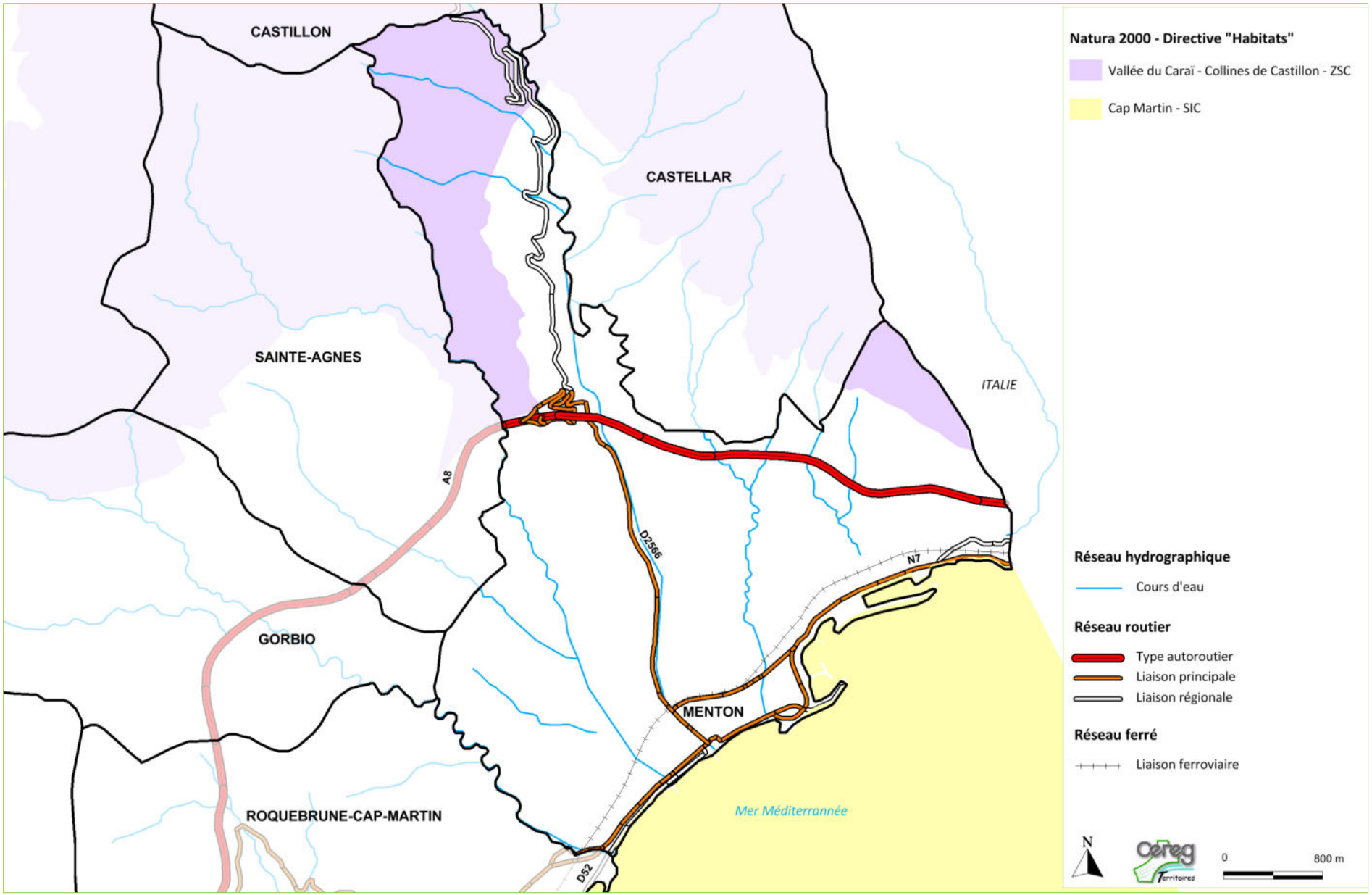
Source : CEREG Territoires

richesse patrimoniale(espèces de mollusques endémiques et/ou protégées) et d'éléments remarquables de l'avifaune locale. Le site est soumis à la fermeture des milieux entraînant une perte de biodiversité du fait de l'abandon des pratiques agropastorales. Il doit aussi faire face à une pression foncière sur sa partie sud principalement autour des noyaux urbains. La gestion forestière et les activités de nature ont peu d'incidences contrairement aux activités motorisées. La ZCS devrait être préservée d'une surfréquentation. En effet l'urbanisation continue a fortement impacté l'intégrité fonctionnelle des habitats et génère actuellement une menace sur ces habitats et leurs espèces.

Le site d'Intérêt communautaire (SIC) : «Cap Martin»

Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Cap Martin », enregistré comme SIC le 10/01/2010, comprend la baie de Roquebrune, le Cap Martin et l'ensemble du littoral de Menton.Il s'agit d'un site côtier qui s'étend depuis le littoral (correspond à la laisse de haute mer = estran ou zone de balancement des marées) jusqu'à l'isobathe des -100m, soit de 2 à 3 km au large de Menton. Entité d'une vingtaine de km², de part et d'autre du Cap Martin, ce SIC s'organise en une mosaïque intéressante d'habitats, associés à des faciès envasés de l'habitat « bancs de sable » dépendant de la courantologie (Golfe de Gênes). La classe d'habitat Mer, Bras de mer, recouvre 100% de la superficie du site. Les habitats rocheux sont caractérisés par des tombants à forte complexité architecturale avec présence de grottes. Le grand dauphin, espèce la plus côtière des mammifères marins de la zone, est observé occasionnellement. Les principaux facteurs de perturbation et de dégradation du site concernent la présence ponctuelle des algues caulerpes (*Caulerpa taxifolia* et *C. racemosa*) et la forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.

Source : CEREG Territoires



Source : CEREG Territoires

Le projet urbanistique de la ville s'inscrit dans un contexte naturel marqué par une urbanisation importante sur le littoral, les flancs de collines mais également le long des petits fleuves côtiers. Cette urbanisation est très contrastée à l'échelle de la commune et l'on note des secteurs denses et des zones plus lâches au niveau de certains massifs ou encore dans les rares espaces agricoles. Le PLU vise à densifier des zones déjà urbanisées (zones U) et à ouvrir à l'ouverture certains secteurs en bordure immédiate de zones aujourd'hui urbanisées (zones AU). Globalement on constate que le projet préserve de manière notable les espaces les plus naturels de la commune qui sont définis en zones naturelles (Zones N) et zones agricoles (zones A) écartant ainsi les plus grands risques d'atteinte à la qualité des milieux naturels de Menton. Ces classements favorisent ainsi la préservation de la biodiversité.

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC): **« Vallée du Caréï – collines de Castillon »**, que la mise en œuvre du document d'urbanisme de Menton n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

Le PLU réglemente parmi les zones urbaines, des secteurs littoraux, notamment. Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UAa : correspondant respectivement à une zone urbaine dense le long du littoral
- une zone UF : zone à vocation mixte en front de mer
- un secteur à plan masse de Garavan Hambury (UMa)
- une zone UP : la zone portuaire de Garavan
- une zone UPl : les zones des plages qui comprend deux secteurs – UPl1 et UPl2 - correspondant aux plages situées le long de la Promenade du soleil, de la Promenade de la mer et de la Promenade de la Reine Astride.

L'ensemble du littoral mentonnais est inscrit dans la zone Natura 2000 du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) **« Cap Martin»**. La commune s'étire sur un linéaire de côte d'un peu plus de 5km, entièrement artificialisé : enrochements de protection, digues, épis, port et plages aménagées et ré-ensablée. Les enjeux de préservation de la biodiversité concernent surtout la présence des herbiers de posidonies présents sur toute la bande littorale de Cap Martin, de Menton et jusqu'au cap de Mortola en Italie. Ces herbiers apparaissent à minima à partir de -5m en moyenne, soit à une distance d'environ 100 à 200m du front de mer de Menton. La posidonie *Posidonia oceanica*, occupe une partie des fonds marins au large de Menton, entre -5/-7m et -30/-35m pour former des herbiers plus ou moins denses. Du trait de côte jusqu'à l'herbier de posidonies, les fonds sont essentiellement sableux.

L'ensemble du territoire couvert par le site «Cap Martin» est inclus dans la zone Nm correspondant au Domaine Public Maritime. Les herbiers identifiés dans la zone spéciale de conservation sont également inclus dans cette zone Nm. Le règlement du plan local d'urbanisme protège donc ces secteurs des aménagements susceptibles de porter une atteinte directe à leur préservation.

En termes d'effets indirects, les seules dispositions potentiellement significatives du plan local d'urbanisme au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 portent sur le renforcement de l'urbanisation le long du littoral.

Les impacts potentiels sont :

- un surcroît d'eaux usées, qui devront être traitées avec une garantie de performance maximale compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur
- une augmentation du ruissellement et des rejets d'eaux pluviales, avec les mêmes impératifs que dans le cas précédent
- un accroissement de la fréquentation et du niveau général d'activité au niveau du port et de ses abords.

Les mesures de prévention des impacts consistent :

- à subordonner l'extension de l'urbanisation, cela consiste si nécessaire à la mise à niveau du système d'assainissement. Le règlement du PLU énonce

Source : CEREG Territoires

l'obligation du raccordement des opérations au réseau d'assainissement collectif de la commune, assurant ainsi l'absence d'impact sur le milieu marin

- à apporter le maximum de garanties techniques pour la limitation et le traitement des rejets d'eaux pluviales, qui auront des performances élevées en tout temps, et en tenant compte des conditions particulières créées par l'existence d'un risque de submersion sur le littoral mentonnais. Ces garanties devront être confirmées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones U, au regard du projet d'aménagement opérationnel. Le cas échéant, une étude d'impact précisera les incidences possibles du projet sur le site Natura 2000 de Cap Martin et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et les compenser. Le règlement du PLU évoque également la nécessité d'une gestion des eaux pluviales s'appuyant sur une collecte et un traitement systématiques suivant les prescriptions du zonage pluvial.

Dans la mesure où ces projets d'urbanisation n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écocomplexe marin , le projet de PLU n'aura dans ce cas pas d'atteinte sur le site Natura 2000 en question.

Source : CEREG Territoires



PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

PARTIE 4

CHAPITRE 1

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU POS EN PLU

1 - PASSAGE DU POS AU PLU

Depuis près de 30 ans, les projets urbains et d'aménagement de la ville de Menton sont régis par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 5 octobre 1987.

Modifié à plusieurs reprises, ce document d'urbanisme manque aujourd'hui de cohérence et ne permet plus l'encadrement urbanistique du développement de la ville de Menton, alors que la démographie et l'économie locale ne cessent d'évoluer. La capacité de développement proposée à l'heure actuelle ne correspond plus aux besoins de la population ni à la qualité de vie qu'exige une urbanisation durable, basée sur la solidarité sociale, les économies de l'espace, le renouvellement urbain et une mobilité nouvelle.

Ainsi, la révision du POS de Menton, en vue de son passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU), n'apporte pas seulement une réponse aux exigences réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 et la loi ALUR de 2014.
Elle correspond à une réelle nécessité territoriale de mieux intégrer les dimensions sociales, économiques et environnementales dans les problématiques urbanistiques mentonnaises et ainsi définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), porté par des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes et adaptées au territoire communal et qui, ainsi, assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

La révision du POS répond donc à une volonté communale forte de « *préserver les paysages remarquables mentonnais* » tout en permettant « *d'accueillir une population d'actifs pouvant y trouver emplois et logements* » (délibération n° 9/13 de prescription de l'élaboration du PLU du 22 février 2013).

Synthèse des principales évolutions entre le POS et le PLU

- **Architecture du dossier :**
  - intégration des nouvelles pièces : PADD et OAP
  - modification de la structure du règlement

- **Contenu du dossier :**
  - intégration de l'environnement dans l'aménagement urbain : évaluation environnementale, trame verte et bleue, lutte contre l'étalement urbain, etc.
  - réglementation des nouvelles thématiques : environnement, mobilité, mixité sociale, densité, etc.

- **Prise en compte du nouveau contexte législatif et réglementaire :**
  - intégration du projet communal dans le territoire élargi : prise en compte des objectifs et orientations des documents supra-communaux (SCoT, Loi Littoral, DTA, etc.)
  - adaptation du dossier aux nouveaux besoins communaux, notamment en matière de développement démographique et aux nouveaux projets communaux.

2 - ARCHITECTURE DU DOSSIER

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut, en outre, comporter des plans de secteurs et être accompagné d'annexes.

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation. Il expose également les motifs de la délimitation des zones et des règles.
  Il s'appuie sur le diagnostic établi, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement.
  Enfin, il définit les critères retenus pour suivre les effets de l'application du plan.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce créée par la Loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement et de développement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de Menton.
  L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que le PADD « *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. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également une pièce nouvelle du dossier de PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ou encore d'assurer le développement de la commune.
  Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions, etc. doit être compatibles avec les dispositions et principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Le règlement écrit est dorénavant composé de 16 articles*. Ces derniers :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones - zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N) - ;
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles (Article R.123-9 du Code de l'urbanisme)**.

- Le règlement graphique (plan de zonage) indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

- Les annexes comprennent, à titre informatif, divers documents conformément aux dispositions des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme**.

** Dans le respect des dispositions de la Loi ALUR de Mars 2014, les articles 5 et 14 sont désormais sans objet.*
*** Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 29.12.2015, article 12)*

3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT

L'approche environnementale a accompagné le projet de PLU, tout au long de son élaboration : lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce dernier (règlement et zonage).

Ce travail d'évaluation continu, au regard de l'ensemble des thématiques environnementales, a permis de conforter la pertinence et la cohérence environnementale du PLU, voire de faire évoluer le projet d'aménagement communal afin de respecter les grands enjeux environnementaux mentonnais.

Le choix du classement des zones ou des niveaux de protection s'est fait en fonction de l'identification des différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant, par exemple, à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles ou énergétiques.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain de la commune, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement soit le plus intégré possible.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions des Lois Grenelle II et ALUR, le PLU s'est placé dans une logique de **diminution de la consommation de l'espace**, aboutissant ainsi à proposer un territoire équilibré entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels, tenant compte, notamment, de la valeur paysagère et écologique du territoire.

Cette logique de réduction des consommations d'espace se traduit dans les choix de spatialisation du zonage en priorisant la densification des espaces déjà urbanisés et en identifiant des limites claires à l'urbanisation ; les espaces agricoles et naturels retrouvant de ce fait leur vocation originelle, ne subissent plus le phénomène de mitage.

Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace par rapport au POS sont intégrés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage, notamment par l'incitation à la densification des espaces déjà urbanisés et une plus grande protection et mise en valeur des espaces à vocation agricole et naturelle.

Le PLU intègre également les **principes de continuités écologiques** dans l'aménagement du territoire.

Alors que le POS utilisait principalement la protection d'espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) pour protéger la trame végétale et boisée de la commune, le PLU fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent désormais des objectifs à part entière.

L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU (Partie II du présent document) ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Des dispositions spécifiques ont été définies dans le PLU afin de prendre en compte, de manière la plus adaptée possible, au niveau de protection souhaité.

Enfin, dans le respect des **grands principes du développement durable**, d'autres thématiques sont désormais prises en compte dans le projet d'aménagement de Menton : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire du PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE

Le passage du POS du PLU n'entraîne pas un bouleversement majeur de l'occupation du sol mentonnais. Il a essentiellement permis de retranscrire un projet cohérent avec les logiques de territoire communal.

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations sur lesquelles le PADD s'appuie.
Le PLU est, de ce point de vue, envisagé d'une part, sous l'angle de la compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux, et d'autre part, comme une opportunité pour mettre en place leurs orientations.

Ainsi, quand la **Loi Littoral** vise à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants des communes littorales, le PLU propose un projet d'aménagement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit les limites urbaines, garantes d'une gestion équilibrée du territoire mentonnais.

De même, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Riviera Française et de la Roya, en cours d'élaboration,** devrait préconiser un projet d'aménagement et de développement cohérent à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des orientations de la DTA (renouvellement urbain dans les espaces constitués, préservation des espaces naturels). Dans ce cadre, le PLU devra être compatible avec les orientations et objectifs de se dernier et ainsi fixer des règles spatialisées privilégiant le développement urbain, la densité et la préservation du patrimoine bâti et naturel.

Enfin, la démarche du PLU apporte une réponse aux **besoins communaux** actuels et futurs, formulés notamment dans le diagnostic territorial, et propose un projet d'aménagement adapté à la commune - développement communal en adéquation avec l'offre en logements par exemple -.

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.1 - Fondement du choix des orientations

Les choix guidant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la façon dont ses axes répondent aux enjeux du diagnostic sont explicités dans le présent chapitre.

Au regard du diagnostic et des enjeux soulevés, le projet de territoire de Menton vise à permettre un développement maîtrisé de la commune tout en préservant son cadre de vie et sa qualité patrimoniale et paysagère.

Au travers du PADD et de sa traduction réglementaire (plans de zonage et pièces écrites), la politique locale est concrétisée en intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme - Lois SRU, UH, ALUR -, les objectifs fondamentaux du développement durable - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme - et les grands objectifs en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité - Lois Grenelle I et II -.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Menton se décline au travers de **5 grandes orientations :**

- 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.

Les orientations du PADD de la commune de Menton ont été définies par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Programme Local de l'Habitat (PLH), etc. ;
- De la loi littoral ;
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), etc.
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et la projection de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Les chapitres précédents mettent en avant un territoire communal particulièrement attractif, en tant que pôle urbain majeur de l'Est du département des Alpes-Maritimes, positionné à proximité des bassins d'emplois de Nice et de Monaco, porteurs d'attractivité.
Son cadre de vie remarquable, de par la qualité de son environnement patrimonial, naturel et paysager, a participé au développement important de l'habitat résidentiel.

Néanmoins, Menton doit assurer aujourd'hui la pérennité de ses atouts tout en étant vigilante à la tertiarisation de son économie, au caractère résidentiel émergeant et au manque d'attractivité pour les populations les plus jeunes.

1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Menton s'inscrit.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- ***« L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbaine maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité. »***

  La maintien de cet équilibre s'exprime, dans le PADD, au travers notamment de la délimitation des entités urbaines constituées et d'un développement urbain cohérent avec le niveau d'équipement des poches urbaines (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement), la préservation des espaces naturels et boisés, ainsi que des terres agricoles et l'identification et la protection du patrimoine bâti et paysager.

- ***« La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville. »***

  Le projet communal mentonnais tend à poursuivre le développement de la commune tout en préservant sa morphologie et ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères. La densification urbaine préconisée dans le PLU devra s'inscrire dans le tissu urbain constitué et le grand cadre paysager marqué par les reliefs plongeant dans la mer. Une attention particulière sera notamment portée au développement des quartiers situés en «entrée de ville», et particulièrement au niveau du Pont Saint-Ludovic, portée d'entrée depuis l'Italie, au quartier de Carnolès et sa connexion avec la commune voisine de Roquebrune-Cap-Martin et au niveau de l'échangeur de l'autoroute A8, dans le quartier du Haut-Careï.

- ***« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.»***

  Sur la commune de Menton, ce principe trouve sa traduction dans le développement urbain des secteurs en extension du centre-ville et des quartiers pavillonnaires notamment, avec une densification du bâti (habitat et activités) au plus près des équipements et axes de communication structurants, une diversification des formes urbaines et la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectif, modes doux).

- ***« La sécurité et la salubrité publiques » et « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »***

  La commune de Menton est particulièrement concernée par les problématiques de risques, notamment de mouvements de terrain et d'incendies. Le projet d'aménagement et de développement durables traduit la prise en compte, dans son PLU, des problématiques de risques dans l'ensemble des aménagements projetés par la Municipalité.
  En outre, le développement de l'urbanisation se fera en conformité avec

les dernières dispositions réglementaires en matière de salubrité publique (alimentation en eau potable, gestion des eaux usées, des eaux pluviales et des déchets, etc.) et les besoins engendrés par l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire mentonnais.

- ***« La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. »***

  Le PADD de la commune de Menton promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement de son territoire, avec le renforcement des liaisons douces entre les zones urbaines et les équipements structurants, avec la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, l'inscription d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ou encore avec la prise en compte des risques naturels de mouvements de terrain, d'incendies et d'inondations.

- ***« La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »***

  Le projet d'aménagement communal porte une attention particulière à la prise en compte du changement climatique. L'un des objectifs poursuivit est de promouvoir et soutenir le développement, d'une part, des constructions durables, dans le respect des dernières législations, et d'autre part, des systèmes alternatifs de production d'énergie, aussi bien individuel que pour les bâtiments publics.

Plus globalement, **le PADD répond aux cinq finalités du développement durable** définies par l'article L.110-1 du Code de l'environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains :
- La transition vers une économie circulaire.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'urbanisme définissent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'urbanisme.
Il s'agit plus particulièrement de la Loi Littoral et de ses modalités d'application traduites dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée et du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA.

Protections édictées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La DTA des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Menton dans la « zone littorale de la Bande côtière ». Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques, paysagères et socio-économiques du territoire et précise notamment les modalités d'application de la Loi Littoral. Elle vise à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants » et fixe les grandes orientations d'aménagement et de protection :

- ***« Protéger les territoires remarquables et caractéristiques du littoral : les espaces terrestres et marins, les sites et les paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs, les coupures à l'urbanisation ayant pour principales fonction de constituer de véritables interruptions à l'urbanisation.*** »

  Traduction dans le PADD :
  Le PADD de Menton identifie et préserve l'ensemble des espaces protégés par la DTA des Alpes-Maritimes. Il maintient des espaces de respiration entre les différentes entités urbaines de la commune et affiche la volonté communale de préserver les grands réservoirs de biodiversité.

  Traduction réglementaire :
  Les espaces protégés au titre de la DTA sont identifiés par une zone naturelle indicée Np dans les dispositions réglementaires et graphiques du PLU. Dans ces espaces, la constructibilité est strictement limitée aux prescriptions de la DTA. Toute nouvelle construction est interdite.

- ***« Protéger les espaces boisés et paysagers contribuant à l'harmonie et à l'équilibre des paysages et les parcs et jardins remarquables caractéristiques de la Côte d'Azur. »***

  Traduction dans le PADD :
  Là encore, le PADD, au travers de son orientation n°2 - *« Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques »* - assure la protection des boisements, parcs et jardins remarquables identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.

  Traduction réglementaire :
  Au-delà de l'identification de ces espaces par un zonage spécifique Np, le PLU délimite des espaces boisés classés (EBC) sur ces secteurs afin d'assurer le maintien et la préservation de ces espaces ; véritable patrimoine végétal caractéristique du paysage de la Côte d'Azur.

- ***« Maîtriser le développement urbain : dans les espaces urbanisés sensibles du centre-ville et des secteurs d'urbanisation diffuse à forte valeur paysagère, dans les espaces à enjeux de Carnolès, de la gare et de Garavan.***
  Dans les espaces neutres, assurer la diversité de l'habitat au travers de la réalisation d'opérations de restructuration et de rénovations des quartiers, de réhabilitation et de l'amélioration de l'habitat existant.»

  Traduction dans le PADD :
  Le projet d'aménagement communal prévoit un développement urbain recentré sur les espaces urbains constitués autour du centre-ville dense et de

l'urbanisation des vallées du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio, privilégiant une densification de l'habitat au plus près des équipements, commerces et services ainsi que des axes structurants de communication, tout en préservant la qualité paysagère des secteurs fortement perçus.
Une réflexion particulière est également menée sur les espaces à enjeux de la commune.

Traduction réglementaire :
Dans ces espaces proches du littoral mentonnais, où l'urbanisation est déjà relativement dense, le PLU conserve, au travers des dispositions réglementaires et graphiques, les caractéristiques urbaines et paysagères de ces quartiers. Les hauteurs et gabarits proposés respectent la morphologie du tissu urbain existant. Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement sous forme de renouvellement urbain ou de comblement des « dents creuses ».

Prise en compte de la Loi Littoral et des modalités d'application inscrites dans la DTA des Alpes-Maritimes

Les modalités d'application de la Loi Littoral sont traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes.
Cette dernière identifie, notamment, les espaces proches du rivage dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée (Article L.121-13 du Code de l'urbanisme). Cette extension doit s'apprécier à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération mentonnaise et être différenciée compte tenu des enjeux de protection environnementale ou d'accueil des besoins actuels et futurs de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Sur la commune de Menton, les espaces proches du rivage couvrent la forêt de Saint-Paul, le versant surplombant le quartier de Garavan, le plateau Saint-Michel, le bas des vallées du Careï et du Borrigo, jusqu'à la limite avec la voie ferrée, Carnolès et la colline des Serres de la Madone et enfin, la bas du Val de Gorbio, en limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

Selon la catégorie d'espaces (espaces urbanisés sensibles, espaces neutre, espaces à enjeux), la DTA précise également les modalités d'application de la Loi Littoral.
La délimitation des zones urbaines proposée dans le PLU est fonction de la typo-morphologie du bâti existant, de la densité bâtie existante du secteur et de leur niveau de desserte, en cohérence avec le projet de développement communal. A ce titre, il en ressort que certains secteurs de la commune, identifiés dans différentes typologies d'espaces de la DTA des Alpes-Maritimes, se trouvent classer au sein d'une même zone urbaine. C'est notamment le cas des secteurs du centre-ville XIXème (zone UAa), des secteurs de développement urbain de Pietra Scritta (zone UBa) et du Val de Gorbio (zone UBb), des secteurs d'habitat pavillonnaire du vallon du Fossan, de Pigautier, du Val d'Anaud et des Terres Chaudes (zones UC) et de la zone à vocation touristique Roger Latournerie (zone UT2).

- ***Dans les espaces urbanisés sensibles :*** La frange littorale sous le Boulevard de Super Garavan, le centre historique, les quartiers de Rigaudi, des Terres Chaudes et de La Madone font partie de ce type d'espaces.
  Pour les secteurs dits « espaces urbanisés » *- centre historique, Rigaudi, les Terres Chaudes, La Madone, etc.* - une bonne gestion des espaces publics, le respect des formes urbaines et de la morphologie bâtie existante, la préservation des grandes perspectives et des espaces végétalisés doivent être recherchés en priorité.
  Pour les quartiers d'habitat diffus, fortement perçus - le versant surplombant Garavan - le PLU, au travers des dispositions définies pour la zone UBd, maintient la prédominance des espaces végétalisés sur les espaces bâtis afin de préserver le grand cadre paysager dans lequel ils s'inscrivent. Dans ces secteurs, tout élément susceptible d'entraîner une mutation irréversible du paysage est exclu.

Ainsi, dans les espaces urbanisés sensibles (zones UAa du centre-ville XIXème, UBa de Pietra Scritta, UBc de Rigaudi et Garavan, UBd de Garavan, UC de

Pigautier, les Terres Chaudes, Reine Astrid et la zone UMb de Rosmarino), l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain, ou « dents creuses » des îlots bâtis, ainsi qu'à la reconstruction et à la réhabilitation des bâtiments existants.

- ***Dans les espaces neutres :*** Dans ces espaces, l'urbanisation ne présente pas d'enjeux particuliers, notamment en matière de protection ou de développement. Dans ces espaces, la réalisation d'opérations de restructuration ou de rénovation des quartiers, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, devront assurer la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines. Le développement de ces espaces sera limité en tenant compte des formes urbaines (densités, hauteurs, gabarits) des quartiers environnants avec une attention particulière pour les hauteurs autorisées afin de ne pas conduire à une modification de la morphologie générale de l'urbanisation du littoral mentonnais.

- ***Dans les espaces à enjeux :*** La commune de Menton compte trois espaces à enjeux : Carnolès, la gare de Menton-ville et Garavan. Il s'agit de secteurs déjà fortement bâtis dans lesquels le PLU prévoit leur restructuration en cohérence avec les besoins actuels et futurs de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Le secteur de la gare de Menton-ville a déjà fait l'objet d'un profond remodelage (collège, habitat social, embellissement urbain) ; les actions engagées dans le PLU s'inscrivent dans cette continuité.
  Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation assurera la préservation et la mise en valeur du paysage urbain, par une parfaite intégration dans l'environnement, les sites et paysages existants.

La conformité au principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est assurée dans les zones et secteurs suivants directement concernés par cette disposition, où les dispositions réglementaires du PLU permettent d'assurer le renouvellement urbain, sans faire évoluer les caractéristiques urbaines des quartiers.

Les zones urbaines mixtes :

- **Les espaces urbains denses de la frange littorale** - *zones UAa de Garavan, de l'avenue de la Porte de France, du centre-ville XIXème et de Carnolès -*.
  Ces espaces sont, pour l'essentiel, identifiés comme des « espaces urbanisés sensibles » par la DTA des Alpes-Maritimes.
  Leur classement en zone UAa et les règles d'urbanisation proposées dans le PLU garantissent le respect des prescriptions de la DTA où dans les espaces urbanisés sensibles des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain, ou «dents creuses» des îlots bâtis, ainsi qu'à la reconstruction et à la réhabilitation des bâtiments existants. Compte-tenu de la densité bâtie actuelle de ces secteurs, les capacités de développement apparaissent modérées, n'entraînant pas de modification conséquente de la typo-morphologie de ces zones urbaines du littoral.

- **Les quartiers supports des extensions du centre-ville** - *zones UBa de Pietra Scritta, UBb de Carnolès, UBc de Rigaudi et UBc et UBd de Garavan -.*
  Dans ces secteurs déjà urbanisés, le PLU respecte les caractéristiques urbaines et paysagères et la morphologie des quartiers existants dont certains font l'objet d'une limitation des possibilités de construction au regard de leur qualité paysagère (zone UBd de Garavan classés en « espaces urbanisés sensibles » par la DTA où le potentiel constructible figure essentiellement dans du renouvellement urbain). Les hauteurs autorisées dans le PLU correspondent au bâti existant allant de 12 m en zone UBb et 9 m en zones UBc et UBd.

- **Les secteurs d'habitat pavillonnaire** - *zones UC des Colombières, des Terres Chaudes, du bas du Fossan, de Pigautier et du Val d'Anaud -.*
  Dans ces quartiers déjà urbanisés et en continuité de l'agglomération, le PLU propose des règles cohérentes avec les caractéristiques et la morphologie des quartiers existants : habitat pavillonnaire dominant au sein duquel les espaces de nature seront préservés afin de maintenir le cadre paysager. L'urbanisation nouvelle se fera essentiellement par un comblement des « dents creuses » et

sous forme de renouvellement, dans le respect des capacités de desserte et d'équipement de la zone (réseaux humides et voirie).

- **Les secteurs à plan de masse** - *zones UMa de Garavan-Hambury et UMb de Rosmarino -.*
  Issu du POS, le secteur à plan de masse de Garavan-Hambury a été reconduit dans le PLU afin de poursuivre sa réalisation. Les dispositions réglementaires proposées permettent le réaménagement et la requalification de la zone, conformément au projet initialement prévu. Les hauteurs et gabarits délimités par les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage assureront la réalisation d'aménagements cohérents avec les quartiers environnants.
  Le projet envisagé sur la propriété Rosmarino fait également l'objet d'un secteur à plan de masse afin que les constructions et aménagements projetés s'inscrivent dans le site existant aux caractéristiques paysagères remarquables. Les constructions seront strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU.

Les zones fonctionnelles :

- **Les secteurs d'équipements** - *zones UE de Garavan et du centre-ville -.*
  Ce classement correspond à l'occupation actuelle du sol de ces secteurs. Les dispositions réglementaires du PLU autorisent l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, les constructions à vocation de commerces, bureaux et services ainsi que l'habitat liés aux activités de la zone. Ces règles répondent aux besoins de ces secteurs tout en assurant le maintien du niveau d'équipements sur la commune. Les dispositions du PLU reprennent les caractéristiques de ces quartiers (hauteur fixée à 18 m et emprise au sol des constructions non réglementée).
  Les capacités d'accueil résiduelles dans ces espaces sont inexistantes, compte-tenu de la vocation de ces zones.

- **La zone UF de Garavan à vocation mixte**
  Située en front de mer, en contrebas de la Promenade de la mer, ce secteur est aujourd'hui occupé par une surface commerciale, des commerces de proximité, des logements, des équipements et des espaces de stationnement. Le développement de l'urbanisation dans ce secteur s'est fait, jusqu'alors, au coup par coup rendant la lecture de cet espace difficile.
  Au travers des règles de son PLU, la commune souhaite réaménager, en cohérence avec le contrat de concession du Domaine Public Maritime signé avec l'État, ce secteur en conservant sa vocation de mixité des fonctions urbaines, dans le respect de la morphologie de l'existant (hauteur limitée à 9 m pour les commerces, équipements et services, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de la Promenade de la mer). Cette démarche s'inscrit dans les principes d'aménagement du littoral, définis par la DTA : la requalification des espaces situés en front de mer.
  Par ailleurs, cette zone est couverte par un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), établit pour une durée de 5 ans, où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ou les constructions nouvelles dans la limite de 20 m² de surface de plancher. Au terme de cette période, les aménagements projetés retenus par la Municipalité s'inscriront dans les dispositions de la Loi Littoral pour les espaces proches du rivage. A ce titre, seule l'extension limitée des constructions à vocation commerciale est autorisée, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

- **Le port de Gavaran** - *zone UP -.*
  Cette zone couvre l'emprise du port de Garavan (installations portuaires, capitainerie, bâtiments d'habitation, ...). Les dispositions réglementaires définies pour ce secteur correspondent à la vocation de la zone, sans toutefois permettre un développement incohérent et disproportionné de l'espace portuaire.

- **Le secteur des plages** - *zones UPl*
  La zone UPl correspond aux espaces de restauration et de commerces le long de la Promenade de la mer.
  Dans ces secteurs, les dispositions du PLU autorisent uniquement des constructions et aménagements correspondant aux activités existantes dans

la zone (les commerces, cafés et restaurants). Les caractéristiques et la morphologie de la zone sont également respectées (hauteurs limitées à 7 m). Compte-tenu de la délimitation de la zone et de sa densité bâtie, les capacités de développement sont quasi-inexistantes.

- **Les secteurs à vocation touristique** - *zone UT1 du camping Saint-Michel et zone UT2 du centre de vacances Roger Latournerie -.*
  Le PLU identifie l'emprise du camping sur le plateau Saint-Michel et de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie sur la corniche des Serres de la Madone. La réglementation proposée autorise les installations légères liées aux activités du camping ainsi que les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage de la zone, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher en zone UT1 et les constructions à vocation hôtelière et de bien-être en zone UT2.
  Ce dernier secteur fait par ailleurs l'objet d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pour une durée de 5 ans, où seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ou les constructions nouvelles dans la limite de 20 m² de surface de plancher. Au terme de cette période, dans le cas où la commune n'a pas validé de projet d'aménagement pour ce secteur, seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, selon le gabarit des bâtiments existants aujourd'hui sur le site.

Les zones de protection :

- **Les espaces agricoles** - *zones A et Ap -.*
  Ces zones couvrent les espaces agricoles aujourd'hui cultivés ou dont le potentiel agricole est avéré. Dans ces secteurs, seules les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées. Les secteurs Ap concernent plus spécifiquement les espaces agricoles ou potentiellement agricoles situés dans un espace protégé au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000. Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la DTA, la constructibilité est strictement limitée. Seules sont autorisées les activités exploitations agricoles et les cultures.
- **Les espaces naturels** - *zones N, Np, Npl et Nm -.*
  Le PLU identifie l'ensemble des espaces naturels à préserver sur le territoire communal, et notamment dans les espaces proches du rivage. Les secteurs Np correspondent aux espaces naturels à préserver au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000 ; la zone Nm couvre, quant à elle, le Domaine Public Maritime (DPM) ; la zone Npl correspond aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer.
  Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les règles du PLU limitent la constructibilité dans ces espaces à protéger.

L'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

La Loi Littoral (Article L.121-8 du Code de l'urbanisme) précise que « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». La continuité de l'urbanisation a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.
Sur le territoire mentonnais, le développement de l'urbanisation est prévu, prioritairement, sous deux formes :

- Une densification des espaces urbanisés existants de la frange littorale ou des vallées - Careï, Borrigo et Val de Gorbio essentiellement - ; dans ce cas, les règles de gabarit des zones concernées (UAa, UAb, UBa, UBb et UBc) ont été adaptées (emprise au sol importante, implantation sur les limites, hauteur importante), tout en s'inscrivant dans la typo-morphologie du bâti existant.
- Par le comblement des parcelles vierges aujourd'hui encore disponibles au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Dans ces conditions, l'extension de l'urbanisation projetée sur le territoire mentonnais se réalise en continuité du tissu bâti existant.

Les coupures à l'urbanisation

La Loi Littoral indique que le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le

caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elles n'ont donc pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni d'extension de l'urbanisation.

Sur le territoire communal de Menton, les coupures à l'urbanisation sont traduites au travers de quelques zones Ap et Np.

Gestion des espaces libres de toute construction

Les espaces de protection paysagère (EBC) du POS sont, pour l'essentiel, maintenus dans le PLU. Ce dernier renforce même cette protection en incluant la dimension environnementale. Ainsi, des espaces boisés classés ont été délimités sur le document graphique afin de protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, conformément au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA. Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ont également été définis afin de sauvegarder les espaces de nature les plus importants constituant ainsi des espaces de respiration ou de micro-coupures au sein même des espaces urbanisés.

Le PLU définit également des coefficients de végétalisation (CV), notamment dans les zones à vocation résidentielle : 10% en zones UAa et 25% en zones UAb, 30% en zones UBa, 40% en zones UBb, 50% en zones UBc, 70% en zones UBd et 65% en zones UC. Une part de ces espaces végétalisés sera spécifiquement dédiée à des espaces verts pleine terre afin d'assurer une couverture végétale satisfaisante. Cette disposition participe, par ailleurs, à la préservation de la trame verte sur le territoire communal.
Les espaces paysagers à protéger identifiés dans les zones urbaines, outre leur objectif premier de protection du grand cadre paysager, répondent au principe de constructibilité limitée. Ces espaces doivent conserver leur perméabilité ; aucune construction n'y est admise. Seuls sont autorisés l'extension des constructions existantes et l'aménagement d'accès non inclus dans l'emprise au sol.

Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Riviera française et de la Roya

Le SCoT de la Riviera française et de la Roya est actuellement en cours d'élaboration. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) n'ont pas encore été définies.
Les orientations du PADD de Menton devront, si nécessaire, être rendues compatibles avec les préconisations du SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

Le Programme Local de L'habitat (PLH) de la CARF

Le premier Programme Local de l'Habitat de la CARF a été adopté en novembre 2010 pour la période 2010-2016. Il clarifie la politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération et fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs de la production de logements sur le territoire de la Riviera française.
Le PLH est actuellement en cours de révision afin de s'inscrire dans les dernières dispositions législatives (Loi Duflot de 2013) et de l'adapter aux 15 communes que compte la CARF depuis le 1er janvier 2014.
Conformément aux objectifs du PLH 2010-2016, les objectifs annuels de production de logements pour la commune de Menton s'établissent à 780 logements neufs à raison de 130 logements par an. Parmi ces logements, Menton devra réaliser 384 logements sociaux, soit 64 logements par an.

En outre, un Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 a été signé entre la Commune, la CARF et l'État, le 27 juillet 2016. Ce contrat établit, pour ces deux périodes triennales, des objectifs de production de logements sociaux intermédiaires dans l'optique d'atteindre, d'ici 2020, un taux de logements sociaux de 12 %. Ainsi, il est convenu la construction de 227 logements locatifs sociaux en trois ans, pour une production globale de 578 logements. Ces logements s'inscrivant dans des opérations déjà lancées ou programmées.

Le projet de PLU, au travers notamment de son règlement et du plan de zonage, intègre ces différents éléments. En effet, il prévoit la réalisation de 16 servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme réparties sur l'ensemble du territoire communal et plusieurs périmètres de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme couvrant les zones UA et UB (à l'exception de la zone UBd) de la commune.

- **Opération n°1** - Nouveau quartier du Haut-Careï : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°2** - Brossius-Hambury : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°3** - Jeanne d'Arc : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°4** - Careï : **40%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°5** - Angle Cours du Centenaire/Rue Morgan : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°6a** - Val de Gorbio : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°6b** - Val de Gorbio : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°7** - 35, Avenue Cernuschi : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°8** - Propriétés à l'angle des voies SNCF/Avenue de Florette : **40 %** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°9** - 85, Impasse de la maison russe : **50%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°10** - 7-9, Route de Gorbio : **50%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°11** - Rue Pietra Scritta : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°12** - Propriété ERDF - 99, Avenue de Sospel : **35%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°13** - 90, Avenue des Alliés :**35%** minimum de la surface de plancher

totale de l'opération affectée à des logements sociaux ;
- **Opération n°14** - Les Résédas : **100%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux.

Au total, 552 logements sociaux pourront être réalisés sur l'ensemble du territoire communal dans le cadre de la mise en oeuvre de ces servitudes de mixité sociale.

- **Le périmètre de mixité sociale** couvre l'ensemble des zones UA et UB (à l'exception de la zone UBd) de la commune. Il a notamment été défini, en complément des servitudes de mixité sociale, pour apporter une réponse à l'arrêté de carence en logements sociaux du 6 août 2014, pris par le Préfet des Alpes-Maritimes pour la commune de Menton. Cet état de carence, constaté pour la période 2014-2017, entraîne un transfert du Droit de Préemption urbain au Préfet.
  Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.
  Ainsi, près de 277 logements conventionnés pourraient être réalisés grâce à cet outil sur la commune de Menton.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Conformément à l'article L.131-1-10° du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), lorsqu'ils existent, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PADD de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE 2016-2021 du Bassin Rhône-Méditerranée en vigueur depuis le 20 novembre 2015 :

- ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***

  Dans son orientation n°1 *« Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement »*, le PADD de Menton préconise, d'une part, une gestion économe et la protection des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau potable, dans le respect des grandes orientations du SDAGE, et d'autre part, d'assurer la mise en oeuvre et une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir des insuffisances et des risques de pollution.

- ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques***

  Dans ses dispositions, cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource.
  Le PADD de Menton projette le développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'urbanisation et en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte de la zone. En outre, l'orientation n°2 *« Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques»* préconise la préservation et la protection des nappes phréatiques. En maîtrisant l'urbanisation de la commune, le PADD répond à cette orientation du SDAGE.

- ***Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux***

  Le projet d'aménagement communal de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée. Toutefois, cette orientation ne nécessite pas des dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune.

- ***Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre***

aménagement du territoire et gestion de l'eau

L'aménagement du territoire mentonnais, traduit au travers des orientations du PADD, prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : sensibilisation du public sur les économies d'eau potable, qualité et performance des équipements, confortement et gestion des réseaux d'eau potable. La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est également prise en compte dans le projet communal par la limitation des rejets de polluants par des systèmes d'assainissement performants. Enfin, la préservation de la trame verte et bleue ainsi que la protection des réservoirs de biodiversité répond à la nécessité de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zones humides ». (Orientations n°1 et n°2 du PADD).

- ***Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***

Le PADD de Menton encourage la bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement et le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollutions (Orientation n°1).
En outre, au travers de la disposition 5D-02, cette orientation « incite à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ». Sur le territoire communal, les pratiques agricoles sont essentiellement tournées vers l'arboriculture (agrumiculture et oléiculture) ; des cultures qui présentent des pressions modérées en matière de pollutions. Elles participent également au maintien et à la préservation de zones tampons limitant la diffusion des polluants.

- ***Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques***

Le territoire communal de Menton concentre une biodiversité faunistique et floristique particulièrement riche. L'identification et la préservation, dans le PADD, de la trame verte et bleue et des grands réservoirs de biodiversité (protection des zones humides, des ripisylves, les berges des cours d'eau, etc.) participent à la protection des fonctionnalités naturelles des bassins et milieux aquatiques. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur le maintien du libre écoulement des eaux du Careï et du Borrigo et la préservation des fleuves côtiers du Gorbio et du Fossan.

- ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir***

L'orientation n°1 du PADD prévoit de nombreuses actions en faveur de la préservation de la ressource en eau : sensibilisation du public aux économies d'eau potable, maintien de la performance et de la qualité des équipements publics, gestion des réseaux d'eau potable.

- ***Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau***

La commune de Menton n'est pas soumise à un risque d'inondation important, néanmoins la problématique des ruissellements est prise en compte dans le projet d'aménagement communal. Les ruissellements, engendrés notamment par la topographie marquée de la commune et une imperméabilisation relativement importante liée à la présence des zones urbaines, seront limités grâce à une modération de la consommation d'espace, à la protection des espaces naturels remarquables ainsi que des continuités écologiques, au maintien d'un équilibre entre espace bâti et espace végétalisé, et enfin par l'incitation à la mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie (Orientation n°1 du PADD).

Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA

La trame verte et bleue, introduite par la Loi Grenelle II, est aujourd'hui mise en oeuvre au sein du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son principal objectif et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
Dans ce cadre, le SRCE définit plusieurs objectifs dans lesquels le PADD de Menton s'inscrit :

- ***Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques***

  Les orientations du PADD de Menton traduisent précisément cet objectif du SRCE au travers des actions suivantes (Orientations n° 1 et 2 du PADD) :
  - La densification des zones urbaines existantes
  - La maîtrise de l'étalement urbain, en direction notamment des espaces boisés et paysagers de qualité
  - La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées, les continuités naturelles ou encore les coupures d'urbanisation participant à la trame verte communale
  - La protection et la mise en valeur des cours d'eau (protection des berges et des ripisylves) ainsi que de l'espace maritime constituant la trame bleue communale
  - L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

- ***Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques***

  L'orientation n°2 du PADD assure la préservation des espaces à vocation naturelle et agricole de la commune. Elle indique notamment :
  - Protéger les espaces naturels et paysages caractéristiques de la commune
  - Pérenniser les espaces dédiés aux activités forestières par la création de corridors écologiques entre les différentes entités boisées
  - Pérenniser et renforcer les espaces affectés aux activités agricoles au travers de l'identification des terres dédiées à l'agrumiculture, à l'arboriculture ou à l'oléiculture
  - Favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement
  - Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue.

- ***Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture***

  L'un des objectif majeur du projet communal est de limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces à vocation naturelle et agricole. Pour cela, la densification des espaces déjà urbanisées sera préférée et des espaces de respiration au sein même des poches urbaines seront également conservés.
  En cela, le PADD de Menton répond à cet objectif du SRCE PACA.

1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD répond également aux objectifs définis dans la délibération du Conseil Municipal du 22 février 2013 prescrivant l'élaboration du PLU :

- Prendre en compte les contraintes supra-communales en les adaptant aux spécificités du territoire mentonnais, notamment à sa topographie difficile caractérisée par des collines plongeant sur la mer, concentrant de ce fait les activités (circulation, logement, économie) dans les rares espaces fonciers disponibles ;

- Concilier les impératifs de protection, tant sur le plan de la préservation des paysages (jardins exotiques par exemple) que sur le plan de la sécurité des hommes (Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrains et de séisme approuvé le 14 février 2001), avec la volonté affirmée de Menton, commune littorale et limitrophe de l'Italie, d'accueillir une population d'actifs pouvant y trouver emplois et logements ;

- Préserver les paysages remarquables de Menton par des règles et un zonage compatibles avec l'ensemble des textes en vigueur, dans un objectif de mise en valeur des terrains protégés par une reconstitution des paysages de planches ;

- Économiser le foncier par une gestion valorisante du patrimoine bâti existant et une restructuration des zones faiblement urbanisées, tout en maîtrisant les déplacements et l'équilibre social de l'habitat ;

- Retranscrire, sur le territoire communal de Menton, les orientations d'aménagement et d'urbanisme intercommunales, dans une perspective de développement harmonieux qui préserve les caractéristiques essentielles de la ville.

Il doit en outre s'inscrire dans les enjeux territoriaux mis en évidence à partir du bilan du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement. Ce sont les enjeux suivants :

Équilibre du territoire

- Densifier l'urbanisation grâce à la restructuration des pôles urbains constitués et le long des voies de communication ;
- Préserver la trame verte et bleue de la commune en conservant des espaces verts au sein des espaces urbains ainsi qu'à l'interface de la ville constituée et des espaces de nature ;
- Poursuivre la réhabilitation des logements dans le centre-ville et le centre ancien ;
- Limiter le mitage par la création de zones urbaines et de zones à protéger de toute extension de l'urbanisation ;
- Intégrer les espaces naturels dans le fonctionnement du territoire communal, en créant par exemple des parcours pédestres et cyclables.

Diversité du territoire

- Saisir les opportunités foncières résiduelles situées en milieu urbain pour structurer les pôles secondaires et ainsi constituer des quartiers de vie ;
- Créer des logements sociaux pour répondre aux objectifs des Lois SRU et Duflot et favoriser la mixité sociale ;
- Rénover l'habitat ancien ;
- Créer et maintenir des emplois dans le tourisme, l'artisanat et l'agriculture ;
- Favoriser la pratique des modes de transport alternatifs à la voiture particulière : voies piétonnes et cyclables ;
- Assurer la gestion du réseau d'assainissement individuel et anticiper les risques de pollution engendrés par un réseau unitaire récoltant les eaux pluviales et les eaux routières ;
- Protéger les cours d'eau et les berges par des périmètres de protection et un classement en zone naturelle.

Protection et aménagement du territoire

- Limiter l'urbanisation aux abords des zones naturelles ;

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

- Mettre en oeuvre une trame urbaine aérée avec des coupures vertes entre les quartiers ;
- Intégrer les PPR et respecter les zones rouges inconstructibles ;
- Densifier et réhabiliter l'habitat du centre ancien : les secteurs à enjeux feront l'objet d'une attention particulière afin que leur restructuration soit engagée à l'aune d'une véritable réflexion urbaine ;
- Protéger et mettre en valeur des éléments patrimoniaux par un zonage et des prescriptions spécifiques ;
- Requalifier les entrées de ville ;
- Aménager le réseau viaire, grâce à des emplacements réservés notamment ;
- Limiter les déplacements en voiture individuelle par le développement des transports en commun, les cheminements piétons et cyclables.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD de la commune de Menton apporte des réponses aux enjeux pré-cités (développement durable, supra-communaux, territoriaux, etc.)

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'ÉQUIPANT ET EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT	
Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA des 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 Patourneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca, et «Les Soeurs Munet»	Au travers des orientations pour la zone littorale de la Bande Côtière, la DTA des Alpes-Maritimes identifie des espaces urbains, proches du rivage, situés en arrière-plan du front de mer, aux qualités patrimoniales, architecturales et paysagères de grande valeur, dont l'objectif est de préserver leurs grandes caractéristiques. Les secteurs de Garavan et des Ciappes, sur la commune de Menton, se sont implantés sur des versants parfois dominant la mer, offrant ainsi un cadre de vie et des perspectives visuelles de qualité. L'habitat s'y est développé de manière diffuse au coeur d'un couvert végétal prégnant. Ces espaces particuliers de forte valeur paysagère sont identifiés dans le PADD de Menton qui préconise leur protection en contenant l'urbanisation dans sa densité et ses limites actuelles et en conservant les qualités paysagères et naturelles des sites. Des secteurs plus urbains, situés dans le coeur du centre-ville XIXème - Secteur Patourneaux/Ardoïno/Félix Faure et Loredan Larchey/Rue Trenca - ou au bas des vallées du Careï - îlot Jeansoulin - et du Borrigo - Les Soeurs Munet -, sont davantage caractéristiques de l'architecture et du patrimoine mentonnais. Édifiés lors des phases successives du développement de la ville, ces quartiers présentent aujourd'hui une urbanisation compliquée, voire inadaptée où les bâtiments y sont parfois insalubres. Le PADD les identifie en vue d'y mener une réflexion urbaine particulière visant à la requalification et à la mise en valeur de ces secteurs urbains.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
Le développement de plusieurs secteurs 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	Le renforcement de l'attractivité de Menton passe par le maintien du dynamisme économique, culturel et touristique de la commune. Le développement et/ou la requalification de certains sites spécifiques du territoire communal apporterait une réponse au maintien de ce dynamisme : - La zone d'activités du Careï est aujourd'hui saturée. Pourtant les demandes d'installations de nouvelles entreprises sont nombreuses. Essentielle à l'attractivité économique de la ville et de l'intercommunalité, et en réponse aux objectifs de la CARF, compétente en matière de développement économique, le PADD de Menton prévoit l'extension de la zone d'activités dans la partie Nord de la commune, en direction du hameau de Monti. - Le dynamisme communal passe également par le renforcement de l'attrait touristique auquel participe pleinement: • le réaménagement de l'espace en front de mer bordant le stade Rondelli en y aménageant par exemple une zone de loisirs, • le développement de l'intérêt culturel et de loisirs de Carnolès, • la reconversion de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie en un complexe hôtelier haut de gamme. - Le secteur de la gare de Menton-ville rencontre aujourd'hui d'importants problèmes de fonctionnement. La requalification et le réaménagement du parvis de la gare avec, notamment l'implantation d'un parking souterrain, améliora les conditions d'accès au centre-ville et rendra plus accessible ce secteur.
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	Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il apparaît nécessaire d'utiliser prioritairement les espaces encore disponibles au sein même des poches urbaines existantes. Le PADD prévoit le renforcement de l'urbanisation dans ces espaces proches des commerces, équipements et services, ainsi que des infrastructures de transports, d'autant plus qu'ils bénéficient de l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité) et de voirie nécessaires à leur constructibilité. Au-delà du centre-ville dense, des pôles de vie secondaires se dessinent sur le territoire mentonnais. Au Nord de la commune, le hameau de Monti et le quartier de Saint-Roman constituent des entités urbaines à part entière, avec leur propre identité et leur propre fonctionnement. Soucieux de conforter ces identités communales, le projet d'aménagement mentonnais prévoit le renforcement du pôle de vie de Monti et le développement d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des logements, des commerces et des services venant compléter l'offre existante dans le quartier de Saint-Roman.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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	La commune de Menton a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Au regard du développement durable et des principales orientations des Lois Grenelle I et II, la gestion économe et rationnelle de l'espace apparaît primordiale. Il s'agit de redéfinir, en cohérence avec les orientations d'aménagement et les modalités d'application de la Loi Littoral, définies dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, les différentes zones urbaines constituées et de mettre en évidence les caractéristiques spécifiques de chacune d'elles. Au travers de cette orientation, le projet d'aménagement de Menton vise une urbanisation cohérente, en continuité des pôles urbains existants et à proximité des équipements, commerces, services et infrastructures de déplacements. Ainsi, à l'image du Jardin des Colombières, de l'Olivaie du Pian ou encore du Parc de Carnolès, de vastes espaces naturels seront préservés entre chaque poche d'habitat, constituant par là même de réelles coupures à l'urbanisation. Dans les espaces urbanisés sensibles - tel que le secteur de Garavan notamment -, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée essentiellement d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces bénéficiant d'ores et déjà d'une urbanisation relativement dense, proches des principales aménités, bien desservis par les transports en commun, ou encore dans les espaces peu perceptibles, la commune de Menton souhaite apporter une réponse aux objectifs des Lois SRU, UH et ALUR en favorisant la densification et le renouvellement urbain. Dans ce cadre, la commune a identifié des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense et où des opérations de renouvellement urbain seront possibles, dans le respect de la typologie bâtie et des gabarits existants. Par conséquent, Menton souhaite répondre aux besoins de sa population tout en s'inscrivant dans les grands principes législatifs et réglementaires en développant des formes urbaines génératrices d'une plus forte compacité, sans porter atteinte au cadre de vie mentonnais et à la richesse environnementale du territoire.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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	Le patrimoine paysager, architectural, culturel et environnemental de la commune de Menton constitue le grand cadre paysager et participe à l'identité communale. La Municipalité mentonnaise a fait de la protection de son patrimoine, tant bâti que naturel, un axe majeur de son projet d'aménagement et de développement durables. Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels emblématiques de l'architecture mentonnaise - *hôtels particuliers, villas, palais caractéristiques des demeures de villégiature de la commune* - ou d'éléments naturels remarquables - *tels que les nombreux jardins d'agréments à l'origine de la devise de la ville « Menton, ma ville est un jardin»* -, ils contribuent fortement à l'attractivité touristique et à la renommée de la commune. Au travers de cet objectif, la commune a donc choisi de préserver et pérenniser son paysage et patrimoine identitaire, en réalisant un inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (il figure en pièce n°15 du présent dossier de PLU).
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 -	Le littoral de Menton constitue la vitrine de la ville. Les plages de galets, les villas et hôtels particuliers, la promenade du bord de mer s'étendant du Cap Martin à l'Italie font de cet espace un site touristique majeur de la cité. Dans le cadre du renforcement de l'attractivité touristique du territoire communal, la requalification et la mise en valeur du littoral apparaît commune une priorité pour la commune.
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	Le tissu urbain de la commune de Menton s'articule autour d'une urbanisation qui s'est développée le long des axes de communication implantés sur le littoral ou dans les vallées. L'urbanisation s'est progressivement implantée le long de ces axes sans, toutefois, être accompagnée d'une réflexion particulière, d'un aménagement ou d'un traitement paysager mettant en valeur ces nouveaux quartiers de vie. L'aménagement des entrées de ville Est - quartier de Carnolès -, Ouest - porte d'entrée depuis l'Italie - et Nord - Monti et sortie de l'autoroute A8 - est l'occasion de mettre en valeur ces espaces. Au travers de son PADD, la commune engage une réflexion et une réorganisation de ces espaces, en termes d'accessibilité, de traitement des aménagements ou de sécurisation, tout en veillant à limiter l'étalement urbain. La valorisation des entrées de ville doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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	Le diagnostic et l'évaluation environnementale du PLU ont mis en évidence la nécessité d'une gestion globale de la ressource en eau. Dans ce cadre, cette orientation traite des risques de ruissellement et de l'imperméabilisation des sols : l'enjeu est de les limiter afin de réduire au maximum les risques naturels sur le territoire mentonnais, particulièrement concerné. La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain contribue à réduire les risques de ruissellement des eaux de pluie. C'est pourquoi, la constructibilité sera réglementée le long des axes des vallons, dans le Fossan notamment. En outre, le maintien en bon état des barmes et canaux, systèmes ancestraux d'écoulement des eaux de pluie participera pleinement à limiter les risques de ruissellement.
Aménager le territoire tout en gérant les risques incendies 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 porters à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais	L'aménagement du territoire mentonnais doit, en premier lieu, prendre en compte et maîtriser les risques naturels prévisibles identifiés sur la commune. A ce titre, les plans de préventions des risques naturels et les cartes d'aléas, élaborés par les Services de l'Etat, identifient différentes zones de risques et définissent des prescriptions spécifiques à respecter dans tout projet de développement et d'aménagement. La responsabilité de la commune étant d'assurer la protection des biens et des personnes.
Veiller à une gestion économe des ressources naturelles - Prendre en compte les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée - Économiser 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	Élément essentiel de toute politique d'aménagement du territoire, la préservation de la ressource en eau est un choix important pour la commune de Menton qu'elle a choisi de retranscrire dans son PADD. La gestion de l'eau doit tenir compte des réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés ainsi que des orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE). Au travers de cette orientation, Menton exprime sa volonté, dans le cadre de l'aménagement de son territoire, d'assurer un niveau d'équipement en réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés satisfaisant et correspondent aux besoins de la population.
Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution	Dans un contexte mondial tendu de la gestion de l'eau, la préservation de cette ressource passe également par une sensibilisation forte de la population mentonnaise sur les économies d'eau à réaliser et les techniques à mettre en place pour y parvenir.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
Réaliser des 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	En tant que ville-centre de l'Est du département des Alpes-Maritimes, la ville de Menton dispose d'un niveau d'équipement conséquent et varié. Néanmoins, l'offre en équipement doit être adaptée et implantée selon les besoins de la population en constante évolution. Le diagnostic territorial a mis en évidence des besoins en matière d'équipement pour certaines catégories de population - petite enfance, seniors, étudiants - ainsi que dans les domaines du tourisme et de la vie culturelle. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune projette la réalisation de divers équipements, répartis sur l'ensemble du territoire communal, selon les besoins de la population mentonnaise : une crèche dans le bas du Val de Gorbio, un cinéma dans le Borrigo, une maison de santé dans le Careï, etc.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°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'Olivaie 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	Soucieuse de préserver un cadre de vie remarquable et de qualité pour ses habitants, la protection du patrimoine, notamment naturel, est un enjeu majeur pour la ville de Menton. La DTA des Alpes-Maritimes identifie un certain nombre d'éléments identitaires du grand cadre paysager mentonnais tels que des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral - grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs, les falaises, les zones boisées proches du rivage, etc. -, des parcs et ensembles boisés significatifs - la forêt de l'Ubac Foran, Les Castagnins, etc. -, des coupures à l'urbanisation - Olivaie du Pian, La Madone, etc. -... Ces espaces peuvent également bénéficier d'une protection au titre des sites inscrits et classés - Olivaie du Pian, le Monastère de l'Annonciade ou encore l'ensemble du littoral mentonnais - ainsi qu'au titre des monuments historiques - Jardin des Colombières, Jardin des Serres de la Madone, etc. -. Au travers de cette orientation, Menton a donc choisi de répondre aux dispositions de la DTA et de ses divers classements, dans le but, notamment, de pérenniser le cadre paysager identitaire de son territoire.
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 **Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières** - Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières	L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire de Menton : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, attrait touristique. Par ailleurs, l'agriculture participe, au même titre que les grands espaces boisés, au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et à la lutte contre les risques. Les paysages en restanques, les oliveraies et vergers de citronniers constituent des éléments essentiels de l'identité de la commune. Le territoire de Menton est entièrement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ». Par ailleurs, l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Citrons de Menton » a été obtenue en octobre 2015. Cette labellisation favorisera notamment la remise en culture d'anciens vergers et la réhabilitation de terrasses favorables à la relance de la culture du citron. Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole sur le territoire communal, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces à vocation agricole et les espaces déjà cultivés. Le renforcement de l'agriculture à Menton s'orientera préférentiellement vers l'agrumiculture, l'arboriculture et l'oléiculture.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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	Dans le respect des protections législatives et réglementaires imposées au niveau national et européen, la commune de Menton s'inscrit dans une démarche active de protection de son paysage et de son patrimoine environnemental et propose, au sein de son PADD, une réponse aux principes et objectifs poursuivis par le développement et l'aménagement durables des territoires et à la prise en compte de l'environnement naturel, porteur de richesse écologique.
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 - 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	Comme indiqué précédemment, la commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Les objectifs détaillés ici concernent les espaces à dominante naturelle participant à la biodiversité locale ou ayant un intérêt environnemental. L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLU ont également mis en évidence la nécessité de préserver la « trame verte et bleue » communale. La « trame verte » de Menton apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels boisés, espaces végétalisés à l'interface de l'urbanisation ou encore des milieux ouverts ou des éléments ponctuels implantés au sein même de l'enveloppe urbaine (haie, alignements d'arbres, bosquets, ...). Au-delà des préoccupations environnementales, l'objectif de la protection du grand cadre paysager doit être menée de manière concomitante avec un développement urbain maîtrisé et respectueux de la trame verte. Cette dernière participe pleinement à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux : constitution d'un vaste réseau biologique, mobilité assurée des différentes espèces sur le territoire et renforcement des écosystèmes. La « trame bleue » est, quant à elle, constituée par l'ensemble des cours d'eau traversant le territoire communal et par la mer. De la même manière que la trame verte, la trame bleue s'inscrit dans l'environnement paysager de la commune et participe au fonctionnement du réseau biologique sur le territoire.
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	Dans ces espaces naturels, de nombreuses espèces faunistiques et floristiques ont été répertoriées - inventaires des ZNIEFF et sites du réseau Natura 2000 par exemple -. La qualité, voire la rareté, de ces espèces et les exigences législatives et réglementaires (SRCE, etc.) supposent de les protéger et de leur offrir un milieu de vie adapté. Pour garantir la pérennité de cette riche biodiversité, la préservation de continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune, et plus largement à l'échelle intercommunale, s'est avérée indispensable. Ainsi, le PADD de Menton identifie les continuités naturelles maintenues et les corridors écologiques à créer sur le territoire communal.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°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	La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes identifie, sur le territoire communal de Menton, des sites stratégiques de développement. Situés dans le coeur de la ville, proche de la façade littorale, ces sites à enjeux participent pleinement à l'attractivité économique, culturelle et touristique de la ville. La requalification et le réaménagement de ces sites contribueraient à renforcer le dynamisme communal. Au travers de cette orientation, le PADD de Menton identifie ces trois secteurs à enjeux de Garavan, de la gare de Menton-ville et de Carnolès et affirme la volonté de la Municipalité d'engager une véritable réflexion urbaine sur ces espaces.
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 près de 2200 logements à l'horizon 2030 - Promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux, en particulier dans le quartier du Haut-Careï - Définir une clé de répartition (PLS/PLUS/PLAI) en cohérence avec le 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 -	Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé que la demande en logements est appelée à croître afin de répondre aux besoins de la population engendrés par l'expansion de la commune et de l'intercommunalité. L'attractivité du territoire mentonnais est conditionnée par l'accès à tous à une offre en logement adaptée et suffisante. La commune de Menton est soumise aux objectifs de production de logements, notamment sociaux (lois SRU et Duflot), retranscrits dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya en cours de révision ainsi qu'aux objectifs de production de logements inscrits dans le Contrat de Mixité Sociale signé entre l'Etat, la CARF et la commune le 27 juillet 2016. Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune défini des objectifs qui visent à satisfaire les besoins de production et de diversification des logements (pour actifs, pour étudiants, ...), et favorise ainsi l'ancrage des populations sur le territoire communal. L'enjeu est d'offrir un logement pour tous, adapté aux tendances démographiques récentes (vieillissement de la population, desserrement des ménages, diminution de la taille des ménages, ...).

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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	Afin de s'inscrire dans les tendances du développement durable et les grands principes énoncés par la Loi Grenelle II, la commune opte, au travers de cet objectif du PADD, pour un mode de développement proposant un renouvellement des sources d'énergie et un respect des prescriptions environnementales pour les nouvelles constructions (RT 2012, RT 2015, HQE, BBC, etc.) En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Menton s'engage donc à réduire les dépenses énergétiques sur son territoire communal, en incitant à une conception de bâtiments adaptées. Néanmoins, 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. L'installation de systèmes productifs tels que des panneaux solaires en toiture reste toutefois une volonté communale clairement affichée dans le PADD et traduite dans les dispositions réglementaires du PLU.
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 du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	La forte résidentialisation - maisons individuelles essentiellement - des collines et versants mentonnais, éloignés du centre-ville et des principales aménités, a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements. Dans le respect des enjeux du développement durable, la Municipalité, au travers de cette orientation, souhaite, d'une part, remédier à ce mono-usage, et d'autre part, offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle. Afin de répondre à cette problématique, la commune s'engage à renforcer le maillage de voies et cheminements doux existants, permettant de relier les quartiers d'habitat entre eux et d'accéder aux principales aménités - *emplacements réservés pour cheminements piétons, réaménagement des anciens chemins ruraux, ...* -. Par ailleurs, le travail partenarial avec la CARF et le Conseil Départemental 06 sera poursuivi afin de renforcer l'offre en transports en commun sur le territoire communal. En outre, un tel objectif permettra de relever le défi du développement durable et de réduire la pollution atmosphérique, thématique majeure du PADD, en contribuant directement à la lutte contre le changement climatique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, mises en exergue par les Lois Grenelle I et II.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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 - Étudier les modalités de création d'un tunnel entre la vallée du Careï et la vallée du Borrigo	La topographie de Menton a contraint l'aménagement du territoire et notamment l'implantation des axes de déplacement. Essentiellement implantés dans la plaine littorale et dans les vallées, les axes routiers de la commune apparaissent aujourd'hui saturés et ne permettent pas toujours d'assurer une desserte satisfaisante des quartiers. Les orientations communales s'engagent, au travers de cette orientation du PADD, à améliorer et sécuriser le réseau viaire secondaire - *route des Cabrolles, route de Gorbio, voie de desserte nord des vallées, ...* - et ainsi répondre aux besoins des habitants, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Les réflexions communales portent également sur la réalisation d'axes de desserte alternatifs à l'utilisation de l'axe littoral pour rejoindre les vallées - *réflexion sur les modalités de création d'un tunnel entre le Careï et le Borrigo par exemple -.*
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 de Menton-ville (450 places), le parking de l'Armée des Alpes (250 places) - Engager, dans le cadre de l'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	La problématique de l'accessibilité du centre-ville se pose également à Menton. Particulièrement fréquentées par les habitants et les touristes, la route du bord de mer (RD 6007), l'avenue Félix Faure ou encore la rue de la République, axes majeurs du centre-ville, sont aujourd'hui difficilement accessibles à certaines périodes et ne permettent pas un accès aisé aux commerces, services, sites touristiques du coeur de la ville. Cette orientation du PADD communal retranscrit un élément majeur du projet de territoire porté par la Municipalité : la réalisation de trois parkings « de délestage » (Les Sablettes, Gare de Menton-ville et Place de l'Armes de Alpes) implantés de manière concentrique autour du centre-ville de Menton et à une distance telle qu'un accès à pied ou en transports en commun au coeur de Menton est assuré. Enfin, l'organisation des livraisons, notamment des commerces du centre-ville, est également prise en compte dans les orientations du PADD de Menton. La commune s'engage dans des réflexions sur la mise en place d'un espace de délestage des poids-lourds, en entrée de ville Nord de la commune, à la sortie de l'autoroute A8, afin de limiter la fréquentation de ces véhicules dans le centre-ville déjà saturé. Un tel aménagement pourrait être envisagé dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités du Careï.
Participer à la mise en oeuvres 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	Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD de Menton, au travers de cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains et les nouvelles opérations, le développement des réseaux de communications numériques. Cette orientation favorisera par ailleurs, la volonté communale de développer le télétravail sur la commune, particulièrement en lien avec les entreprises monégasques voisines.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°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	Le développement de l'attractivité communale passe par le renforcement du dynamisme commercial local. Essentiellement implantés dans le centre-ville et le bas des vallées du Careï et du Borrigo, les commerces et services jouent un rôle essentiel dans l'attractivité de Menton. Le projet communal traduit dans cette orientation du PADD vise à renforcer, voire développer une offre commerciale et de services au niveau des différents pôles secondaires d'habitat de la commune - par exemple à Monti ou dans le bas du Borrigo -. Le regroupement des principales aménités dans chaque quartier de vie participe à l'amélioration de la qualité de vie ainsi qu'à la réduction des déplacements motorisés et à la pollution et nuisances de ce fait engendrés. Cela permet également de valoriser et compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés. Les commerces en front de mer tiennent, par ailleurs, une place essentielle dans l'attractivité communale. Vitrine de la ville et sites d'intérêt pour les touristes ou les gens de passage, leur mise en valeur apparaît primordiale. La Municipalité projette également, au travers de cette orientation, la requalification du Quai Laurenti au niveau du port de Menton-Garavan. Les commerces et activités nautiques présentes se verront davantage mises en avant.
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 cente 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	Au-delà des commerces et services, Menton compte de nombreuses entreprises à vocations industrielles et artisanales que la commune souhaite soutenir et développer. Dans le cadre d'un projet de territoire intercommunal, le projet d'aménagement de Menton projette le développement de la zone d'activités du Careï, d'une part, par une densification des infrastructures existantes, et d'autre part, par son extension vers le Nord de la commune, en direction de Monti. Comme vu dans l'orientation précédente, le développement des communications numériques sur le territoire communal favorisera la mise en place d'une « Smart City » à l'échelle de la future nouvelle zone d'activités, mais également d'un centre de télétravail dans le Careï. Ce dernier offrira la possibilité aux mentonnais travaillant pour une société monégasque partenaire de réduire leurs déplacements domicile-travail et par là même les émissions de gaz à effet de serre, voire par ailleurs d'améliorer les conditions de circulation sur la commune. L'artisanat et l'agriculture apparaissent également comme des secteurs majeurs de l'économie locale. C'est pourquoi, le PADD promeut la création d'une zone spécialement dédiée aux artisans mentonnais (dans le Haut-Careï) ainsi que l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire communal.

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
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 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	Les potentialités touristiques sont nombreuses à Menton. Elles apparaissent aujourd'hui comme un élément essentiel de l'économie locale, source d'emplois et de retombées économiques considérables. Au travers de cette orientation, le PADD de Menton exprime la forte volonté communale de dynamiser et de pérenniser ce secteur, quelqu'en soit le domaine d'activités (hébergement, attrait culturel et patrimonial, sports et loisirs, etc.). Le projet de territoire de la commune met en avant des projets majeurs visant à répondre à cet objet : *pérennisation et accroissement des structures d'hébergement, développement du tourisme d'affaires, requalification des espaces en front de mer et de la zone portuaire de Garavan, développement de la capacité d'accueil des yachts de croisière, mise en valeur du patrimoine maritime, en lien notamment avec le sanctuaire marin Pelagos ou encore renforcement des activités sports et loisirs sur le territoire communal et plus particulièrement au niveau du Parc départemental de l'Ubac Foran.*

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
Orientation n°5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération 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 → Limiter au maximum les espaces naturels et agricoles du POS ouverts à l'urbanisation dans le PLU : environ 6,5 ha consommés pour de l'habitation	Le territoire de Menton est amené à se développer tant en termes économique que démographique. Ce développement se fera néanmoins de manière maîtrisée, au regard des réalités locales. La commune a fait le choix de conserver son identité de pôle urbain majeur du littoral azuréen, implanté à l'Est du département des Alpes-Maritimes. Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2030 - *+ 0,35% par an en moyenne* - sont en cohérence avec les réalités et les potentialités de la commune. S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques, la particularité du territoire mentonnais et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie, cohérente avec ses capacités foncières. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un frein à l'expansion de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et de redéfinir clairement les limites de la ville, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la population et en maintenant son dynamisme économique.
Développer la ville sur la ville et promouvoir la 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 de densification du bâti existant en valorisant les « dents creuses ». → Dégager environ 16 ha d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine, tout en préservant un potentiel de développement futur et une capacité d'accueil nouvelle → Limiter strictement les consommations d'espaces naturels dans les secteurs urbanisés grâce au renouvellement urbain et à l'utilisation des « dents creuses » → Prévoir, à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation de 9 ha environ pour la réalisation de projets communaux et intercommunaux	En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe pour objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles définies dans le Plan d'Occupation des Sols, en réduisant au maximum les consommations d'espaces naturels et agricoles supplémentaires. Les rares espaces consommés correspondent à l'inscription en zone urbaine d'espaces naturels ou agricoles consommés dans le cadre du POS, ou à une nécessité communale et intercommunale d'aménagement - *extension de la ZA du Careï par exemple* -. Pour cela, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment la réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville. Il s'agit de privilégier le renouvellement urbain et de nouvelles formes urbaines plus compactes, en cohérence avec les grands principes du développement durable. Ainsi, le PLU propose un projet de territoire où l'essentiel du potentiel urbanisable se situe dans les zones urbaines denses (zones UA, UB et UC). Il s'agit par ailleurs de proposer un projet de territoire répondant aux besoins identifiés, aussi bien en termes de logements, que d'équipements et d'activités.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

La mise en oeuvre des objectifs du PADD, explicités ci-avant, nécessite des évolutions apportées dans le PLU. Ces dernières correspondent :

- A des évolutions de zonage,
- A la mise en place de nouveaux outils : servitudes de mixité sociale, périmètre de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global, etc.,
- A l'adaptation d'outils fonciers existants : emplacements réservés redéfinis, créés, ...,
- A la modification ou à l'instauration de dispositions relatives à la préservation de l'environnement, du paysage ou du patrimoine : redélimitation des espaces boisés classés, inscriptions d'éléments de patrimoine bâti et naturel, etc.

Pour rappel, les 5 grandes orientations du PADD sont les suivantes :

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.**

Le tableau ci-après expose la traduction de ces orientations et objectifs communaux dans le règlement écrit et graphique du PLU.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Orientation n°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 Patourneaux/Ardoïno/Félix Faure et la place Loredan Larchey/Rue Trenca, et «Les Soeurs Munet»	√ Dispositions réglementaires adaptées en fonction de la qualité paysagère des quartiers et favorisant la réhabilitation du bâti existant ; définition notamment des coefficients d'emprise au sol des coefficients de végétalisation : - Faible emprise au sol et coefficient de végatalisation élevé dans les quartiers à forte sensibilité paysagère (zone UBd de Garavan) ; - Emprise au sol plus forte dans les quartiers de centralité, à forte densité, à proximité des équipements (zones UAa et UAb) - Délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant la réhabilitation et le réaménagement du quartier des «Soeurs Munet».
Le développement de plusieurs secteurs 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	√ Délimitation de dispositions et d'outils réglementaires spécifiques permettant d'engager les réflexions communales sur les secteurs à enjeux : - Classement en zone d'aménagement à long terme (IIAUz) des parcelles retenues, en partenariat avec la CARF, pour l'extension de la ZA du Careï ; - Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement du parvis de la gare de Menton-ville avec réalisation d'un parking souterrain ; - Délimitation d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), d'une durée de 5 ans, sur la propriété du centre de vacances Roger Latournerie afin de proposer un aménagement à vocation touristique cohérent avec les attentes de la commune ; - Classement en zone de mixité urbaine fonctionnelle (zone UF) le quartier Rondelli avec des dispositions favorisant le réaménagement et la mise en valeur de ce quartier en front de mer, en cohérence avec le contrat de concession engagé sur le secteur.
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	√ Dispositions réglementaires adaptées favorisant la densification des espaces urbanisés proches du centre-ville et les principaux pôles secondaires : - Classement en zone urbaine dense (UAa et UAb) avec des règles de gabarit favorables à la densification (hauteurs et coefficients d'emprise au sol importants) ; - Délimitation d'une OAP dans le quartier du Haut-Careï en vue de la création d'un nouveau quartier alliant mixité sociale et fonctionelle (zone IAU).

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
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	√ Dispositions réglementaires spécifiques en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des quartiers, et notamment des coefficients d'emprise au sol et des coefficients de végétalisation : - Emprises au sol importantes dans les espaces urbains denses, proches du centre-ville, des axes de desserte, des équipements, services et commerces (zones UA et UB) ; - Emprise au sol réduite et coefficient de végétalisation élevé dans les quartiers d'habitat pavillonnaire où le cadre de vie et les sensibilités paysagères sont à préserver (zones UC) ; √ Reclassement des zones NB du POS : - En zone naturelle ou agricole pour les zones les moins construites, en discontinuité et/ou à dominante naturelle ; - En zone UC pour les zones d'habitat diffus et dont le niveau d'équipement est moyen ;
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	√ Repérage des éléments du patrimoine bâti et naturel remarquables et identitaires de Menton, à préserver (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme) : - Identification sur le document graphique et à l'inventaire des éléments de patrimoine à préserver annexé au présent dossier de PLU (pièce n°15 du présent dossier de PLU) ; - Classement en zone N avec délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC - Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) des grands ensembles boisés de la commune ;
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 -	√ Classement des espaces en front de mer, et notamment des plages, selon un zonage spécifique (zones UPl et NPl) en vue de la réalisation d'aménagements participant à la requalification du littoral mentonnais.
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	√ Classement des secteurs en entrée de ville selon leur vocation : les secteurs à dominante urbaine sont inscrits en zone U alors que les espaces à dominante naturelle (Maison forestière de Monti) où aucun aménagement particulier n'est prévu sont classés en zone N.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
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 en encourager les réserves d'eau - Veiller au maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie	√ Préservation de la trame verte le long des axes bleus par l'inscription d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés ou de zones naturelles. √ Dispositions spécifiques relatives à la constructibilité dans l'axe des vallons.
Aménager le territoire tout en gérant les risques incendies 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 porters à connaissance établis à l'échelle du territoire mentonnais	√ Renvoi aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain et de séisme approuvé en 2001 ainsi qu'au Porter à Connaissance de l'Etat de Juin 2016 identifiant les secteurs soumis à des aléas mouvement de terrain de grande ampleur dans la partie Nord de la commune (Etude CEREMA). √ Classement en zone naturelle ou agricole des secteurs exposés faiblement bâtis.
Veiller à une gestion économe des ressources naturelles - Prendre en compte les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée - Économiser 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	√ Définition de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine par la délimitation, notamment, d'éléments de paysage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution	√ Dispositions réglementaires spécifiques relatives à la préservation trame bleue. √ Prise en compte des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans la délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires particulières à l'article 4 du règlement.
Réaliser des 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	√ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics (crèche, cinéma, etc.). √ Classement en zone spécifique (UE et UEs) des secteurs à vocation d'équipements (enseignement, sports, etc.).

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
ORIENTATION N°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'Olivaie 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	√ Classement en zones naturelle ou agricole spécifiques (zones Np ou Ap) assurant la préservation des espaces protégés par la DTA des Alpes-Maritimes et limitant la constructibilité aux seuls aménagements autorisés par les modalités d'application de la loi Littoral. √ Délimitation d'espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) pour les espaces boisés les plus significatifs, les coupures d'urbanisation, les parcs et jardins ainsi que pour les espaces remarquables terrestres identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.
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	√ Identification des secteurs actuellement cultivés et/ou dotés d'un potentiel agronomique avéré et classement en zone agricole (zones A ou Ap). √ Définition de prescriptions adaptées pour le maintien, voire le développement de l'activité agricole : - En zone A, seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes ; - En zone Ap, selon les dispositions de la DTA, aucune construction n'est autorisée ; seule la culture des terrains est possible.
Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières - Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières	√ Maintien en zone naturelle (N) des grands espaces naturels et boisés de la commune.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
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 - 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	√ Définition de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal, et notamment au sein de l'enveloppe urbaine, par l'inscription d'espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'urbanisme) et d'éléments de paysage (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme). √ Dispositions réglementaires spécifiques en zones urbaines et naturelles, notamment pour les secteurs inscrits dans la trame verte et bleue communale, avec une restriction maximale en termes de constructibilité : - En zones naturelles, seuls les aménagements et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés ; - Dans toutes les zones et notamment en zones urbaines, constructibilité limitée aux abords des vallons afin d'assurer l'écoulement des eaux. √ Prise en compte du schéma directeur d'assainissement et définition de dispositions particulières à l'article 4 du règlement. √ Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (zones N).

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
ORIENTATION N°3 : PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES A 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 près de 2200 logements à l'horizon 2030 - Promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux, en particulier dans le quartier du Haut-Careï - Définir une clé de répartition (PLS/PLUS/PLAI) en cohérence avec le 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 - **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	√ Classement en zones spécifiques (zones UA, UB, UF ou UM) avec des dispositions réglementaires adaptées favorisant la mixité fonctionnelle et mise en place de dispositifs particuliers selon les secteurs : - Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement du parvis de la gare de Menton-ville ; - Définition d'un secteur à plan de masse (zone UMa) pour la poursuite de l'aménagement du quartier de Garavan-Hambury (plan de masse issu du POS). √ Délimitation de zones permettant de favoriser la mixité des fonctions urbaines par des dispositions réglementaires adaptées (zones UA, UB et UC) et d'offrir des capacités d'accueil plus importantes au sein de l'enveloppe urbaine existante, là où le niveau d'équipement le permet. √ Définition de périmètres (Article L.151-15 du Code de l'urbanisme) et de servitudes (Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux. √ Mise en place de dispositions réglementaires aux articles 11 et 15 du règlement favorables aux nouvelles techniques de constructions et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
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 du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes	√ Réservation (Emplacements réservés - ER) pour permettre l'élargissement et/ou l'aménagement de voiries et de sentiers pédestres. √ Aménagements de voirie afin d'assurer la sécurité et de manière à ce que les infrastructures routières soient adaptées à la densification de certains secteurs.
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 - Étudier 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 de Menton-ville (450 places), le parking de l'Armée des Alpes (250 places) - Engager, dans le cadre de l'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	√ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de parcs de stationnement. √ Dispositions réglementaires spécifiques à l'article 12 du règlement concernant les places de stationnements pour véhicules et 2 roues dans le cadre de toute opération d'aménagement.
Participer à la mise en oeuvres 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	√ Règles particulières pour le développement des communications numériques dans le cadre de l'aménagement de certains secteurs de la commune (zones UA, UB, IAU).

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Orientation n°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	√ Adaptation des dispositions des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones : dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces et services, activités artisanales et touristiques.
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	√ Classement spécifique avec dispositions adaptées des secteurs selon leur vocation : - Activités industrielles - Zone du Careï (zone UZb) ; - Aménagement d'une zone artisanale à St Roman (zone UZa) ; - Activités agricoles (zones A ou Ap) ; - Pôle de commerces et services du Haut-Careï (zone IAU).

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
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 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	√ Zonage spécifique pour les activités touristiques dédiées aux activités hôtelières et centre de vacances (zone UT2) ou aux activités de camping (zone UT1), ainsi que pour le port de Garavan (zone UP). √ Dispositions réglementaires spécifiques interdisant le changement de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de plus de 20 chambres ou situés dans la bande comprise entre la voie ferrée et le littoral ou ceux situés dans un tènement immobilier dont il occupent plus de la moitié de la superficie totale en habitation, afin de maintenir la capacité hôtelière de la commune. √ Maintien en zone naturelle des grands espaces naturels (boisés, maritimes, etc.) de la commune avec des dispositions réglementaires permettant les activités sports et loisirs (zones N, Np, Nm...).

2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
ORIENTATION N°5 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION 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 → Limiter au maximum des espaces naturels et agricoles du POS ouverts à l'urbanisation dans le PLU : environ 6,5 ha consommés pour de l'habitation	√ Répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles en cohérence avec l'urbanisation du territoire, le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales de Menton. √ Dispositions réglementaires adaptées : - A la demande et aux besoins communaux et intercommunaux en matière d'accueil de la population et de développement des activités économiques ; - A la proximité des équipements et des services ; - A la proximité des réseaux de desserte en transports en commun et de voirie ; - A la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques ; - Aux contraintes environnementales et particulièrement les risques naturels de mouvements de terrain.
Développer la ville sur la ville et promouvoir la 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 de densification du bâti existant en valorisant les « dents creuses ». → Dégager environ 16 ha d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine, tout en préservant un potentiel de développement futur et une capacité d'accueil nouvelle → Limiter strictement les consommations d'espaces naturels dans les secteurs urbanisés grâce au renouvellement urbain et à l'utilisation des « dents creuses » → Prévoir, à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation de 9 ha environ pour la réalisation de projets communaux et intercommunaux	√ Délimitation de l'emprise urbaine correspondant à l'enveloppe bâtie existante et aux projets communaux et intercommunaux projetés : au POS les zones urbaines et péri-urbaines (ex-zones NB) représentaient 678,9 ha ; elles sont de 480 ha environ au PLU. A contrario, les zones naturelles et agricoles sont plus nombreuses (791 ha au POS pour 1 017 ha au PLU). √ Ouverture à l'urbanisation entre le POS et le PLU uniquement pour rectifier une erreur de numérisation du document d'urbanisme, pour prendre en compte les secteurs aujourd'hui bâtis, et pour permettre la réalisation de projets d'aménagement communaux (zone IAU) ou intercommunaux (zone IIAUz), ou la réalisation de logements sociaux (Les Castagnins, Borrigo...). √ Projet de territoire dégageant un potentiel de près de 16 ha environ de «dents creuses», en cohérence avec un réduction de la consommation foncière par habitant et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires à l'horizon 2030 : avec un ratio de 0,02 ha consommés/habitant, l'accueil de 1 890 nouveaux habitants nécessite environ 14 ha pour la création de logements tout en conservant un potentiel constructible pour le développement des activités des aires de stationnement et une capacité d'accueil future.

CHAPITRE 3

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précise 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. [...] »

« 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. »

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune de Menton, deux orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées :

- **Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** portant sur la réhabilitation du quartier des Soeurs Munet ;

- **Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** portant sur la création du nouveau quartier du Haut-Careï.



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP des Soeurs Munet

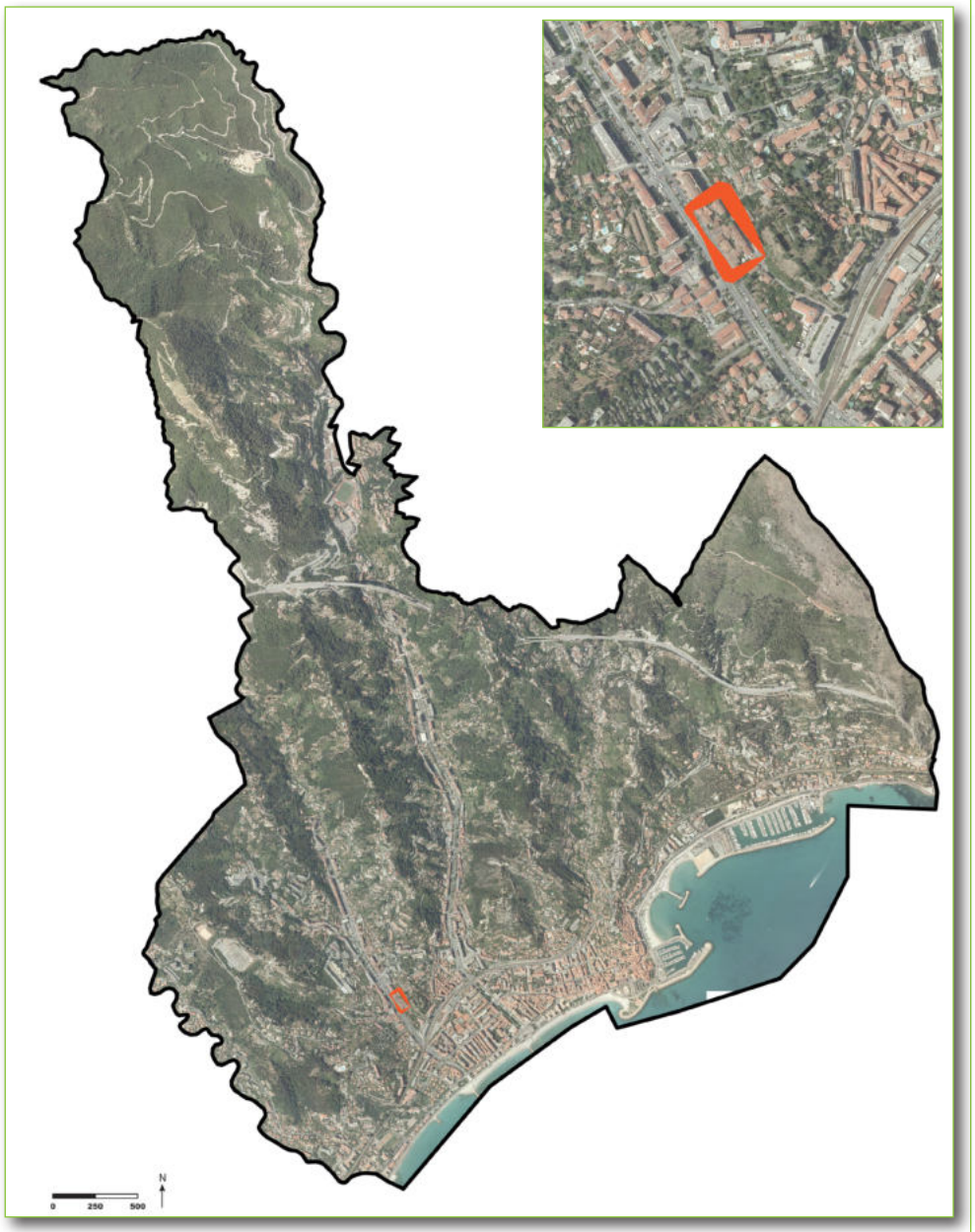
Site et situation

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 ferroviaire Marseille-Vintimille). Le site est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun du réseau de bus ZEST.

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 (boucherie, garage, boulangerie, etc.) sont présents le long de l'avenue des Alliés. Quelques constructions abandonnées et dans un état de dégradation parfois avancé peuvent également être identifiées.

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 & Objectifs

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

L'analyse est l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir les 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.**

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP des Soeurs Munet

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

- **Requalifier 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 ;
  - Préserver les vues vers la colline de la Vierge située en arrière plan ;

- **Renforcer 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 ;
  - Protéger le patrimoine architectural mentonnais ;



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP des Soeurs Munet

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Dans le PLU, le secteur des Soeurs Munet est inscrit en zone UAb : espaces urbanisés denses situés dans le vallon du Borrigo dont la morphologie urbaine et le caractère patrimonial sont à préserver.
Un tel classement permet la mise en oeuvre des objectifs et principes d'aménagement établis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, quand l'OAP recommande de :

- **Requalifier l'armature urbaine de l'îlot Nord :** *en conservant une trame urbaine aérée en cohérence avec la typologie bâtie du bas du Borrigo et en préservant les vues vers la colline de la Vierge située en arrière-plan.*

  Le PLU propose un zonage et des dispositions adaptés à ces différents enjeux :

  → L'îlot Nord est classé dans un secteur à plan de masse UMc proposant des règles de gabarit (hauteurs modérées, implantations en recul évitant les effets « couloirs », etc.) offrant une typologie bâtie homogène et similaire à l'îlot Sud, en cohérence avec la morphologie du bâti du bas du Borrigo. A ce titre, les constructions traditionnelles seront préférentiellement maintenues sur le site. En effet, le projet d'aménagement envisagé pour l'îlot Nord des Soeurs Munet participe à la requalification de l'ensemble du quartier et, à une échelle plus large, celle du bas du Borrigo. Les constructions projetées tendent vers une harmonisation de la morphologie et de l'architecture du bâti. Cette opération d'aménagement permettra également de résorber les constructions dégradées ou de mauvaise qualité présentes aujourd'hui sur le site.
  Les implantations en recul, notamment par rapport aux limites séparatives, et la création de circulations piétonnes au sein de l'îlot contribueront, de manière complémentaire, à la hauteur limitée des bâtiments, à la préservation d'une trame urbaine aérée ainsi qu'au maintien d'une vue dégagée vers la colline de la Vierge située en arrière-plan du front bâti.
  Plus spécifiquement, les bâtiments seront réalisés en « étage », avec une hauteur dégressive afin de préserver les vues sur la vallée et la colline de La Vierge.

  → Les espaces boisés classés (EBC) couvrent l'ensemble de la colline de la Vierge assurant ainsi sa préservation et le cadre paysager de qualité dans lequel s'inscrit l'îlot Nord ;

- **Renforcer l'attractivité de l'îlot :** *en maintenant un linéaire commercial le long de l'avenue des Alliés et en protégeant le patrimoine architectural remarquable.*

  Le PLU propose un zonage et des dispositions adaptés à ces différents enjeux :

  → Les règles de la zone UMc dans laquelle s'inscrit l'îlot Nord favorise la mixité des fonctions urbaines : les commerces et services y sont autorisés au même titre que l'habitat ;

  → Le PLU identifie deux bâtiments remarquables dont le caractère patrimonial et architectural est à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Matérialisés par une étoile rouge sur le plan de zonage, ces éléments de patrimoine sont également inscrits dans l'inventaire du patrimoine mentonnais à protéger, annexé au présent dossier de PLU. Ces bâtiments sont caractéristiques de la qualité architecturale du quartier des Soeurs Munet. En conservant ces bâtiments, la commune souhaite préserver la typicité de ce quartier.

2.2 - OAP du Haut-Careï

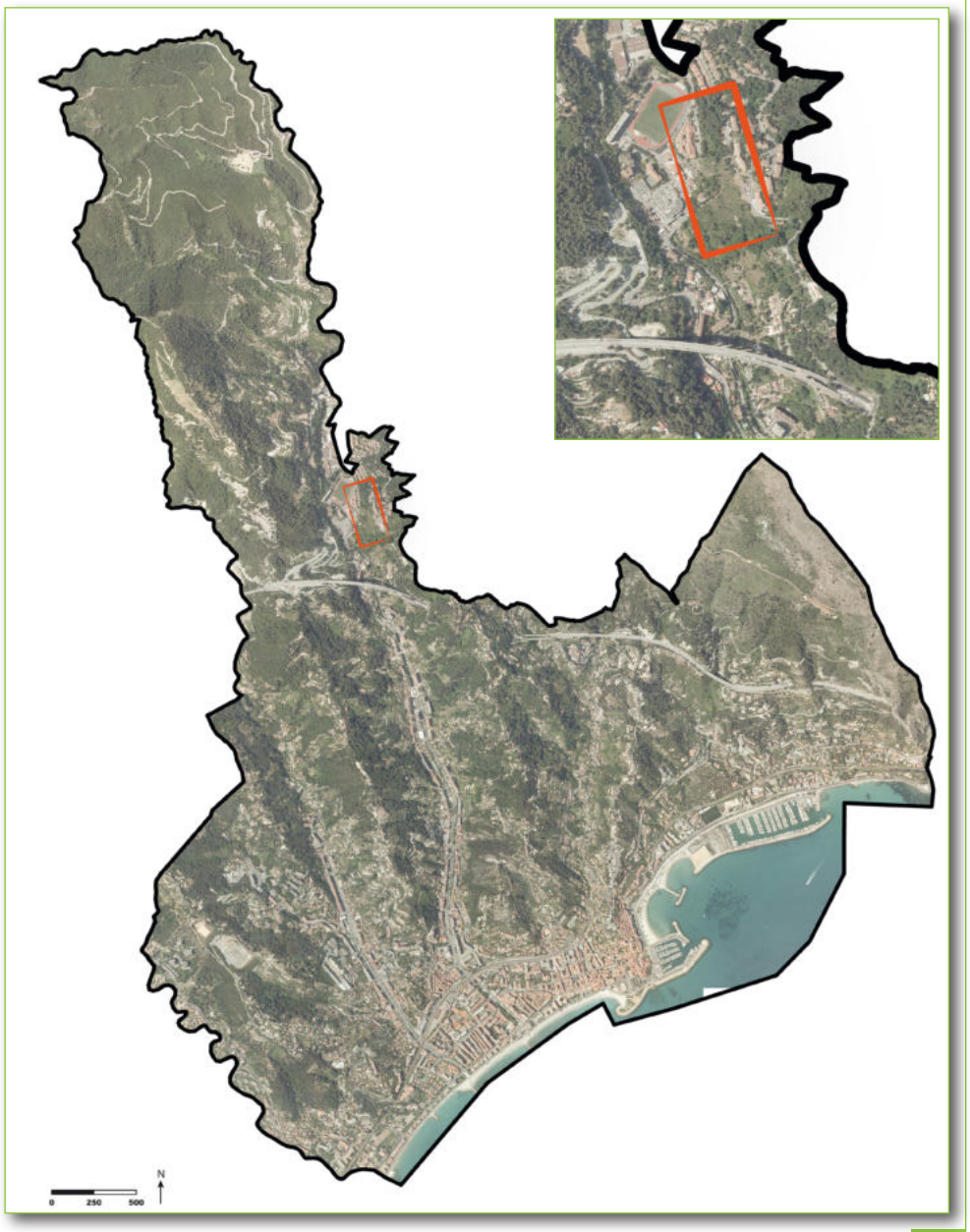
Site et situation

Le secteur du Haut-Careï se situe dans la partie Nord de la commune, au niveau du 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 de Menton-Castellar située en amont du site. Il bénéficie également d'une desserte par le réseau de bus ZEST (ligne n°1), offrant un accès direct au centre-ville et à la gare SNCF.
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 de 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 culture.
Il est limité au Sud par un vallon encaissé, affluent du Careï, conférant au site une sensibilité écologique certaine.

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



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP du Haut-Careï

Enjeux & Objectifs

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

- **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 paysagères et écologiques du site ;**

- **Préserver les perceptions visuelles sur le paysage environnant, offertes par la topographie marquée du secteur.**

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

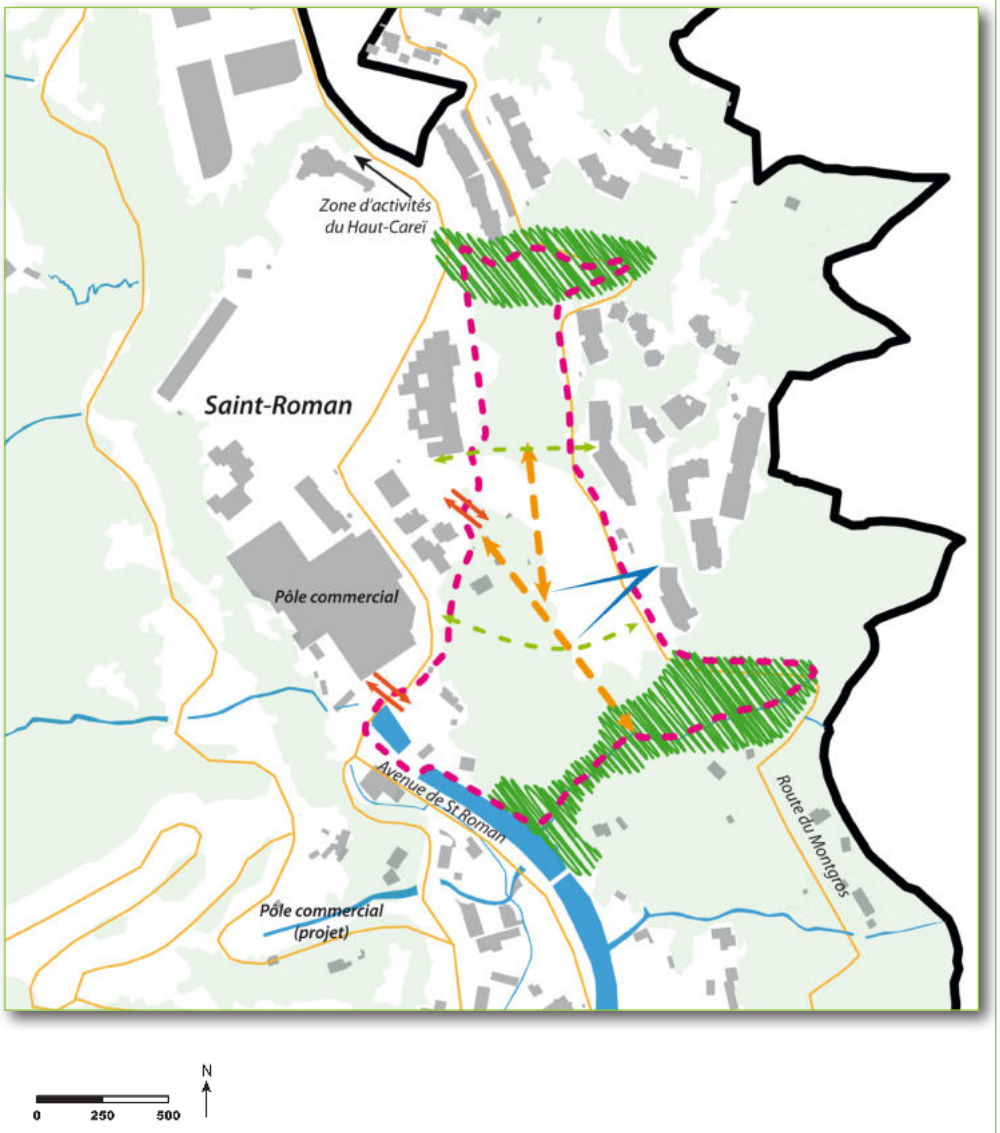
2.2 - OAP du Haut-Careï

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 ;
  - Assurer l'accessibilité et la desserte du site au travers de voiries adaptées à l'opération programmée et à la topographie du site ;

- **Intégrer le projet au contexte environnemental et paysager :**
  - Prendre en compte les aléas de mouvements de terrain de grande ampleur ;
  - Proposer un aménagement cohérent avec la morphologie du site ;
  - Sauvegarder la qualité faunistique et floristique du site ;



Aménager un nouveau quartier de vie

Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

Principe d'accès au site

Principe de desserte interme

Principe de liaisons douces

Intégrer le paysage et l'environnement

Préservation de la qualité écologique (zones humides des vallons notamment)

Percées visuelles à préserver

2.2 - OAP du Haut-Careï

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Dans le PLU, le futur quartier du Haut-Careï est inscrit en zone IAU, à vocation mixte (habitat, commerces, services et équipements) spécifique à l'aménagement de ce nouveau quartier de la commune.
Un tel classement permet la mise en oeuvre des objectifs et principes d'aménagement établis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, quand l'OAP recommande de :

- **Aménager un nouveau quartier de vie :** *en renforçant la mixité sociale et fonctionnelle du secteur et en assurant un niveau de desserte adapté à l'opération programmée et à la topographie du site.*

  Le PLU propose un zonage et des règles adaptés à ces différents enjeux :

  → Le projet de PLU définit un zonage et des règles spécifiques à l'opération du Haut-Careï : la zone à urbaniser IAU. Il s'agit d'une zone favorisant la mixité des fonctions urbaines, autorisant les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et les équipements publics et collectifs ;

  → Une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme est définie sur l'ensemble de la zone afin d'imposer la réalisation de logements sociaux dans le cadre du projet ;

  → Un emplacement réservé (ER V11) est identifié en partie Est du site afin d'élargir la route du Mont Gros est ainsi améliorer les conditions d'accès au site et au quartier environnant ;

- **Intégrer le projet au contexte environnemental et paysager :** *en prenant en compte les aléas de mouvements de terrain, en proposant un aménagement cohérent à la topographie du site et en préservant la qualité faunistique et floristique.*

  Le PLU propose un zonage et des règles adaptés à ces différents enjeux :

  → En cohérence avec la morphologie des constructions existantes dans le quartier de Saint-Roman, la hauteur des bâtiments est limitée à 15 m (R+4), avec une sur-hauteur éventuelle de 3 m autorisée sur 40% de l'emprise du bâtiment afin de proposer des constructions adaptées à la topographie du site (bâtiments en «escalier» avec niveaux décalés par exemple) ;

  → Des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont délimités au Nord et au Sud du site, et notamment au niveau du vallon de l'affluent du Careï afin de protéger ce couloir écologique et la faune et la flore associées.

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document écrit, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Menton, à l'exception du centre historique concerné par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2014.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi (Code de l'urbanisme notamment), se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
  - Les zones urbaines « U » ;
  - Les zones à urbaniser « AU » ;
  - Les zones agricoles « A » ;
  - Les zones naturelles « N ».

  Chaque zone peut être divisée en secteurs.

- Des éléments graphiques, exprimant des règles spécifiques indépendamment des vocations des zones (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de paysage, etc.).

- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document écrit, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, et qui se déclinent en 16 articles :

  Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
  Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
  Article 3 - Accès et voirie
  Article 4 - Desserte par les réseaux
  Article 5* - Caractéristique des terrains
  Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques
  Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives
  Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  Article 9 - Emprise au sol des constructions
  Article 10 - Hauteurs maximales des constructions
  Article 11 - Aspect extérieur
  Article 12 - Stationnement
  Article 13 - Espaces libres et plantations
  Article 14* - Coefficient d'occupation du sol
  Article 15 - Performances énergétiques et environnementales
  Article 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**NB : Dans le respect des dispositions de la Loi ALUR, les articles 5 et 14 de chacune des zones sont désormais sans objet.*

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

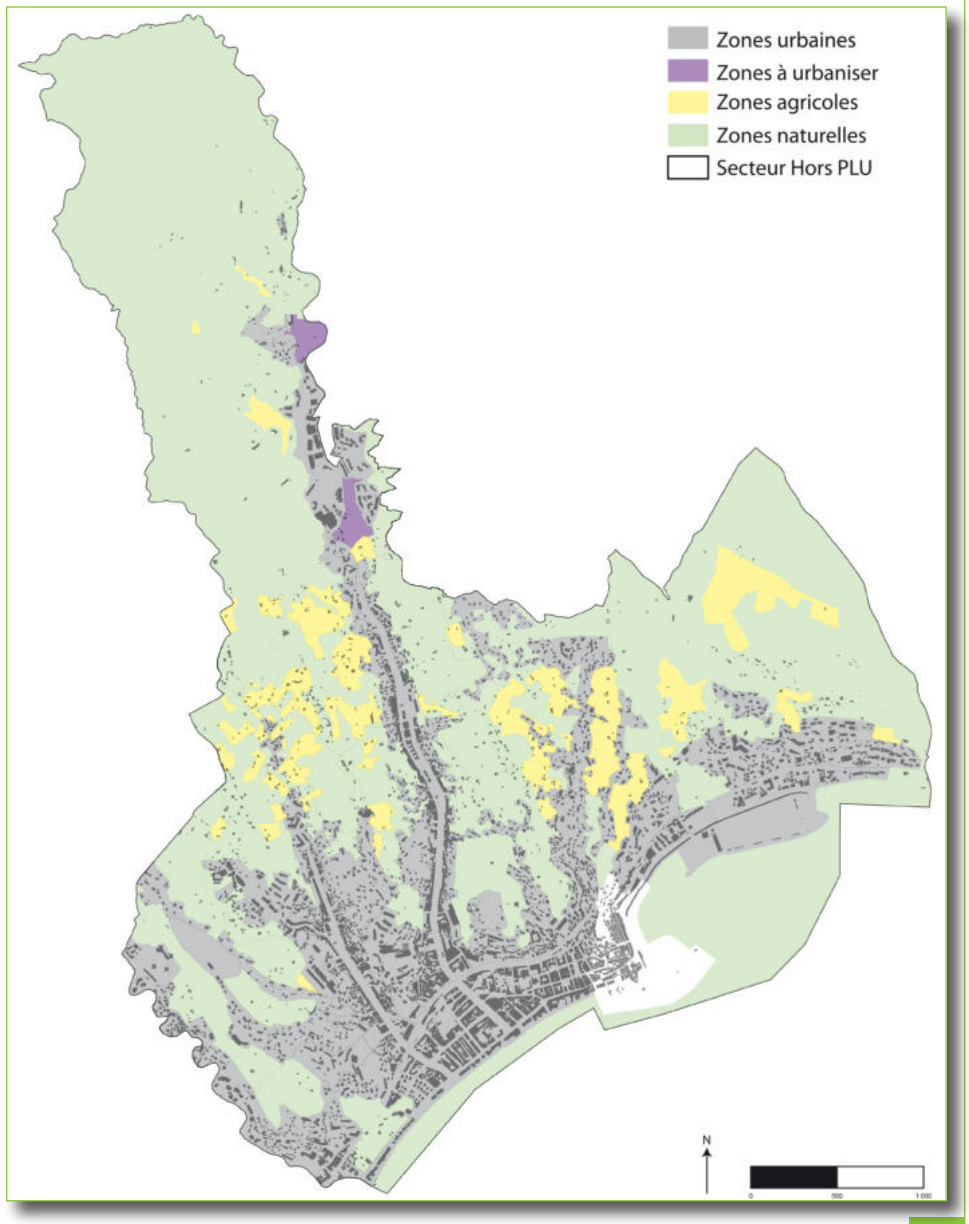
Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du PLU regroupées en quatre types de zones :

- Les zones urbaines « U » ;
- Les zones à urbaniser « AU » ;
- Les zones agricoles « A » ;
- Les zones naturelles «N ».



Les différents types de zones dans le PLU de Menton

Les zones urbaines (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques - densité, hauteur, type de constructions admises... - permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de nouvelles populations, développement des activités économiques et touristiques, maintien d'un équilibre entre espaces minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère notamment, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles urbains déjà existants...

Il s'agit également d'assurer la diversité des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le contexte paysager et les réalités communales de Menton.

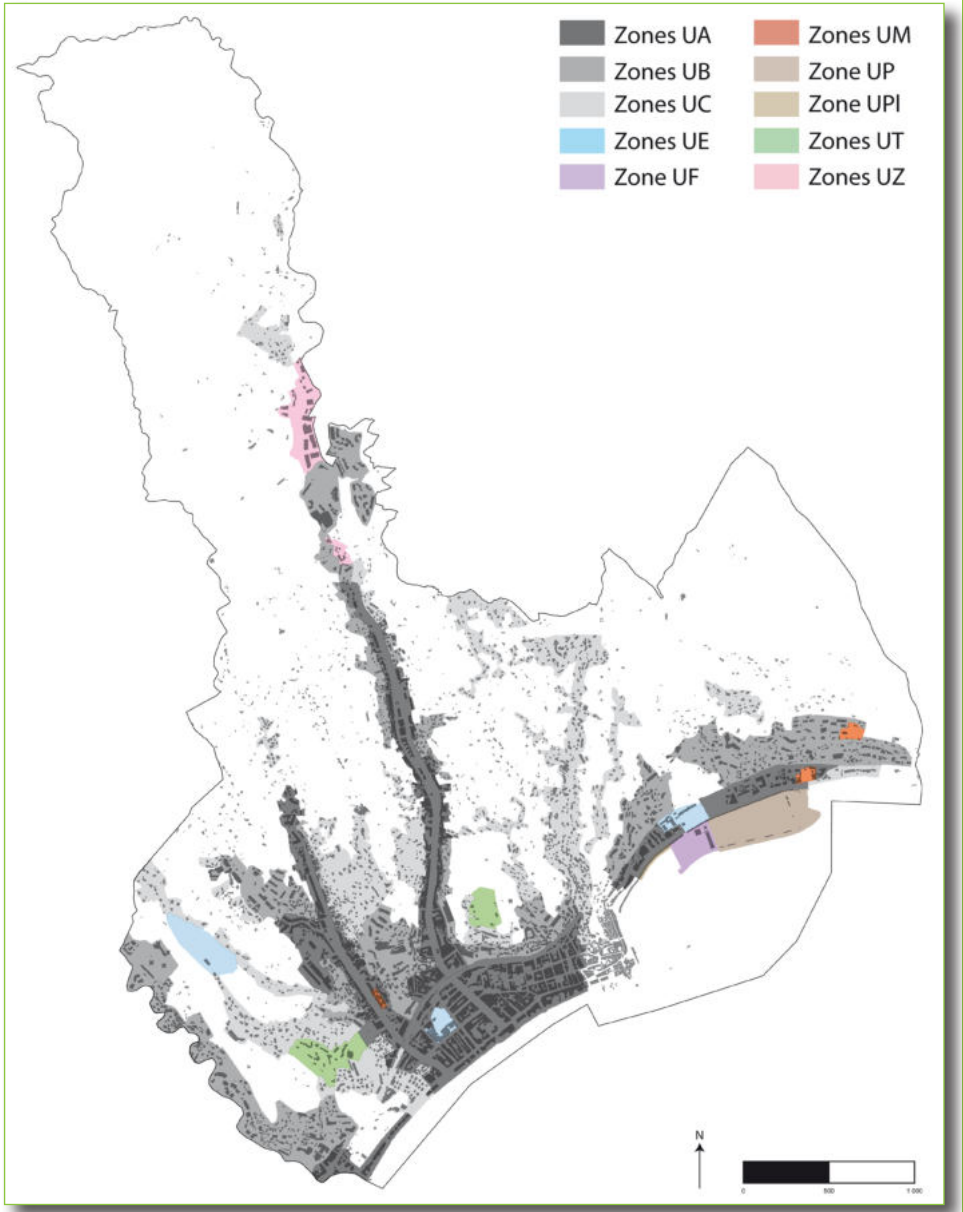
Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines du territoire mentonnais :

- **La zone UA** avec deux sous-secteurs UAa et UAb correspond au centre-ville de Menton et à son prolongement ; secteurs les plus densément urbanisés de la commune, ils se situent le long du littoral et des vallées du Careï et du Borrigo, dont la morphologie et le caractère patrimonial sont à préserver ;

- **La zone UB** - avec quatre sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd qui se différencient par leur densité bâtie et leur sensibilité paysagère - correspond aux extensions du centre-ville ainsi qu'à l'urbanisation dense sur les premiers versants mentonnais. Il s'agit d'une zone proposant une mixité des fonctions urbaines alliant habitat, commerces, services et équipements publics ;

- **La zone UC** correspond aux zones d'habitat pavillonnaire moyennement denses où la préservation d'un équilibre minéral/végétal apparaît comme une priorité ;

- **La zone UE** est spécialement dédiée aux équipements sportifs, culturels et d'enseignement. Le sous-secteur UEs correspond plus spécifiquement aux aménagements sportifs du Val d'Anaud ;



Les différents types de zones urbaines dans le PLU de Menton

- **La zone UF** est une zone à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements) située en front de mer et dont le réaménagement est envisagé par la commune ;

- **La zone UM** - avec ses trois secteurs UMa (Garavan-Hambury), UMb (Rosmarino) et UMc (Soeurs Munet) - est une zone de secteurs à plan de masse pour lesquels des dispositions réglementaires spécifiques ont été définies ;

- **La zone UP** est spécialement dédiée au port de Garavan et à ses activités portuaires ;

- **La zone UPI**, correspond aux concessions de plage devant faire l'objet d'aménagements ponctuels ;

- **La zone UT** identifie les secteurs à vocation touristique de la commune. Elle comprend deux sous-secteurs : UT1 pour le camping Saint-Michel et UT2 couvre à la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;

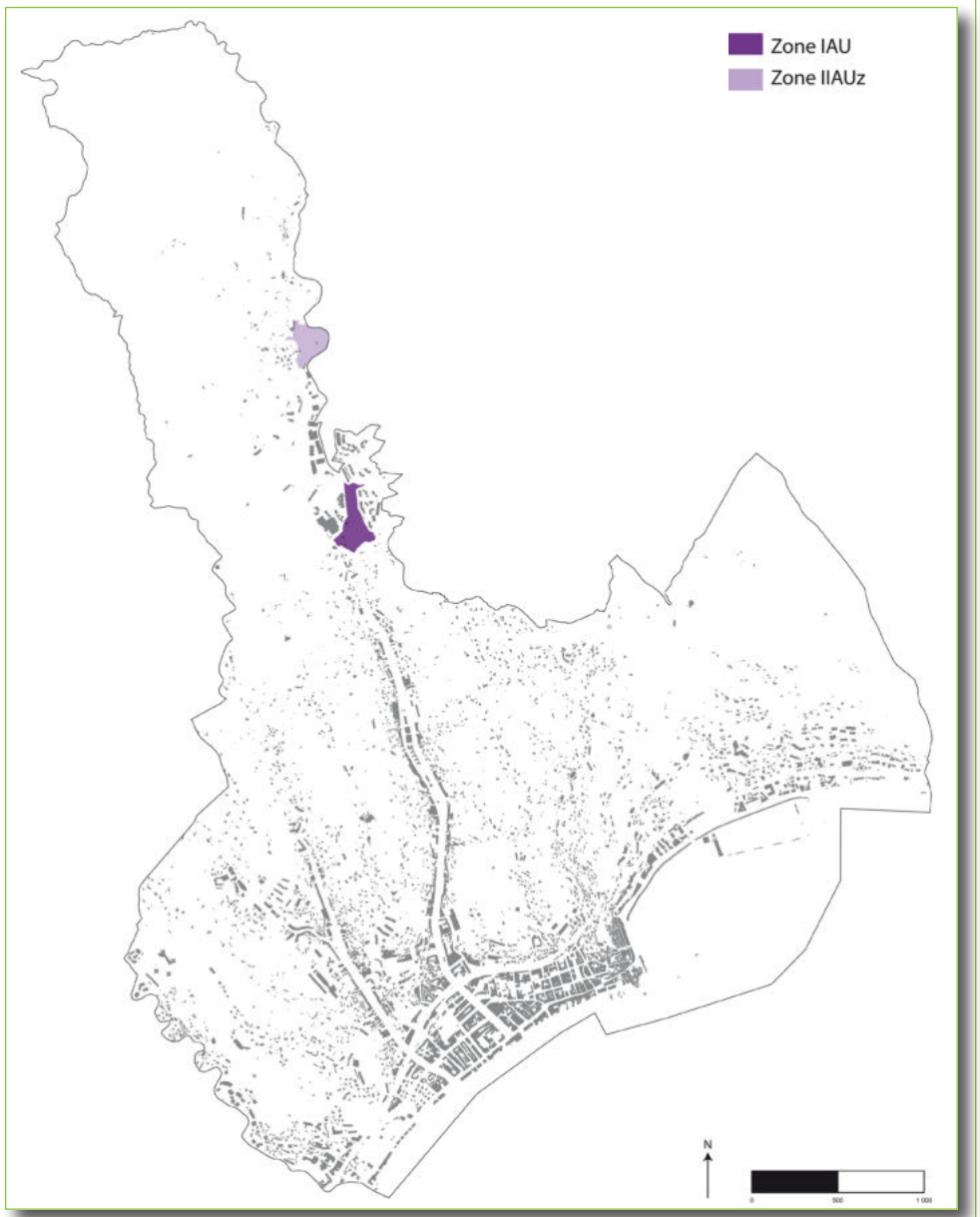
- **La zone UZ** correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles (UZb) et artisanales (UZa).

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble programmant les constructions et les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

- **La zone IAU** correspond à l'opération d'aménagement du Haut-Careï qui prévoit la création d'un nouveau pôle d'habitat, de commerces, services et équipements, en complément de l'offre existante dans le quartier voisin de Saint-Roman.
  Elle a pour vocation à être urbanisée à moyen terme.

- **La zone IIAUz** est identifiée pour des aménagements à long terme. Elle correspond plus particulièrement au projet d'extension de la zone d'activités du Careï, prévu en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya (CARF), compétente en matière de développement économique.

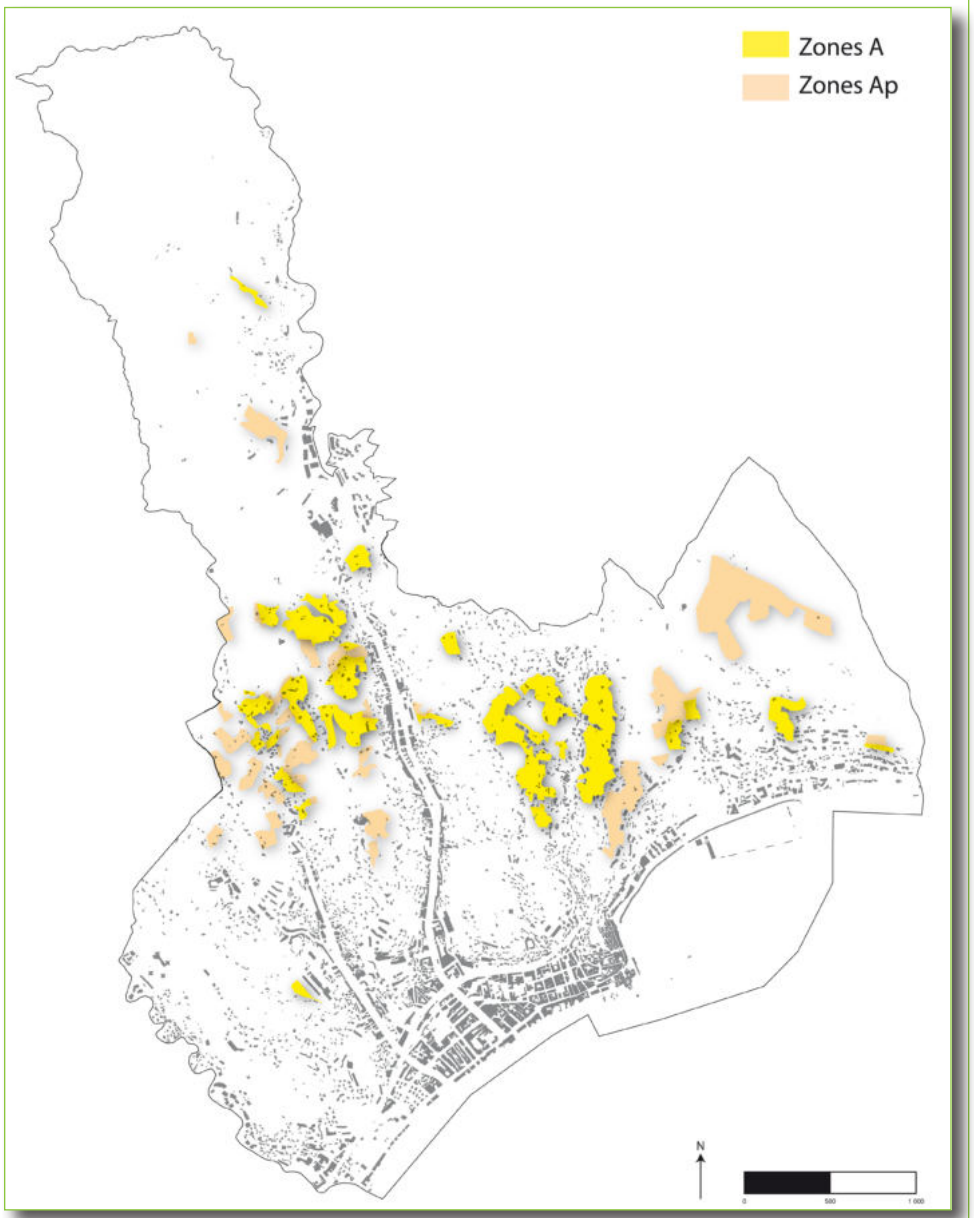


Les différents types de zones à urbaniser dans le PLU de Menton

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terrains.
L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques naturels (réduction des risques de glissement de terrain par l'entretien des restanques, réduction de la propagation des feux de forêts...).

A Menton, il s'agit donc de préserver de toute urbanisation les espaces au potentiel agronomique avéré et de permettre leur valorisation, voire leur remise en état, dans le respect des objectifs du PADD.
Ces secteurs sont donc classés en **zone A,** ou dans le sous-secteur Ap s'ils sont inscrits dans un espace à protéger (espaces boisés significatifs, espaces remarquables terrestres, etc.) au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et du Réseau Natura 2000.



Les différents types de zones agricoles dans le PLU de Menton

Les zones naturelles (N)

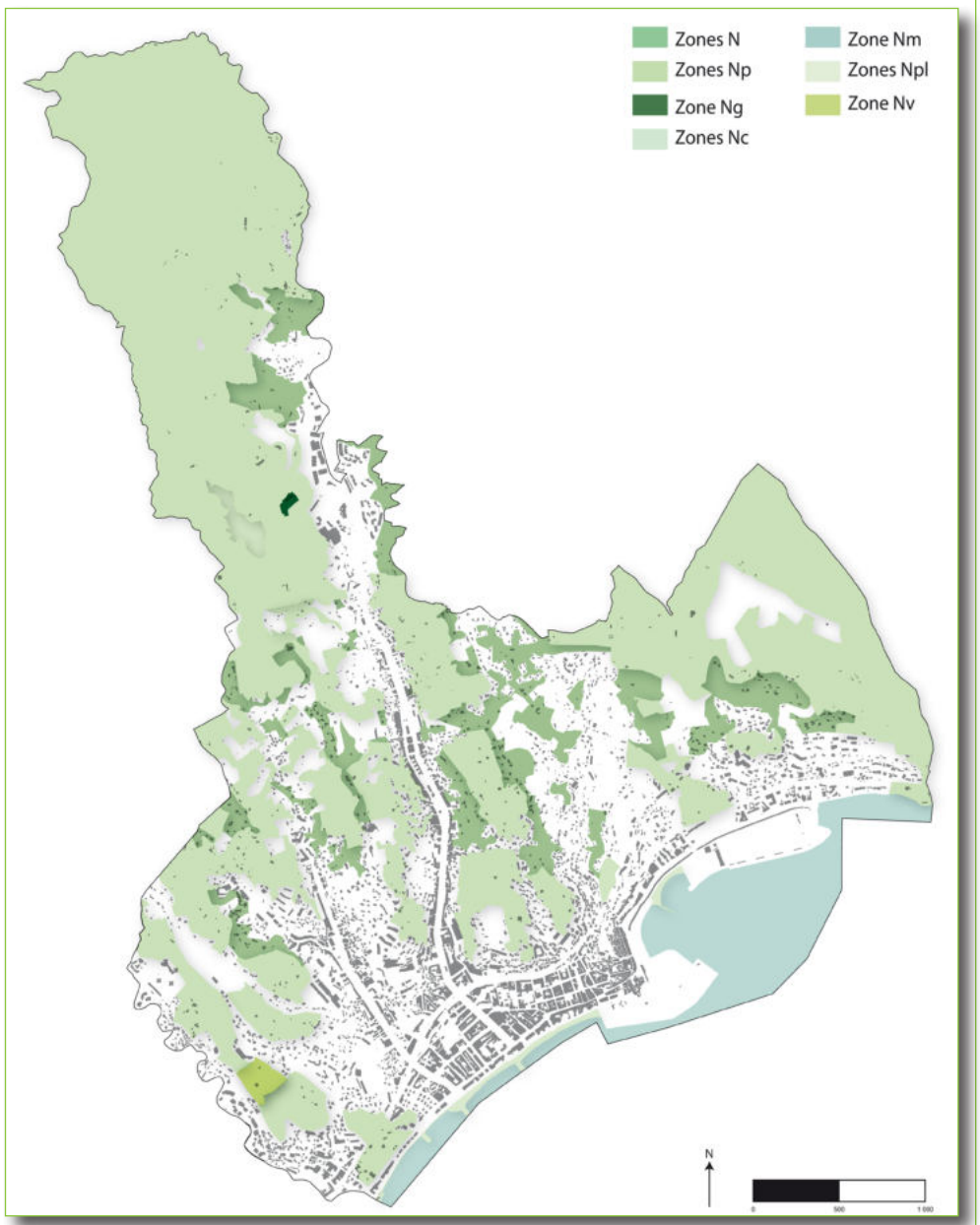
Les zones naturelles désignent les grands espaces naturels de la commune, boisés ou non, et dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

Sur le territoire de Menton, **la zone N** regroupe ainsi les grandes entités naturelles identitaires du paysage mentonnais.

Les dispositions réglementaires et le zonage assurent, conformément aux orientations du PADD, leur préservation et mise en valeur.

Des zones naturelles spécifiques ont par ailleurs été créées afin de répondre à certaines particularités territoriales. Ainsi :

- Le secteur Nc correspond aux cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir ;
- Le secteur Ng correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage dont l'aménagement est prévu à l'horizon du PLU ;
- Le secteur Np correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces boisés significatifs, espaces terrestres remarquables, coupures d'urbanisation, etc.) et du Réseau Natura 2000 ;
- Le secteur Nm délimite l'emprise du Domaine Public Maritime (DPM) sur le territoire communal ;
- Le secteur Nv correspond aux espaces spécialement dédiés à la culture des vergers ;
- Le secteur Npl correspond aux secteurs des plages.



Les différents types de zones naturelles dans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UA (sous-secteurs UAa et UAb) - Le centre-ville et les espaces urbains denses du littoral et des vallées du Careï et du Borrigo -

La zone UA couvre le centre-ville XIXème de Menton, coeur de ville moderne, l'urbanisation dense le long de la frange littorale (zone UAa) et des vallées du Careï et du Borrigo (zone UAb) dont le caractère patrimonial et architectural est à préserver.

La zone UA compte 5 entités :

- Centre-ville XIXème (zone UAa - n°1) ;
- Front de mer de Carnolès (zone UAa - n°2) ;
- Front de mer de Garavan, le long de l'Avenue Porte de France (zone UAa - n°3) ;
- Vallée du Careï (zone UAb - n°4) ;
- Vallée du Borrigo (zone UAb - n°5).

Il s'agit d'espaces urbains très denses, bâtis en ordre continu, à l'alignement des voies principales. Le PLU confirme leur vocation de mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements) et de centralité, d'une part, et préserve leur caractère patrimonial et architectural d'autre part.

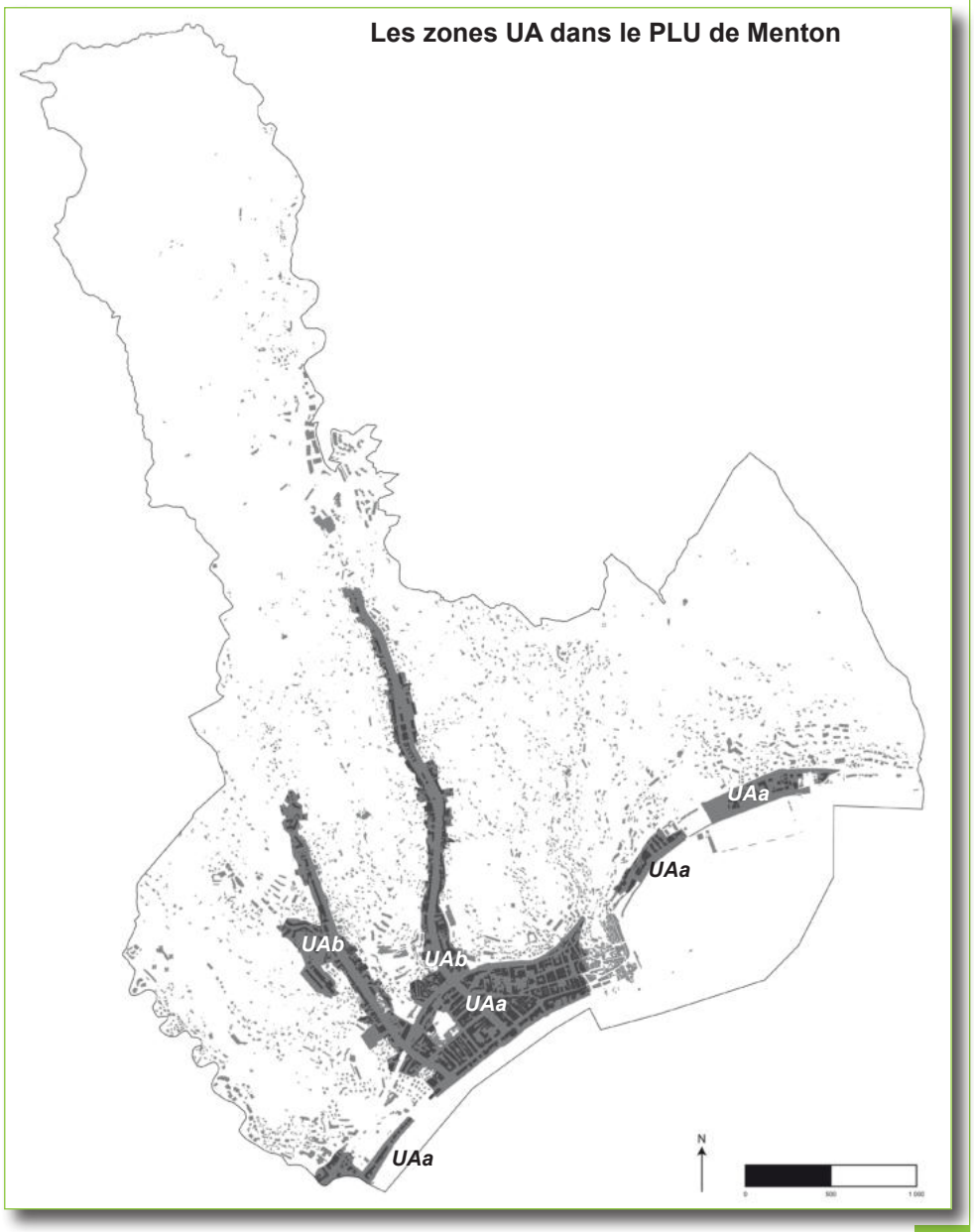
L'adoption en 2003, puis la révision en 2014, du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur le centre ancien oblige à revoir la dénomination des zones dans le PLU. En effet, la Vieille Ville de Menton était inscrite en zone UA dans le POS approuvé ; cette dernière faisant aujourd'hui l'objet d'une réglementation particulière, elle est exclue du projet de PLU et la dénomination des zones est ainsi revue.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines.***

→ Maîtrise des densités bâties et de l'extension de l'urbanisation : comblement des « dents creuses » et renouvellement urbain favorisés dans les espaces urbanisés sensibles.

Les zones UA dans le PLU de Menton



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers.***

→Identification et protection des ensembles bâtis et paysagers remarquables.

√ ***Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.***

→Mixité sociale et spatiale favorisée : zone à vocation mixte accueillant des logements, des commerces, des services et des équipements.

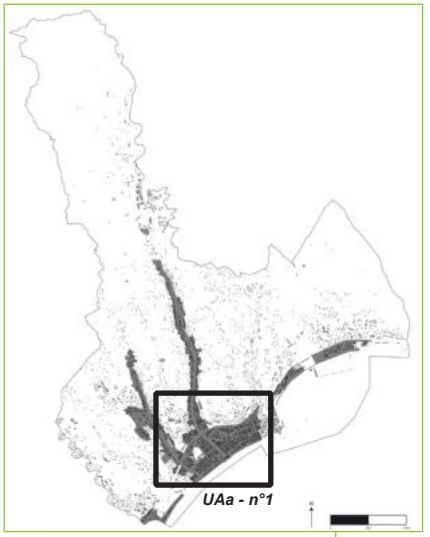
√ ***Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce à l'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement notamment.***

→Changement de destination des hôtels de plus de 20 chambres ou situés entre le front de mer et la voie ferrée interdit.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAa du centre-ville XIXème siècle (n°1)

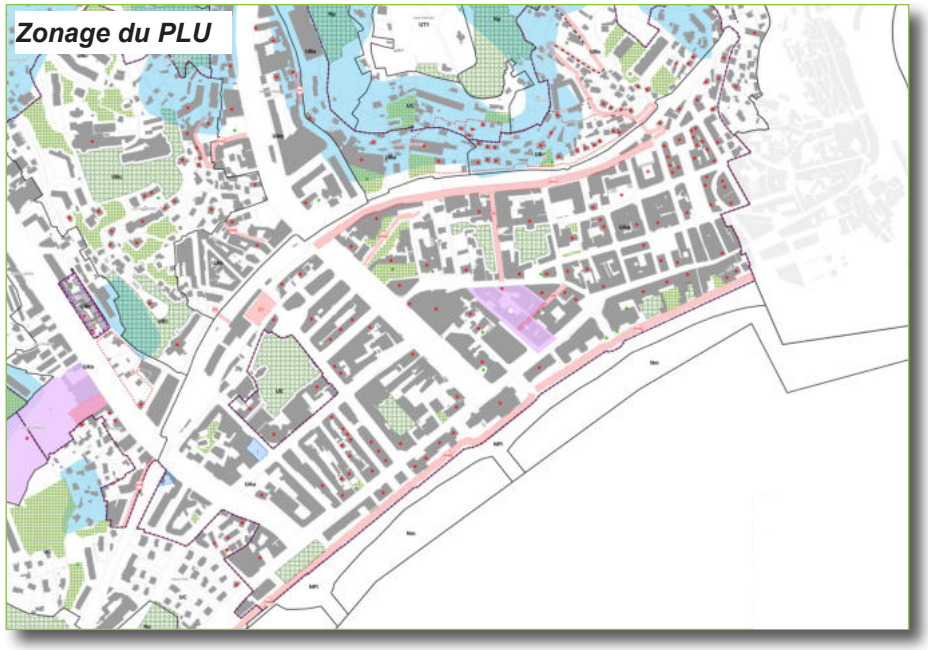


Cette entité correspond au centre-ville de Menton. Elle est destinée à accueillir l'ensemble des fonctions urbaines et résidentielles (habitat, commerces, services et équipements).
La zone UAa délimite l'emprise des espaces urbains construits au cours du XIXème siècle, correspondant à l'extension du centre historique, dans la plaine littorale. Les hôtels particuliers, villas et palais qui constituent l'essentiel des constructions du centre-ville XIXème s'organisent le long des grands boulevards : Avenue Félix Faure, Rue de la République, Rue Patourneaux, Avenues de Verdun et Boyer (RD 2566), et Promenade du Soleil (RD 6007) sur la frange littorale.

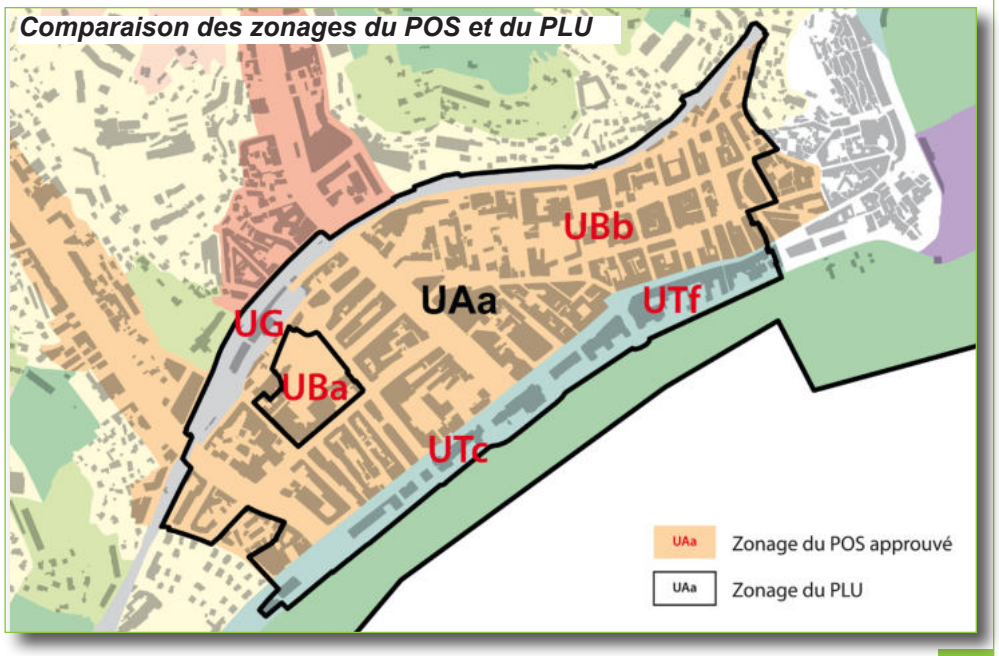
Le centre-ville de Menton, tout comme l'ensemble du territoire communal bénéficie d'un classement en site inscrit, visant à assurer la préservation de sa qualité architecturale et patrimoniale.
La DTA des Alpes-Maritimes qualifie également la partie Est de cette entité d'« espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère ».

Le tissu urbain du centre-ville mentonnais a peu évolué et évoluera peu dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Par rapport à la zone UBb du POS, les limites de ce secteur UAa sont légèrement agrandies afin d'intégrer les constructions implantées le long de la Promenade du Soleil et l'emprise de la voie ferrée qui ne bénéficie plus d'un zonage spécifique dans le PLU. A l'Est, l'emprise de la zone UAa se limite au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PMSV), secteur exclu de la révision du PLU et qui couvre le centre historique de Menton. Le secteur d'équipements publics et cultuels, organisé autour des terrains de tennis Edouard VII, de l'Église du Sacré Coeur et du Collège Vento, bénéficie

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



d'un classement spécifique en zone UE dédiée aux équipements dans le PLU. Enfin, l'îlot bâti situé entre l'avenue Cernuschi à l'Est, la rue du Clos des Lucioles au Sud, le chemin de Pigautier à l'Ouest et le cours du Centenaire au Nord est, compte-tenu de ses caractéristiques et de se morphologie urbaine, rattaché à la zone UBb de La Madone attenante.
La typo-morphologie des constructions de la zone UAa justifie ce classement ainsi que les dispositons réglementaires proposées dans le PLU, similaires à celles du POS approuvé.

Dans ce dernier, la superficie de ce secteur UAa était de 20,1 ha ; elle est de 47,2 ha au PLU.

Le secteur UAa du centre-ville fait par ailleurs l'objet de 2 servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme favorisant la production de logements sociaux. Ces deux servitudes permettront de produire 68 logements conventionnés. La production de logements sociaux sera également favorisée dans ce secteur par le Périmètre de Mixité Sociale (PMS) défini sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.
Un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme est défini en vue de permettre la réalisation d'une opération de réaménagement et de renouvellement urbain dans le coeur de ville (îlot Ardoïno).

Des mesures de protection sont également prises afin de préserver les espaces végétalisés et boisés significatifs (EBC au titre de l'article L.113-1 du CU ou éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU) ainsi que les principaux éléments identitaires du patrimoine mentonnais. En effet, le centre-ville, de par la présence de nombreux hôtels particuliers, villas, palais caractéristiques de l'époque de villégiature mentonnaise et souvent accompagnés de jardins d'agrément qui font la renommée de Menton, compte de nombreux éléments de patrimoine bâti et naturel remarquables que la commune souhaite protéger dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments représentés par des étoiles rouge ou verte sur le plan de zonage, sont inscrits dans l'inventaire du patrimoine annexé au présent dossier de PLU.

Ces éléments participent également au maintien de la trame verte et bleue communale.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAa - Front de mer de Carnolès (n°2)

Cette entité, située dans le quartier de Carnolès, correspond au linéaire de constructions caractéristiques du front de mer mentonnais, implantées le long de la Promenade du Soleil (RD 62), entre la Place d'Armes à l'Est et la limite communale avec Roquebrune-Cap-Martin à l'Ouest. Elle intègre également les immeubles situés entre le parc de La Madone et la rue Paul Morillot, en limite avec Roquebrune-Cap-Martin.

Ce secteur UAa est destiné à accueillir des immeubles à usage d'habitation, mais également des commerces, des services voire des équipements. Il délimite un espace urbain relativement dense situé entre la Promenade du Soleil (RD 62) côté littoral et la rue Paul Morillot au Nord.

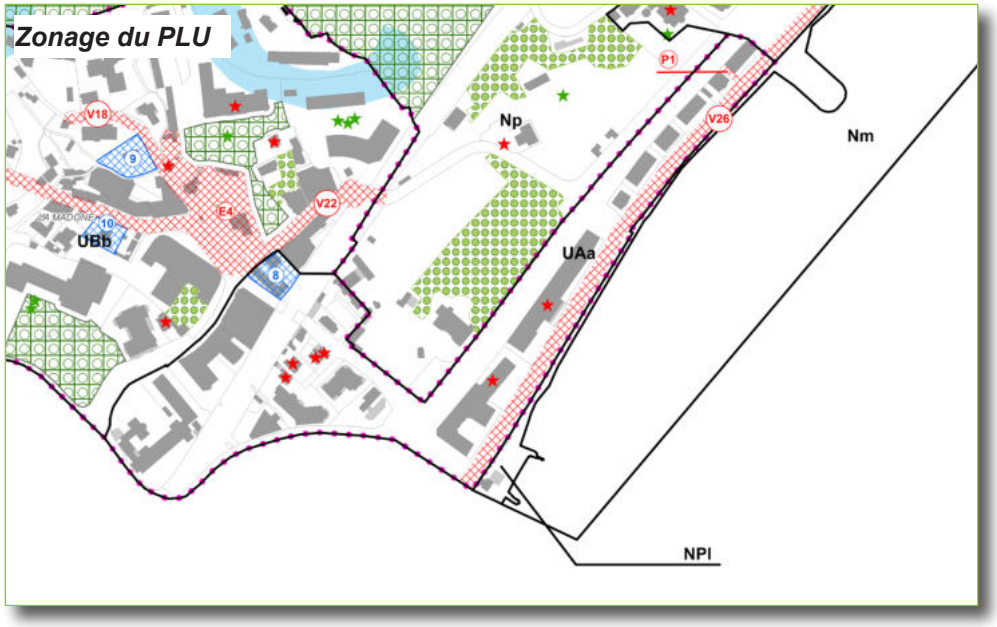
Le tissu urbain de ce quartier a peu évolué et évoluera peu dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Les limites de ce secteur UAa recouvre uniquement les constructions constituant un linéaire bâti dense aux hauteurs importantes, classées en zone UTd au POS approuvé et situées sur le front de mer.
Au POS, sa superficie était de 5,6 ha ; elle est de 5,7 ha au PLU.

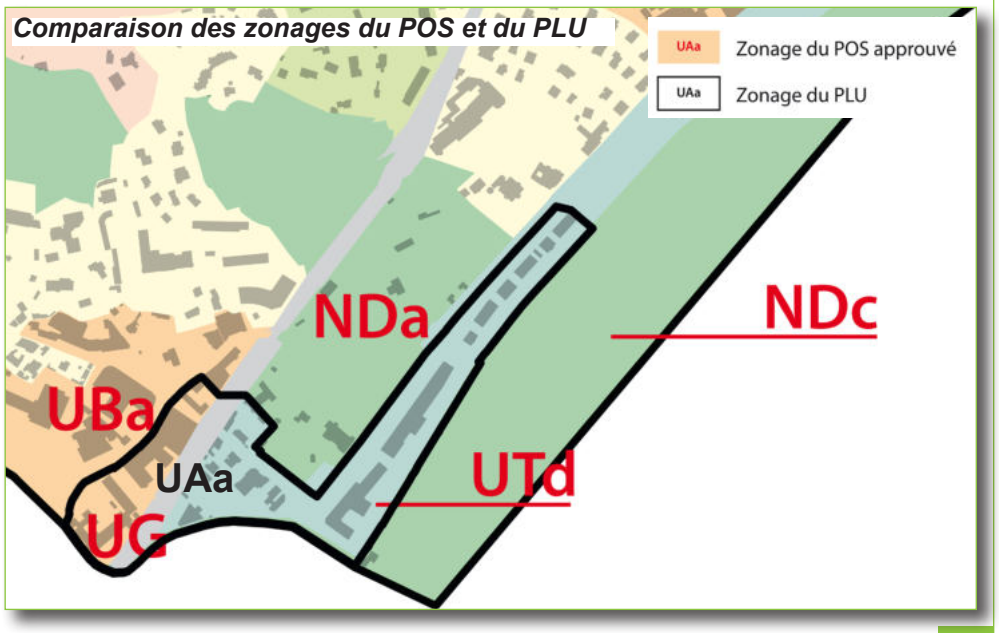


Deux emplacements réservés sont délimités dans cette zone :

- Un ER pour création d'un cheminement piéton vers la Promenade du Soleil (ER P1) ;
- Un ER pour élargissement à 12 m de la Promenade du Soleil (ER V26).

Ce secteur compte également une servitude de mixité sociale (SMS n°8) qui permettra, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, de réaliser une cinquantaine de logements, dont 20 logements sociaux environ.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Les hôtels particuliers et villas remarquables de ce quartier du bord de mer sont protéger, dans le cadre du PLU, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments représentés par des étoiles rouge sur le plan de zonage, sont inscrits dans l'inventaire du patrimoine annexé au présent dossier de PLU.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

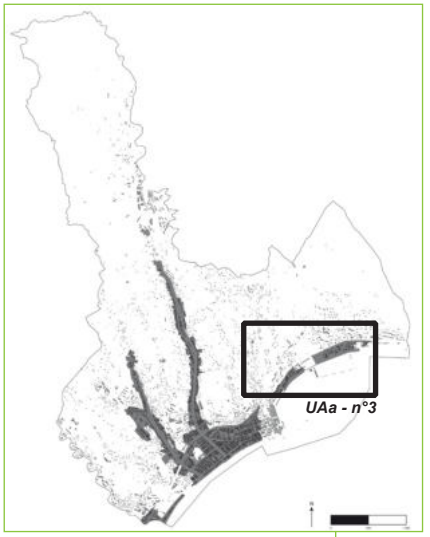
2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAa - Front de mer le long de l'Avenue Porte de France (n°3)

Cette entité, composée de deux sous-secteurs, se situe dans le quartier de Garavan. Ces derniers sont tous deux implantés entre l'Avenue Porte de France (RD 6007) au Sud et la voie ferrée au Nord, de part et d'autre du pôle d'équipements constitué du lycée professionnel Paul Valéry et du stade municipal Lucien Rhein.

Ces zones UAa sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions urbaines des centres-villes : habitat, commerces, services et équipements. Leurs enveloppes délimitent les ensembles bâtis de densité et de hauteur importantes, situés en front de mer.

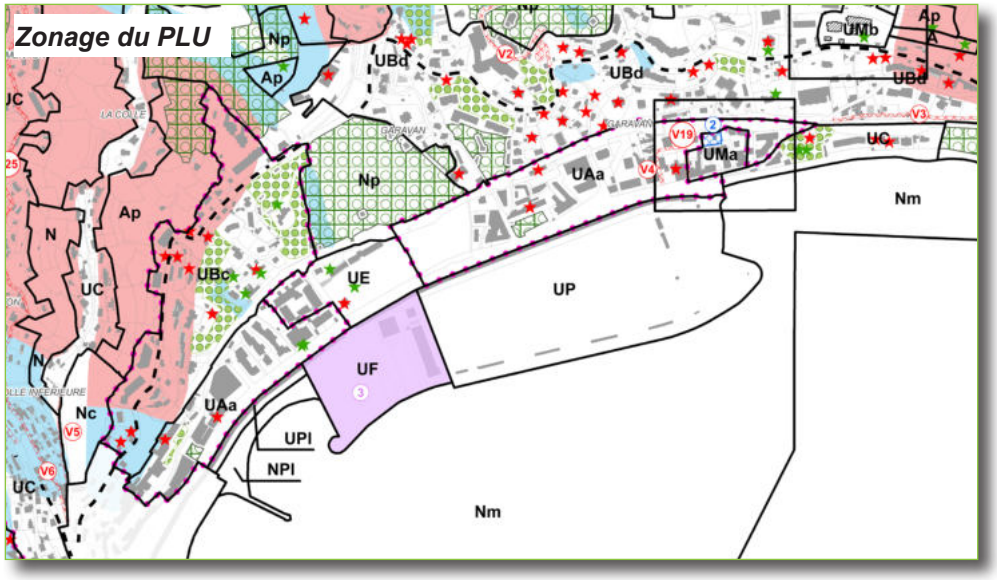
Le tissu urbain de ces secteurs n'a jusqu'alors que peu évolué et il n'évoluera pas davantage dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Les limites de la zone UAa couvrent l'ensemble des constructions regroupées au sein de la zone UTa du POS approuvé, à l'exception du lycée. Elles incluent également l'emprise de la voie ferrée - dont la délimitation par un zonage spécifique est devenue inutile -, la parcelle n°AT 241 concernée par un projet d'hôtel haut de gamme dont les travaux devraient débuter à l'été prochain ainsi que l'îlot bâti situé le long de l'Avenue Laurenti, en continuité de la Vieille Ville, et occupé notamment par les locaux de l'antenne de Sciences Po à Menton.

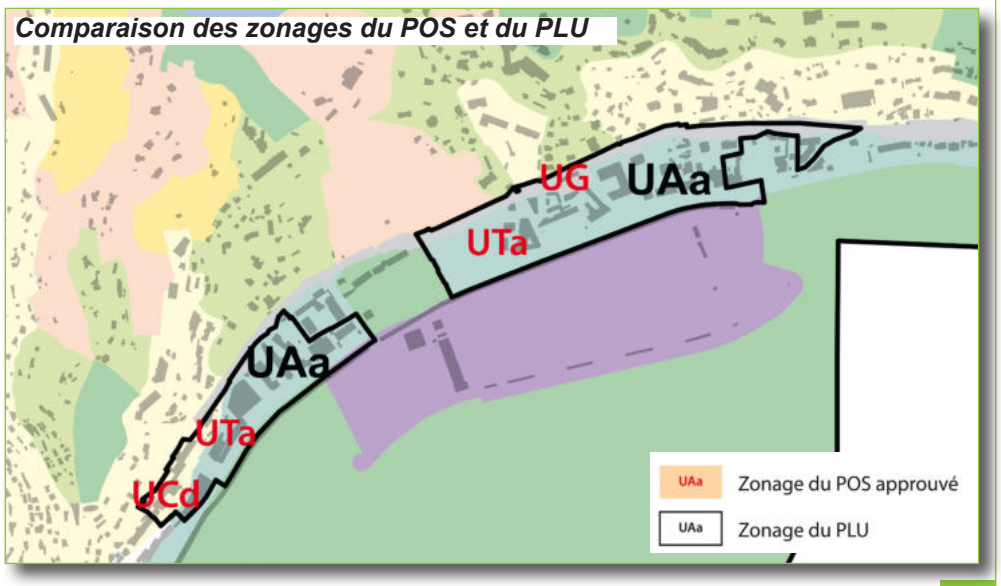


Dans le PLU, les secteurs UAa de Garavan représentent respectivement 5,1 ha et 9,4 ha.

Dans ces deux secteurs, la commune envisage des aménagements de voirie. A ce titre, des emplacements réservés pour élargissement de voirie (ER V4 et ER V19) sont prévus.
Par ailleurs, les espaces boisés les plus significatifs font l'objet d'un classement en EBC.

Les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel mentonnais sont protégés au titre des articles L.151-19 ou L.113-1 du Code de l'urbanisme dans le cadre du PLU.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAb - Vallée du Careï (n°4)

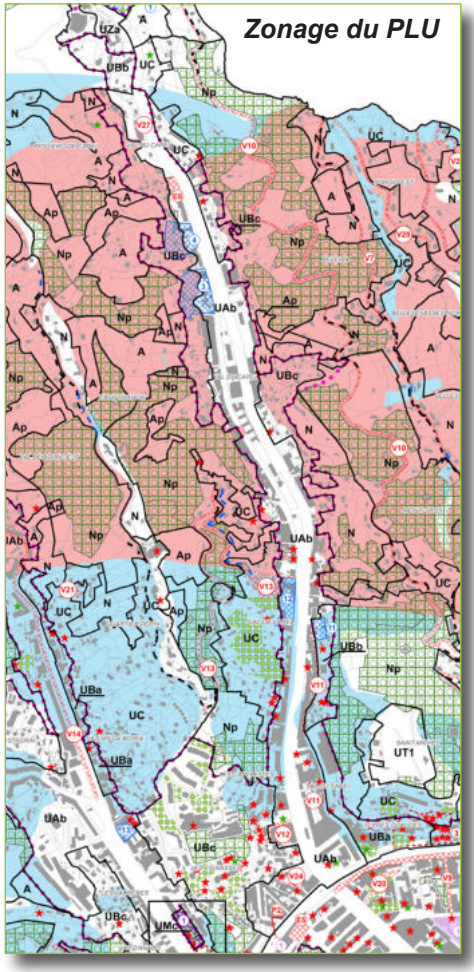
Cette entité s'étend le long de la vallée du Careï. L'urbanisation s'y est développée de façon importante de part et d'autre de l'axe de l'Avenue de Sospel (RD 2566) et de ses contre-allées, la Promenade du Val du Careï en rive gauche et la route de Sospel en rive droite. L'entité est limitée au Sud par la voie ferrée ; au Nord elle s'arrête à l'aplomb du viaduc de l'autoroute A8.

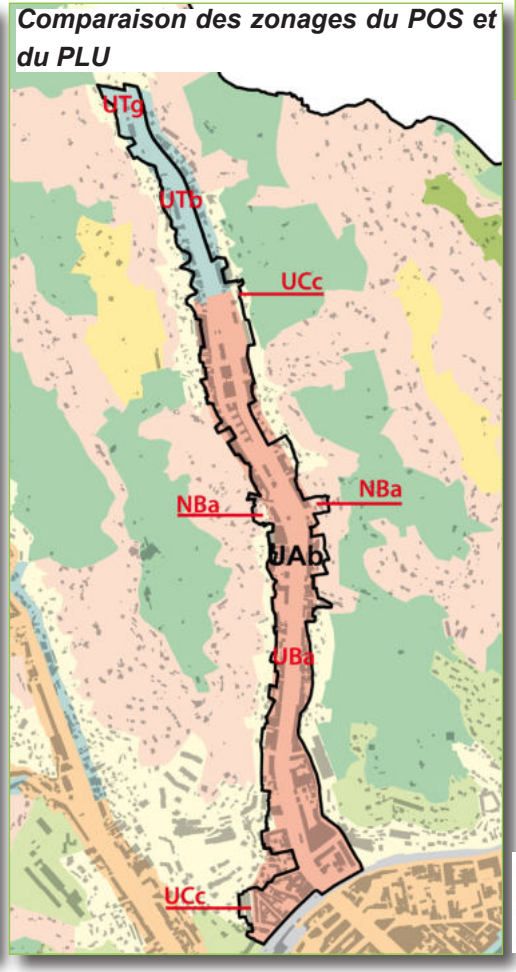
Il s'agit d'une zone de mixité des fonctions urbaines. Ce secteur UAb a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'artisanat, d'équipement, etc. Il délimite l'enveloppe des espaces urbains denses existants (densité et hauteur importantes) implantés en ordre continu le long des axes de desserte.

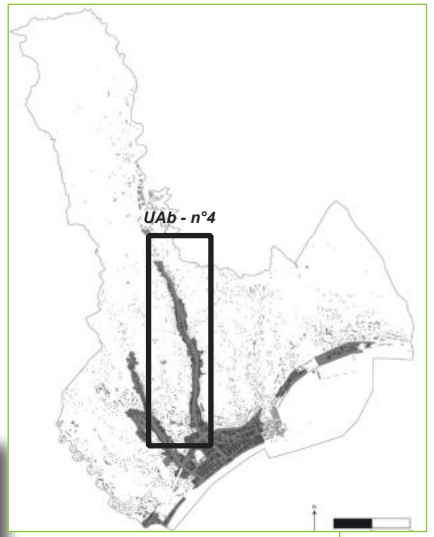
L'urbanisation s'est progressivement développée le long de l'axe du vallon, ne laissant aujourd'hui qu'un potentiel de développement très limité. Malgré les nouvelles règles du PLU renforçant la densité dans cette zone, elle devrait peu évoluer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU, excepté sous forme d'opérations ponctuelles de renouvellement urbain.

Par rapport au POS, l'entité UAb du Careï englobe la totalité de la zone UBa du POS, à l'exception de l'îlot Riviera situé entre l'Avenue Riviera au Sud et l'impasse des Violettes au Nord. Elle intègre également des parcelles inscrites en zones UTb et UTg du POS approuvé, dans sa partie Nord, et au pied des versants Est et Ouest, les constructions de densité équivalente issues des zones UCc ou NBa du POS.
Au POS, le secteur UBa du Careï représentait 25,8 ha ; au PLU, la zone UAa est de 31 ha.

Par ailleurs, dans ces espaces urbains proches des lignes de transports en







commun et des principales aménités, trois servitudes de mixité sociale (SMS n°3, 4 et 12) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ont été délimitées. Elles participent, en complément des possibilités offertes par la mise en place d'un Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) au développement de l'offre en logements sociaux sur le territoire communal en permettant la production de près de 172 logements conventionnés.

Enfin, les éléments de patrimoine bâti et naturel les plus remarquables de cette entité sont identifiés et protégés dans le cadre du PLU (Article L.151-19 du CU).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UAb - Vallée du Borrigo (n°5)

Ce secteur UAb couvre l'urbanisation dense de la vallée du Borrigo qui s'est implantée de part et d'autre du Cours René Coty (RD 22) et de ses contre-allées l'Avenue des Alliées en rive gauche et l'Avenue Cernuschi en rive droite, mais également le long de l'Avenue des Acacias et du bas de la Route de Sainte-Agnès.

Il s'agit d'un secteur de mixité fonctionnelle. Il a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'artisanat, d'équipement, etc. Il délimite l'enveloppe des espaces urbains denses existants (densité et hauteur importantes) implantés en ordre continu le long des principaux axes de desserte.

Cette entité UAb comprend les constructions les plus denses des zones UBa, UCa, UCc, UDa UTh, NBa et NBc du POS approuvé. Les dispositions réglementaires du PLU font évoluer les règles de densité (emprise au sol) et de gabarit (implantation des constructions) par rapport au document d'urbanisme antérieur. Néanmoins elle ne devrait pas fondamentalement évoluer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU, ou essentiellement sous forme d'opérations de renouvellement urbain ; les capacités d'accueil disponibles dans cette zone étant très limitées.

Le nouveau secteur UAb du PLU s'étend sur 27,8 ha.

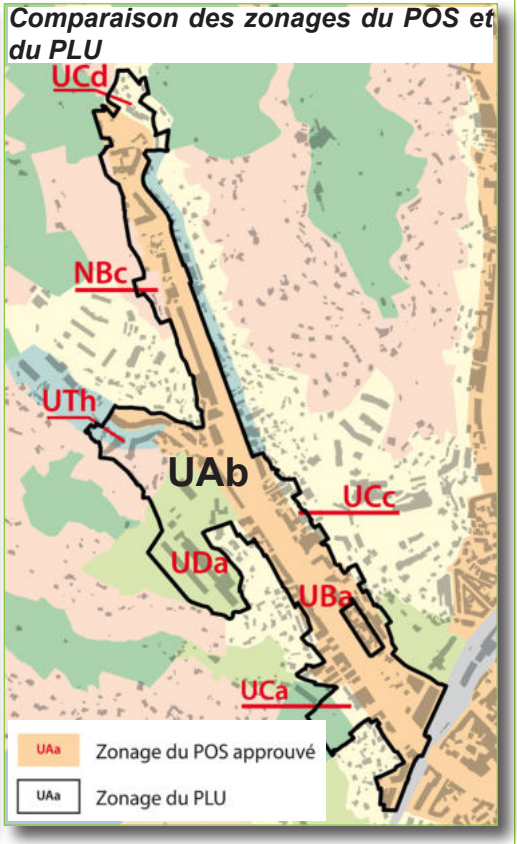
Cette entité fait par ailleurs l'objet de différents outils permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale et de renouvellement urbain définis dans le projet d'aménagement communal. Elle comprend :

- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (SMS n°13) qui permettra la production d'environ 30 logements sociaux. Cette disposition vient en complément des possibilités offertes par la mise en place d'un Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) défini sur l'ensemble des zones urbaines denses (UA et UB),
- Un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) pour quelques parcelles du Bas du Borrigo, établi pour une durée de 5 ans, en vue de prévoir une reconversion adaptée de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie,
- Des emplacements réservés pour aménagement/ élargissement de voirie (ER V14 et V16) et l'aménagement d'un complexe cinématographique dans le bas du Borrigo (ER E3), dans le cadre du projet d'aménagement envisagé sur le site de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.

Enfin, les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti et naturel mentonnais, présents dans cette entité,







sont identifiés et protégés (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) dans le cadre du PLU. Un périmètre de protection particulier a également été défini au niveau de l'îlot Sud du quartier des Soeurs Munet afin d'en préserver son identité et ses caractéristiques architecturales.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UA (sous-secteurs UAa et UAb) - Le centre-ville et les espaces urbains denses du littoral et des vallées du Careï et du Borrigo -

Traduction réglementaire de la zone UA

Les règles édictées pour la zone UA correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques du centre-ville ainsi que des zones urbaines denses du front de mer et des vallées du Careï et du Borrigo. Elles visent à assurer le maintien et la préservation de l'organisation morphologique et de la typologie architecturale de ces espaces.
Les dispositions réglementaires de la zone UA évoluent légèrement par rapport au POS. Les changements apportés contribuent à optimiser l'utilisation de l'espace et à densifier l'urbanisation existante, au travers, essentiellement, d'opérations de renouvellement urbain.
Ils répondent également aux objectifs de mixité sociale. A ce titre, 7 servitudes de mixité sociale (SMS) ont été identifiées. Elles permettront de produire plus de 290 logements locatifs sociaux - rétention foncière comprise - dans l'ensemble de la zone UA.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UA1 et UA2 -

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes du centre-ville de Menton ainsi que des espaces urbains denses du front de mer et des vallées du Careï et du Borrigo. Il s'agit de conserver le caractère patrimonial et architectural qui les caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites.

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services...

Une disposition vise particulièrement à interdire le changement de destination des hôtels, résidences hôtelières ou résidences de tourisme de plus de 20 chambres ou situés dans la bande littorale, entre la mer et la voie ferrée.
Supports du secteur clé de l'économie locale, les hôtels de Menton doivent être protégés afin d'éviter qu'ils ne subissent les aléas de la pression foncière. Cela s'inscrit dans l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à maintenir « la capacité d'accueil touristique actuelle en conservant la vocation des structures d'hébergement ».
En effet, la poursuite de la transformation d'hôtels et de palaces en appartements dans le courant du XXème siècle a généré une chute de la capacité hôtelière à Menton, majoritairement au profit des résidences secondaires.
Face à ce constat, l'enjeu est important de conserver intact les outils d'un accueil de qualité, toutes catégories confondues, et de préserver les emplois associés.
Parallèlement, Menton a obtenu le 26 novembre 2013 le classement en station de tourisme. La disparition d'un nombre sensible de chambres d'hôtels engendrerait la perte de ce label, et par conséquent celle du droit d'exploitation du casino de jeux à terme. Une telle extrémité fragiliserait la commune de Menton face à la concurrence nationale et internationale.
Au-delà de l'objectif de préservation du secteur économique, une offre hôtelière pérenne et de qualité constitue le fondement du développement du tourisme d'affaires. Il s'agit bien de conserver l'offre telle qu'elle existe, puisque sans elle le tourisme perdrait toutes chances de perdurer et de faire face à la concurrence.
Ainsi le changement de destination des hôtels de plus de 20 chambres en logements, bureaux, commerces ou toute autre activité que l'activité hôtelière sera interdit. De même, les extensions d'hôtels existants ne pourront recevoir qu'une destination hôtelière ou de service destiné à la clientèle.
La zone concernée par ces dispositions est celle située entre les limites territoriales de Roquebrune-Cap-Martin et de l'Italie, de la voie ferrée à la mer.
Dans ce même objectif de préservation de la capacité en hébergement touristique de la commune, le changement de destination des hôtels situés dans un tènement immobilier peut être autorisé, à condition qu'ils occupent moins de la moitié de la superficie totale de l'habitation et que ce changement n'ait pas pour effet de modifier le surclassement touristique de la commune de Menton.

Accès et desserte - Articles UA3 et UA4 -

En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée.

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et assurer la collecte et l'écoulement des eaux pluviales. Afin de préserver le caractère patrimonial ainsi que la qualité architecturale de ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication, ainsi que les climatiseurs devront être enterrés ou masqués.

Enfin, les constructions devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.

Caractéristiques des terrains - Article UA5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UA6, UA7 et UA8 -

Dans le respect des caractéristiques et de la morphologie du bâti du centre-ville, du linaire en front de mer et de l'urbanisation des vallées mais également dans un souci de préserver un ordre continu de l'urbanisation, les constructions et reconstructions de la bande littorale (zone UAa) devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées. Pour les constructions ou reconstructions dans les vallées (zone UAb), deux possibilités sont offertes selon les caractéristiques du terrain : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance au moins égale à ~~il est imposé une implantation en recul d'au moins~~ 4 m des voies existantes ou projetées, dégageant ainsi des espaces de respiration dans le linéaire bâti.

Par ailleurs, afin de favoriser la densification de ces espaces bâtis, les constructions, à l'exception des piscines et plans d'eau, sont autorisées en limite séparative.

Enfin, compte-tenu de la forte densité de cette zone, sur une même propriété, les constructions devront s'implanter de manière à assurer à chacun des bâtiments un éclairage naturel suffisant, conformément aux dispositions du Code civil.
Plus particulièrement, dans le Careï, une morphologie plus aérée est recherchée. Ainsi, le recul des constructions les unes par rapport aux autres est porté à 8 m afin de limiter l'effet « couloir » qui s'est progressivement dessiné par une implantation jusqu'alors linéaire.

Emprise au sol des constructions - Article UA9 -

La zone UA est une zone de très forte densité sur le territoire communal. Son positionnement, son niveau d'équipement et de desserte, sa proximité avec les principales aménités en font néanmoins un secteur propice de densification. Les capacités d'accueil dégagées par le projet de PLU étant limitées, ce renforcement de l'urbanisation sera principalement possible qu'au travers d'opérations de renouvellement urbain.
Au regard de tous ces éléments, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière en zone UAa et 60% en zone UAb.

En outre, dans le secteur UAb, afin de rompre avec le caractère linéaire des constructions existantes le long des axes, la façade principale des bâtiments ne devra pas excéder 35 m.

Hauteur des constructions - Article UA10 -

La Municipalité ne souhaitant pas voir évoluer la morphologie de ces espaces urbains, la hauteur maximale des constructions autorisées est maintenue à celle fixée par le POS, soit 22 m (R+6). En zone UAb, un niveau supplémentaire (7ème niveau) en attique est néanmoins autorisé, en retrait à 45° par rapport au nu de

la façade. Il ne devra toutefois pas dépasser 25 m.
Pour la réalisation des ouvrages techniques, cette hauteur pourra être augmentée d'1,70 m maximum.

Aspect extérieur des constructions - Article UA11 -

En raison du caractère patrimonial et de la qualité architecturale de la zone, cet article reprend l'essentiel des règles du POS. Ces règles strictes et précises sur l'aspect extérieur des constructions assureront la préservation des spécificités architecturales de ces zones, vitrines de Menton.

Gestion du stationnement - Article UA12 -

Les normes de stationnement privé ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions des quartiers concernés.
Les dispositions de l'article 12 sont conformes aux prescriptions de stationnement établies dans le cadre du PLU pour les voitures particulières, les vélos et les deux roues motorisés.
Le PLU impose des normes de stationnement pour les différents types d'occupation des bâtiments (habitat, commerces, ...). Elles sont détaillées dans le règlement.

Espaces libres et plantations - Article UA13 -

Dans l'objectif de préserver une trame urbaine aérée et un cadre de vie de qualité, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garanti la présence du végétal au coeur d'une densité bâtie importante et un traitement qualitatif de ces espaces urbains. Cette mesure prend part à la préservation de la « trame verte » communale. Ce coefficient est fixé à 10% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UAa et 25 % en zone UAb.

Le PLU impose également le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur chaque parcelle lors de l'édification de nouvelles constructions ou de places de stationnement.

Enfin, les espaces boisés et dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale doivent être préservés. Ils participent également au maintien de la trame verte sur le territoire mentonnais.

Gestion des densités - Article UA14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UA15 -

La vocation de la zone et sa densité bâtie d'une part, et sa qualité architecturale et patrimoniale d'autre part, ne sont pas forcément compatibles avec la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Cet article n'est donc pas réglementé. La mise en place de tels dispositifs sera traitée au cas par cas lors de l'instruction des permis de construire.

Développement du numérique - Article UA16 -

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, et même si un raccordement à court terme n'est pas envisagé, toute nouvelle constructions devra prévoir une possibilité de raccordement, en souterrain (fourreaux), au réseau de communication numérique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UB (sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd) - Extensions du centre-ville et secteurs urbains denses sur les premiers versants

La zone UB couvre des secteurs densément bâtis implantés en continuité du centre-ville et des espaces urbaines denses des vallons du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio. Elle compte 15 entités différenciées par leur niveau de densité et leur qualité paysagère :

- Pietra Scritta (zone UBa - n°1) ;
- Val de Borie (zone UBa - n°2) ;
- Val de Gorbio Supérieur (zone UBa - n°3) ;
- Les Castagnins (zone UBa - n°4) ;
- Saint-Roman/Les Résédas (zone UBa - n°5) ;
- Pietra Scritta (zone UBb - n°6) ;
- Val de Gorbio Inférieur (zone UBb - n°7) ;
- Haut-Careï (zone UBb - n°8) ;
- Rigaudi (zone UBc - n°9) ;
- Boulevard de Garavan (zone UBc - n°10) ;
- Val de Careï (zone UBc - n°11) ;
- Les Vignasses (zone UBc - n°12) ;
- Borrigo/Les Vallières (zone UBc - n°13) ;
- Val de Gorbio (zone UBc - n°14) ;
- Garavan (zone UBd - n°15).

Les zones UB sont des zones urbaines denses, comptant des constructions individuelles ainsi que des immeubles collectifs. Elles constituent des zones de densification en raison, notamment, de leur proximité avec les principaux axes de communication, leur niveau d'équipement (réseaux humides, équipements publics, transports en commun, fonctionnalités urbaines et sociales...) et leur densité bâtie.

Le PLU confirme la fonction de centralité de ces espaces en périphérie du centre-ville ainsi que leur vocation à être développés.

La zone UB participe, par ailleurs, à la mise en oeuvre des orientations du PADD :



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

√ ***Densifier les espaces urbanisés proches du centre-ville.***

→Délimitation des secteurs proches du centre-ville en zone UB au regard de leur niveau de desserte, d'équipement et de la densité bâtie existante.

→Définition de dispositions réglementaires favorisant la densification de ces espaces, tout en conservant des espaces de respiration.

√ ***Optimiser l'utilisation de l'espace urbanisé par la concentration des équipements aux abords des infrastructures de transports et de déplacements.***

→Inscription d'emplacements réservés pour réalisation d'équipements.

√ ***Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.***

→Délimitation d'emplacements réservés mixité sociale.

→Dispositions réglementaires favorisant la réalisation de logements.

√ ***Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville.***

→Analyse des potentialités de développement des secteurs inscrits en zone UB afin de fixer des dispositions réglementaires adéquates et répondant aux besoins de la commune et de sa population.

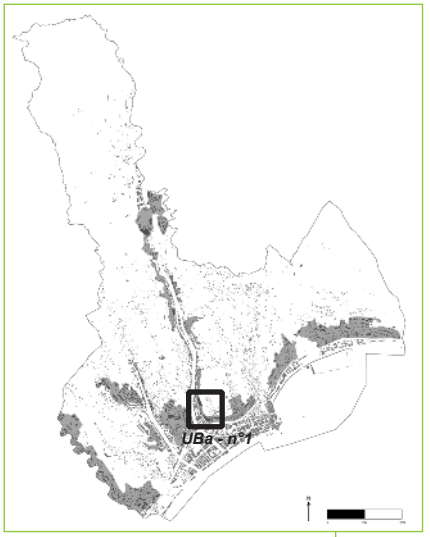
→Délimitation des secteurs UB en cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral.

→Maîtrise de l'enveloppe urbaine et densification des secteurs.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Pietra Scritta (n°1)

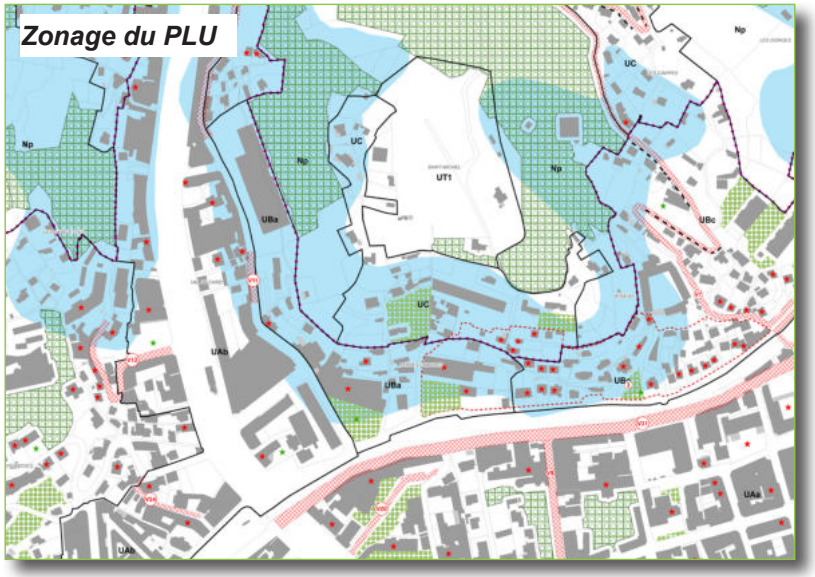


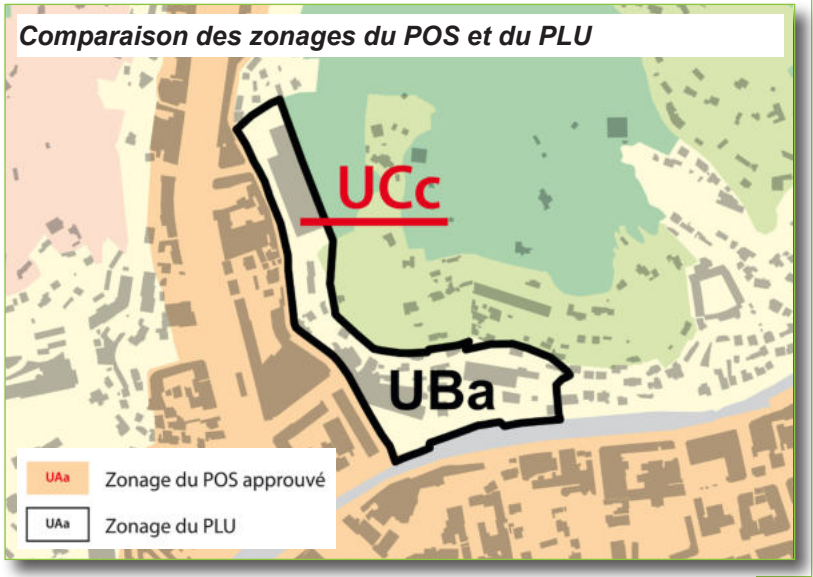
Cette entité correspond aux espaces urbains denses implantés au-delà de la voie ferrée, au pied du plateau Saint-Michel, de part et d'autre de la rue Pietra Scritta.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, et éventuellement des commerces et services de proximité.

Ce secteur UBa regroupe des bâtiments d'une hauteur relativement importante situés en arrière-plan du Careï, initialement classés en zone UCc dans le POS approuvé. Cette zone s'étend sur 3,6 ha dans le PLU.
Les dispositions réglementaires évoluent alors en faveur d'un renforcement de la densification du bâti (COS de 0,40 au POS - CES de 50% au PLU) et des règles de gabarit (hauteur de 12 m au POS et de 15 m au PLU).

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet de diverses protections particulières au PLU, visant notamment à assurer la préservation des éléments bâtis et naturels remarquables (protection au titre de l'article L.151-19 du CU). Un emplacement réservé pour élargissement de la rue Pietra Scritta (ER V11) est également programmé en limite Nord-Ouest de la zone.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

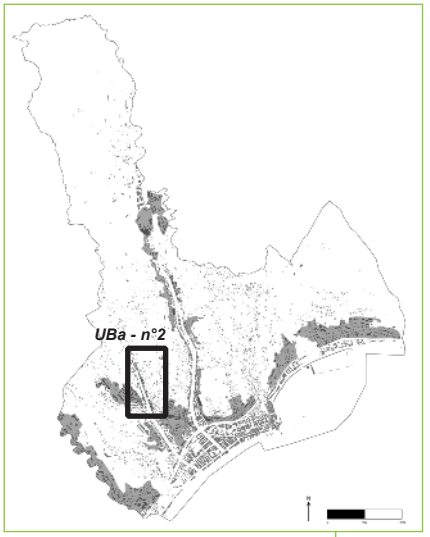
Le secteur UBa - Val de Borie (n°2)

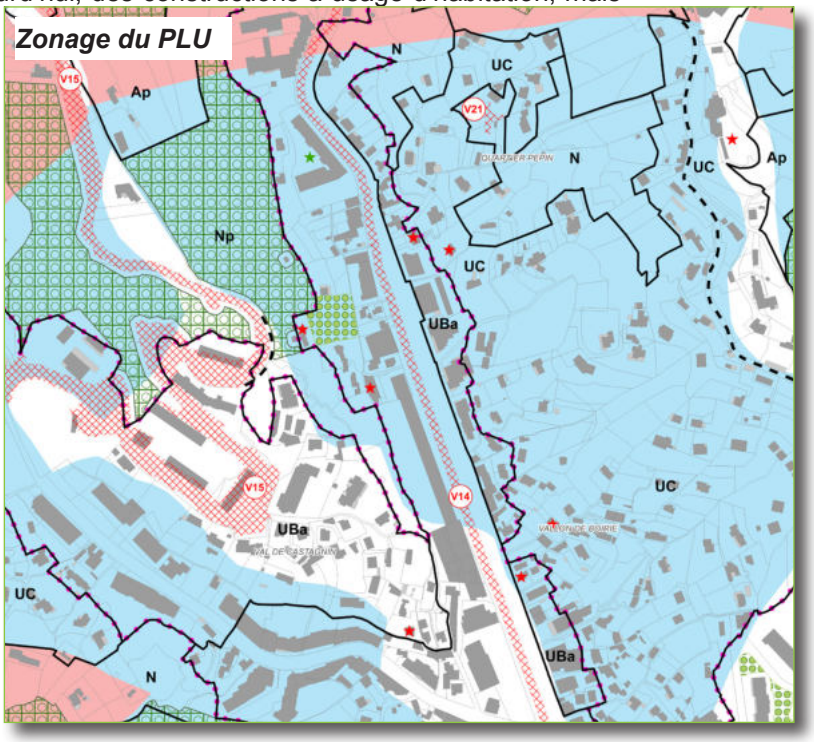
Le secteur UBa du Val de Borie comprend deux entités situées le long de l'Avenue des Acacias, de part et d'autre d'un vallon plongeant dans le Borrigo.

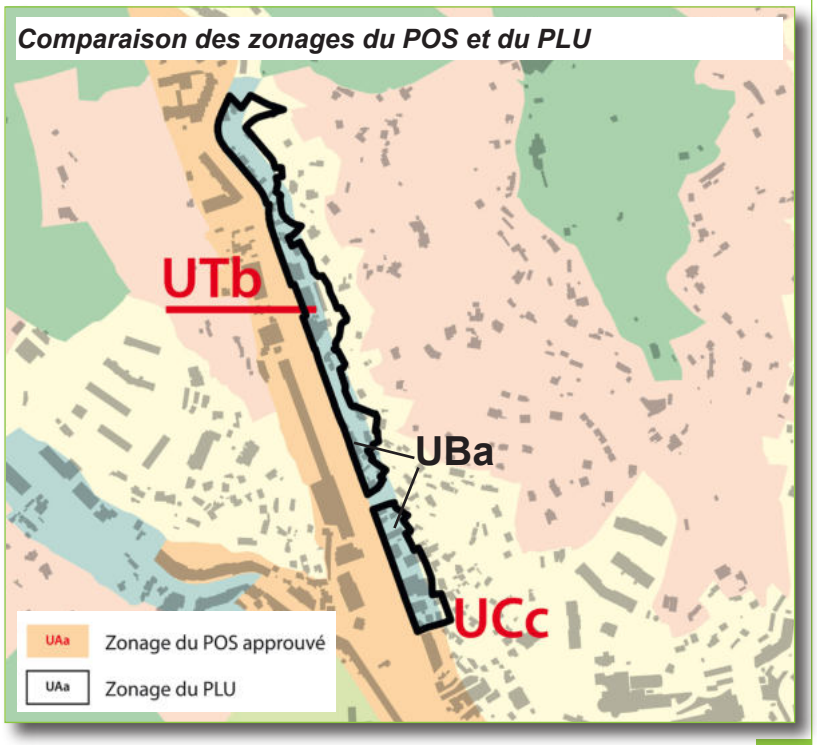
Elle regroupe des constructions de hauteur moyenne (R+5) implantées au pied du versant Est de la vallée du Borrigo.
Exception faite pour quelques constructions, les bâtiments étaient initialement inscrits en zone UTb dans le POS approuvé.
Au POS, la zone UTb représentait 2,3 ha ; les deux entités UBa du PLU s'étendent sur 2,2 ha.

Le PLU confirme la mixité fonctionnelle de ces espaces destinés à accueillir, comme c'est déjà le cas aujourd'hui, des constructions à usage d'habitation, mais également des commerces et services de proximité. Malgré les très faibles capacités d'accueil dégagées par ces entités, le projet de PLU vise à renforcer l'urbanisation dans ces quartiers proches des espaces urbains denses de la vallée, au travers de dispositions réglementaires favorisant la constructibilité (CES et hauteurs importants). Un projet d'aménagement est notamment prévu dans la partie Nord de la zone (parcelle BH 01) en vue de réaliser une trentaine de logements sociaux en partenariat avec le Logis Familial.

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet de diverses protections particulières au PLU. Elles visent notamment à assurer la préservation des éléments bâtis remarquables (protection au titre de l'article L.151-19 du CU).







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Val de Gorbio Supérieur (n°3)

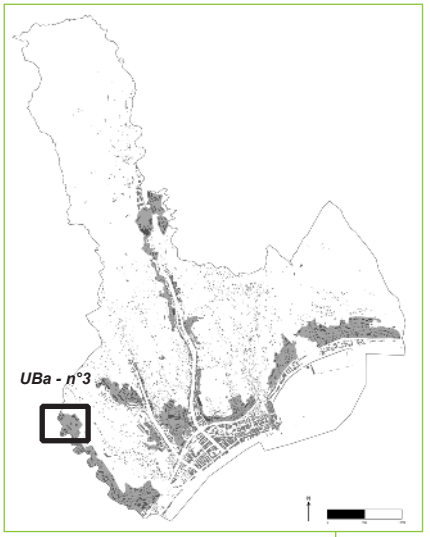
Cette entité UBa se situe dans la partie supérieure du Val de Gorbio, en limite communale avec Gorbio. Les constructions se sont implantées de part et d'autre de la RD 23 reliant les deux communes.

Elle regroupe plusieurs copropriétés bâties ; la plus importante étant la Résidence Parc Azur dont les 4 bâtiments, de par leurs hauteurs très importantes (> à 40 m), marquent nettement le paysage de cette vallée.

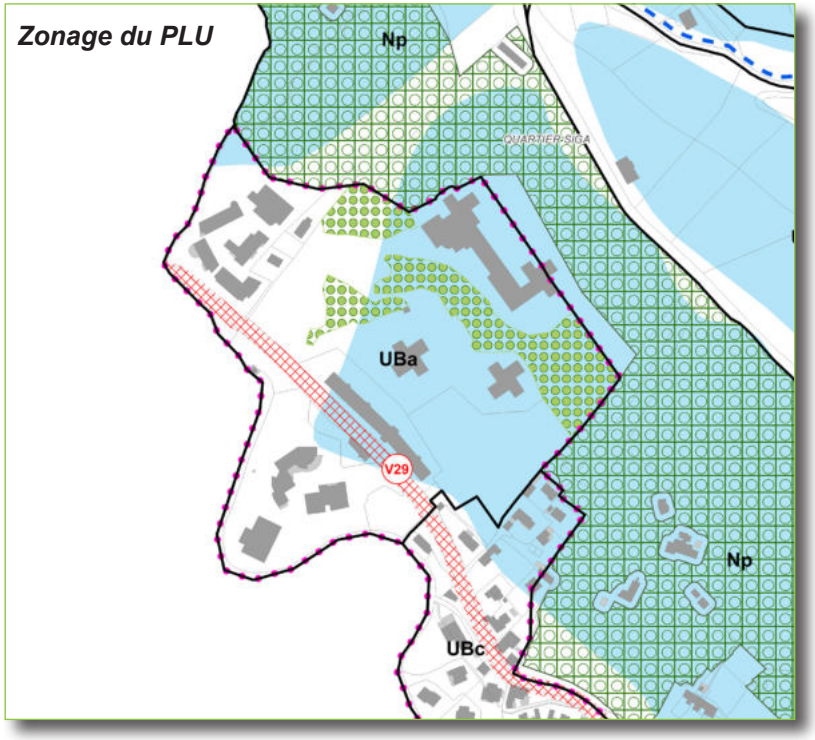
Le classement de ce secteur en zone UBa dans le PLU confirme la vocation de centralité de ce pôle secondaire de la commune en favorisant l'accueil de commerces et services de proximité, en complément des constructions à usage d'habitation. Ces constructions viendront compléter l'offre existante.

Le secteur UBa du Val de Gorbio couvre des parcelles initialement inscrites en zone UCb au POS en y renforçant la constructibilité (CES et hauteur plus importants). Cette entité UBa (6,8 ha) revoit la délimitation définie dans le POS pour n'intégrer que les immeubles les plus imposants.

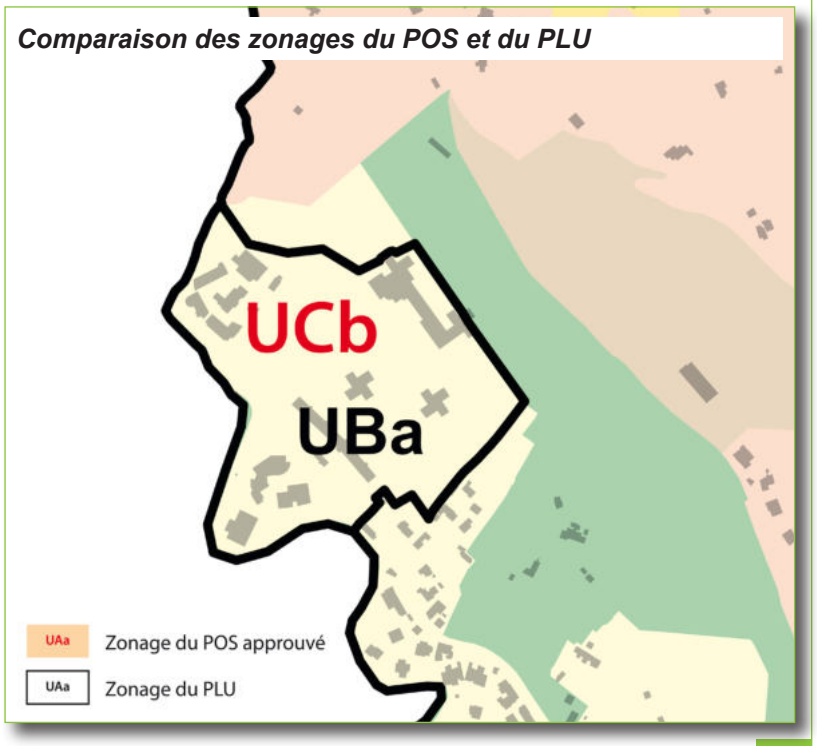
Enfin, un emplacement réservé pour élargissement de la Route de Gorbio (RD 23) est également prévu dans ce secteur (ER V29).



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

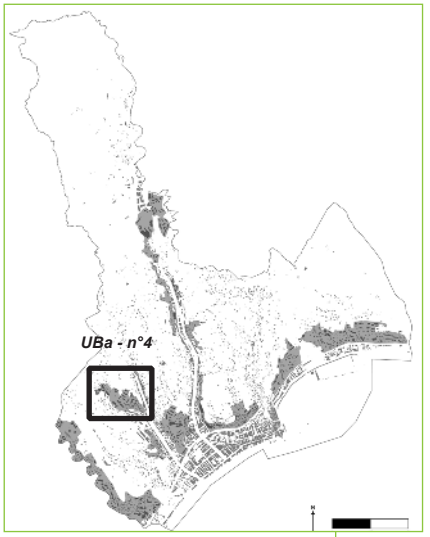
Le secteur UBa - Les Castagnins (n°4)

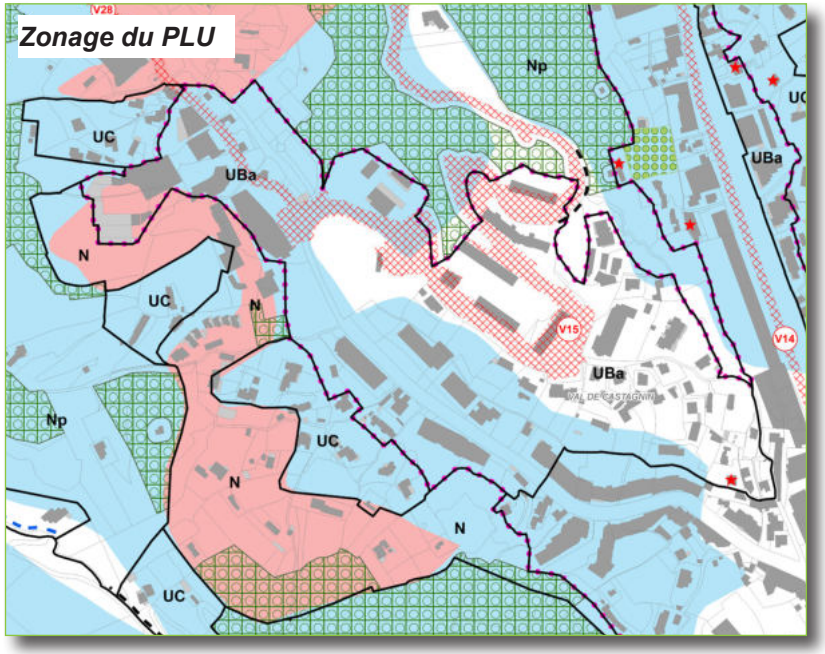
Ce secteur UBa se situe dans la partie Nord-Ouest du territoire communal. Il regroupe les constructions situées sur les versants du Val des Castagnins, de part et d'autre de la Route de Sainte-Agnès (RD 22).
Il se caractérise par la présence de grands ensembles urbains : la copropriété des Suillets (5 bâtiments en R+ 5) et la copropriété La Châtaigneraie (2 bâtiments en R+9 et R+11). Des surfaces commerciales alimentaires et de bricolage viennent également compléter ce pôle secondaire de l'Ouest de la commune.

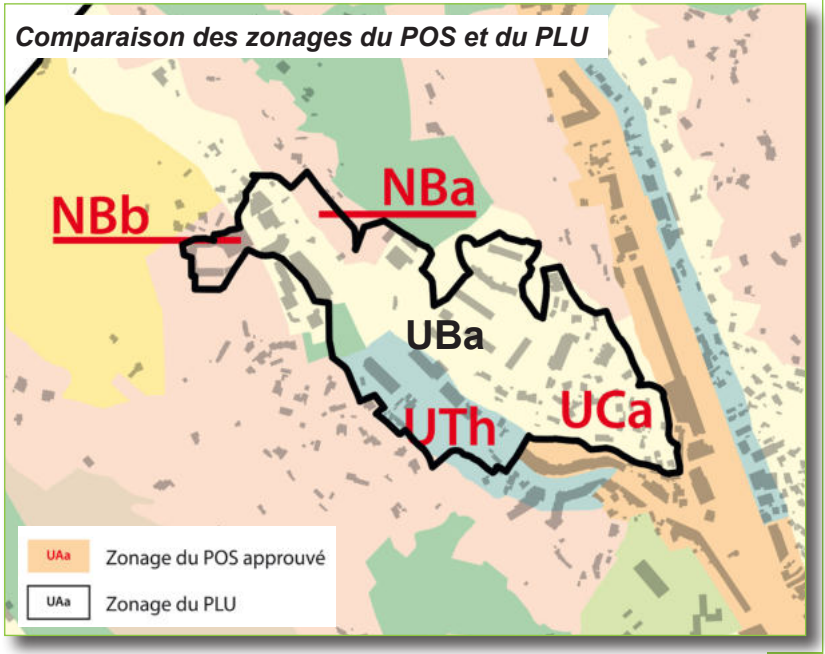
Le projet de PLU fait évoluer le zonage du POS dans ce secteur. Le nouveau secteur UBa regroupe des constructions et aménagements existants issues des zones UCa, UTh, NBa et NBb du POS approuvé. Il est amené à être densifié dans le projet du PLU, en cohérence avec les constructions existantes. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% et les hauteurs à 15 m. Le nouveau secteur UBa des Castagnins représente une superficie de 11,1 ha.

Il comporte par ailleurs des prescriptions particulières :

- Un emplacement réservé pour élargissement de l'Avenue de Prades (ER V15) ;
- Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Un Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) s'applique également sur l'ensemble de la zone. Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 35 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.
Un programme de logements est notamment projeté dans ce secteur de la commune. En application des dispositions ci-dessus, il devrait permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements dont 17 logements sociaux.



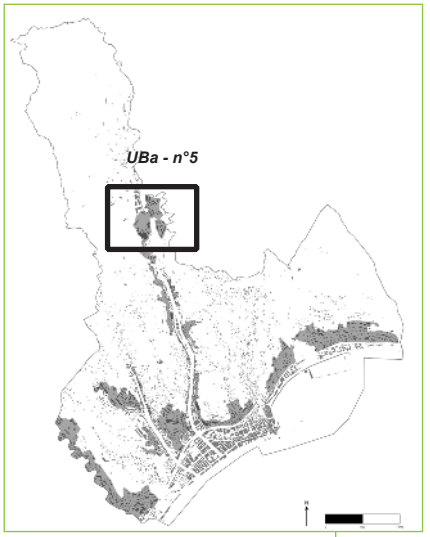




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBa - Saint-Roman & Les Résédas (n°5)



Le quartier de Saint-Roman se situe au Nord du territoire communal, en limite avec Castellar. Il s'étend de part et d'autre de l'avenue éponyme qui permet d'accéder à la zone d'activités du Haut-Careï.

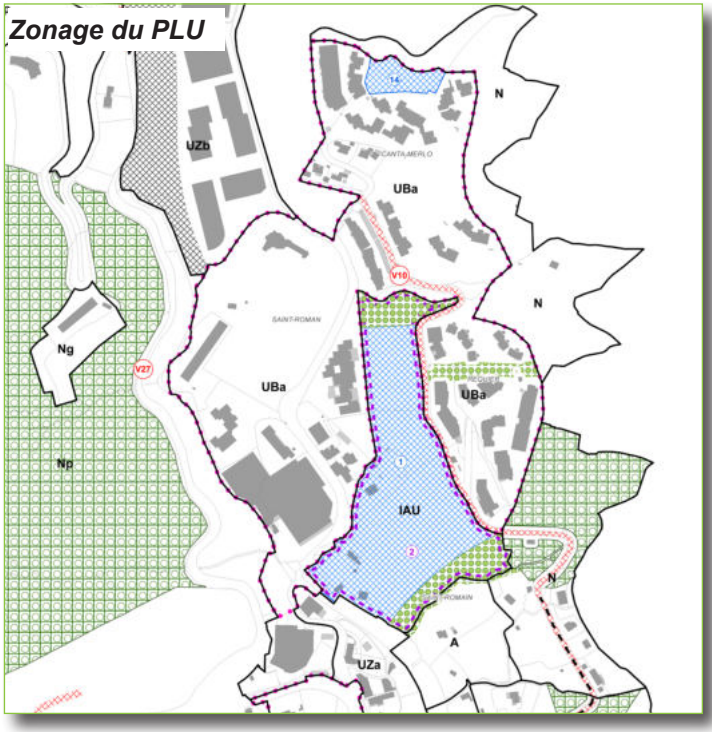
Ce secteur constitue un pôle secondaire majeur pour la commune. Véritable quartier de vie, il regroupe des commerces, des services, des logements - essentiellement sous forme d'habitat collectif - ainsi que des équipements publics scolaires, péri-scolaires et sportifs.

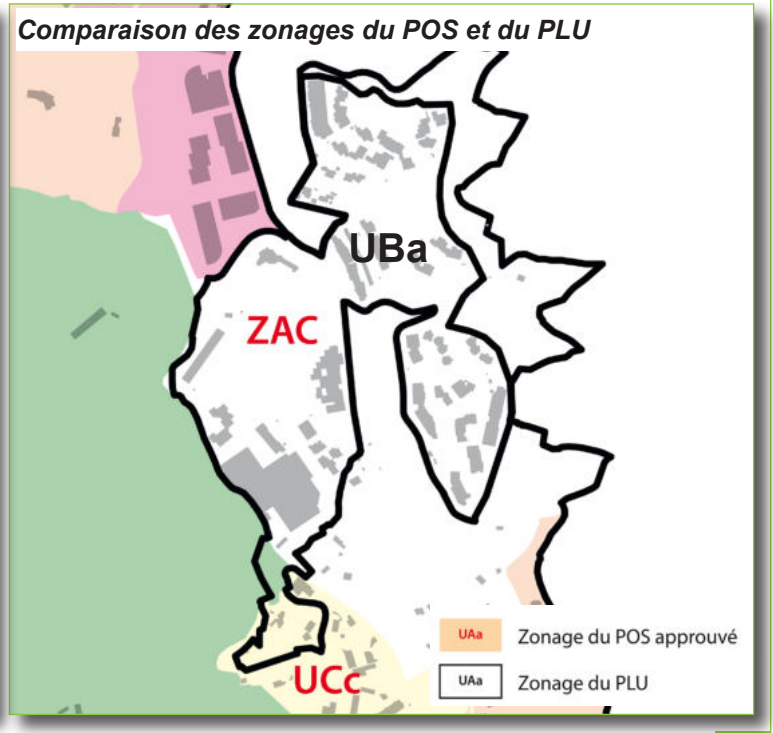
Le PLU confirme la vocation et le rôle de pôle secondaire de ce secteur en l'inscrivant en zone UBa ; cette dernière étant destinée à accueillir de la mixité fonctionnelle et sociale et l'urbanisation à vocation tend à y être densifiée.

Cette entité identifie les constructions existantes inscrites dans le périmètre de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï supprimée en 2008 et les reclasse dans un secteur approprié ainsi que les constructions à vocation commerciale initialement inscrites en zone UCc dans le POS. Elle intègre également les constructions à vocation économique et commerciale (supermarchés de Saint-Roman et pôle commercial « Les Jardins du Careï », en entrée de ville, le long de la route de Sospel.

Elle est par ailleurs concernée par diverses prescriptions :

- Une servitude de mixité sociale (SMS n°14) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme favorisant la construction de logements pour actifs dans le quartier des Résédas. Elle devrait permettre la réalisation d'une soixantaine de logements sociaux. Ces dispositions viennent en complément du Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) qui s'applique sur l'ensemble de la zone UBa ;
- Un emplacement réservé pour l'élargissement et l'aménagement de la Route du Mont Gros (ER V10) ;
- Des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant notamment d'assurer les continuités écologiques au niveau du vallon traversant la zone, partie intégrante de la trame verte





communale.

Ce secteur, et plus particulièrement la frange Est de la zone, en limite avec Castellar, est par ailleurs concerné par des aléas de mouvements de terrain de grandeur ampleur identifiés dans le porter à connaissance de l'État publié en juin 2016 et dont il faudra tenir compte dans les futurs aménagements.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb - Pietra Scritta (n°6)

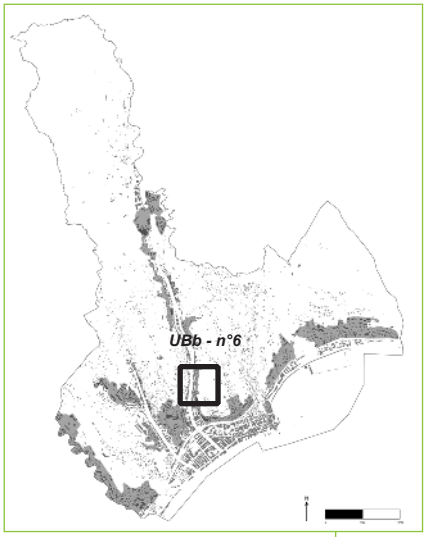
Cette entité correspond aux espaces urbains moyennement denses implantés en continuité de la zone UBa décrite ci-dessus. Elle se situe au pied du plateau Saint-Michel, en arrière-plan des immeubles de grande hauteur bordant le Careï.
Le classement au sein de la zone UBa est cohérent avec la typo-morphologie de la zone.

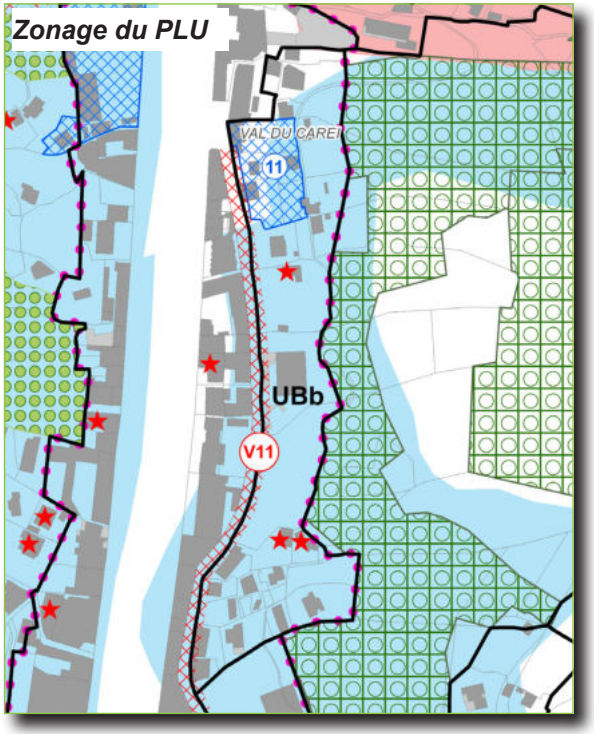
Le PLU confirme la vocation de cette entité destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, et éventuellement des commerces et services de proximité.

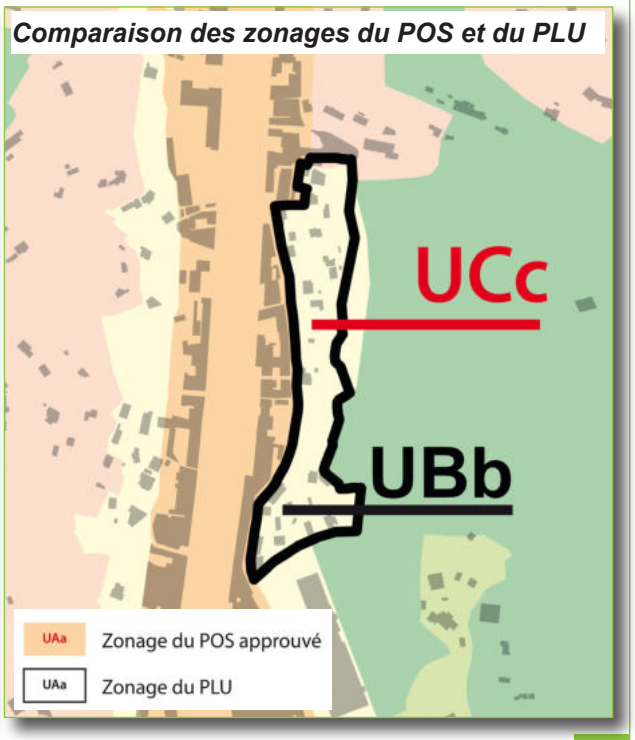
Le secteur UBa regroupe des constructions aux caractéristiques similaires classées en zone UCc dans le POS approuvé.
La délimitation définie dans le POS et les dispositions réglementaires évoluent. Elles favorisent un renforcement de la densification du bâti (COS de 0,40 au POS - CES de 40% au PLU) tout en conservant une hauteur similaire à celle autorisée dans le POS, afin notamment de ne pas bloquer les perspectives sur les espaces paysagers du plateau Saint-Michel.

Ce secteur UBb est par ailleurs concerné par une servitude de mixité sociale (SMS n°11), au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, favorisant la construction de logements pour actifs. Cette servitude devrait permettre la réalisation d'environ 10 logements conventionnés.
Un emplacement réservé est également délimité en vue d'élargir la rue Pietra Scritta (ER V11).

En outre, les bâtiments les plus remarquables du patrimoine bâti mentonnais sont identifiés et protégés dans l'inventaire du patrimoine.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb - Val de Gorbio Inférieur (n°7)

Le secteur UBb du Val de Gorbio Inférieur se situe à l'extrémité Ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Il regroupe les espaces urbains les plus denses implantés de part et d'autre de la Route de Gorbio (RD 23), à partir de la rue Paul Morillot, en limite Sud.

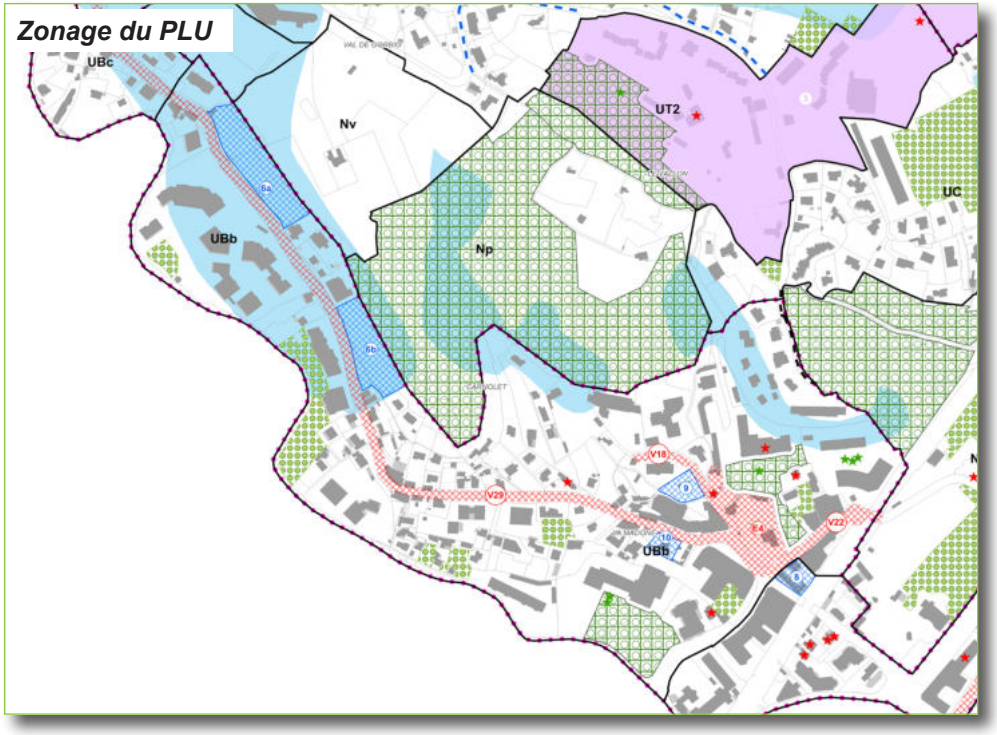
Le PLU confirme la destination mixte de ce secteur où se trouvent à la fois des habitations - essentiellement sous forme d'habitat collectif -, des commerces, de l'activité (hôtels), des équipements collectifs ainsi que des services de proximité. Le centre hospitalier La Palmosa se situe dans cette zone UBb.

Le nouveau secteur UBb du PLU regroupe les constructions des zones UBa (secteur autour de l'hôpital), UCa, UCb et UCc (à vocation d'habitation)t UG (voie ferrée) du POS approuvé, et couvre ainsi une superficie de 22,4 ha.

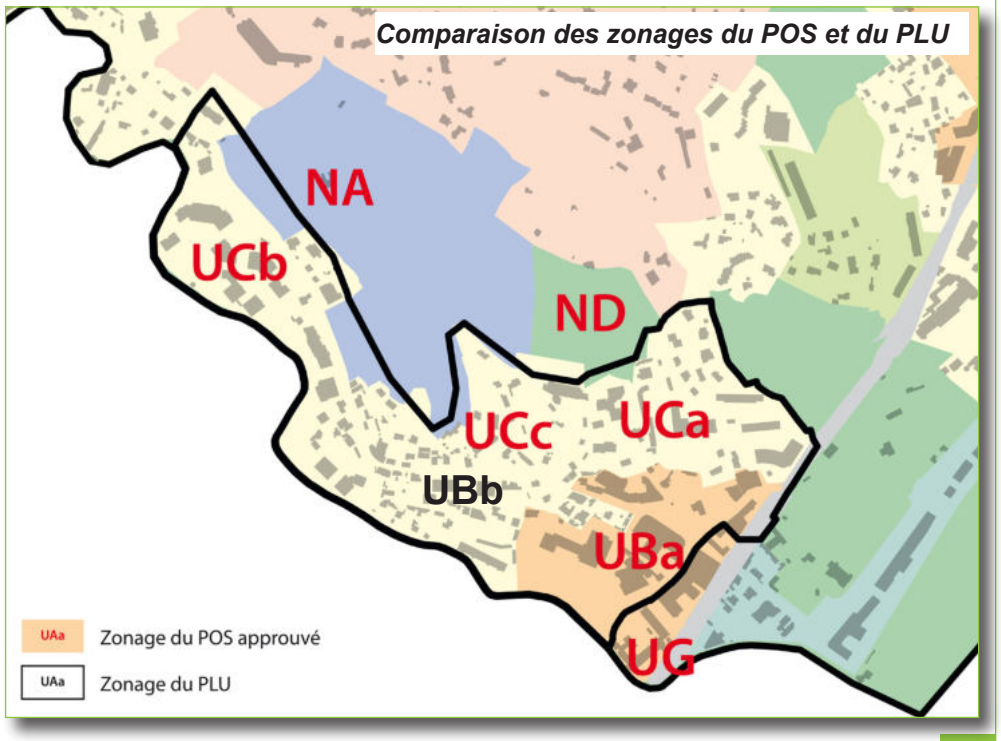
Ce quartier est amené à évoluer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. En effet, bien que les hauteurs autorisées soient identiques à celles du POS, le niveau de desserte de ce quartier en fait un espace de densification idéal. La constructibilité des parcelles vierges encore disponibles sera favorisée par des emprises au sol plus ou moins similaires que le POS (CES de 40% contre un COS de 0,40 ou 0,50 dans le POS approuvé).



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb du Val de Gorbio Inférieur fait enfin l'objet de différentes prescriptions dans le PLU :

- 4 servitudes de mixité sociale (SMS n°6a, 6b, 9 et 10) sont délimitées dans cette partie de la commune afin de développer l'offre en logements pour actifs dans cette partie de la commune. Au total, près de 60 logements locatifs sociaux devraient être produits dans ce secteur ;
- Trois emplacements réservés pour amélioration de la voirie (ER V18, V22 et V29) ;
- Un emplacement réservé pour l'aménagement d'une crèche sur les terrains de l'église orthodoxe (ER E4) ;
- Des Espaces Boisés Classés (EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme) issus du POS approuvé sont maintenus sur les parcs boisés et paysagers de l'hôpital et des résidences privées ;
- Enfin, les éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
  Ces deux dernières protections participent à la préservation de la trame verte communale.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBb - Haut-Careï (n°8)

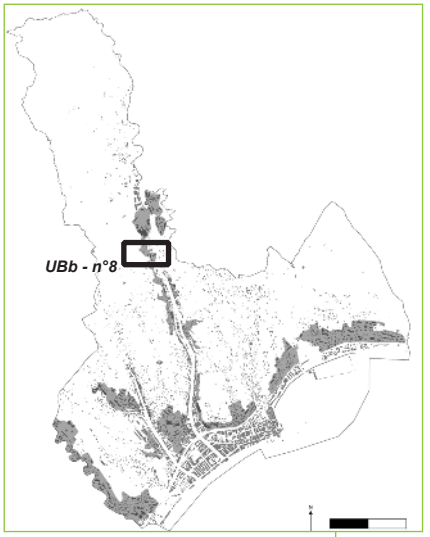
Cette entité se situe dans la partie Nord de la commune, dans le secteur du Haut-Careï. Elle constitue une porte d'entrée sur le territoire mentonnais depuis la sortie de l'autoroute A8. Le viaduc de l'autoroute surplombe cette zone.

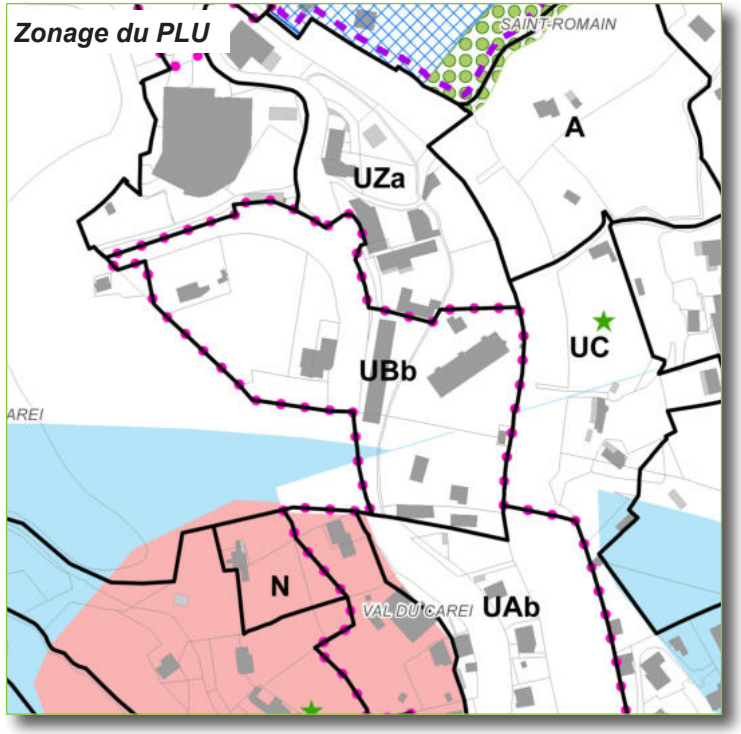
Elle couvre des terrains occupés par des constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles) et de commerces, implantées de part et d'autre de la Route de Sospel (RD 2566), dans sa portion permettant d'accéder à l'autoroute.

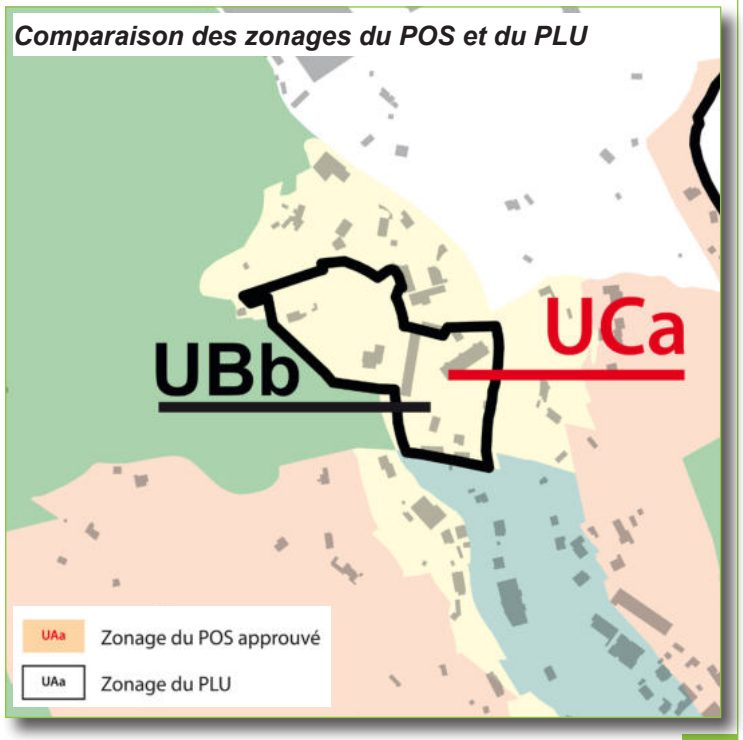
Initialement classée en zone UCa au POS approuvé (zone d'habitation discontinue de densité modérée), cette entité UBb est amenée à être densifiée dans le PLU tout en conservant sa vocation principale (mixité des fonctions urbaines). Les hauteurs restent similaires mais la constructibilité est renforcée par une emprise au sol quasiment similaire (COS de 0,50 au POS - CES de 40% au PLU).

La délimitation définie dans le POS est réduite. Le secteur couvre désormais une superficie de 1,8 ha.

Ce secteur est concerné par le Périmètre de Mixité Sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) défini sur l'ensemble des zones urbaines denses en vue de répondre aux objectifs de production de logements sociaux fixés par le Contrat de Mixité Sociale 2014-2016 et 2017-2019. Dans ce cadre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 35 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

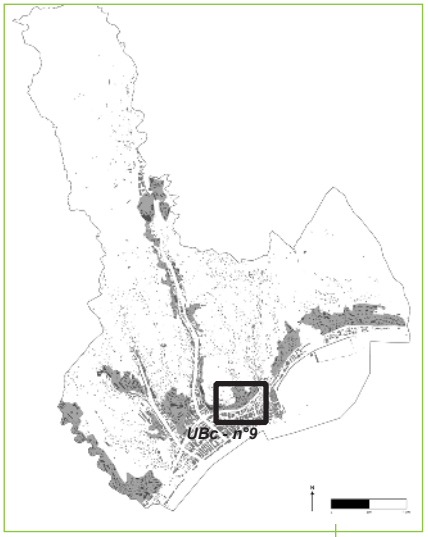
2.1 - Les zones urbaines (U)

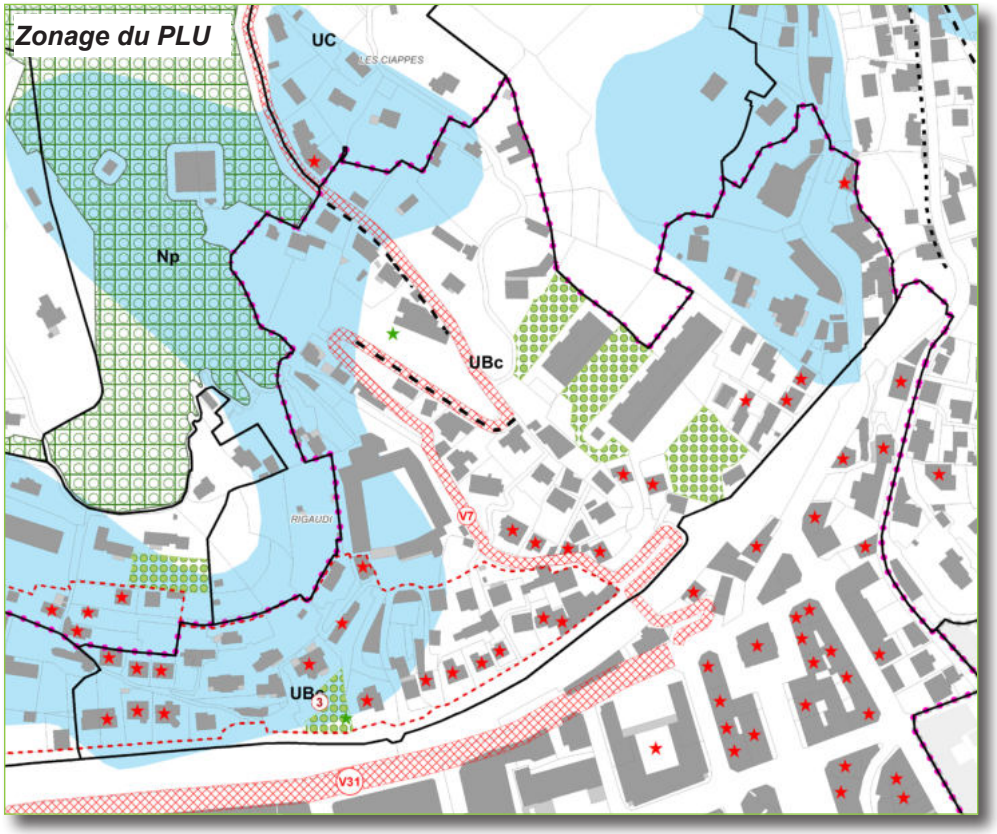
Le secteur UBc - Rigaudi (n°9)

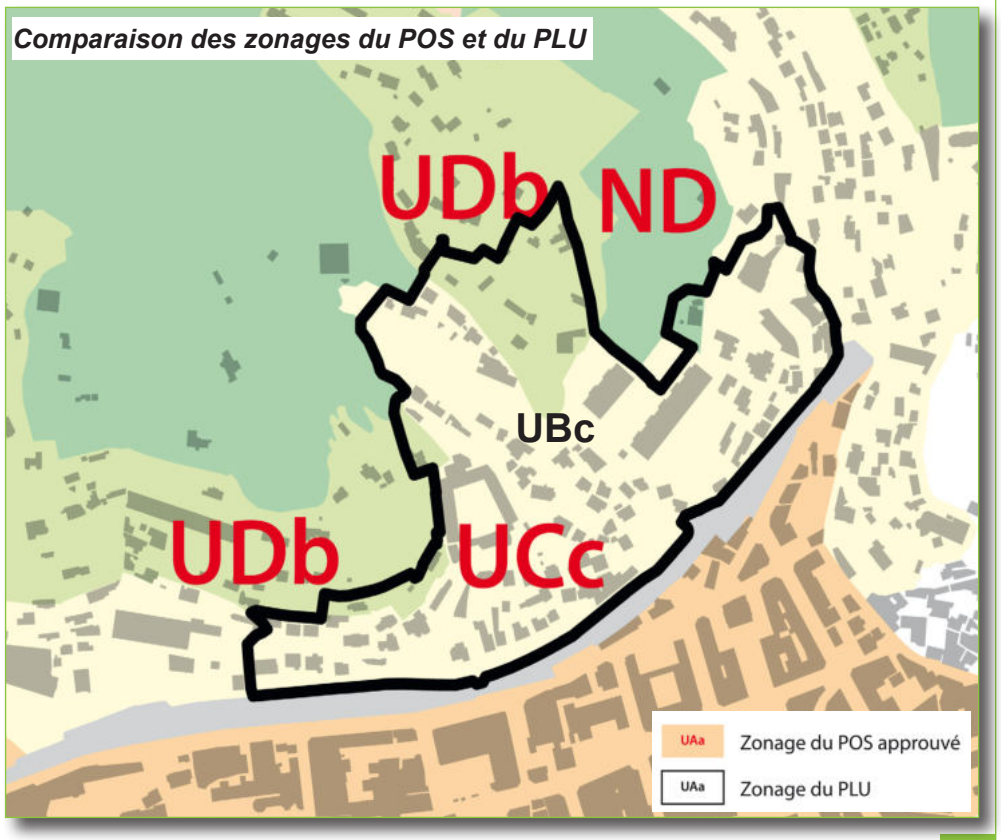
Le secteur Rigaudi se situe au Nord du centre-ville, sur les premières hauteurs mentonnaises, par delà la voie ferrée.
Les constructions s'y sont implantées le long de la Route des Ciappes de Castellar, sur le versant Est du plateau Saint-Michel. Leur positionnement leur confère un panorama d'exception sur le centre historique et la baie de Menton.

Hormis quelques immeubles de grande hauteur (R+6) et l'IUT Carrières Sociales, cette entité est essentiellement composée de villas et hôtels particuliers de hauteur modérée (R+2 voire R+3).

Les dispositions réglementaires proposées pour le secteur UBc dans le PLU ne conduiront pas à une évolution trop importante ce secteur de la commune où les potentialités bâties restent très limitées. En outre, l'évolution de l'urbanisation devra se faire dans le respect de dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes







qui classe ce secteur en tant qu' « espace urbanisé sensible à forte valeur paysagère » (continuité avec l'urbanisation existante, comblement des parcelles vierges). La hauteur est limitée à 9 m (comme pour les zones UCc et UDb du POS). Elle s'inscrit dans le gabarit existant. Seule l'emprise au sol définie permettra une extension de l'urbanisation limitée de ce quartier (COS de 0,40 - CES de 30%).
Le secteur UBc du PLU intègre également quelques parcelles des anciennes zones NBa et ND du POS approuvé. De ce fait, elle représente 8,4 ha.

Cette entité est par ailleurs concernée par un emplacement réservé pour voirie (ER V7) prévu pour l'élargissement à 6 m de la Route des Ciappes de Castellar. Il permettra notamment d'améliorer la sécurité de cet axe parfois très étroit.

Enfin, de par sa proximité avec le centre-ville de Menton, le quartier de Rigaudi compte de nombreuses constructions caractéristiques de la qualité patrimoniale, architecturale mais également paysagère de la commune. Ces dernières sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (protection d'éléments ponctuels et périmètre de protection à l'échelle du secteur).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Garavan (n°10)

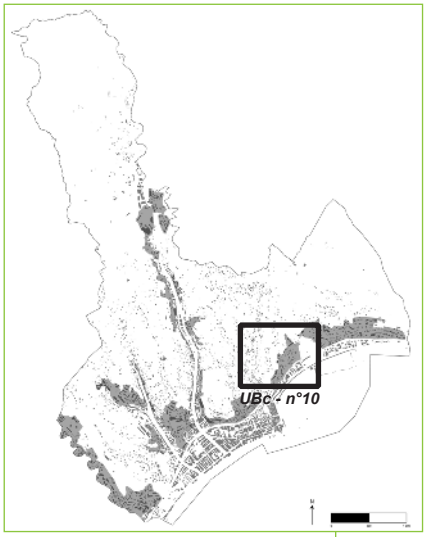
Cette entité se positionne sur les premières hauteurs du versant surplombant le quartier de Garavan. Elle regroupe des constructions implantées entre la voie ferrée (ligne Nice-Vintimille) au Sud et le Boulevard de Garavan (RD 124) au Nord, l'olivaie du Pian à l'Est et le centre ancien à l'Ouest.

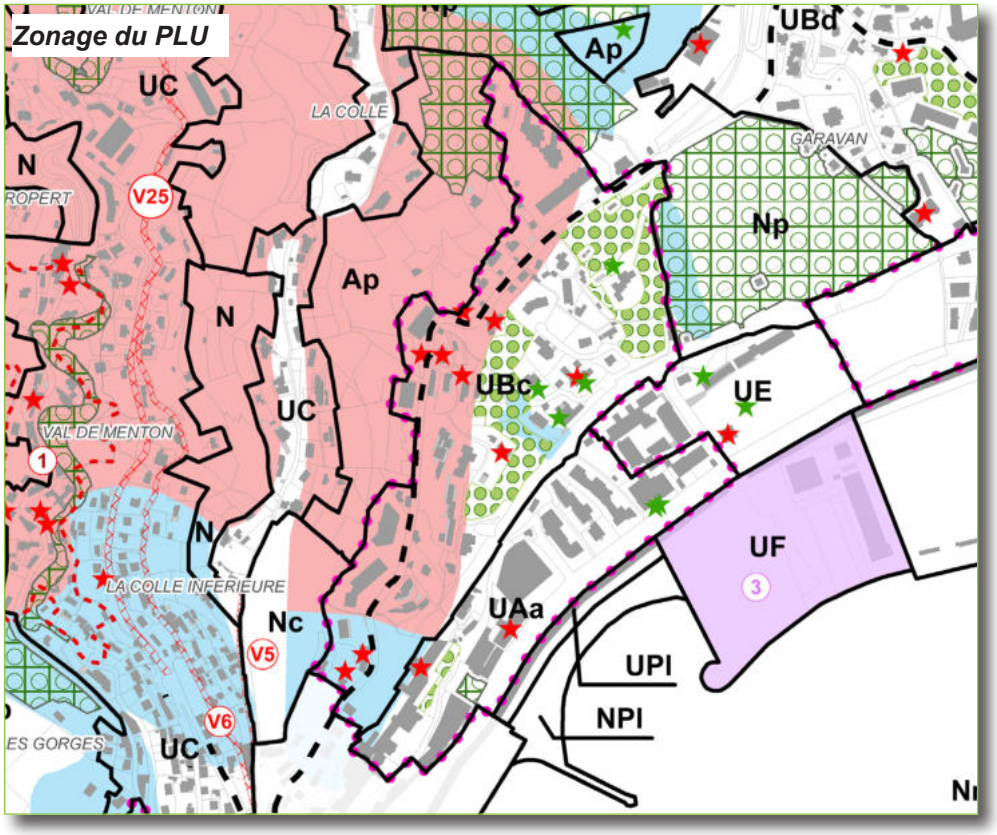
Elle constitue un secteur urbain de densité modérée composé essentiellement de bâtiments collectifs à usage d'habitation, de villas et hôtels particuliers. Dans un souci de préservation des vues sur le grand paysage mentonnais, la hauteur des constructions n'est pas très importante (R+4 maximum), en cohérence avec le bâti existant.

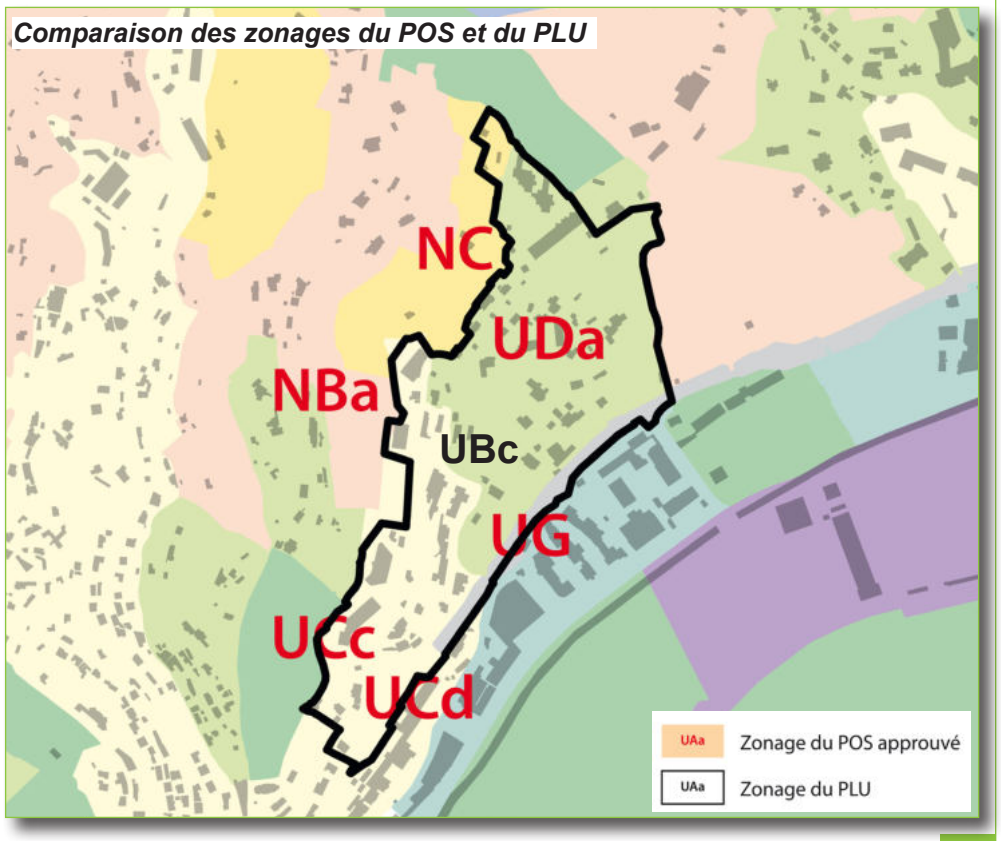
Garants de la qualité paysagère remarquable de ce quartier, les espaces boisés et paysagers sont également très présents.

En outre, cette entité compte un équipement culturel majeur de la commune : le Muséum d'Histoire Naturel et le Jardin du Val Rameh à l'extrémité Est de la zone.

Le nouveau secteur du PLU s'étend sur 11,9 ha.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le projet de PLU maintient les caractéristiques et la typologie de la zone UB (COS de 0,40 en UCc et 0,30 en UDa au POS - CES de 30% dans le projet de PLU). Les capacités d'accueil disponibles aujourd'hui dans cette partie de la commune étant très limitées, ce secteur devrait évoluer qu'à la marge, dans les années à venir. Cette évolution s'inscrit dans le respect des dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes. En effet, cette dernière qualifie cette entité d'« espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère » ; espace remarquable du paysage mentonnais à préserver dans le cadre du PLU.

Bien qu'aujourd'hui urbanisée, la partie Ouest de cette entité est par ailleurs concernée par des risques forts de mouvements de terrain. Les parcelles particulièrement impactées sont inscrites en zone rouge, inconstructible, du PPR approuvé. Pour ces dernières, il sera fait application des dispositions de ce document.

Enfin, la qualité patrimoniale et paysagère de ce secteur est préservée dans le PLU. Les bâtiments et éléments naturels les plus remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Val de Careï (n°11)

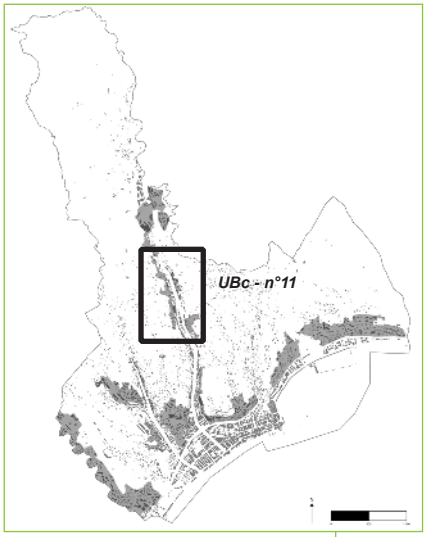
Le secteur UBc du Val de Careï est constitué de trois entités implantées de part et d'autre de la vallée du Careï, en arrière-plan des espaces urbains denses bordant l'Avenue de Sospel (RD 2566).

Il regroupe un ensemble bâti moyennement dense et de hauteur modérée (R+1 voire R+2) respectant la pente des versants sur lesquels les constructions se sont établies. Elles occupent les terrasses des anciennes restanques, parfois encore visibles, et où la végétation arborée (agrumiers essentiellement) prédomine.

une superficie de 11,1 ha environ.

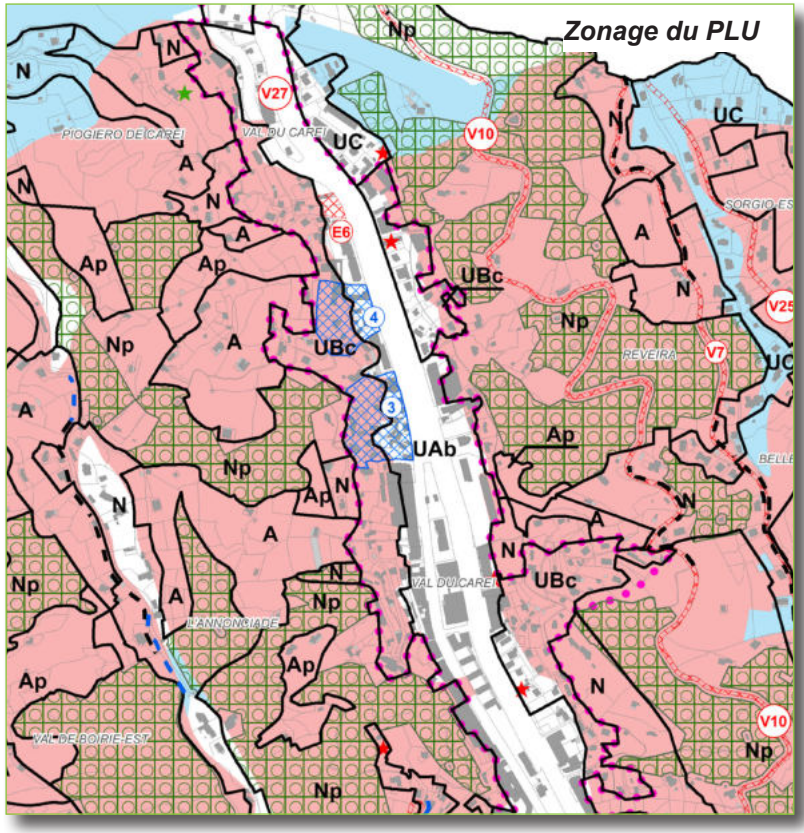
Ces secteurs UBc, et plus particulièrement celui situé sur le versant Ouest du Careï, sont inscrits en zone rouge du PPR Mouvements de terrain et Séisme approuvé en février 2001. Bien qu'inconstructible, le PLU identifie ces secteurs à vocation urbaine compte-tenu du bâti existant.

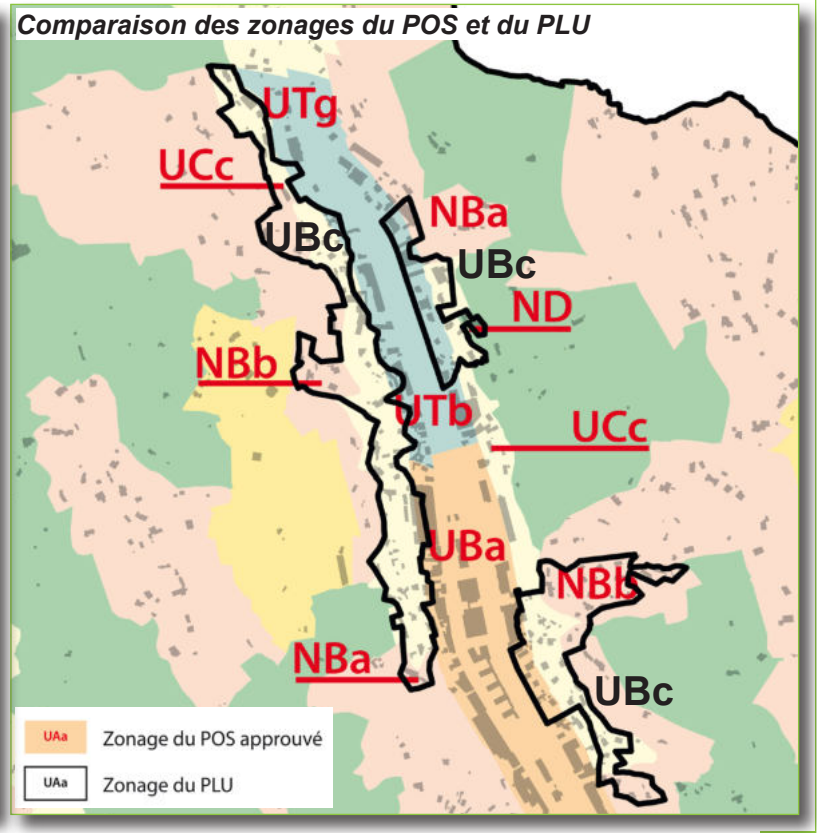
Les entités UBc du Val du Careï font par ailleurs l'objet



Il intègre diverses zones urbaines du POS approuvé (UBa, UCc, UTg, UTb, NBa, NBb) et une parcelle construite initialement en zone ND au POS.

Le PLU confirme la vocation de ce secteur où les constructions à usage d'habitation dominent.
Les dispositions réglementaires du nouveau document d'urbanisme conservent la typologie de la zone en permettant notamment sa densification (hauteur augmentée à 9 m contre 7 m en zone NBa et NBb du POS - CES de 30% contre COS de 0,40 (UCc), 0,12 (NBa) ou 0,08 (NBb) au POS).
Ces trois secteurs représentent





PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

de protection au titre des éléments de patrimoine bâti à protéger (Article L.151-19 du CU) et de deux servitudes de mixité sociale (SMS n°3 et 4 délimitées en partie sur le secteur le plus à l'Ouest). Ces servitudes de mixité sociale reprennent les périmètres d'études actés entre la commune et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA. A ce titre, elles s'étendent également sur la zone UAb du Careï. Au sein de la zone UBc, les SMS se positionnent dans le périmètre de la zone rouge du PPR Mouvements de terrain. Ces espaces sont inconstructibles et seule l'emprise des terrains située en zone UAb favorisera la production de logements sociaux (cf. paragraphe précédent sur la zone UAb du Careï).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Les Vignasses (n°12)

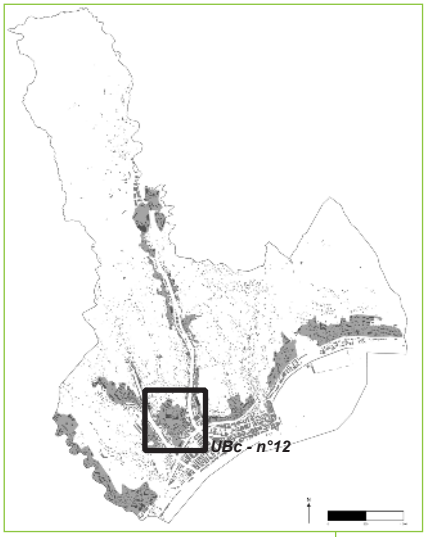
Le quartier des Vignasses se situe entre les vallées du Careï et du Borrigo, au Nord du centre-ville et de la voie ferrée. Il est principalement desservi, depuis le Careï, par l'Avenue Riviera.

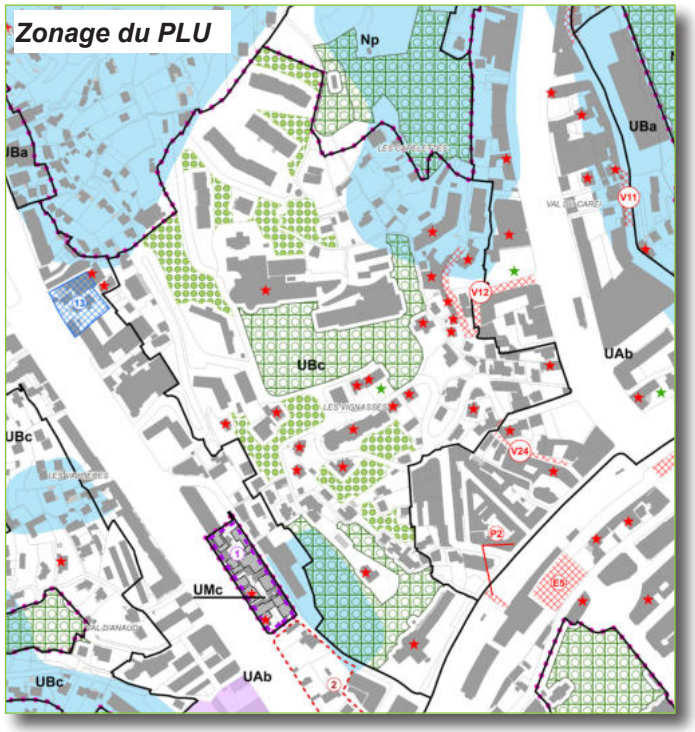
Cette entité, essentiellement à vocation d'habitat, regroupe des villas et hôtels particuliers de hauteur modérée variant entre 2 et 4 niveaux, des copropriétés privées telles que la Villa de La Vierge dominant la gare de Menton ou l'immeuble «Carpe Diem», ainsi que les propriétés majestueuses des hôtels Winter Palace et Riviera Palace accompagnées de leurs jardins. Ces deux bâtiments sont protégés au titre des Monuments Historiques inscrits.
Les constructions se sont implantées sur les pentes de la colline de l'Annonciade offrant des perspectives remarquables sur le centre-ville et la baie de Menton.
L'ensemble bâti donnant sur l'Avenue de Sospel - Secteur Riviera - compte pour sa part quelques commerces (restauration, hôtels, ...).

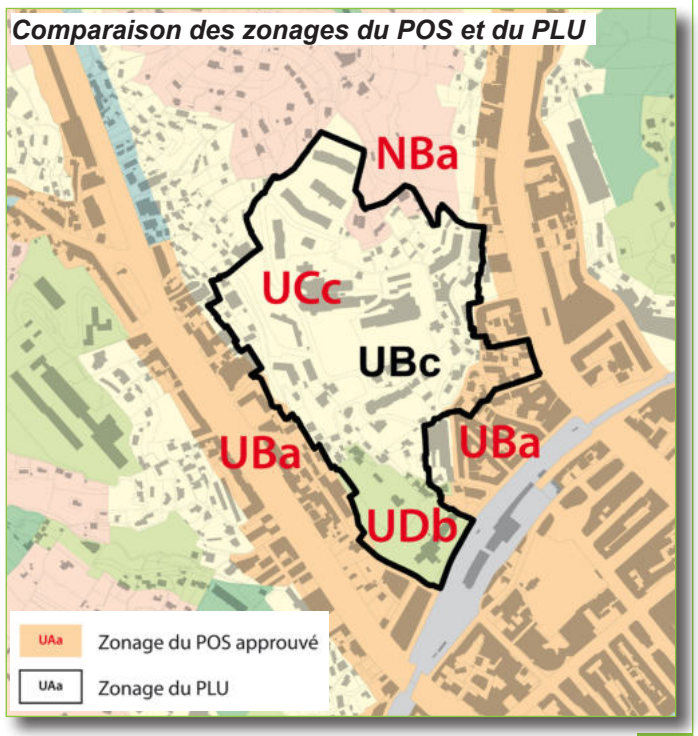
Le secteur UBc, d'une superficie de 15,7 ha, intègre les constructions inscrites en zones UBa (secteur Riviera et Borrigo), UCc, UDb et NBa du POS approuvé.

Les dispositions réglementaires du PLU viennent renforcer, à la marge, la densité de ces espaces (CES de 30%). Néanmoins, au regard des capacités foncières très limitées dans ce secteur, il évoluera peu au cours des prochaines années et le caractère naturel sera préservé par la définition d'un coefficient de végétalisation établi à 40% de l'unité foncière ; ces espaces devant être traités en espaces verts pleine terre.

Il fait par ailleurs l'objet de prescriptions particulières :
- Un emplacement réservé pour voirie (ER V12) en vue de l'élargissement de la Montée du Lutétia ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC - Article L.113-1 du CU) du POS délimités sur les jardins du Winter Palace, du Riviera Palace et de la Villa de La Vierge sont conservés ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU ont été définis sur les jardins paysagers des différentes copropriétés ;
  Ces deux derniers éléments participent au maintien de la trame verte communale.



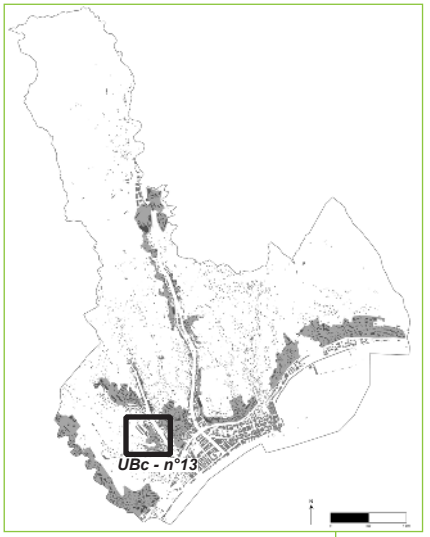




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- Les bâtiments et éléments naturels identitaires du patrimoine mentonnais sont également protégés au titre de ce même article.



Le secteur UBc - Les Vallières (n°13)

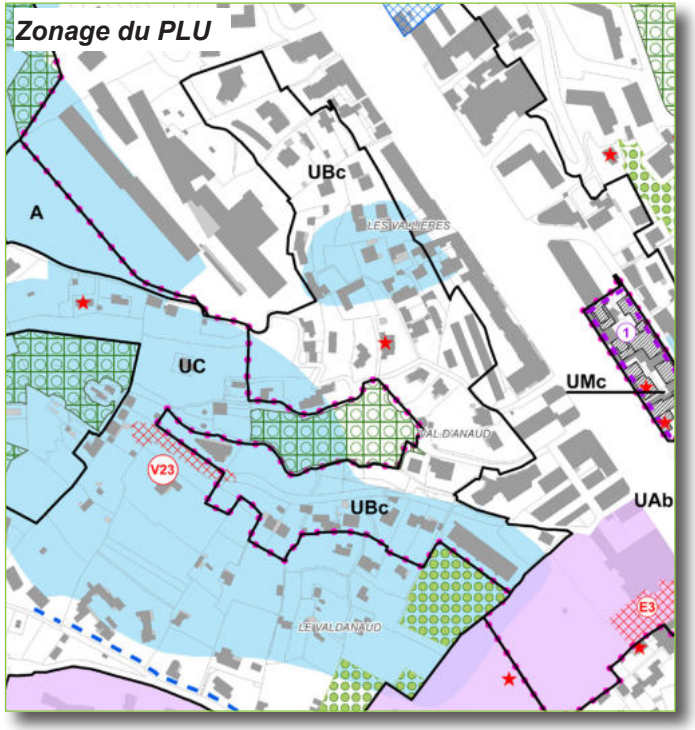
Le secteur des Vallières est localisé dans le bas de la vallée du Borrigo. Il est accessible directement depuis le Cours René Coty desservant la vallée, ou l'Avenue Guillaume Ier de Provence. L'Allée des Hespérides et le Chemin de Sainte-Agnès desservent l'intérieur du quartier.

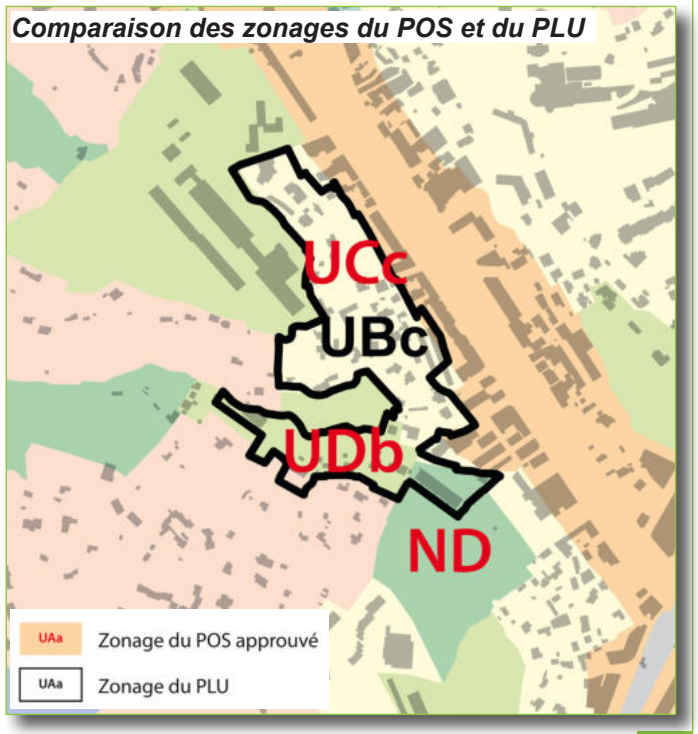
Cette entité regroupe les constructions situées en arrière-plan du Borrigo - à l'Est de la zone -, entre le lycée Pierre et Marie Curie à l'Ouest et l'Avenue Guillaume Ier de Provence au Sud.

Essentiellement à vocation d'habitation, les bâtiments sont de petites maisons de ville, de hauteur modérée (R+1 à R+2). Elles se sont implantées selon la topographie des terrains, sur les planches des restanques encore très présentes sur ce versant de la colline du Val d'Anaud.

Le PLU conforte la vocation de ce quartier en inscrivant les constructions issues des zones UCc et UDb du POS approuvé dans cette nouvelle zone UBc. Un bâtiment collectif, initialement classé en zone ND du POS est également intégré à cette entité. Le secteur UBc du PLU couvre désormais une surface de 4,9 ha.
Les dispositions réglementaires proposées dans le projet de PLU visent toutefois à augmenter la constructibilité dans cette partie de la commune : les hauteurs proposées sont identiques au précédent document (9 m), alors que l'emprise au sol est légèrement plus élevée (COS de 0,40 (UCc) ou de 0,20 (UDb) au POS - CES de 30% au PLU).

Le secteur UBc ne fait pas l'objet de prescription particulière. Seul un bâtiment remarquable est identifié et protégé dans le cadre du PLU (inventaire du patrimoine).





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBc - Val de Gorbio (n°14)



Cette entité se place à l'extrémité Ouest de la commune, dans la vallée du torrent de Gorbio, en limite avec Roquebrune-Cap-Martin. Les constructions se sont établies de part et d'autre de la Route de Gorbio (RD 23), dans le fond du vallon.

Le secteur UBc se différencie des entités voisines (UBa et UBb) par sa densité bâtie et ses hauteurs moins importantes (R+4 maximum). Il regroupe des constructions individuelles ou des ensembles collectifs regroupés en copropriétés privées à vocation d'habitat.

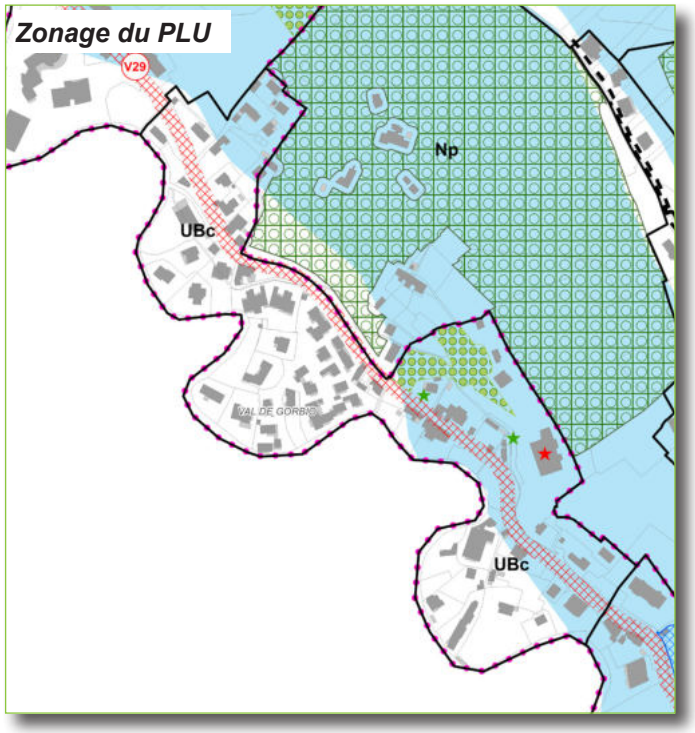
Les dispositions réglementaires du PLU confortent la vocation de ce secteur en intégrant les zones UCb et UCc du POS approuvé. Il représente désormais une surface de 6,7 ha.

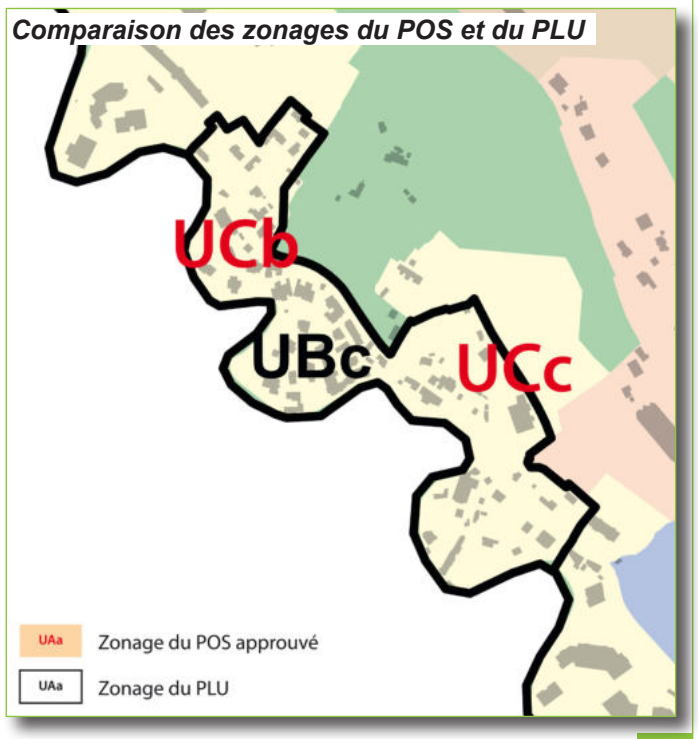
Compte-tenu de son niveau de desserte et en équipements (réseaux humides notamment), cette entité est amenée à être légèrement densifiée dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Afin de respecter la typologie bâtie existante, la hauteur est maintenue à 9 m. La densité bâtie sera plus ou moins similaire que le POS (COS de 0,40 au POS - CES de 30% au PLU).

La trame urbaine aérée sera par ailleurs conservée par la mise en place d'un coefficient de végétalisation de 50% de la totalité de chaque unité foncière, dont 40% devront être maintenus en pleine terre.

Cette entité est par ailleurs traversée par un emplacement réservé (ER V29) visant, au travers de l'élargissement de la Route de Gorbio, à améliorer la sécurité des riverains.

Les éléments bâtis et naturels de cette même propriété sont également protégés au titre de l'inventaire du patrimoine (Article L.151-19 du CU).

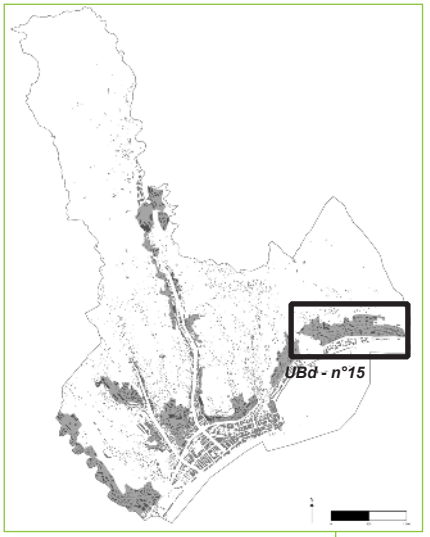




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UBd - Garavan (n°15)



Cette entité couvre le versant surplombant le port et la baie de Garavan. Elle regroupe les constructions situées entre la voie ferrée au Sud, la Route de Super Garavan et le Jardin des Colombières au Nord et l'Olivaie du Pian à l'Est.

Essentiellement à vocation d'habitat, les constructions se sont implantées selon la topographie des terrains, sur les anciennes planches des restanques, bénéficiant ainsi de perceptions visuelles exceptionnelles sur le littoral. Cette entité est également marquée par une trame urbaine aérée où la végétation prédomine au travers des parcs et jardins aménagés autour de chaque propriété.

La DTA des Alpes-Maritimes qualifie cette entité d'« espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère » ; espace remarquable du paysage mentonnais à préserver dans le cadre du PLU.
A ce titre et afin d'assurer la protection de la trame urbaine et de préserver la qualité paysagère prédominante de cette partie de la commune, le PLU la classe en UBd avec des dispositions réglementaires restrictives en matière de constructibilité. En cohérence avec le bâti existant, la hauteur des constructions est fixée à 9 m. L'emprise au sol est limitée à 15% de l'unité foncière et la trame végétale est maintenue au travers d'un coefficient de végétalisation important : 70% du terrain devront être traités en espaces verts pleine terre.

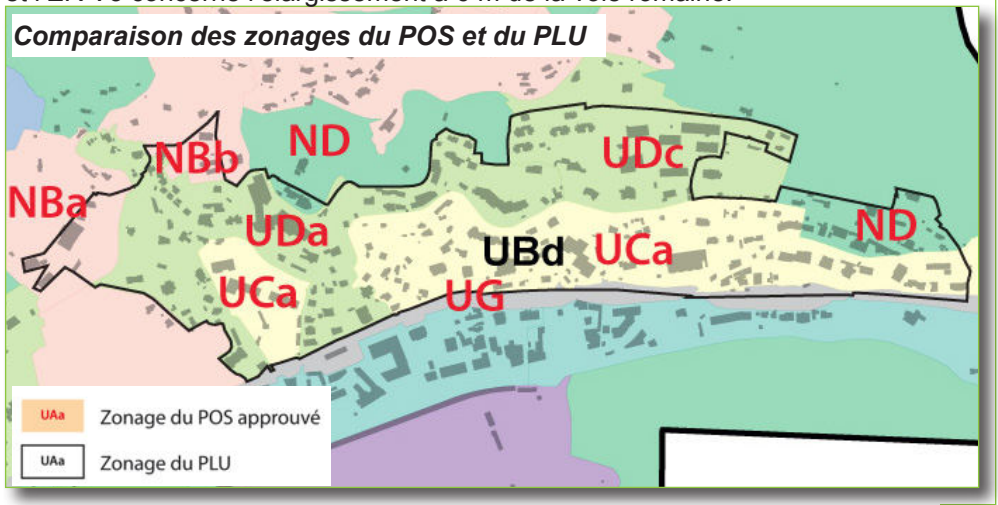
En outre, les ensembles boisés et paysagers significatifs de ce versant, tels que le Jardin des Romanciers, seront préservés par la délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC - Article L.113-1 du CU) et des éléments de paysage à protéger (Articles L.151-19 et L.151-23 du CU).
Les éléments bâtis et naturels caractéristiques du patrimoine mentonnais, très nombreux dans cette partie de la commune, font également l'objet d'une protection au titre de l'inventaire du patrimoine annexé au règlement du PLU (Article L.151-19 du CU).

Enfin, deux emplacements réservés pour des aménagements de voirie sont prévus dans ce secteur : l'ER V2 porte sur l'élargissement de la Route de Super Garavan et l'ER V3 concerne l'élargissement à 6 m de la voie romaine.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UB (sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd) - Extensions du centre-ville et secteurs urbains denses sur les premiers versants

Traduction réglementaire de la zone UB

Les règles édictées pour cette zone correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des extensions du centre-ville et des espaces urbains denses des vallées. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer, dans le respect des gabarits existants.

Par rapport au POS, les zones urbaines évoluent et sont redistribuées afin de délimiter plus justement les secteurs d'extension de l'urbanisation mentonnaise en fonction de l'existant et des potentialités des sites tout en offrant des capacités de développement supplémentaires.
Les changements apportés contribuent à optimiser l'utilisation de l'espace et à densifier l'urbanisation existante, au travers, essentiellement, d'opérations de renouvellement urbain et de comblement des espaces vierges encore disponibles dans ces quartiers.
Ils répondent également aux objectifs de mixité sociale. A ce titre, 5 SMS ont été délimitées. Elles permettront d'assurer la production d'environ 120 logements locatifs sociaux.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UB1 et UB2 -

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes de ces quartiers support de l'extension de l'urbanisation de Menton sur les premières hauteurs des versants. Il s'agit de conserver la morphologie et la trame urbaine qui les caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites, telles que les activités industrielles, les activités forestières et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

Comme pour le centre-ville et les vallées, et dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services... Selon la capacité du secteur et le type de cultures développé, les activités agricoles sont également autorisées.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par un classement en EBC ou des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol. Ainsi, toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront s'implanter en dehors de ces espaces protégés.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou à des aléas de grande ampleur, il sera fait application des dispositions du PPR.

Accès et desserte - Articles UB3 et UB4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité dans la zone UB, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voirie. Elles doivent notamment être adaptées à l'accès des secours.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication, ainsi que les climatiseurs devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UB5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Recul et alignement - Articles UB6, UB7 et UB8 -

Les zones d'extension du centre-ville et des vallées sont destinées à une urbanisation relativement dense. Les constructions doivent être organisées et s'implanter de manière à s'insérer dans la morphologie et le tissu urbain aéré existant.
Aussi, les dispositions réglementaires du PLU préconisent une implantation des constructions en retrait de 5 m de l'alignement des voies et des limites séparatives.
Pour respecter l'ordonnancement existant de certains îlots bâtis, il pourra être admis une implantation à l'alignement. De même pour les constructions existantes, le règlement permet les extensions dans le prolongement du bâti, quelque soit le recul existant.
Les garages et les annexes à usage de stationnement pourront s'implanter à au moins 2 m de l'alignement des voies existantes ou projetées et sur les limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage de stationnement ainsi que les autres annexes pourront s'implanter à l'alignement des voies.
Les annexes et clôtures devront respecter des pans coupés afin de répondre aux exigences de sécurité routière.

Enfin, toujours dans un souci de respecter une trame urbaine aérée, sur une même propriété, les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 5 m.

Emprise au sol des constructions - Article UB9 -

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - Article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - Article 14) par la Loi ALUR, nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UB, en cohérence avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour les zones UBa un coefficient d'emprise au sol (CES) de 50%, pour les zones UBb un CES de 40%, pour les zones UBc un CES de 30% et enfin pour les zones UBd un CES de 15%.
Dans certains secteurs UBc et pour la zone UBd, les CES fixés permettent, compte-tenu de la densité bâtie existante, de limiter la constructibilité. Ainsi, les dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes relatives aux espaces urbanisés sensibles sont respectées.
Cette règle consiste à maîtriser les effets d'une densification trop importante engendrée par l'application de la Loi ALUR.

Hauteur des constructions - Article UB10 -

Les zones UB sont sur les premières pentes des versants dominant les vallées ou la plaine littorale. Afin de ne pas bouleverser le paysage mentonnais, de s'inscrire dans la topographie du territoire et de préserver les perceptions visuelles, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée en cohérence avec la hauteur des bâtiments présents dans la zone.
Ainsi, en zone UBa la hauteur est fixée à 15 m, à 12 m en UBb et à 9 m en UBc et UBd.

Au regard de leurs besoins spécifiques, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 18 m.

Enfin, dans le but qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans ces secteurs, la hauteur des constructions annexes est définie à 3 m à l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions - Article UB11 -

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant une certaine créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Gestion du stationnement - Article UB12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB.
La morphologie du territoire mentonnais induit une prédominance de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens.
Dans ces espaces urbains denses, le gabarit des voies de desserte n'est pas toujours adapté aux flux de circulation, et à un usage du stationnement sur voirie.
Dans ce cadre, il apparaît important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

Espaces libres et plantations - Article UB13 -

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie de qualité, en harmonie avec la trame paysagère de ces quartiers et le contexte environnant, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garanti la présence du végétal au coeur d'une densité bâtie relativement importante et un traitement qualitatif de ces espaces urbains. Cette mesure prend part à la construction de la « trame verte » communale. Ce coefficient est fixé à 50% de la superficie totale de l'unité foncière dans les zones UBa dont 20% en pleine terre, 40% dans les zones UBb dont 30% en pleine terre et 50% dans les zones UBc dont 40% en pleine terre. Dans la zone UBd de Garavan, afin de préserver le caractère naturel de cette entité, le coefficient de végétalisation est augmenté à 70% de la totalité de l'unité foncière. Ces espaces devront être aménagés en pleine terre.

Par ailleurs, le PLU impose également le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur chaque parcelle lors de l'édification de nouvelles constructions ou de places de stationnement.

Enfin, les espaces boisés et dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale doivent être préservés. Ils participent également au maintien de la trame verte sur le territoire mentonnais.

Gestion des densités - Article UB14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UB15 -

La performance environnementale des constructions n'est pas réglementé dans les zones UB.

Développement du numérique - Article UB16 -

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, et même si un raccordement à court terme n'est pas envisagé, toute nouvelle constructions devra prévoir une possibilité de raccordement, en souterrain (fourreaux), au réseau de communication numérique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UC - zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne -

La zone UC correspond à une zone bâtie de densité modérée voire faible. Elle délimite 16 entités distinctes :

- Les Terres Chaudes (zone UC - n°1) ;
- Vallée du Fossan (zone UC - n°2) ;
- Mont Gros Inférieur (zone UC - n°3) ;
- Vallon de la Colle (zone UC - n°4) ;
- Super Garavan (zone UC - n°5) ;
- Promenade de la Reine Astrid (zone UC - n°6) ;
- Le Baousset (zone UC - n°7) ;
- Colline de l'Annonciade/Val du Careï (zone UC - n°8) ;
- Impasse des Sources (zone UC - n°9) ;
- Les Castagnins (zone UC - n°10) ;
- Route des Cabrolles (zone UC - n°11) ;
- Corniches de la Madone (zone UC - n°12) ;
- Val d'Anaud Supérieur (zone UC - n°13) ;
- Pigautier (zone UC - n°14) ;
- Haut-Careï (zone UC - n°15) ;
- Monti (zone UC - n°16).

Les zones UC sont des zones urbaines à vocation pavillonnaire de densité relativement modérée.

La mise en oeuvre de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14) vient considérablement modifier les perspectives d'évolution de ces espaces urbains. La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec leur niveau de desserte et d'équipement ou leurs caractéristiques paysagères. Les limites de la zone UC ont donc été définies en cohérence avec leur capacité.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Par l'inscription de ces espaces urbains en zone UC, le PLU confirme néanmoins leur vocation résidentielle. Il s'agit de proposer d'utiliser, en priorité, le foncier encore disponibles dans ces espaces et de proposer des formes urbaines plus denses, en cohérence avec la topographie des sites, du niveau de desserte et des contraintes environnementales.

Par ailleurs, la zone UC participe aux orientations du PADD, et notamment :

√ ***Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain et restructurer les centres secondaires, Monti notamment.***

→ Inscription en zone UC des deux entités du hameau de Monti avec des dispositions réglementaires spécifiques favorisant la production de logements.

√ ***Développer l'urbanisation en aménageant des espaces de respiration entre les différents quartiers d'habitat.***

→ Délimitation des secteurs en zone UC en fonction de leur niveau de desserte, d'équipement et de l'urbanisation existante.

→ Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Les Terres chaudes (n°1)



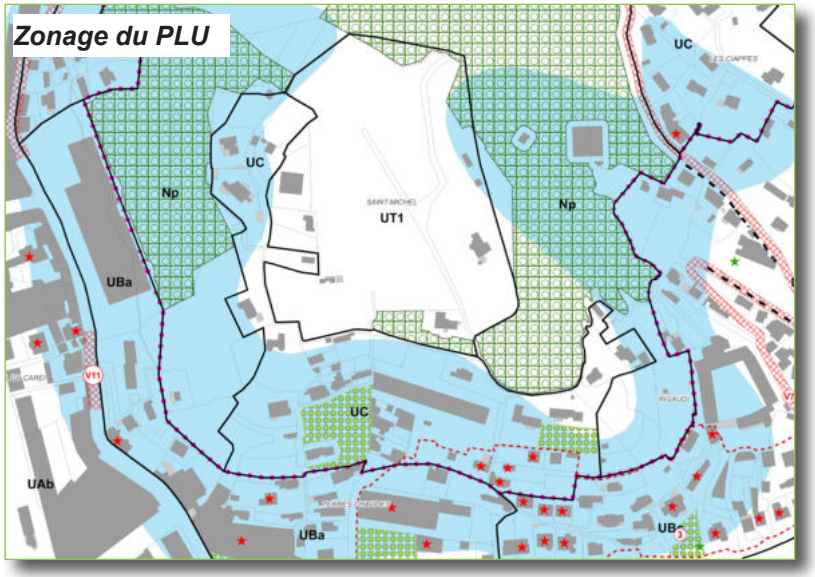
Cette entité correspond aux espaces urbanisés situées entre la voie ferrée et la colline du plateau Saint-Michel. Elle est desservie par le Chemin des Terres Chaudes, dans la continuité de la rue Pietra Scritta. Les constructions sont cependant desservies, soit par des voies de privées, soit par des cheminements piétons, rendant ce secteur difficilement accessible.
Les voiries étant particulièrement restreintes dans ce secteur de la commune, il n'a pas vocation à être densifié dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU.

Initialement inscrit en zone UDb ou NDb au POS approuvé, le secteur UC délimité au PLU a uniquement pour vocation d'identifier les espaces urbains existants et d'en confirmer la vocation résidentielle, d'autant plus que les disponibilités foncières y sont très limitées.
Le nouveau secteur UC représente 3,5 ha.

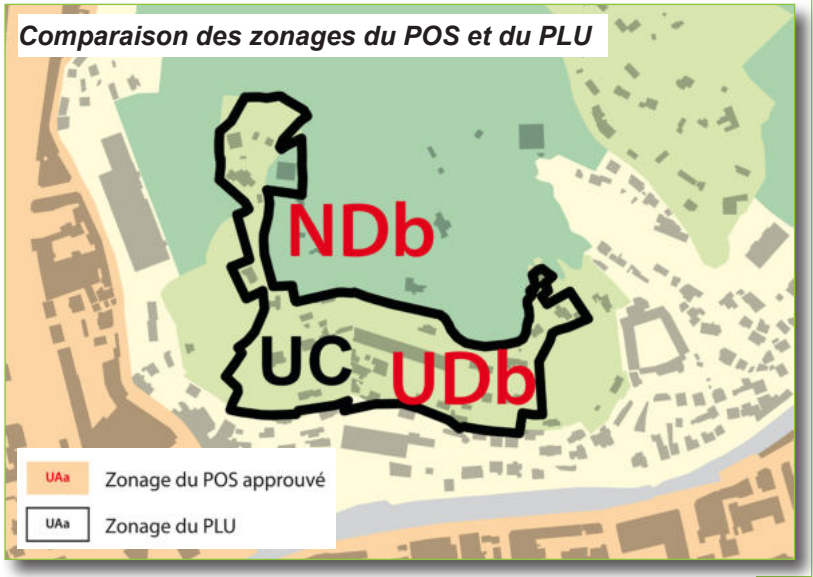
Dans un soucis de préserver la qualité paysagère et l'environnement de ce quartier, en limite avec le secteur protégé du plateau Saint-Michel (site naturel inscrit) et de maintenir un certain équilibre entre les espaces minéralisés et végétalisés, un coefficient de végétalisation de l'ordre de 65% est défini pour ce secteur.

Enfin, les constructions identitaires du patrimoine mentonnais sont protégés au titre de l'inventaire du patrimoine annexé au présent dossier - éléments ponctuels et périmètre de protection n°3 - (Article L.151-19 du CU).

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Vallée du Fossan (n°2)

Cette entité couvre les zones bâties de la vallée du Fossan. Cette dernière est principalement desservie par le Boulevard du Fossan et la route de Castellar qui permettent de rejoindre la commune voisine éponyme.

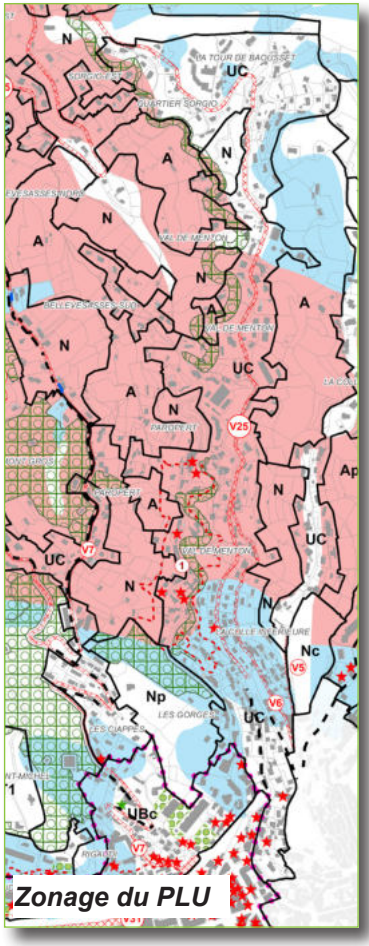
Le classement en zone UC confirme la vocation résidentielle de ce quartier de Menton. Néanmoins, au regard de la topographie, de la qualité et la capacité des voies de desserte, de la problématique des risques de mouvements de terrain (zone rouge du PPR) ainsi que du contexte paysager caractérisé par des versants à dominante naturelle façonnés en restanque, le PLU ne vise pas une densification trop importante ce secteur urbain. Seules les parcelles vierges de toute urbanisation et situées en dehors des zones de risques pourront être construites.
En outre, afin de préserver la trame naturelle de ce vallon, un coefficient de végétalisation relativement important (50% de l'unité foncière) est proposé. Ces espaces verts devront être aménagés en espaces verts pleine terre.

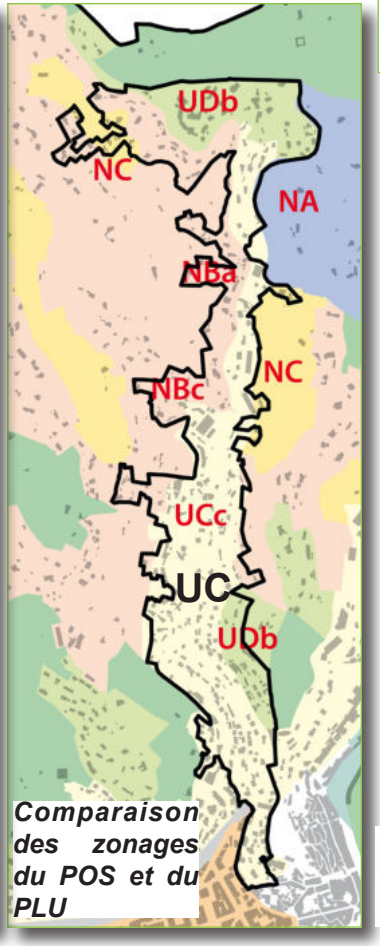
Le secteur UC du Fossan regroupe les constructions existantes, implantées dans ce vallon, et issues des zones UCc, UDb, NBa, NBc, NA et NC du POS. L'ouverture à l'urbanisation de terrains classés en zone agricole au POS approuvé concerne uniquement le reclassement de constructions existantes à usage d'habitation dans la zone urbaine actuelle du projet de PLU.
Le secteur UC couvre une surface de 33,4 ha.

Il fait par ailleurs l'objet de différentes prescriptions :

- Trois emplacements réservés prévus pour l'élargissement de voirie (ER V5 - élargissement chemin de la Colle supérieure - ER V6 - élargissement Chemin de la Colle Inférieure -, et ER V25 - élargissement Route du Baousset) ;
- En tant que cours d'eau à protéger au titre SDAGE et du SRCE PACA, des espaces boisés classés ont été délimités au niveau de la ripisylve du Fossan afin d'assurer sa protection et sa qualité écologique. Ces éléments participent pleinement au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire mentonnais ;
- L'architecture et le patrimoine caractéristiques de cette vallée sont inscrits dans un périmètre de protection du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour certaines constructions remarquables situées à proximité du centre historique.







UAa Zonage du POS approuvé

UAa Zonage du PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Mont Gros Inférieur (n°3)

L'entité du Mont Gros Inférieur se situe sur le versant Est de la vallée du Careï, au Nord de l'espace protégé du plateau Saint-Michel (site naturel inscrit). Les constructions se sont implantées sur le versant boisé du Mont Gros, sur des terrains particulièrement sensibles aux risques de mouvements de terrain. En effet, l'ensemble du secteur est inscrit en zone rouge du PPR approuvé en 2001.

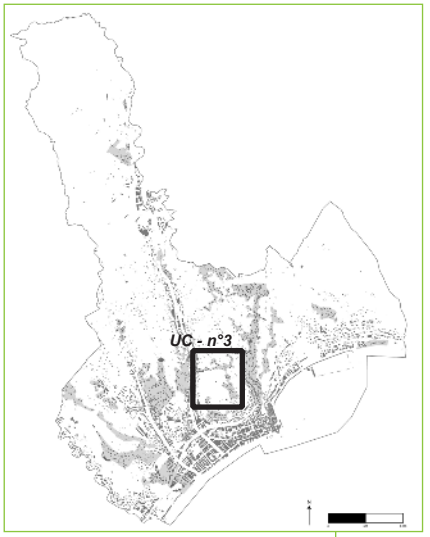
Cet ensemble bâti est desservi par la route du Mont Gros surplombant la vallée du Careï, permet de rejoindre les quartiers du Haut-Careï et de Saint-Roman, au Nord de la commune. Les constructions situées les plus à l'Est sont, quant à elles, desservies par la route des Ciappes de Castellar.

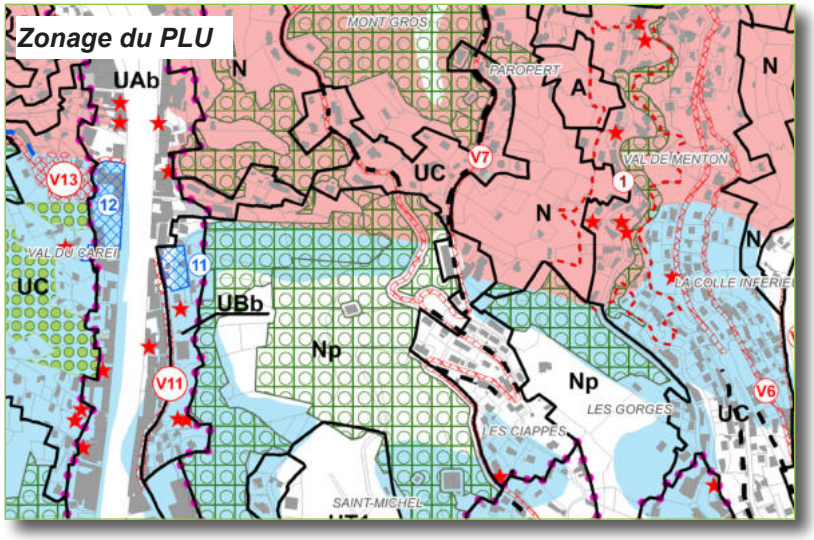
En classant ce secteur en zone UC, le PLU confirme la vocation urbaine et résidentielle de ce quartier de Menton, initialement inscrit en zone NBa, UDb et ND au POS approuvé. Néanmoins, compte-tenu des dispositions restrictives du PPR mouvements de terrain (zone rouge interdisant toute nouvelle construction), la constructibilité y est strictement limitée.

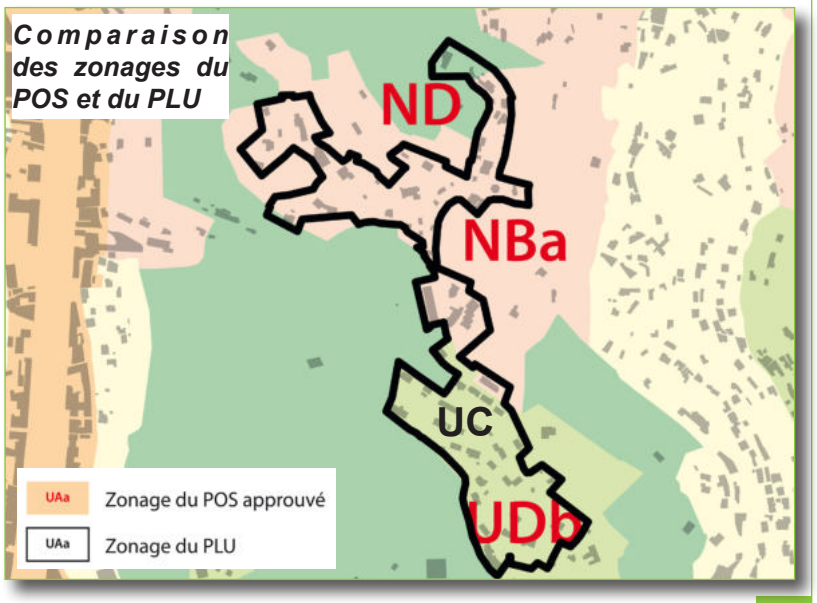
Ce nouveau secteur UC du PLU représente une surface de 6,6 ha.

Deux emplacements réservés pour élargissement de voirie traversent cette entité UC : l'ER V10 pour l'aménagement de la route du Mont Gros et l'ER V7 pour la route des Ciappes de Castellar. Ces deux infrastructures permettent d'améliorer la sécurité des riverains.

Enfin, afin d'assurer la préservation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région PACA, certaines parcelles - inscrites en zone ND au POS - font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC - Article L.113-1 du Code de l'urbanisme).







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

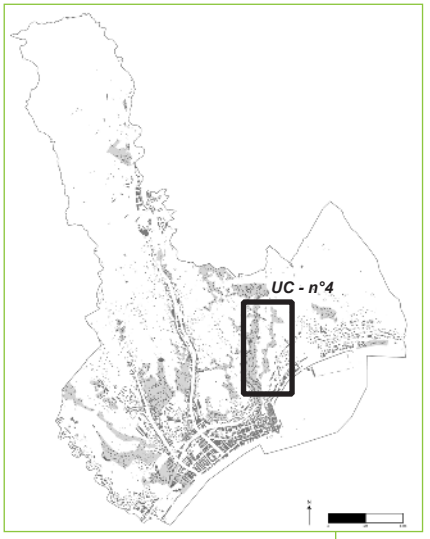
Le secteur UC - Vallon de la Colle (n°4)

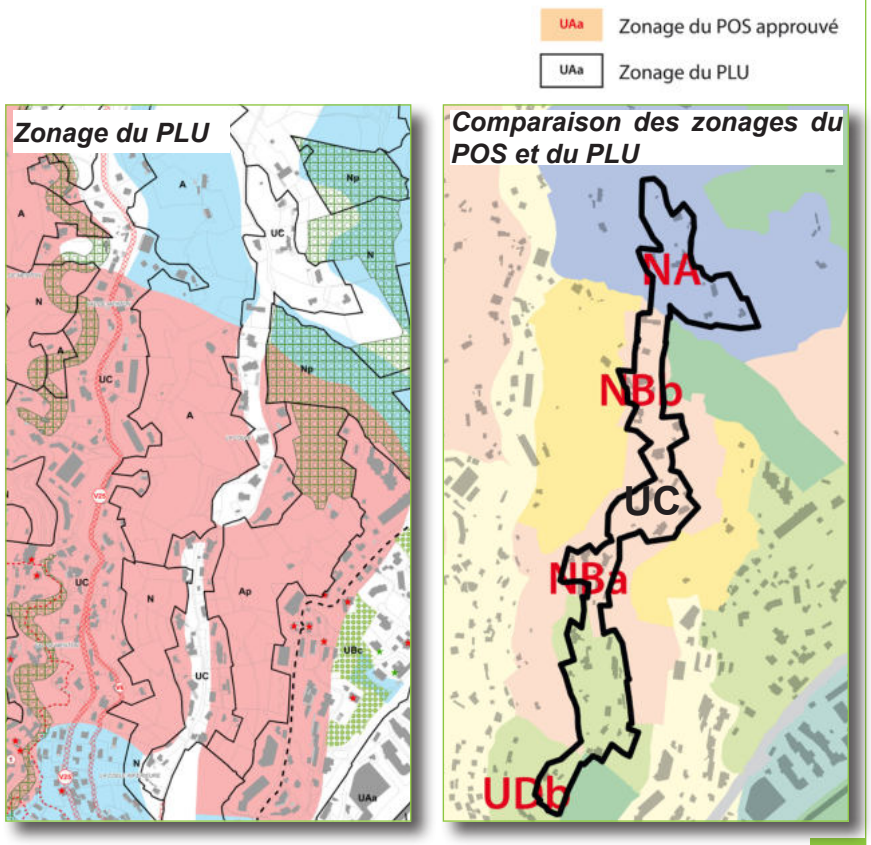
Cette entité regroupe les espaces bâtis situés de part et d'autre du Chemin de la Colle Supérieure, principal axe de desserte de ce quartier de Menton. Il permet notamment de rejoindre la commune voisine de Castellar via la RD 24 - Route de Castellar.

A vocation résidentielle, le secteur UC de la Colle - d'une superficie de 6,8 ha - regroupe les constructions existantes issues des zones UDb, NBa, NBb et NA du POS approuvé, aujourd'hui desservies par un niveau d'équipement suffisant (voirie, assainissement, alimentation en eau potable). D'après le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, le vallon de la commune est en parti desservi par le réseau d'assainissement collectif ; le reste des constructions étant reliées à un système de traitement autonome, dans ce secteur apte à ce type de traitement des eaux usées (cf. carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif).

Le PLU confirme sa vocation en autorisant, notamment, une densification modérée par rapport au document d'urbanisme en vigueur (COS de 0,20 en UDb, 0,12 en NBa et 0,08 en NBb - CES de 20%). Néanmoins la typologie bâtie de ces espaces pavillonnaires sera maintenue et les espaces de respiration entre les poches bâties conservés (hauteur limitée à 7 m, implantation en recul de 5 m).
Toutefois, au regard des quelques potentialités foncières aujourd'hui disponibles, le secteur UC ne devrait pas évoluer de manière significative dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU.

En outre, la partie centrale du secteur est concernée par des risques forts de mouvements de terrain (zone rouge) limitant strictement la constructibilité. Les dispositions du PPR approuvé seront appliquées en priorité.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Super Garavan (n°5)



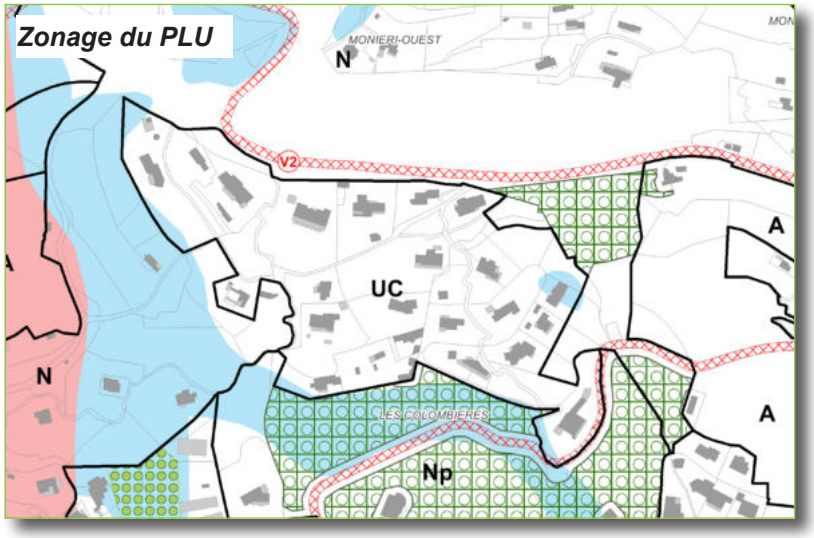
Cette entité correspond au groupe d'habitations existantes composant le lotissement des Colombières, situé entre l'autoroute A8 au Nord et le site naturel remarquable protégé du Jardin des Colombières en limite Sud, sur le versant dominant la Baie de Garavan.
Ce lotissement, aujourd'hui, ne compte plus que quelques lots aménageables. Objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, il bénéficie de l'ensemble des équipements requis à son classement en zone urbaine (alimentation en eau potable, assainissement par réseau privé raccordé au réseau public, voirie, sécurité incendie).

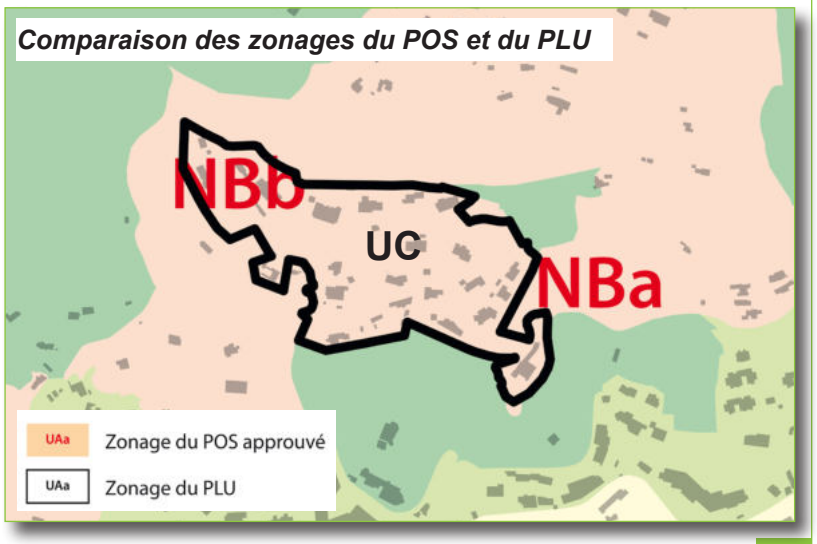
Ce quartier est accessible depuis le Boulevard de Garavan par les routes sinueuses des Colombières et de Super Garavan.

Issues des zones NBa et NBb du POS approuvé, les constructions de ce quartier sont relativement imposantes et s'inscrivent dans un cadre paysager remarquable que le PLU tend à préserver. Un coefficient de végétalisation relativement important (65 % de la superficie totale de l'unité foncière dont 50% de l'unité foncière à préserver en espaces verts pleine terre) a été défini afin de maintenir des espaces de respiration entre le bâti et de conserver le caractère naturel encore très présent dans ce secteur.
En outre, bien que les dispositions réglementaires proposées dans le PLU permettent une densification modérée de cette entité (COS de 0,12 et 0,08 au POS - CES de 20% au PLU), la typologie du bâti sera conservée (hauteur limitée à 7 m et selon la topographie du site) et le développement du secteur restreint au regard des faibles capacités foncières dégagées par le projet de PLU.

Le secteur UC de Super Garavan ne fait pas l'objet de prescription particulier hormis au niveau de sa limite Sud-Est concernée par l'ER V2 prévu pour l'élargissement à 6 m de la route de Super Garavan.

Il représente, par ailleurs, une surface d'environ 4,2 ha.

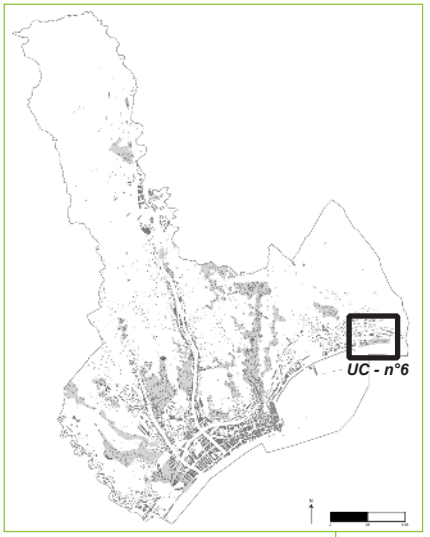




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Promenade de la Reine Astrid (n°6)

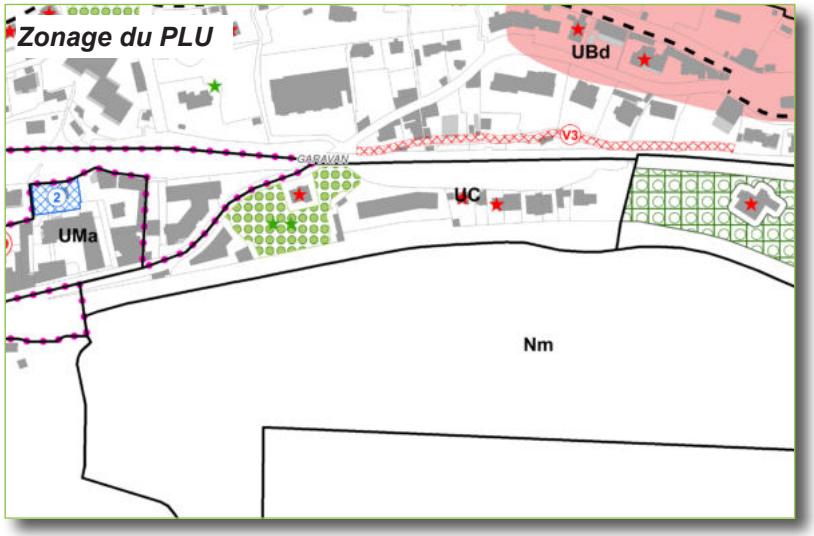


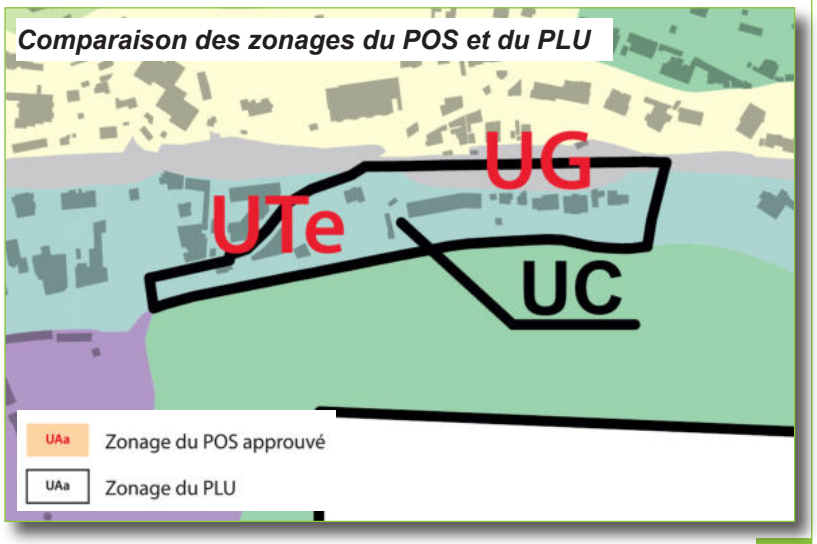
Cette entité se situe dans la partie Est de la commune, entre la voie ferrée au Nord, l'Avenue Aristide Briand à l'Ouest, la propriété Maria Serena accompagnée de son jardin remarquable à l'Est. La Promenade de la Reine Astrid (RD 6327) au Sud marque la limite avec le littoral méditerranéen.

Le secteur UC regroupe un ensemble bâti composé de constructions à usage d'habitation implantées le long du littoral : maisons individuelles (R+1) et immeubles collectifs (R+4 et R+5), issues de la zone UTe du POS approuvé. Il intègre également l'emprise de la voie ferrée et des terrains attenants initialement inscrits en zone UG dans le POS.
Le nouveau secteur UC du PLU couvre ainsi une surface de 2,5 ha.

Sa localisation, entre l'emprise ferroviaire et le littoral et les dispositions réglementaires qui lui sont attribuées, ne permettent qu'une évolution limitée (CES de 20% mais hauteur limitée à 7 m). Les faibles capacités d'accueil résultent également de la faiblesse des disponibilités foncières. Ces dispositions permettent de répondre aux prérogatives de la DTA des Alpes-Maritimes qui identifie ce secteur au sein des « espaces urbanisés sensibles » pour lesquels le développement de l'urbanisation doit se faire en continuité et dans le respect de l'existant.

En outre, les éléments remarquables du patrimoine naturel - jardin d'agrément caractéristique de la cité mentonnaise - sont préservés au titre des éléments de paysage (Article L.151-19 du CU) de même que les éléments du patrimoine bâti (villas et hôtels particuliers) recensés à l'inventaire du patrimoine annexé au présent PLU.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Le Baousset (n°7)

Ce secteur se situe au Nord-Est de la commune, en limite avec Castellar.

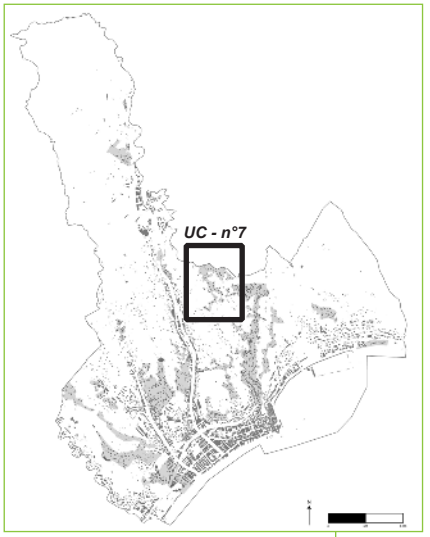
Bien qu'éloigné du centre-ville, sur les hauteurs reculées de Menton, ce quartier constitue une réelle entité urbaine au sein de laquelle les constructions, principalement à usage d'habitation, se sont implantées le long de la Route de Castellar (RD 24) - axe principal de desserte - ou du Chemin de la Pinède implanté dans un fond de vallon, dans un cadre naturel et paysager remarquable. Le tissu urbain y est relativement homogène : la forme urbaine dominante étant constituée de pavillons individuels en R+1, implantés selon la topographie du terrain et entourés d'espaces verts arborés ou par des aménagements paysagers.
Seule, la frange Est de cette entité est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune. Toutefois, compte-tenu de la délimitation de zone au plus près du bâti existant (prise en compte des risques de mouvements de terrain) et des faibles capacités d'accueil dégagées par le projet de PLU, le classement en zone urbaine de ce secteur de la commune peut être retenu.

Cette zone UC regroupe des constructions issues des zones UDb, NBa - à vocation résidentielle - ou ND et NC du POS approuvé. L'ouverture à l'urbanisation notée dans cette zone permet uniquement d'intégrer à la zone urbaine du PLU les parcelles bâties initialement classées en zones naturelle ou agricole.
Aujourd'hui, le secteur UC représente 9,2 ha.

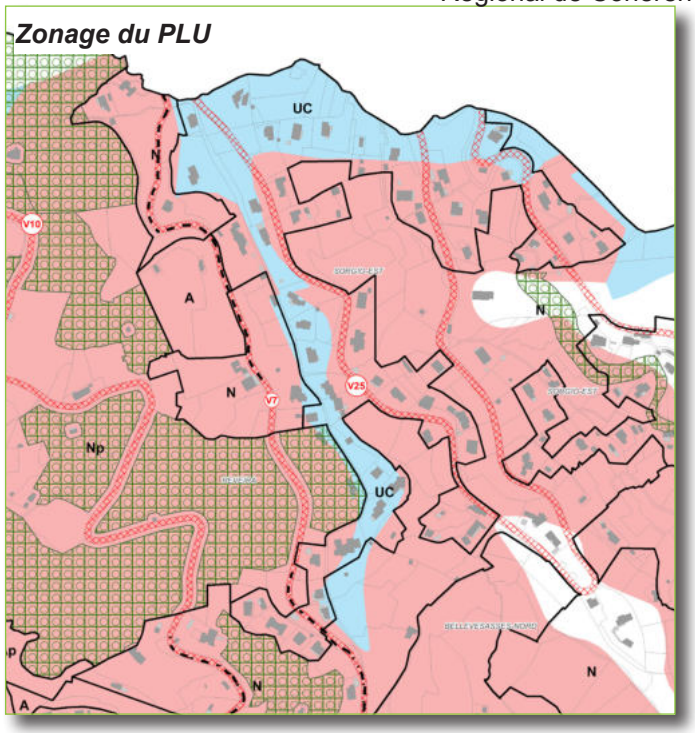
Le PLU confirme sa vocation, tout en permettant, dans les espaces non concernés par des risques forts de mouvements de terrain (zone rouge du PPR approuvé), une densification très modérée (CES de 20%, hauteur limitée à 7 m, reculs à 5 m) par rapport aux dispositions du document en vigueur.

Le secteur UC fait par ailleurs l'objet de diverses prescriptions :

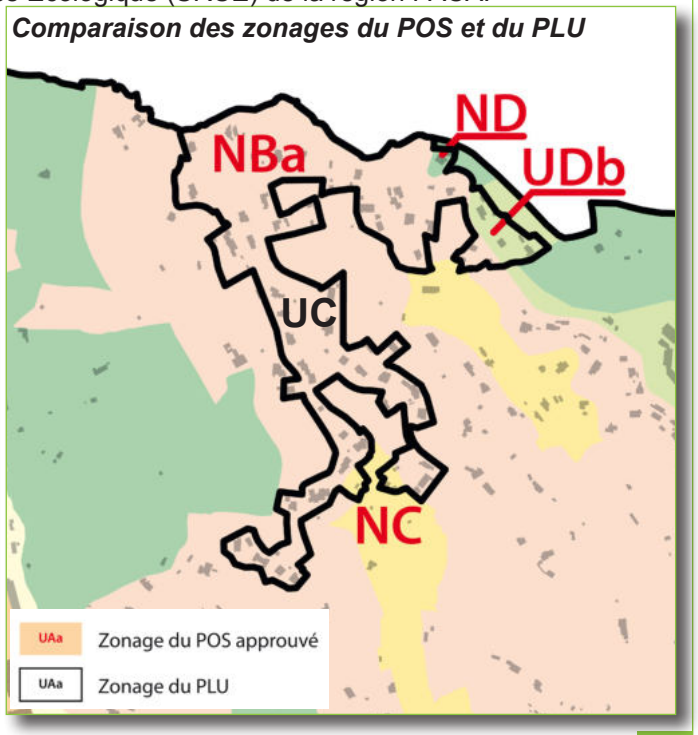
- Deux emplacements réservés pour élargissement de voire : ER V7 - Route des Ciappes et ER V25 - Route du Baousset ;
- Des espaces boisés classés (Article L.113-1 du CU) ont été délimités en limite Sud de la zone afin d'assurer la protection des couloirs de déplacements et les zones refuges pour les espèces entre les grands réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal. Ces secteurs étant par ailleurs identifiés au titre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Val de Careï & l'Annonciade (n°8)

Ce secteur UC se compose de deux entités. Elles correspondent aux espaces bâtis diffus situés en versant Ouest du Careï, en contrebas du Monastère de l'Annonciade. Elle est bordée à l'Est par le bâti dense implanté dans la vallée, et à l'Ouest, par la Route de l'Annonciade et la Route des Vignasses.

Dans ce secteur, les constructions se sont implantées progressivement selon la topographie - particulièrement marquée - des terrains, à proximité des axes de desserte et d'équipements (alimentation en eau potable et secteur bénéficiant du réseau d'assainissement collectif d'après le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune), et de part et d'autre des petits vallons se jetant dans le Careï, conférant de ce fait à ce quartier une densité bâtie relativement faible et un caractère naturel encore très présent.

La partie Nord du secteur est par ailleurs concernée par des risques forts de mouvements terrain lui imposant un classement en zone rouge du PPR approuvé. Au regard des dispositions restrictives de ce dernier, la constructibilité y est strictement limitée.

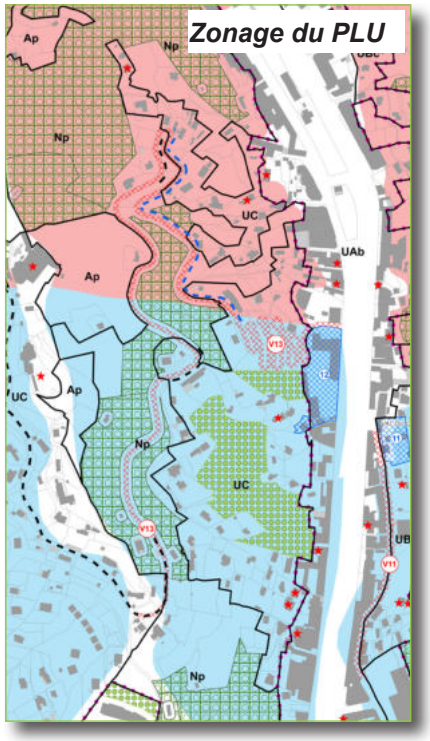
La zone UC de l'Annonciade - d'une superficie de 8,7 ha environ - intègrent des constructions issues des zones UCc et NBa du POS approuvé, ainsi que deux bâtiments initialement classés en zone naturelle ND. L'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur se limite donc à intégrer les parcelles bâties à la zone urbaine existante, dans le PLU.

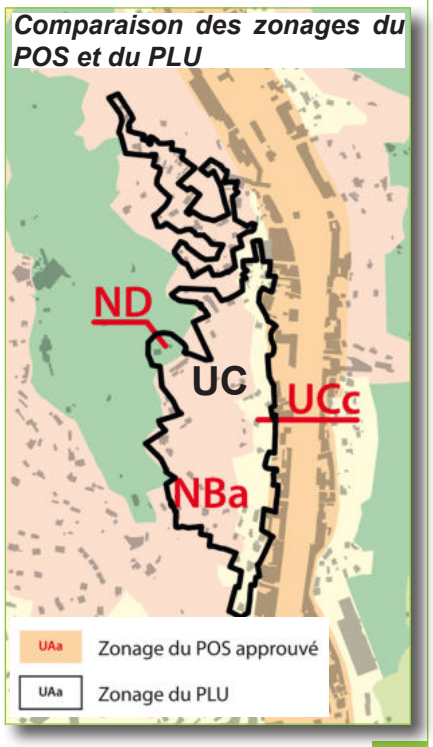
Les dispositions réglementaires définies dans le projet d'aménagement communal confirment la vocation résidentielle de ce quartier. Malgré la densification modérée traduites dans les règles du PLU (CES de 20%), le développement de ce secteur sera limité aux parcelles constructibles et dont le niveau d'équipement est suffisant. De plus, les dispositions réglementaires retenues par la commune visent à assurer le maintien d'espaces de respiration entre les poches bâties et la préservation de son caractère naturel au travers de la définition d'un coefficient de végétalisation important : 65% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 50% en pleine terre.

Enfin, la zone UC est concernée par diverses prescriptions :

- Un emplacement réservé (ER V13) pour élargissement à 6 m de la Route de l'Annonciade ;
- Un emplacement réservé pour mixité sociale (SMS n°12) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme sur la parcelle BD 369 qui devrait permettre la réalisation d'environ 75 logements sociaux. Toutefois, la majorité du périmètre de cette SMS se situe dans la zone UAb du Careï au sein de







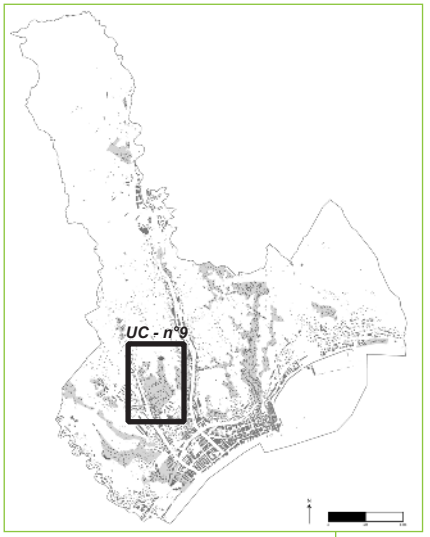
laquelle devrait s'implanter les nouveaux logements ;

- Des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et inscrits à l'inventaire annexé au présent PLU ;
- Des éléments de paysage participant à la préservation de la trame verte communale (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Impasses des sources (n°9)



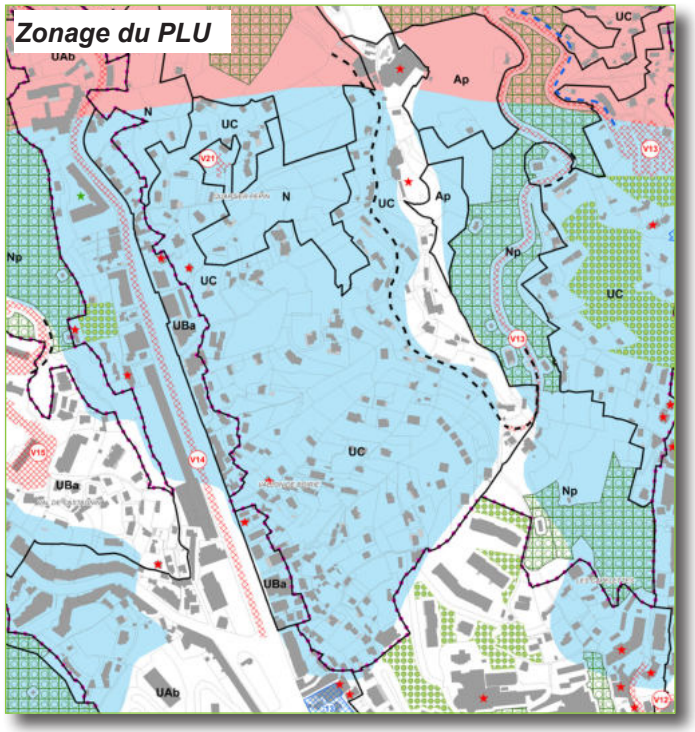
L'ensemble bâti regroupé au sein de cette zone UC se situe sur les versants de la colline de l'Annonciade, entre les vallées du Careï à l'Est et du Borrigo à l'Ouest. Elle est accessible, depuis le Careï, par la Route de l'Annonciade puis la Corniche André Tardieu et depuis le Borrigo par l'Avenue de l'Oliveraie. Les constructions y sont principalement desservies par l'Impasse des sources, voie privée à usage public. Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, seule la partie basse de la zone, en continuité du tissu bâti du vallon du Borrigo, est s'inscritn dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif communal. En partie haute, le long de la route de l'Annonciade, les constructions bénéficient de systèmes de traitement autonomes, en cohérence avec l'aptitude des sols à recevoir ce type de traitement.

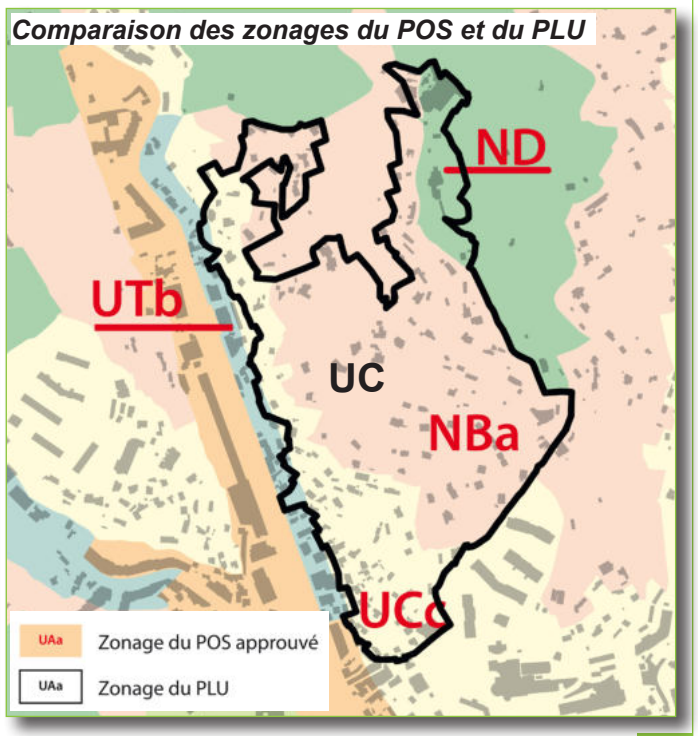
Cette entité est ponctuellement concernée par le tracé de l'emplacement réservé ER V13 prévu pour l'élargissement à 6 m de la Route de l'Annonciade.

Enfin, quelques constructions caractéristiques de l'architecture et du patrimoine mentonnais font l'objet d'une protection au titre des éléments de patrimoine bâti (Article L.151-19 du CU). Ils sont également inscrits à l'inventaire associé.

Le secteur UC intègre les constructions à usage d'habitation existantes issues des zones UCc, UTb, NBa du POS approuvé ainsi que les parcelles faisant l'objet de permis de construire accordés et en cours de validité. Le Monastère de l'Annonciade et le centre de vacances attenant, classé en zone ND initialement, sont également inscrits dans cette zone UC du PLU. Ainsi, le nouveau secteur UC couvre une superficie de 18,5 ha.

Au travers de ce classement, le projet de PLU confirme la vocation résidentielle de ce quartier, en autorisant toutefois une densification modérée (COS de 0,40 en UCc et 0,12 en NBa - CES de 20%, hauteur à 7 m), notamment possible sur les terrains bénéficiant aujourd'hui d'une topographie adaptée et d'un niveau de desserte et d'équipement suffisant.

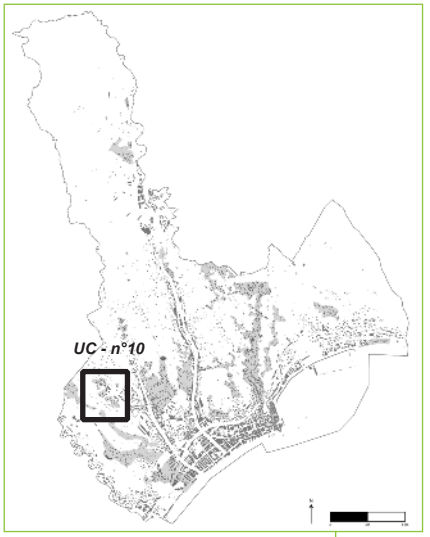




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Les Castagnins (n°10)



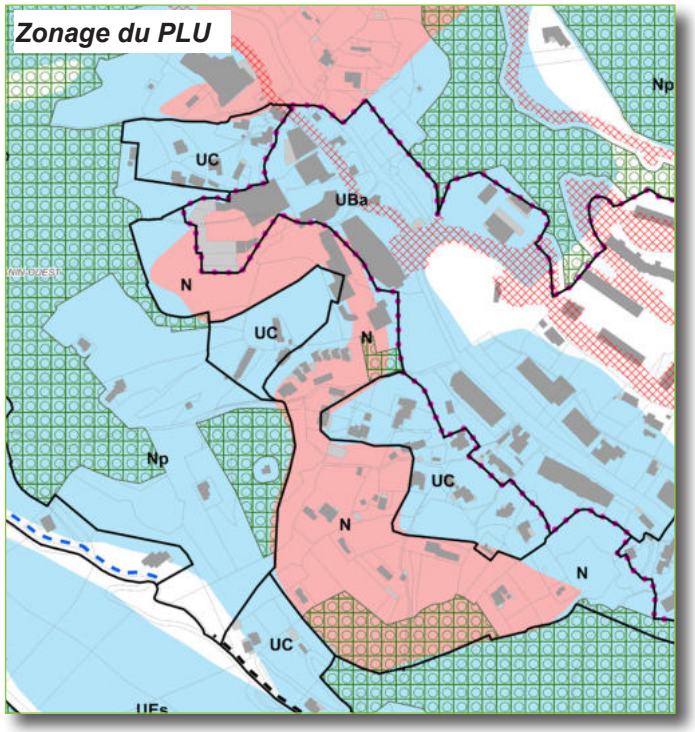
Le secteur UC des Castagnins est composé de trois entités distinctes. Ces dernières regroupent des constructions à usage d'habitation implantées de manière diffuse sur le versant boisé du Val d'Anaud surplombant le Val des Castagnins.

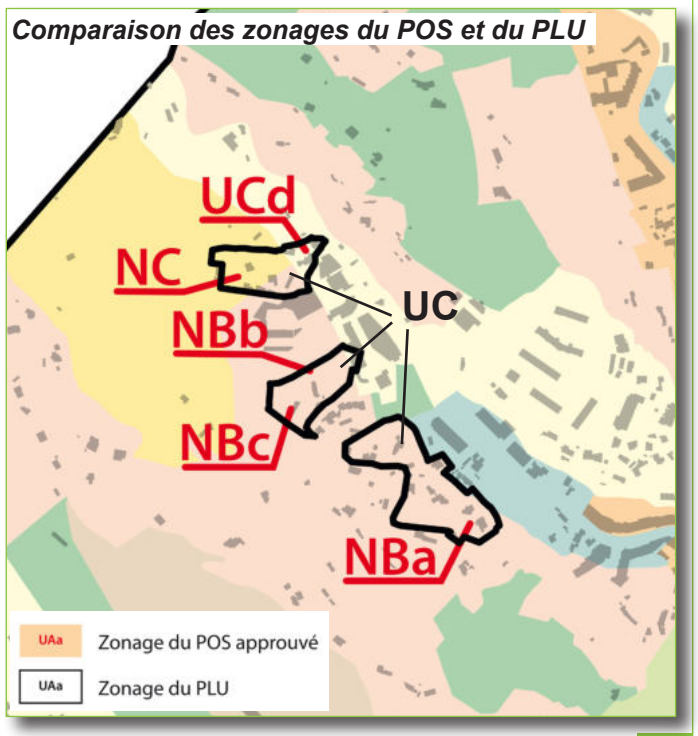
Il est bordé à l'Est par les espaces urbains denses du Val des Castagnins et des Suillets, localisés de part et d'autre de la RD 22 - Route de Sainte-Agnès, à l'Ouest et au Nord par les espaces naturels protégés (DTA) du Val d'Anaud, et au Sud par la Vallée du Borrigo.

Le secteur UC intègre les zones UCc, NBa, NBb, NBc et quelques parcelles bâties de la zone NC du POS approuvé, et couvre ainsi une surface globale d'environ 2,8 ha.

Le classement proposé par le PLU vise à renforcer le caractère résidentiel de ce quartier. Les dispositions réglementaires définies dans le nouveau document d'urbanisme favorisent la réalisation de logements dans ce quartier ainsi qu'une densité bâtie plus importante (COS de 0,12 en NBa, 0,08 en NBb et 0,04 en NBc - CES de 20% et hauteur à 7 m). Toutefois, la prise en compte de la zone rouge inconstructible du PPR Mouvements de terrain (quelques parcelles concernées) ainsi que la topographie relativement marquée dans cette partie de la commune limitent les potentialités foncières dégagées par le projet de PLU. Ce quartier ne devrait donc évoluer qu'à la marge au cours des prochaines années à venir.

Aucune prescription particulière n'est définie dans ce secteur.

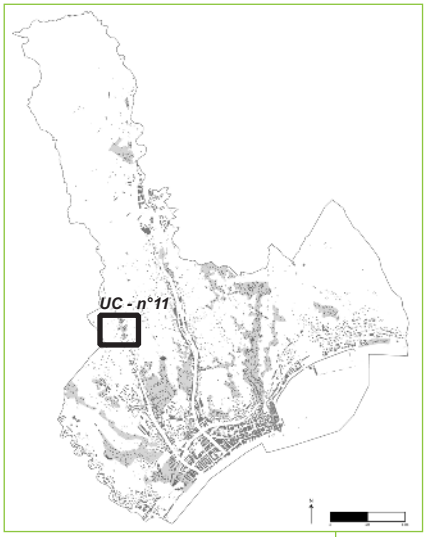




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Route des Cabrolles (n°11)



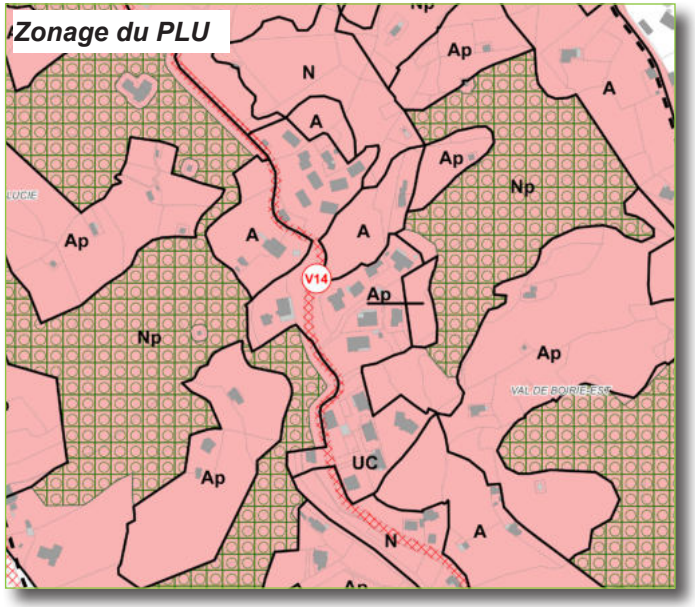
Cette entité couvre le groupe de constructions, principalement à usage d'habitation, implanté de part et d'autre de la Route des Cabrolles dont la densité et la morphologie constituent une entité bâtie à part entière.
La Route des Cabrolles est un axe de transit majeur pour les mentonnais désirant se rendre dans la vallée du Borrigo depuis le Nord du territoire.

Le secteur UC se situe dans la partie Nord de la commune, au sein des vastes espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, au sud de l'autoroute.

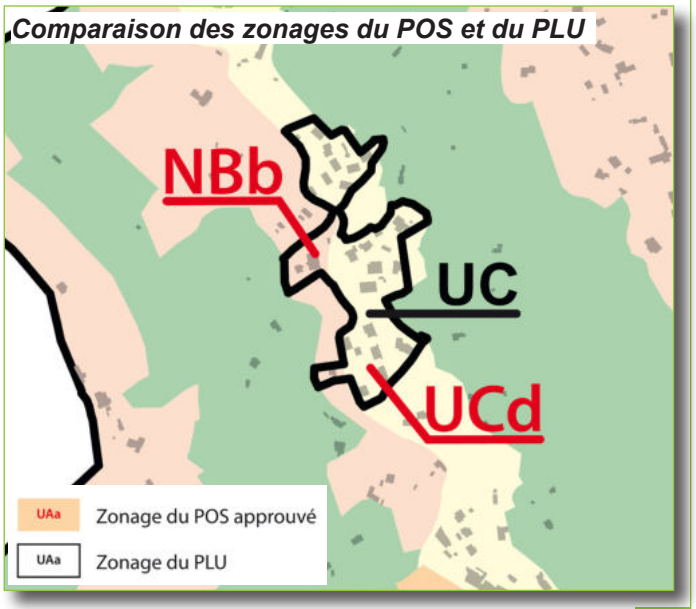
Il intègre les constructions issues des zones UCd et NBb à vocation résidentielle du POS approuvé et couvre une surface de 2,1 ha. Au travers du classement en UC, le PLU confirme la destination de ce secteur. Néanmoins, la présence de la zone rouge inconstructible du PPR mouvements de terrain, sur la totalité du secteur, limite strictement les potentialités de développement de ce quartier à l'horizon du PLU. Cette nouvelle délimitation a donc pour but de matérialiser le caractère urbain existant.

La zone UC est par ailleurs concernée par l'emprise de l'emplacement réservé ER V14 prévu pour l'élargissement à 8 m de la Route des Cabrolles.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Corniche de la Madone (n°12)



Cette entité urbaine est localisée dans la partie Ouest de la commune, au sein des espaces naturels de la Corniche de la Madone, surplombant, à l'Est la Vallée du Borrigo et à l'Ouest le Val de Gorbio.
Elle est bordée au Nord par le complexe sportif du Val d'Anaud et les espaces naturels protégés attenants (DTA) et au Sud par l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.

En partie Ouest, les constructions sont desservies par la Corniche des Serres de la Madone, et en partie Est, par l'Avenue Guillaume Ier de Provence et le Chemin de Sainte-Agnès.

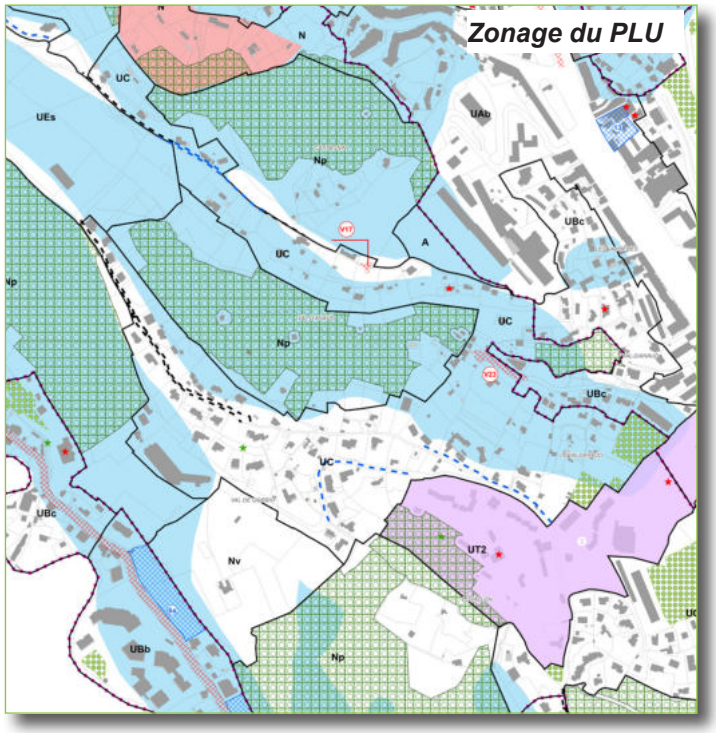
Le secteur UC couvre les espaces pavillonnaires diffus inscrits en zone UDb, NBa, NBb et NBc au POS approuvé. Il intègre également une parcelle initialement inscrite en zone naturelle ND au POS.
Ainsi, il représente une surface de 19,5 ha.

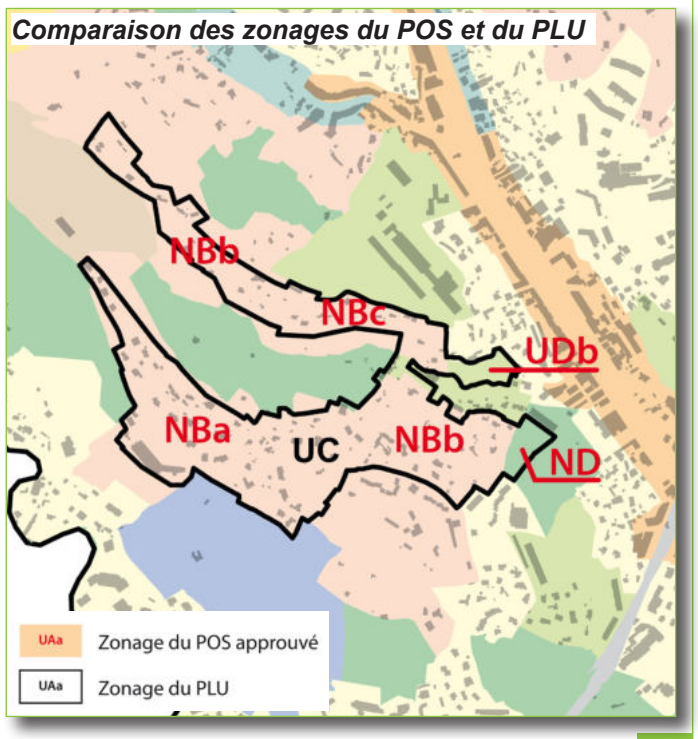
Le PLU confirme la vocation résidentielle de ce quartier en permettant néanmoins une densification modérée (COS variant de 0,04 à 0,20 - CES de 20%), dans le respect de la morphologie bâtie existante (hauteur fixée à 7 m et reculs à 5 m). Les quelques parcelles vierges encore disponibles dans ce quartier permettront une densification maîtrisée de l'urbanisation existante.

Deux emplacements réservés pour des aménagements de voirie sont inscrits dans cette zone UC :

- L'ER V17 pour la création d'une aire de retournement Chemin de Sainte-Agnès ;
- L'ER V23 pour la création d'une aire de retournement à l'extrémité de l'Avenue Guillaume Ier de Provence.

Enfin, des protections ponctuelles ont été délimitées sur les éléments du patrimoine bâti et naturel (Article L.151-19 du CU), des éléments de paysage et des espaces boisés classés ont été conservés, par rapport au POS sur les masses boisées significatives sur le versant dominant le quartiers des Vallières.

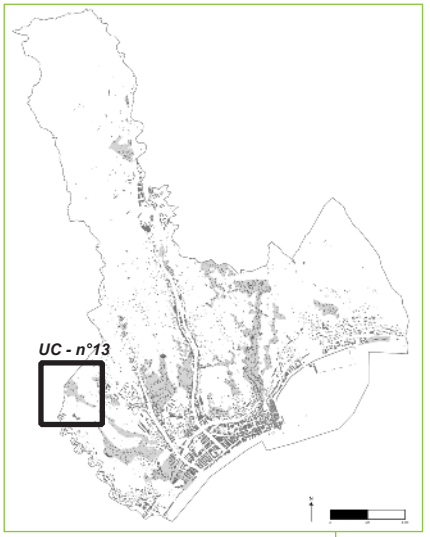




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Val d'Anaud Supérieur (n°13)



Le secteur UC du Val d'Anaud Supérieur se positionne en limite avec la commune de Gorbio, à l'Ouest du territoire communal. Les constructions regroupées au sein de cette entité sont implantées de part et d'autre de la voie de la Corniche des Serres de la Madone rejoignant la RD 223 sur le territoire voisin et en marge des espaces naturels protégés par la DTA des Alpes-Maritimes.

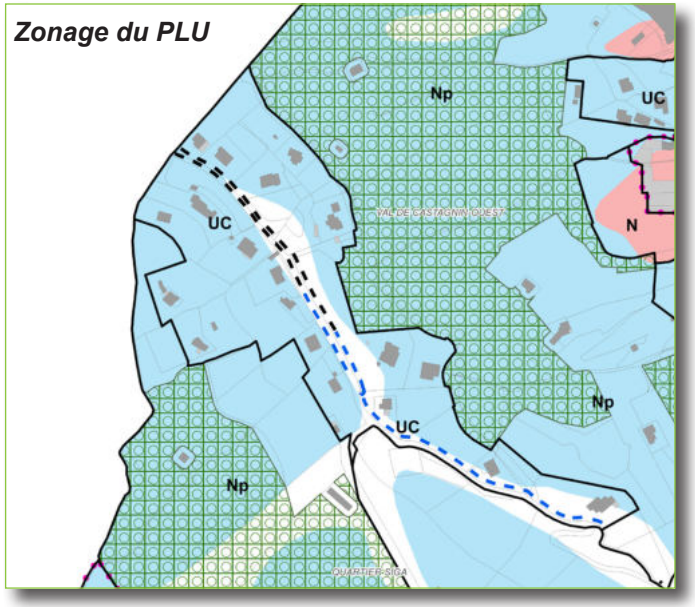
Issu de la zone NBb du POS approuvé, l'habitat pavillonnaire domine dans ce secteur. Les constructions s'y sont implantées le long des axes de desserte, selon la topographie du terrain, façonné en restanques, offrant aux habitations un panorama d'exception sur le vallon.
Bien que ne bénéficiant pas aujourd'hui d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif communal, la partie Sud de la zone est inscrit dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif défini dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. En outre, les faibles capacités d'accueil identifiées dans cette zone ne remettent pas en cause son classement en zone urbaine.

Au POS, la superficie de la zone NBb était de 14,5 ha ; elle est de 4,9 ha au PLU.

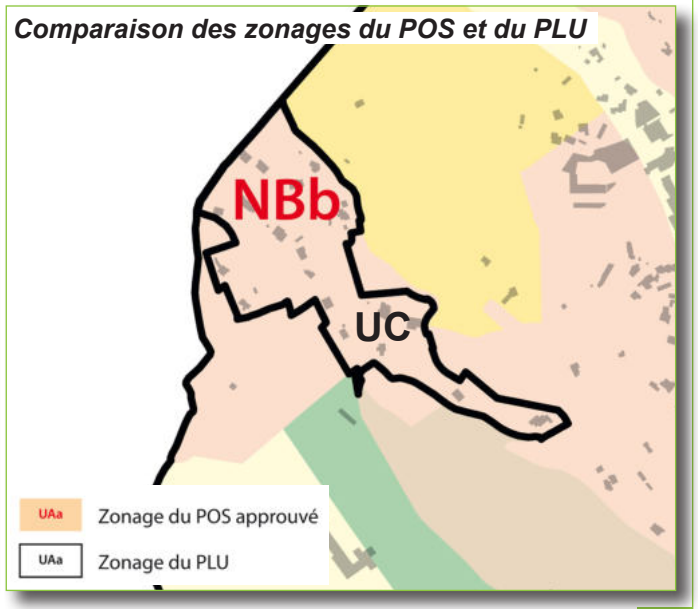
Le classement de cette entité bâtie en UC, renforce sa vocation résidentielle. Les dispositions réglementaires retenues par la commune conduisent à une densification plus importante mais maîtrisée de l'habitat (COS de 0,08 - CES de 20% et hauteur à 7 m). Néanmoins, la topographie (fortes pentes) et le niveau de desserte des terrains devraient limiter les potentialités constructibles.

Par ailleurs, ce secteur ne fait l'objet d'aucune prescription particulière dans le PLU.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

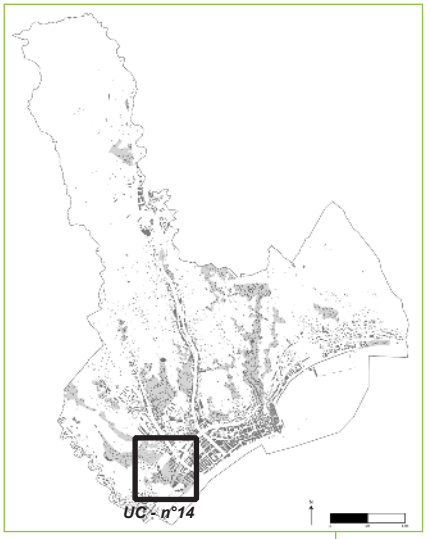
Le secteur UC - Pigautier (n°14)

L'entité de Pigautier se situe à l'Est de la commune, entre le vallon du Borrigo et le quartier de Carnolès. Elle est bordée au Sud par le front de mer, au Nord par la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie, à l'Est par les espaces urbains denses du Borrigo et du centre-ville et à l'Ouest les espaces naturels protégés de la Corniche des Serres de la Madone (coupure à l'urbanisation au titre de la DTA).

La partie Nord du secteur regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation, sous forme d'habitat individuel situé sur les versants dominant la baie de Menton ou des logements collectifs, principalement implantés le long de la voie ferrée. La partie la plus au Sud, située entre la voie ferrée et le littoral, s'inscrit à l'interface entre le centre-ville XIXème (zone UAa) et le parc de loisirs et le jardin du Palais Carnolès (zone Np), véritable « poumon vert » de l'Ouest mentonnais. Elle regroupe des constructions à usage d'habitation du lotissement Riviera, implantées, en ordre continu le long de l'Avenue Gaspard Médecin et de l'Avenue de Pigautier, ainsi que celles plus regroupées le long de la Rue du Clos des Lucioles. La majestueuse Résidence privée L'impérial borde la voie ferrée. Enfin, quelques hôtels sont implantés sur la façade littorale.

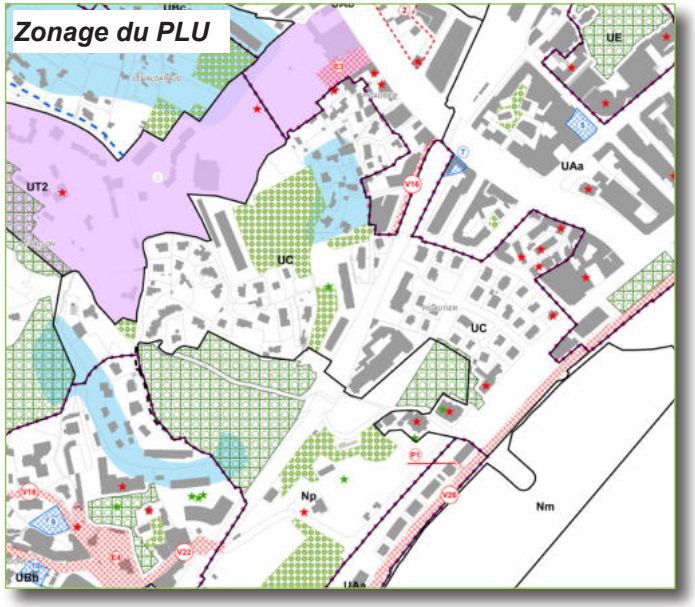
La présence d'espaces verts et boisés confère un caractère naturel à ce secteur. Ces derniers renforcent la qualité paysagère de ce secteur identifié au sein des « espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère » par la DTA des Alpes-Maritimes.

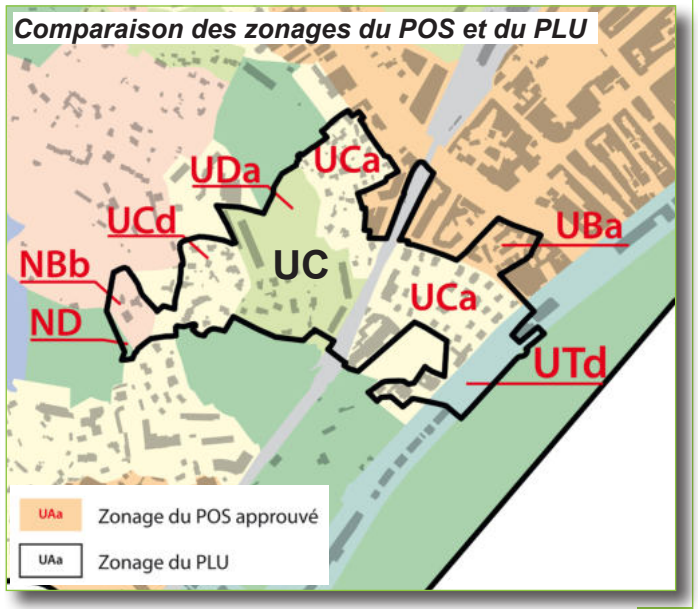
Les caractéristiques urbaines (habitat, activités touristiques, commerces et services) et le bon niveau de desserte et d'équipement de ce quartier ont conduit à classer ces parcelles en zone UC au PLU. L'objectif est de promouvoir une constructibilité plus importante dans ce secteur proche du centre-ville tout en maintenant la typo-morphologie de la zone et un tissu aéré composé essentiellement de maisons individuelles. Conformément aux dispositions de la DTA et de la Loi Littoral, les nouvelles constructions devront s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante.



La partie Nord du secteur intègre les zones UCa, UCd, UDa et NBb, à vocation d'habitat, du POS approuvé, ainsi que l'emprise de la voie ferrée initialement classée en zone UG et une infime portion d'une zone ND du POS.

La délimitation de la partie Sud évolue également par rapport au POS approuvé. Elle intègre désormais les constructions issues de la zone UCa, UBa du centre-ville et la Place de l'Armée des Alpes initialement inscrite en zone UTd au POS





approuvé.
Dans le PLU, le nouveau secteur UC de Pigautier couvre une superficie de 14 ha.

Au travers de ce classement en UC, le PLU affirme la destination résidentielle de ce quartier de la commune, tout en permettant le maintien des activités existantes. Les nouvelles dispositions réglementaires proposées dans le projet de PLU évoluent et conduisent à une légère densification de l'habitat : le CES est fixé à 20% de la totalité de l'unité foncière et la hauteur limitée à 7 m. De plus, afin de conserver un tissu urbain aéré et le caractère naturel et paysager de cette zone (réponse aux dispositions de la DTA), un coefficient de végétalisation de 65% de la surface de l'unité foncière est proposé dont 50% en pleine terre.

Ce nouveau classement en zone UC offre des capacités résiduelles plus importantes; il ne devrait cependant pas porter préjudice à l'équilibre général de la zone compte tenu de la topographie relativement marquée des parcelles encore disponibles.

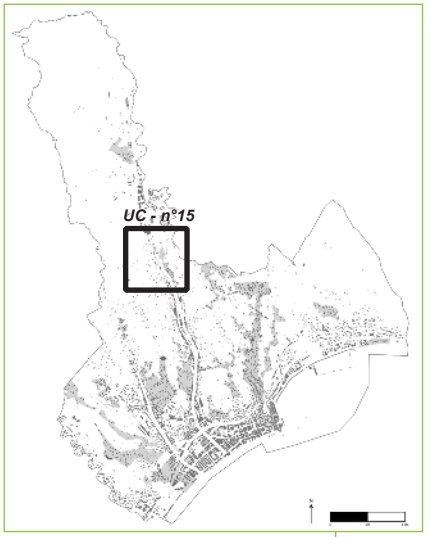
En outre, les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel de la commune font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ainsi que des éléments de paysage.

Enfin, un emplacement réservé pour l'élargissement de la Promenade du Soleil marque la limite Sud du secteur (ER V26).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur - Haut-Careï (n°15)



Cette entité se situe dans le quartier du Haut-Careï, au Nord du territoire communal, de part et d'autre de l'emprise du viaduc de l'autoroute A8. Elle est bordée à l'Ouest par le vallon du Careï et la Promenade du Val du Careï et à l'Est par le versant boisé du Mont Gros surplombant le vallon.

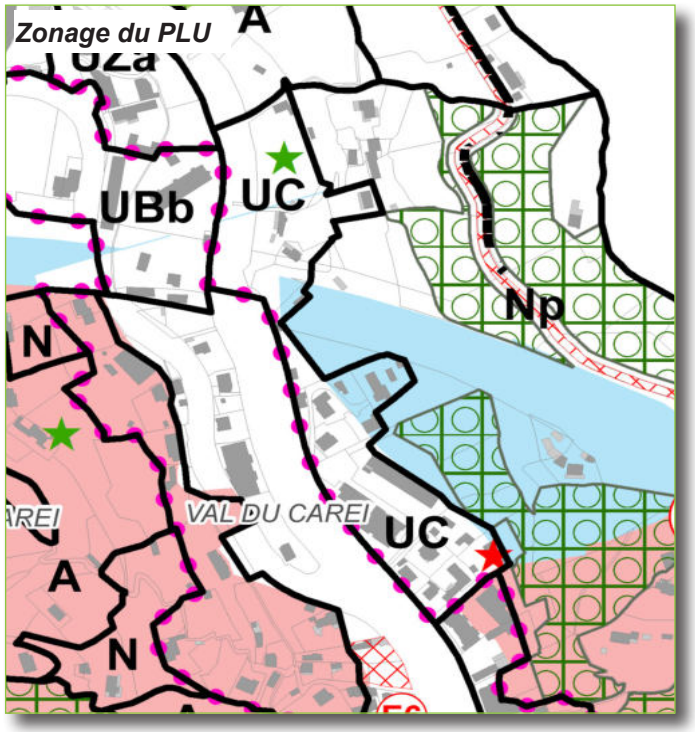
Le PLU intègre dans ce secteur les zones UCa, UTb et NBa du POS. Cette entité représente désormais une surface globale de 2,3 ha.

Le document d'urbanisme revoit certaines dispositions réglementaires pour envisager une densification modérée de ce quartier, tout en garantissant le maintien d'un tissu aéré et des espaces végétalisés. Le cadre et la qualité de vie seront ainsi pérennisés.

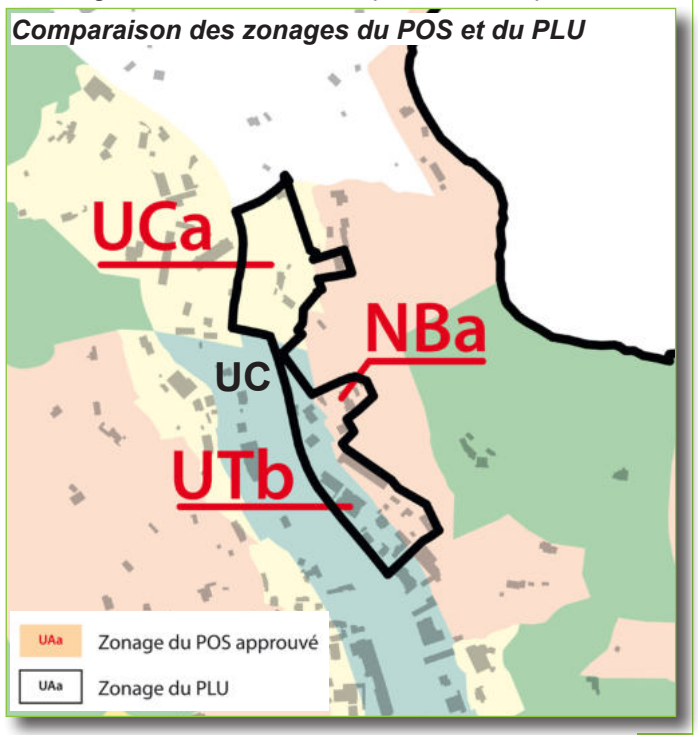
Les plus fortes évolutions sont rencontrées pour les parcelles issues de la zone NBa du POS. Dans le PLU, et conformément à la loi ALUR, la superficie minimale de terrain est supprimée. Un CES est fixé à 20% de la totalité de l'unité foncière alors que le COS était de 0,12 au POS.
Néanmoins, afin de maîtriser la densification de ce secteur et de conserver la trame naturelle dominante, il est instauré un minimum d'espaces verts aménagés en pleine terre à maintenir. Il s'élève à 50% de la surface de l'unité foncière.

Les quartiers classés dans ce secteur UC ont un caractère résidentiel. Il est majoritairement composé de maisons individuelles implantées sur des planches de restanques jardinées et arborées. Ce secteur accueille également quelques logements collectifs dans sa partie la plus au Sud, en continuité des ensembles urbains denses de la vallée du Careï.
Ses caractéristiques urbaines et paysagères - réseau viaire peu dense, boisements importants, topographie marquée - et son niveau d'équipements - desserte en alimentation en eau potable et en assainissement limitée en partie centrale - font que l'objectif du PLU est de maintenir prioritairement la qualité paysagère du site.
Les nouvelles dispositions réglementaires offrent quelques capacités résiduelles supplémentaires sans toutefois avoir de conséquences notoires sur la densité bâtie et le renforcement des réseaux.
Des mesures de protection ont également été mises en place afin de préserver le

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



patrimoine bâti identitaire de la commune : un élément remarquable a été identifié et inscrit à l'inventaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UC - Monti Inférieur & Supérieur (n°16)

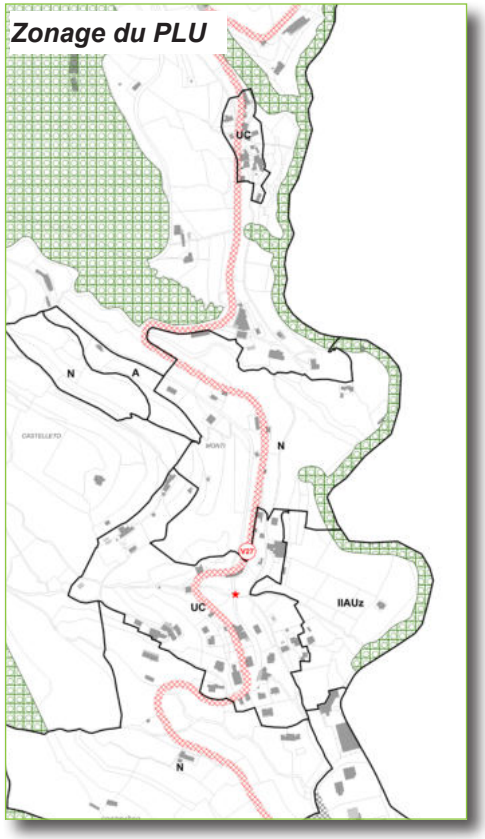
Toutes deux localisées le long de la Route de Sospel (RD 2556), au sein des vastes espaces naturels de la forêt de Menton, les entités urbaines du hameau de Monti - Monti Inférieur et Monti Supérieur - sont inscrites en zone UC dans le projet de PLU.

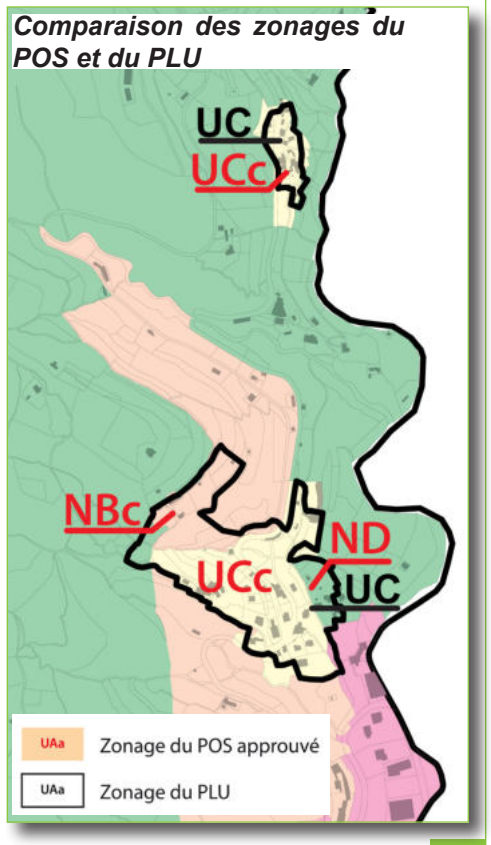
Ce secteur reprend majoritairement les zones UCc délimitées dans le POS approuvé ainsi que quelques parcelles en zones NBa. Quelques parcelles bâties initialement inscrites en zone ND sont également intégrées à cette nouvelle zone UC. A contrario, les parcelles ne faisant aujourd'hui l'objet d'aucune construction ou éloignées des réseaux de desserte et d'équipements sont reclassées en zone naturelle dans le projet de PLU.
Dans le POS, les zones UC de Monti représentaient 4,9 ha ; elles représentent désormais environ 6,1 ha dans le PLU.

Bien que Monti constitue un pôle urbain secondaire de la commune, son niveau de desserte et d'équipement actuel se prête davantage à un maintien de la typo-morphologie du hameau plutôt qu'à une densification (COS de 0,40 au POS - CES de 20% au PLU).
La délimitation proposée et les nouvelles dispositions réglementaires offrent quelques possibilités d'évolution dans des secteurs proches des axes de desserte et des équipements, sans toutefois, dénaturer la typicité et la morphologie du hameau historique, et dans le respect des zones d'aléas mouvements de terrain de grande ampleur identifiées dans le Porter à Connaissance de l'État de juin 2016. En outre, le maintien d'un minimum d'espaces verts aménagés en pleine terre sur chaque propriété participera à la préservation d'un tissu urbain aéré et du caractère naturel de ce quartier (coefficient de végétalisation de 65%, dont 50% en pleine terre).

Les hameaux de Monti sont traversés par un emplacement réservé (ER V27) relatif à l'élargissement à 10 m de la route de Sospel.







2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UC - zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne -

Traduction réglementaire de la zone UC

La morphologie révélée par l'analyse urbaine et paysagère et le fonctionnement du territoire communal ont permis de délimiter la zone UC. L'évolution de ces secteurs par rapport au POS a été décrite précédemment pour chacun d'eux. Elle concerne principalement une densification maîtrisée de l'urbanisation accompagnée de mesures favorisant le maintien d'une trame aérée et végétalisée.

Par rapport au POS, les zones urbaines évoluent et sont redistribuées afin de délimiter plus justement les secteurs d'habitat pavillonnaire en fonction de l'existant, de leur niveau de desserte et des potentialités des sites.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UC1 et UC2 -

La zone UC est une zone d'habitat pavillonnaire. Elle présente une forte dominante d'habitat et une urbanisation plutôt discontinue. Certaines entités intègrent un tissu urbain mixte : présence ponctuelle de commerces, bureaux et services, habitat individuel et collectif.
Les constructions autorisées dans la zone mettent en exergue la volonté communale de renforcer la fonction d'habiter dans ces quartiers, particulièrement dans les secteurs proches des axes de desserte et bénéficiant d'un niveau d'équipement suffisant. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites, telles que les activités industrielles et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par un classement en EBC ou des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol. Ainsi, toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront s'implanter en dehors de ces espaces protégés.

Accès et desserte - Articles UC3 et UC4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité pour les usagers, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voirie. Elles doivent notamment être adaptées à l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UC5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UC6, UC7 et UC8 -

Les quartiers situés en zone UC sont destinés à une urbanisation moyennement dense. La sensibilité paysagère de ces versants et crêtes fortement perçus à l'échelle du grand paysage mentonnais implique le maintien d'un équilibre entre les masses urbaines et végétales. La délimitation de reculs relativement importants (5 m minimum des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives) contribue à la préservation d'un tissu aéré et de la dominante végétale, tout en limitant l'impact visuel des constructions.
Les annexes et clôtures devront par ailleurs respecter des pans coupés afin de répondre aux exigences de sécurité routière.
En outre, afin de renforcer la trame urbaine relativement lâche de ces quartiers,

les constructions à usage d'habitation s'implantant sur une même parcelle devront conserver une distance minimum de 4 m entre elles.

Emprise au sol des constructions - Article UC9 -

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - Article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - Article 14) par la Loi ALUR, nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UC, en cohérence avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour la zone UC, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 20%. Cette règle consiste à augmenter plus ou moins intensément la constructibilité par rapport aux dispositions des différentes zones du POS. Elle consiste également à maîtriser les effets d'une densification trop importante engendrée par l'application de la Loi ALUR.

Hauteur des constructions - Article UC10 -

Dans cette zone UC, le gabarit de la maison individuelle ou de l'habitat individuel groupé en R+1 reste dominant. L'objectif de la commune est de conserver ces hauteurs pour tout nouveau projet. Elle est donc limitée à 7 m.

Le PLU précise également la hauteur des constructions annexes : elle est fixée à 3 m à l'égout du toit afin, d'une part, de répondre aux besoins qu'elles induisent et, d'autre part, qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans ces quartiers.

Aspect extérieur des constructions - Article UC11 -

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant une certaine créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Gestion du stationnement - Article UC12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC.
La morphologie du territoire mentonnais induit une prédominance de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens. Ce constat est particulièrement vrai pour les quartiers d'habitat implantés sur les collines et éloignés du centre-ville, inscrits en zone UC dans le PLU.
Sur ces secteurs résidentiels moyennement dense, le gabarit des voies existantes n'est pas toujours adapté pour accueillir du stationnement sur voirie.
Dans ce cadre, il apparaît important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit.

Espaces libres et plantations - Article UC13 -

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie de qualité, en harmonie avec la trame paysagère de ces quartiers et le contexte environnant, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garantit la présence du végétal au coeur d'entités bâties parfois relativement denses et un traitement qualitatif de ces espaces urbains. Cette mesure prend part à la construction de la « trame verte » communale. Ce coefficient est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière dans l'ensemble des zones UC ; 50% de ces espaces devront être traités en espaces verts pleine terre.

Par ailleurs, le PLU impose également le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur chaque parcelle lors de l'édification de nouvelles constructions ou de places de stationnement.

Enfin, les espaces boisés et dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale doivent être préservés. Ils participent également au maintien

de la trame verte sur le territoire mentonnais.

Gestion des densités - Article UC14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UC15 -

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment proposé devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article UC16 -

Compte-tenu de la vocation résidentielle de la zone, cet article n'est pas réglementé.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UE (sous-secteur UEs) - Zone d'équipements publics -

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics et collectifs implantés dans le quartier de Garavan, dans le centre-ville et au Val d'Anaud. Ce dernier secteur, spécifiquement dédié aux activités de sport et de loisirs fait l'objet d'un sous-secteur spécifique UEs.
Les dispositions réglementaires proposées sont en cohérence avec la vocation de la zone.

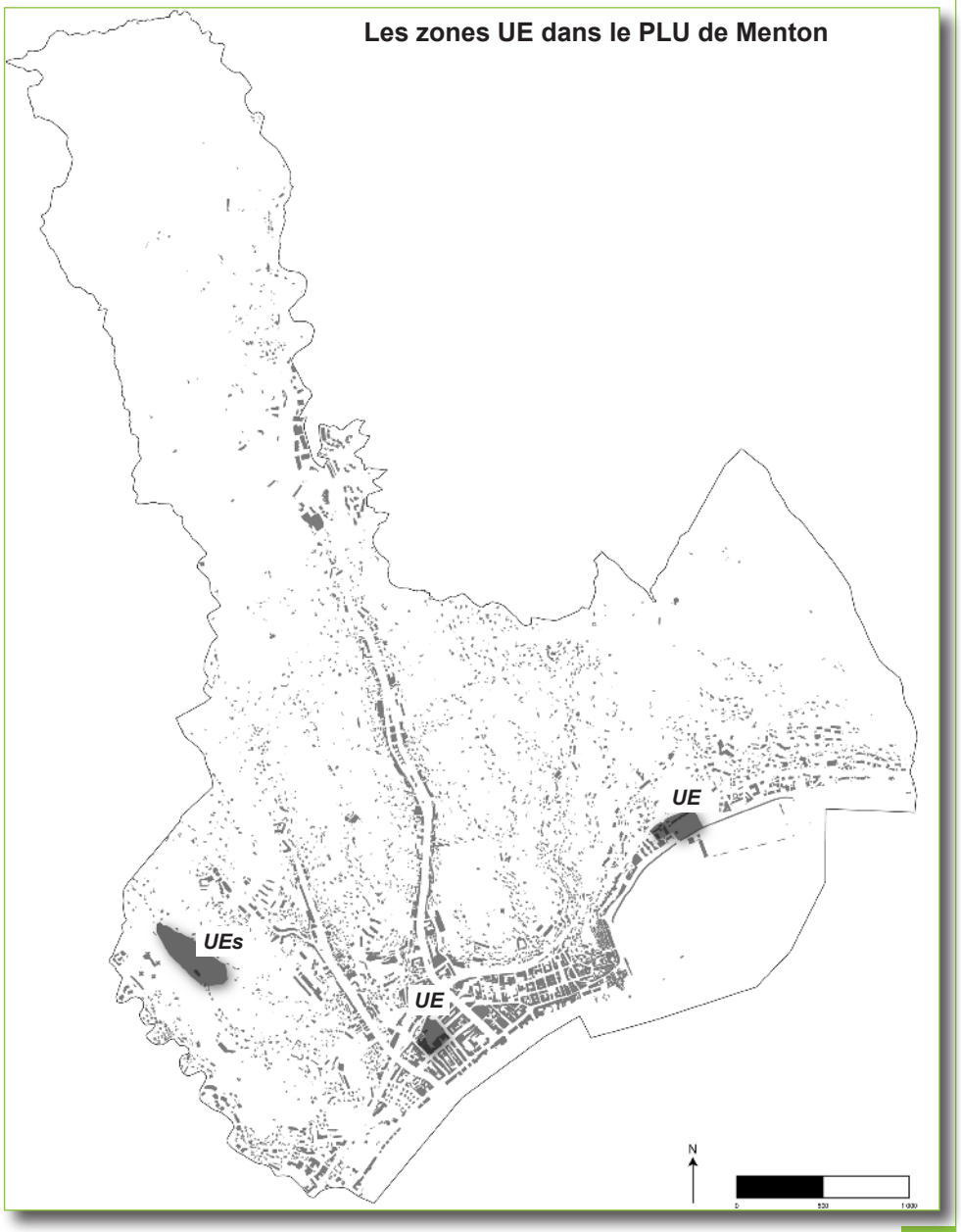
Elle comprend trois entités :
- Garavan (zone UE - n°1) ;
- Tennis Edouard VII (zone UE - n°2) ;
- Complexe sportif du Val d'Anaud (zone UEs - n°3).

Par l'inscription dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien et développement.

La zone UE participe prioritairement à l'orientation suivante définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

√ ***Réaliser des équipements publics pour répondre aux besoins de la population.***

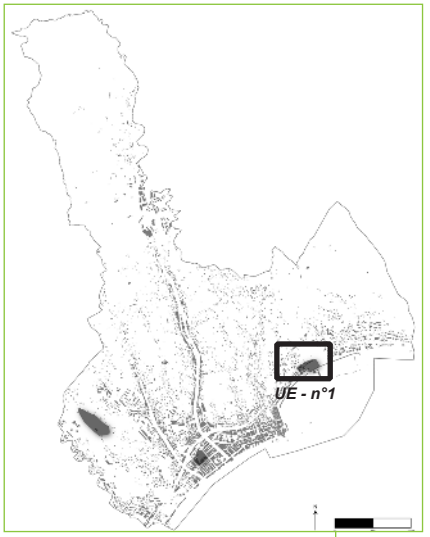
→ Inscription de dispositions réglementaires cohérentes et adaptées permettant le maintien et le développement des équipements publics et collectifs sur le territoire communal.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UE - Garavan (n°1)

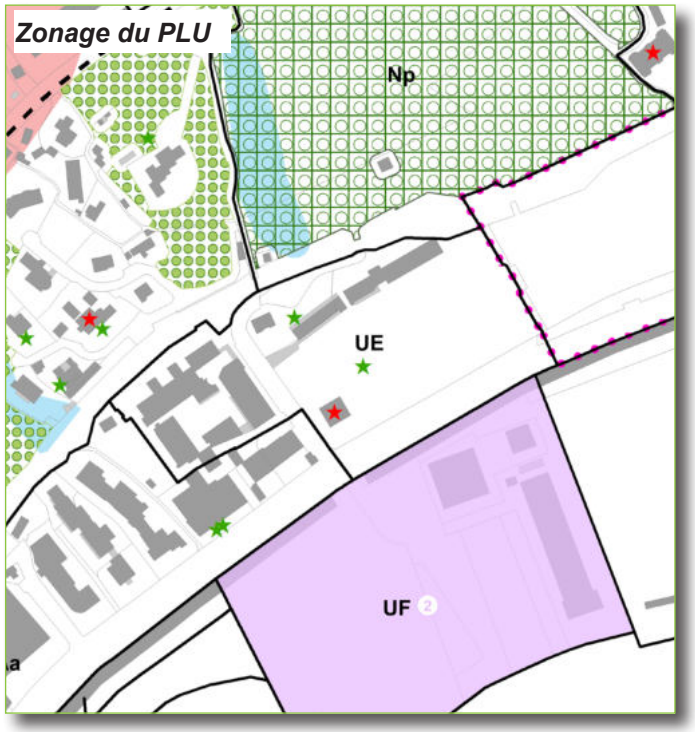


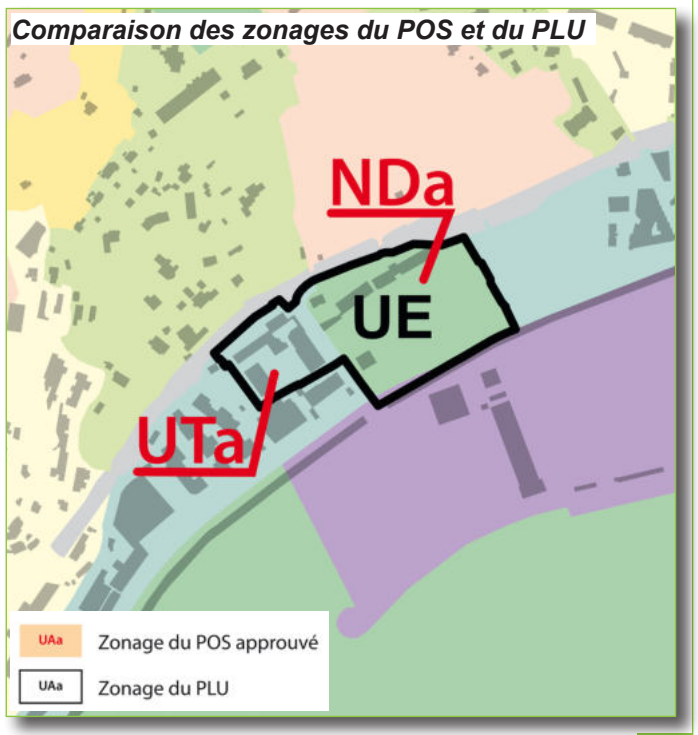
Dans le quartier de Garavan, l'entité n°1 concerne les espaces dédiés aux activités de sport, de détente, de loisirs mais également d'enseignement situés entre l'Avenue Porte de France et la voie de chemin de fer. Elle regroupe le terrain de sport Lucien Rhein et ses aménagements annexes (vestiaires et tribunes) classé en zone NDa au POS ainsi que le lycée Paul Valéry inscrit en zone UTa au document approuvé.

Le PLU classe ce secteur en zone UE à vocation d'équipements et représente une surface de 3,1 ha. Les dispositions réglementaires proposées sont en cohérence avec la vocation de ce secteur et participent pleinement à la volonté communale de maintenir ces infrastructures tout en permettant leur évolution.

Par rapport au POS, les dispositions réglementaires évoluent dans le PLU en vue de renforcer la vocation de cet espace. Ainsi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à des activités de sport, de détente et de loisirs ainsi que les habitations, bureaux, commerces et services directement liés à la destination principale de la zone. En outre, la hauteur des constructions autorisée est adaptée aux bâtiments existants et à la destination de la zone ; elle est fixée à 18 m.

Cette entité compte également quelques éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti de Menton. Ces derniers sont identifiés dans l'inventaire du patrimoine et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UE - Tennis Edouard VII (n°2)

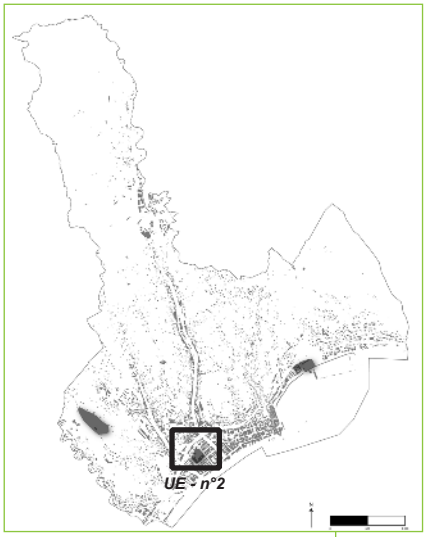
Cette entité se positionne dans le coeur de ville de Menton, en limite Sud de la gare SNCF de Menton-Ville. Elle regroupe des équipements sportifs (les terrains de tennis du Tennis Club de Menton), d'enseignement (Collège Vento et école élémentaire de la Condamine), et cultuels (Église du Sacré Coeur).

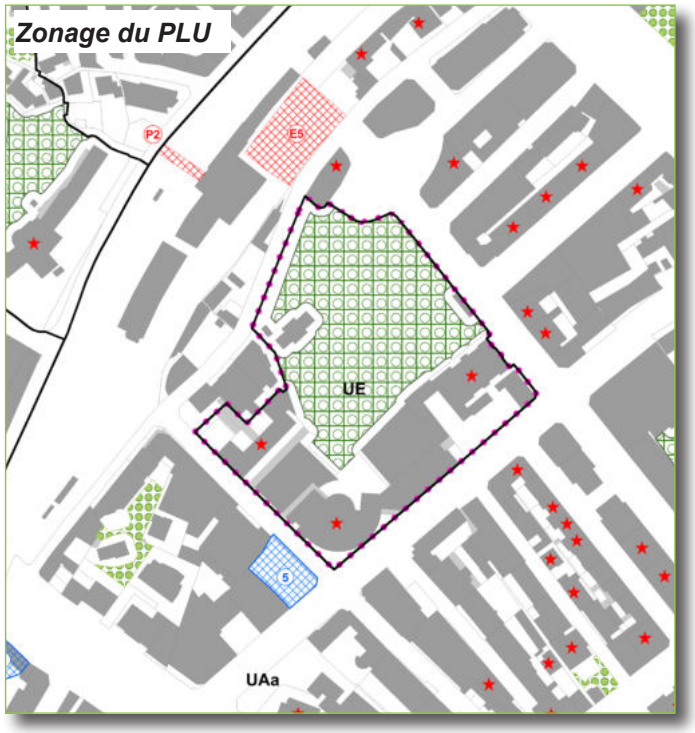
Ce secteur de la zone UE est nouvellement créé dans le PLU. Il intègre des éléments issus de la zone UBa du POS approuvé et couvre une surface de 2,2 ha.

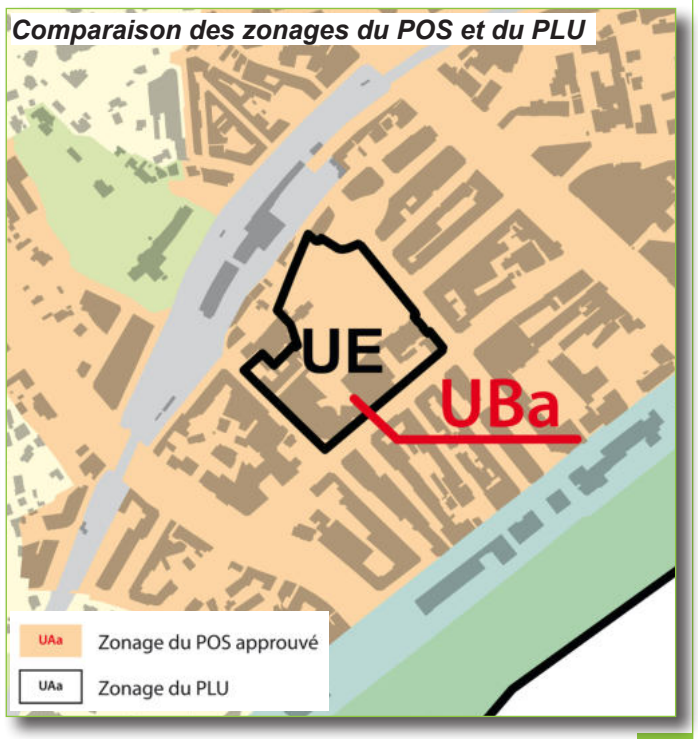
Afin d'assurer le maintien de ces équipements sur le territoire communal et de répondre aux besoins qu'ils engendrent, des dispositions réglementaires adaptées sont proposées pour ce secteur : l'emprise au sol des constructions est non réglementée et la hauteur limitée à 18 m.

Par ailleurs, afin d'assurer la préservation d'un espace ouvert en coeur de ville, occasionné par l'installation des terrains de tennis, les protections définies dans le POS sont maintenues : les espaces boisés classés délimités sur l'emprise des terrains de tennis sont conservés dans le PLU.

En outre, les bâtiments de l'Église du Sacré Coeur, du Collège Vento et de l'école de la Condamine présentent, tous les trois, des caractéristiques architecturales et patrimoniales remarquables que la Municipalité a souhaité sauvegarder dans le cadre de son PLU. Ces constructions sont identifiées dans l'inventaire du patrimoine mentonnais et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



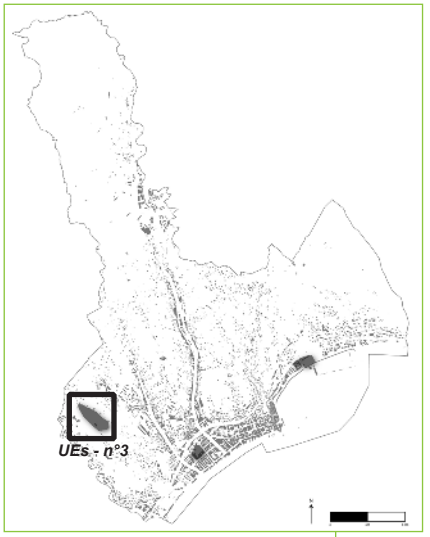




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UEs - Complexe sportif du Val d'Anaud (n°3)

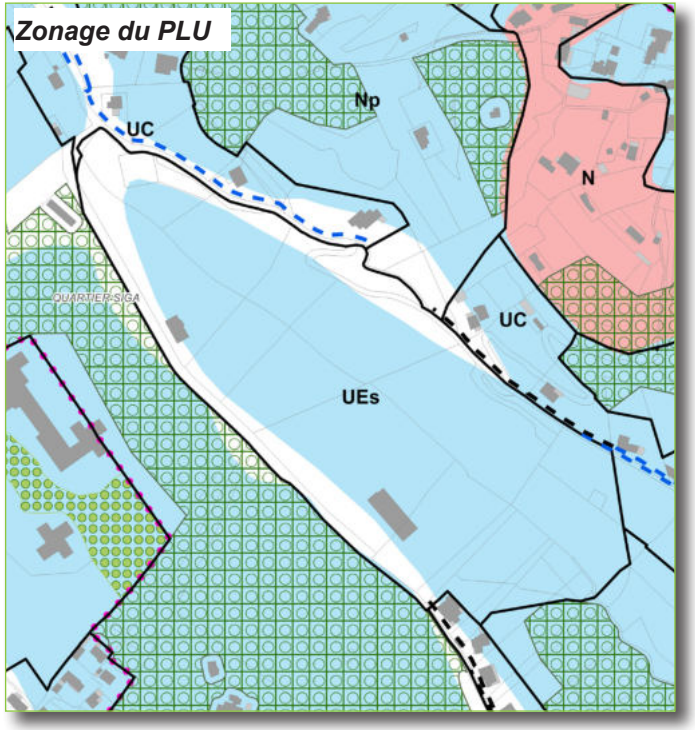


Le secteur UEs couvre le complexe sportif du Val d'Anaud, composé d'un terrain de sport, essentiellement dédié à la pratique du rugby, d'un practice de golf récemment aménagé et des installations et aménagements liés aux activités de la zone (vestiaires, locaux techniques). Ces aménagements sportifs sont notamment utilisés pour les cours d'éducation sportive du Lycée Pierre et Marie Curie ainsi que par des associations sportives mentonnaises.
Le classement de ce secteur dans une zone UEs spécifique participe à la volonté communale de maintenir ces activités tout en permettant leurs évolutions. Ainsi, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à des activités de sport, de détente et de loisirs ainsi que les habitations, bureaux, commerces et services directement liés à la destination principale de la zone.

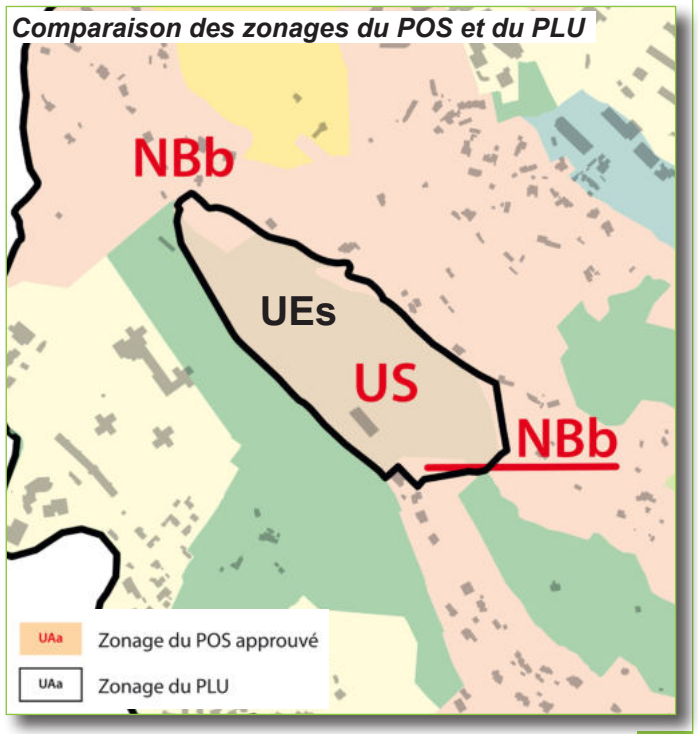
Le secteur UEs reprend globalement la zone US du POS approuvé. Il intègre également quelques parcelles initialement inscrites en zone NBb au POS.
Au PLU, il représente 6,8 ha contre 6 ha au POS.

Les dispositions réglementaires évoluent à la marge afin de les adapter aux évolutions prévues de ce secteur (aménagements de locaux techniques, de vestiaires, etc.) : l'emprise au sol est non réglementée, les reculs sont réduits à 3 m de l'alignement des voies et des limites séparatives, et la hauteur est définie à 18 m.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UE (sous-secteur UEs) - Zone d'équipements publics -

Traduction réglementaire de la zone UE

Les dispositions proposées pour la zone UE correspondent à la vocation de cette zone spécialement dédiée aux activités de sport, de détente, de loisirs et d'enseignement. Elles assurent le maintien des équipements publics et collectifs inscrits dans cette zone tout en permettant leurs évolutions pour répondre aux besoins qu'ils engendrent.

La zone UE du PLU redessine les zones du POS en fonction des occupations et utilisations du sol existantes.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UE1 et UE2 -

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la fonction principale de la zone : les équipements publics et collectifs et les installations qui leurs sont nécessaires. Toute occupation et utilisation du sol non liées à ces activités sont interdites. Seules les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces et de services liées aux équipements sont autorisées.

Accès et desserte - Articles UE3 et UE4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être encastrés ou enterrés, particulièrement pour les entités situées en centre-ville.

Caractéristiques des terrains - Article UE5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UE6, UE7 et UE8 -

En raison de la destination de la zone et de leur localisation, pour certaines entités, en milieu urbain dense, les règles d'implantation sont définies comme suit : implantation à au moins 3 m de l'alignement existant ou projeté des voies et des limites séparatives.

Les agrandissements des constructions existantes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation et à la production d'énergies renouvelables pourront s'implanter à une distance inférieure à la marge de recul fixée ci-dessus.

Emprise au sol des constructions - Article UE9 -

En raison de la destination de la zone et du tissu dans lequel elle s'inscrit, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UE10 -

La hauteur des constructions est définie au regard de la vocation des zones, des constructions existantes et des besoins qu'elles engendrent, sans toutefois dénaturer le tissu existant.
Elle est fixée à 18 m maximum.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Aspect extérieur des constructions - Article UE11 -

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant une certaine créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Gestion du stationnement - Article UE12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UE.
Cette dernière étant dédiée aux équipements publics et collectifs, le PLU définit des dispositions adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par les activités.

Espaces libres et plantations - Article UE13 -

Compte-tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de certaines entités, le PLU ne définit pas de coefficient de végétalisation.

Pour les espaces boisés ou dotés d'une sensibilité paysagère particulière, le PLU délimite des espaces boisés classés à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Gestion des densités - Article UE14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UE15 -

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article UE16 -

Compte-tenu de la destination de la zone, cet article est non réglementé.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UF - Zone à vocation mixte en front de mer de Garavan

La zone UF est une zone à vocation mixte, destinée à maintenir les activités existantes à usage de commerces et de services et à accueillir, des activités et des équipements à vocation de sports nautiques et de loisirs, conformément au contrat de concession en vigueur sur la zone. Elle se situe en front de mer, dans la continuité du port de Garavan, en contrebas de l'Avenue Porte de France.

Par le classement de ce secteur dans un zonage spécifique, le PLU assure le maintien et le développement des activités qui s'y trouvent.

La zone UF apporte, par ailleurs, des réponses aux orientations du PADD :

√ ***Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton : projeter une zone de loisirs à Garavan-Hambury***

√ ***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***

√ ***Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée, notamment grâce à la requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Jean Rondelli).***

√ ***Renforcer la fonction commercial et de services de la commune : 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.***

→ Définition en zone UF de dispositions réglementaires cohérentes et adaptées assurant la requalification de la zone, ainsi que le développement des commerces, services et équipements nautiques et de loisirs.

La zone UF dans le PLU de Menton



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

→Mise en place d'un PAPAG limitant la constructibilité pour une durée de 5 ans ; cet outil offre à la commune la possibilité de proposer un aménagement adapté.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

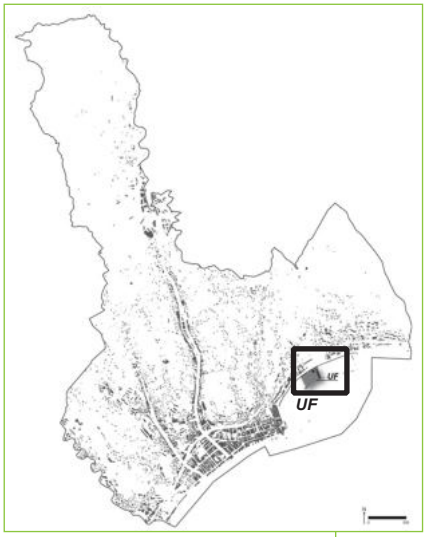
Le secteur UF - Zone mixte en front de mer

Le secteur UF est une zone de mixité des fonctions urbaines. Située en front de mer, en continuité du Port de Garavan, elle accueille aujourd'hui des commerces, activités, de l'habitat - lié aux activités portuaires - et des équipements publics. Elle fait, par ailleurs, l'objet d'un contrat de concession avec l'État.
Au travers de ce classement, la commune souhaite engager la requalification et le réaménagement de ce secteur en front de mer, en cohérence avec les objectifs définis dans le contrat de concession.

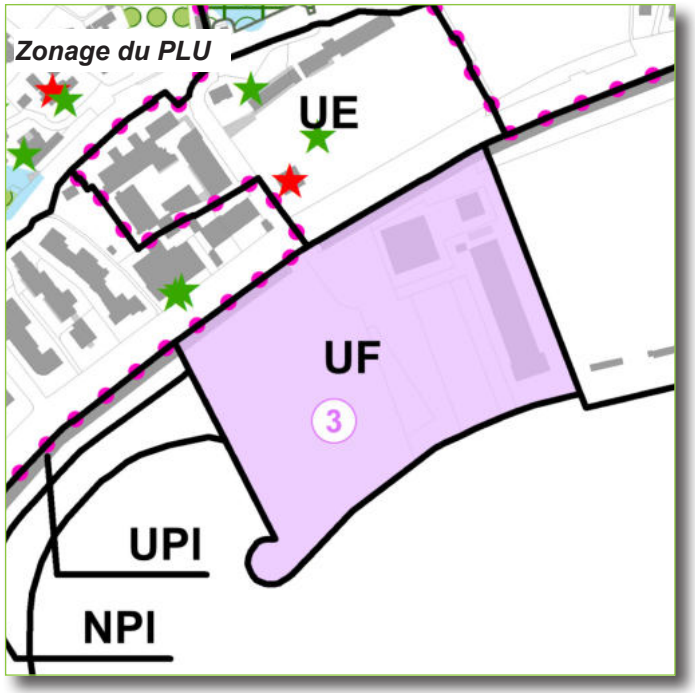
Le secteur UF intègre la zone UF du POS approuvé, mais uniquement pour la partie concernant les espaces urbains attenants au Port de Garavan ; ce dernier faisant l'objet d'un reclassement spécifique dans le projet de PLU (zone UP).
Il représente 18,9 ha ; il était de 4,5 ha au POS.

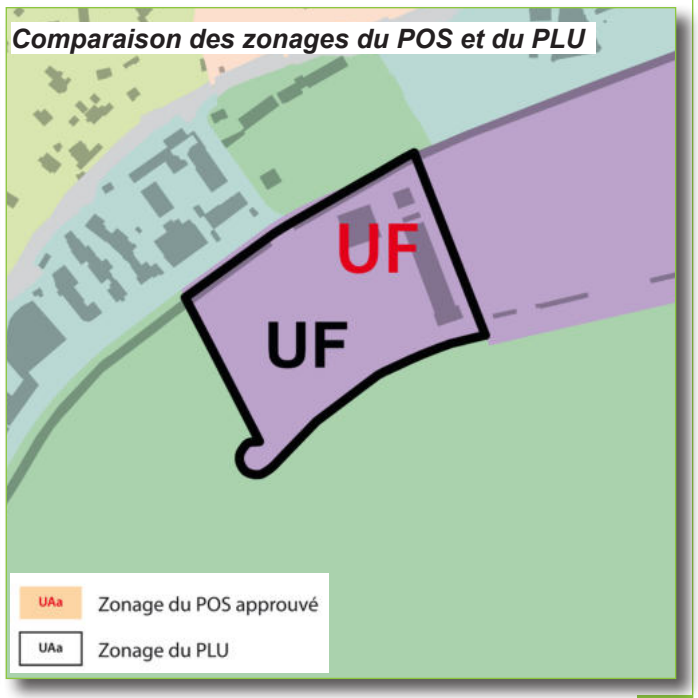
Les dispositions réglementaires évoluent par rapport au document d'urbanisme en vigueur afin de correspondre à la vocation de la zone.
Ainsi, les activités portuaires et les constructions à usage d'habitation ne sont plus autorisées dans cette zone. A contrario, conformément au contrat de concession signé avec l'Etat sur ce secteur, les activités de commerces, services, bureaux, les activités de sport et de loisirs et les équipements publics sont admis.
En outre, afin de maintenir un certain ordonnancement du tissu urbain de la zone, les règles d'implantation et de hauteur sont précisées : implantation à au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives et hauteur limitée à 9 m pour les activités, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 46 % de l'unité foncière, correspondant aux constructions existantes tout en laissant la possibilité aux constructions à usage commercial (hypermarché notamment) de s'étendre, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.
Les dispositions réglementaires proposées traduisent la volonté communale de requalifier ce secteur, sans l'urbaniser davantage, conformément aux prérogatives de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces proches du rivage de la Loi Littoral).



Par ailleurs, dans le cadre de la requalification de cet espace en front de mer, la commune souhaite revoir l'organisation de cette zone. Afin de proposer un





aménagement cohérent et correspondant aux besoins communaux, un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été défini sur l'ensemble de la zone. La Municipalité dispose ainsi d'un délais de réflexion de 5 ans pour réaliser les études nécessaires à la requalification de cette zone et inscrire les aménagements projetés dans le respect des dispositions de la DTA et de la Loi Littoral.

Ainsi, les règles définies pour la zone UF ne s'appliqueront qu'en cas de caducité du Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) si, au terme des 5 ans, la commune ne s'est pas positionnée en faveur d'un projet d'aménagement pour cette zone.

La zone UF - Zone à vocation mixte en front de mer de Garavan

Traduction réglementaire de la zone UF

Les règles édictées pour la zone UF correspondent à la destination de cette zone de mixité des fonctions urbaines. Elle a notamment pour objet d'accueillir des activités, des commerces et services, des logements liés et nécessaires au gardiennage et des équipements publics conformément au contrat de concession en vigueur.

La zone UF du PLU intègre une partie de la zone UF du POS approuvé correspondant aux espaces attenants au Port de Garavan.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UF1 et UF2 -

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la vocation mixte de cette zone : les commerces - et plus particulièrement l'extension limitée des constructions à usage commercial dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante - et services, les équipements collectifs à vocation nautique, de sport et de loisirs sont autorisés. Toute occupation et utilisation du sol non liées à ces activités sont interdites.

Un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est défini, en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone. Ce dernier limite la constructibilité de la zone pour une durée de 5 ans. Ainsi, pendant cette période, seules les constructions limitées à 20 m² maximum de surface de plancher sont autorisées.
En cas de caducité du périmètre d'attente, le règlement du PLU définit pour la zone UF des règles visant à maîtriser la constructibilité dans cet espace sensible et protégé par la DTA des Alpes-Maritimes, et développées ci-dessous.

Accès et desserte - Articles UF3 et UF4 -

Dans le but d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.
Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UF5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UF6, UF7 et UF8 -

Afin de maintenir un tissu urbain cohérent, des règles d'implantation du bâti ont été définies : implantation à au moins 3 m de l'alignement existant ou projeté des voies et des limites séparatives. L'implantation des bâtiments sur une même propriété n'est pas réglementée.

Les agrandissements et aménagements des constructions existantes et les dispositifs nécessaires à l'utilisation et à la production d'énergies renouvelables pourront s'implanter à une distance inférieure à la marge de recul fixée ci-dessus.

Emprise au sol des constructions - Article UF9 -

Afin de maîtriser la constructibilité dans cet espace sensible du littoral, un coefficient d'emprise au sol a été défini à 46 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce dernier correspond à l'emprise existante des constructions à vocation commerciale, tout en permettant leur extension dans la limite de10 %

de la surface de plancher existante.

Hauteur des constructions - Article UF10 -

La hauteur des constructions est définie au regard de la vocation de la zone, tout en veillant à préserver les vues vers le littoral depuis la Promenade du bord de mer, notamment.
Ainsi, la hauteur est fixée à 9 m pour les constructions à usage de commerce et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

Aspect extérieur des constructions - Article UF11 -

Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Gestion du stationnement - Article UF12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UF.
Cette dernière étant à vocation mixte, le PLU définit des dispositions adaptées aux activités, commerces, ainsi qu'aux logements et aux équipements publics.

Espaces libres et plantations - Article UF13 -

Compte-tenu du caractère urbain de la zone, cet article n'est pas réglementé.

Gestion des densités - Article UF14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UF15 - et développement du numérique - Article UF16 -

Compte-tenu de la destination de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UM (sous-secteurs UMa, UMb et UMc) - Secteurs à plan de masse

La zone UM regroupe les secteurs à plan de masse définis sur le territoire communal. Elle comprend trois secteurs :

- UMa correspondant au projet d'aménagement de Garavan-Hambury ;
- UMb au niveau de la propriété Rosmarino ;
- UMc correspondant à l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet.

Par l'inscription de ces secteurs dans des zonages spécifiques, la commune affirme sa volonté de permettre la réalisation de ces projets d'aménagement particuliers.

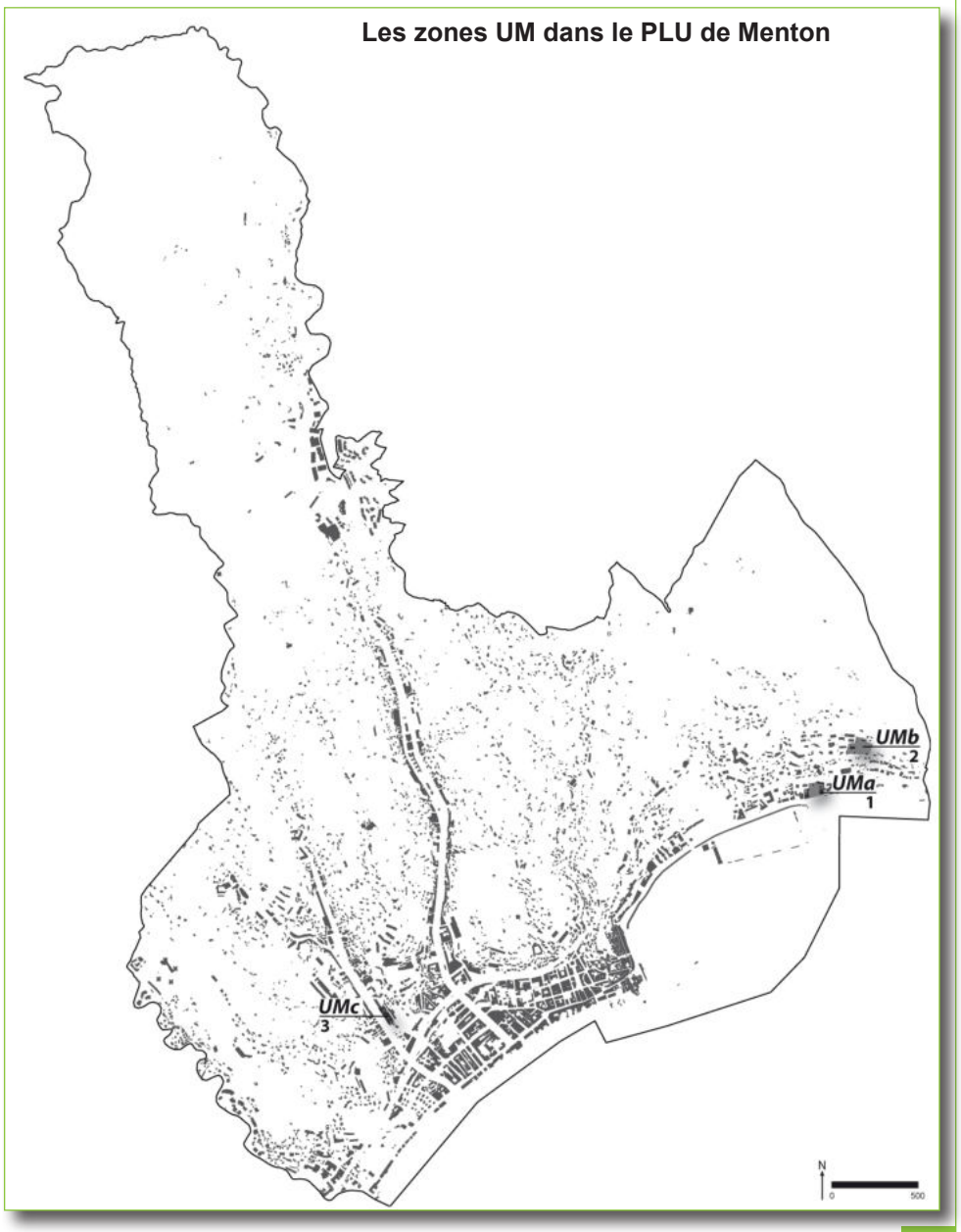
La zone UM participe aux orientations définies dans le PADD :

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers, notamment les hôtels particuliers, palais et villas et jardins d'agrément.***

→Définition des secteurs à plan masse UMb et UMc avec des dispositions réglementaires particulières permettant, d'une part, la réhabilitation de la propriété Rosmarino et d'autre part, la requalification du quartier des Soeurs Munet tout en préservant le caractère architectural et les perspectives visuelles du secteur.

√ ***Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin à la frontière italienne - aménagements de surface, plan d'aménagement, etc.***

→Inscription en zone UMa du quartier de Garavan-Hambury en vue de poursuivre les aménagements projetés dans la zone.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

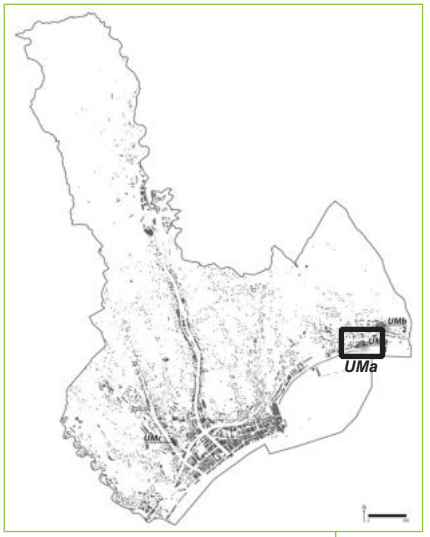
Le secteur UMa - Garavan-Hambury (n°1)

Le secteur UMa de Garavan-Hambury se situe à l'Est du territoire communal, le long de l'Avenue Porte de France, dominant la baie de Garavan.

Il occupe l'ensemble des parcelles classées en zone UM créée dans le cadre de la modification n°3 du POS, approuvée en 2003 et s'étend sur une superficie d'environ 0,9 ha.

Le projet d'aménagement de ce quartier, prévu dans le document approuvé, n'est pas finalisé aujourd'hui. La commune souhaite reconduire les aménagements projetés dans le PLU.

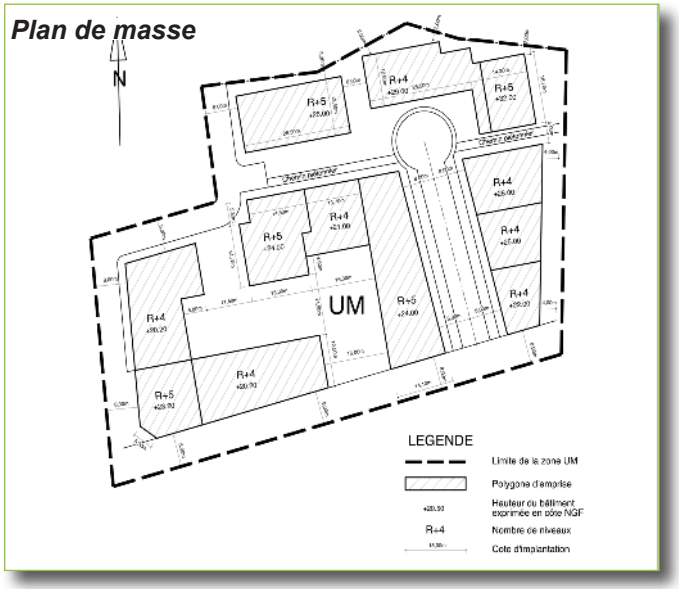
Ainsi, le PLU reprend les dispositions réglementaires définies dans le POS visant à optimiser cet espace en front de mer de manière cohérente et intégrée au tissu urbain existant tout en ménageant des échappées visuelles sur la façade littorale et sur la colline de Garavan.



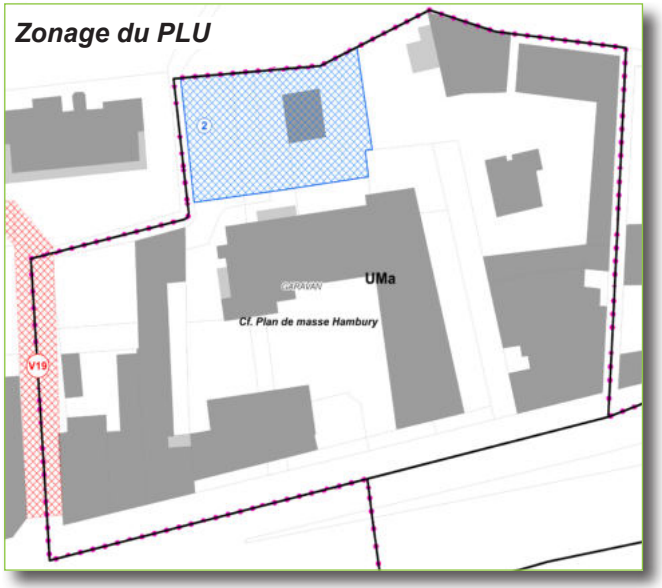
Il s'agit d'une zone à vocation mixte destinée à accueillir du logement, de l'hébergement touristique, des équipements collectifs, des commerces, bureaux, services, etc. Les implantations et les hauteurs sont gérées par la définition de polygones d'emprise sur le document graphique.

Une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 4° est par ailleurs définie sur une partie du secteur UMa afin de participer à l'effort de production de logements locatifs conventionnés sur le territoire mentonnais. Dans ce cadre, 24 logements locatifs sociaux environ devraient être produits.
Enfin, des aménagements de voirie sont également prévus en limite Ouest du site. A ce titre, un emplacement réservé (ER V19) est prescrit dans le PLU.

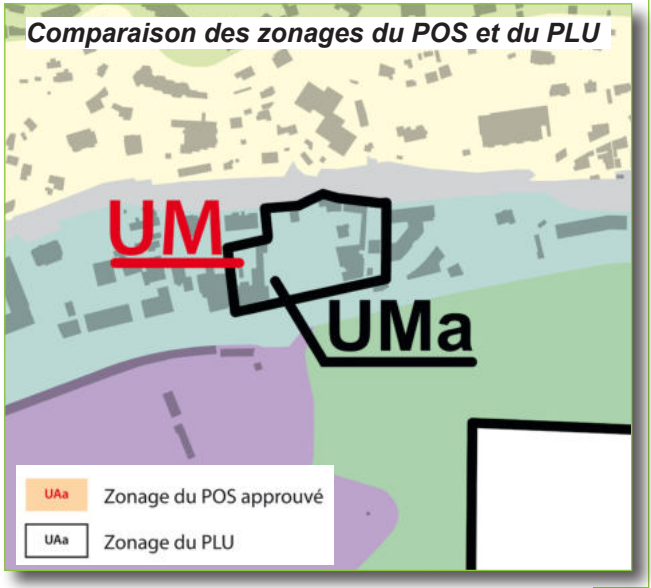
Plan de masse



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UMb - Propriété Rosmarino (n°2)

La propriété Rosmarino se situe à l'Est du territoire communal, sur le versant surplombant la baie de Garavan, le long du boulevard éponyme.

Suite à différentes démolitions et abandonnée depuis de nombreuses années, cette propriété est aujourd'hui occupée par les ruines d'une ancienne villa caractéristique de l'architecture de villégiature mentonnaise. Le jardin, élément également significatif de cette période et de cette architecture, est lui aussi dévasté. Il ne subsiste aujourd'hui que le caractère d'origine de cette propriété.

Le projet, soutenu par la Municipalité et proposé sur ce terrain, envisage de réhabiliter le bâtiment et le jardin. Il se décline en trois étapes :

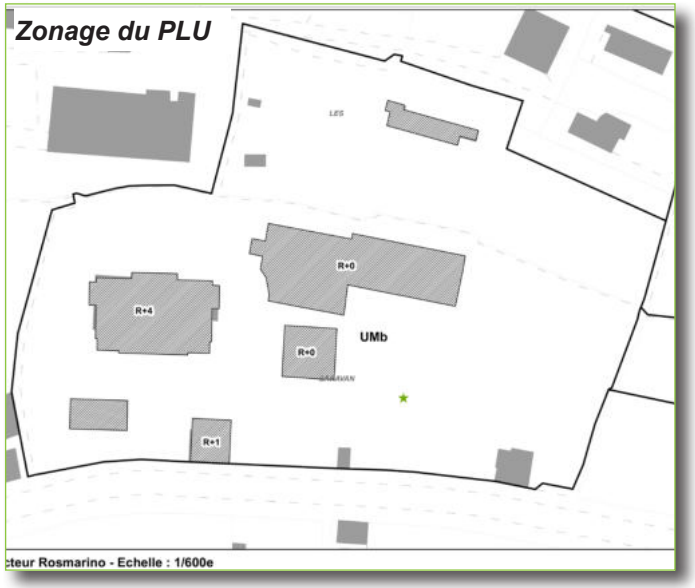
- La remise en état à l'identique du jardin, y compris pour les parties de constructions : cloître, belvédère, bassins, escaliers, etc. ;
- La création d'une résidence hôtelière sous forme de suites intégrées dans la topographie du terrain. La seule façade vue sera traitée en pierres identiques à celles des murs de restanques.
- La reconstruction d'un bâtiment résidentiel dans le volume et à l'identique de l'ancienne construction. Il sera complété par un bâtiment distinct, sur l'emprise exacte du garage existant, à usage de conciergerie et d'accès pour personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des fonctions résidentielles et hôtelières. Le traitement de ces bâtiments reprendra le vocabulaire typique de la période de la villa d'origine.

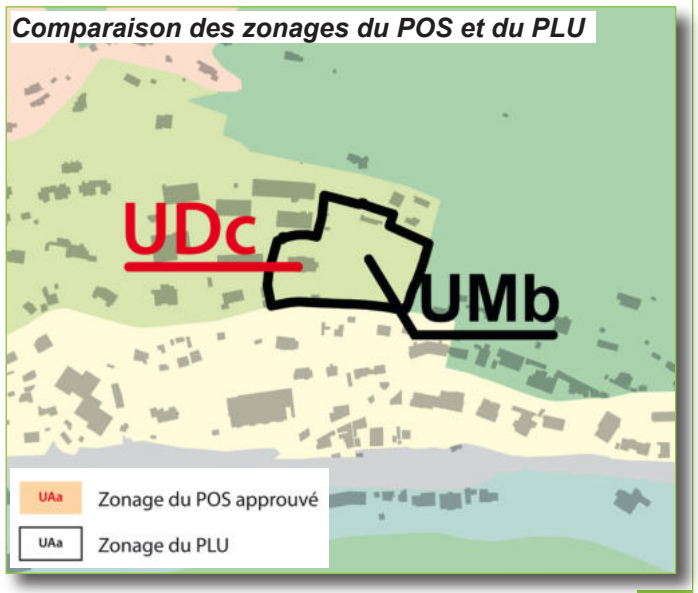
Les stationnements sont tous prévus en sous-sol, accessibles en partie par l'accès existant et rapidement traité en tunnel afin de limiter l'impact visuel. Une piscine est également prévue sur l'emplacement de l'ancienne voie d'accès à la villa.

Le projet prévoit la création de 2 247,5 m² de surface de plancher dont 1 397 m² pour la maison (environ 21 logements) et 623 m² pour la partie hôtelières (environ 8 suites).

Les dispositions réglementaires de cette zone évoluent dans le PLU. Initialement inscrite en zone UDc dans le POS approuvé, le secteur UMb, d'une superficie de 1,1 ha, propose désormais des règles adaptées au projet retenu (implantation, hauteur, etc.). Elles sont traduites, notamment, au travers de polygones d'emprise délimités sur le document graphique.
En outre, le jardin remarquable fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UMc - L'îlot Nord des Soeurs Munet (n°3)



Cette entité correspond à l'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet. Ce dernier se situe dans le bas du vallon du Borrigo ; il se positionne plus particulièrement entre l'Avenue des Alliés/Cours René Coty en limite Ouest et la rue des Soeurs Munet à l'Est, au pied de la colline de la Vierge.

Le site est aujourd'hui essentiellement occupé par des constructions à usage d'habitation et quelques commerces. Certaines constructions anciennes sont abandonnées et parfois dans un état de dégradation avancé.

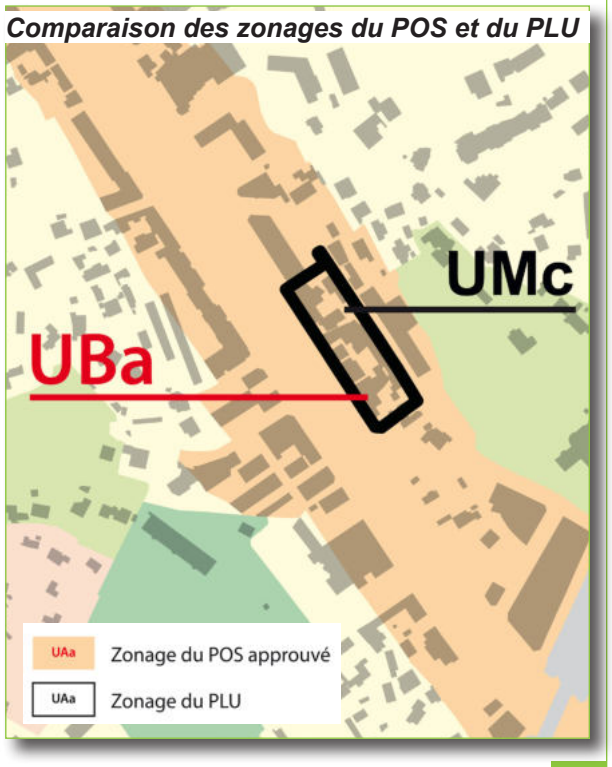
Par ailleurs, deux constructions ont été identifiées au titre de l'inventaire du patrimoine (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dans l'objectif d'en préserver le caractère et la qualité architecturale.

Aujourd'hui, la commune envisage la requalification de cet espaces au travers d'une opération de renouvellement urbain. Dans ce cadre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie afin de prévoir un aménagement cohérent avec le contexte urbain et paysager environnant (cf. Partie 4 - Chapitre 3 ci-dessus).
Ces orientations sont à la fois traduites dans le zonage et dans le règlement au travers d'un secteur à plan de masse. L'implantation du bâti a été réfléchie de manière à développer un tissu urbain aéré et préservant des percées visuelles sur la colline de la Vierge en arrière-plan.

Le nouveau secteur UMc du PLU occupe des parcelles classées en zone UBa au POS approuvé et s'étend sur une superficie d'environ 0,4 ha.

Le PLU conserve la vocation initiale de la zone (habitat, commerces, services, etc.) tout en adaptant les dispositions réglementaires au projet projeté. Les bâtiments devront s'implanter dans les polygones d'emprise définis aux documents graphiques.





La zone UM - Secteurs à plan de masse

Traduction réglementaire de la zone UM

Les dispositions définies pour la zone UM correspondent à la destination de cette zone. Elles traduisent trois secteurs à plan masse UMa, UMb et UMc aux dispositions réglementaires spécifiques. Les règles proposées dans le PLU sont adaptées aux projets envisagés sur ces trois secteurs.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UM1 et UM2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol retenues dans les projets.

Les secteurs UMa et UMc sont à vocation mixte. Ils sont destinés à accueillir du logement, des équipements publics, des commerces, services, activités de bureaux, ainsi que des espaces de stationnement.

Dans le secteur UMb, cependant, ne sont autorisées que les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'habitation.

Accès et desserte - Articles UM3 et UM4 -

Dans le but d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité des usagers, le règlement précise, en fonction du secteur concerné, les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UM5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UM6, UM7 et UM8 -

Les dispositions de ces articles permettent de préserver la morphologie du tissu urbain ainsi que les percées visuelles sur le grand paysage.

Les secteurs UMa, UMb et UMc étant des secteurs à plan de masse, l'implantation des bâtiments est gérée par des polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.

Emprise au sol des constructions - Article UM9 -

Les secteurs UMa, UMb et UMc étant des secteurs à plan de masse, l'emprise des bâtiments est délimitée par des polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.

Hauteur des constructions - Article UM10 -

Les secteurs UMa, UMb et UMc étant des secteurs à plan de masse, la hauteur des bâtiments est précisée sur les polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.
Toutefois, dans le secteur UMb, afin de maîtriser la constructibilité en sous-sol, admise dans la zone, le nombre de niveaux en sous-sol des constructions à vocation résidentielle est limité à deux sous-sol semi-enterrés.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Aspect extérieur des constructions - Article UM11 -

Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Gestion du stationnement - Article UM12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans chacun des secteurs UMa, UMb et UMc.
Le PLU définit notamment des dispositions adaptées aux activités, commerces, ainsi qu'aux logements, aux équipements publics et aux hébergements hôteliers.

Espaces libres et plantations - Article UM13 -

Concernant le traitement des espaces libres, le PLU impose des dispositions qui privilégient la préservation du caractère paysager de la commune.
Afin de conserver un certain équilibre entre la masse minérale des constructions et la trame végétale, le PLU met en place des dispositions spécifiques selon les secteurs.

Compte-tenu de la nature des occupations autorisées et de leur emprise, le PLU ne définit pas de règles particulières pour le secteur UMa.

A contrario, la propriété Rosmarino revêt un caractère naturel et paysager beaucoup plus prononcé ; la remise en état du jardin remarquable apparaissant comme un priorité du projet. Ainsi, à l'exception des terrains inscrits dans les polygones d'emprise, les espaces libres devront être traités en espaces verts. En outre, compte-tenu de la protection du jardin au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières sont définies.

Enfin, dans le secteur UMc, afin de conserver une trame urbaine aérée, en cohérence avec la trame bâtie de l'îlot Sud des Soeurs Munet, les espaces libres situés en dehors des polygones d'emprise devront être traités en espaces verts.

Gestion des densités - Article UM14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UM15 - et développement du numérique - Article UM16 -

Compte-tenu de la destination des deux secteurs et des projets retenus, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UP - Zone portuaire de Garavan

La zone UP couvre l'emprise du Port de Garavan, située à l'Est du territoire communal.

Par l'inscription de cette zone dans un zonage spécifique, le PLU assure le maintien et le développement des activités portuaires.

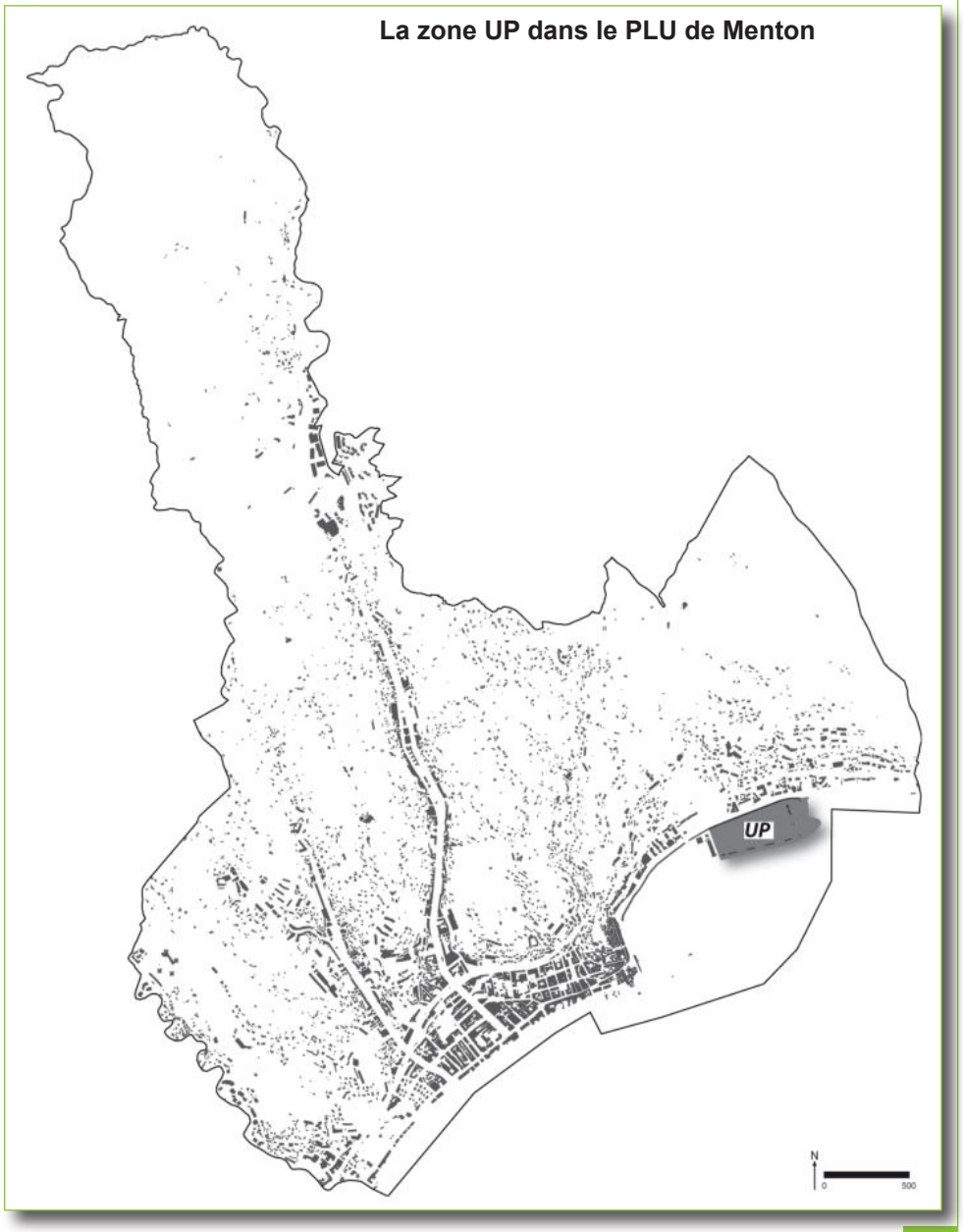
La zone UP participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Renforcer la fonction commerciale et de services de la commune : 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***

√ ***Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce, notamment à la requalification de la zone portuaire de Garavan et le réaménagement des espaces attenants (promenade, front de mer, stade Jean Rondelli)***

→ Dispositions réglementaires spécifiques en faveur du commerces et des activités liées au fonctionnement du port.

La zone UP dans le PLU de Menton



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

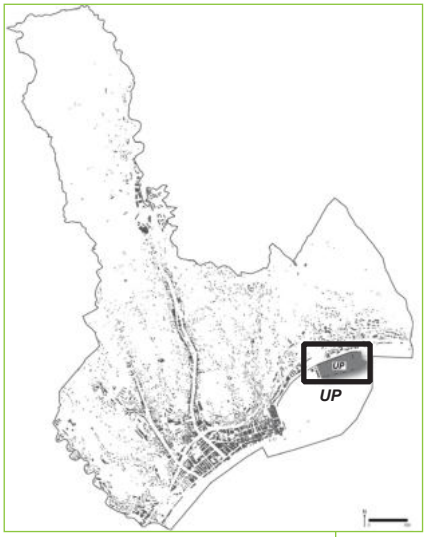
2.1 - Les zones urbaines (U)

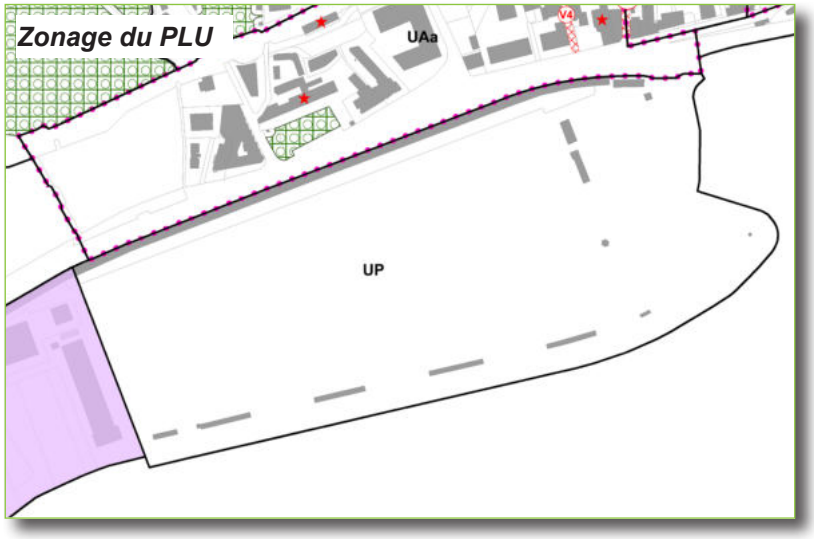
Le secteur UP - Port de Garavan

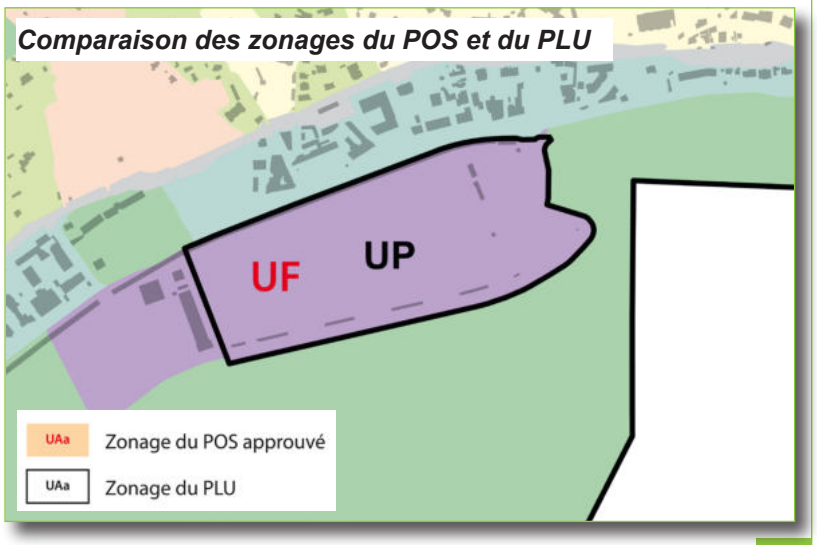
La zone UP correspond à la zone portuaire de Garavan. Elle couvre l'emprise du port ainsi que les installations qui lui sont directement liées (capitainerie, logements, commerces, parkings, installations techniques, etc.).
Le Port de Garavan est bordé au Nord par le Quai Laurenti et l'Avenue Porte de France, à l'Ouest par l'espace Rondelli (zone commerciale et d'activités) et à l'Est par les plages bordant la Promenade de la Reine Astrid.

Elle reprend, en partie, la zone UF du POS approuvé, soit une superficie de 14,2 ha contre 18,9 ha dans le document en vigueur.

Les dispositions réglementaires évoluent par rapport au POS. La vocation de la zone est désormais uniquement ciblée sur les activités portuaires et les occupations et installations directement liées (commerces, artisanat, services, habitations, entrepôts).
Pour ne pas limiter les possibilités de développement de cette zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En outre, ces dernières pourront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées ainsi que sur les limites séparatives. Enfin, la hauteur est limitée à 7 m, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de la Promenade de la mer. Une hauteur plus importante (13 m) est néanmoins autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.







2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UP - Zone portuaire de Garavan

Traduction réglementaire de la zone UP

Les règles proposées pour la zone UP correspondent à la destination de cette zone : l'espace portuaire de Garavan. Les dispositions du PLU sont adaptées aux activités liées à la zone.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UP1 et UP2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités portuaires ou qui lui sont directement liées : installations liées au fonctionnement du port, capitainerie, commerces, artisanat, logements, etc.

Accès et desserte - Articles UP3 et UP4 -

Les règles annoncées dans ces articles conduisent à assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité des usagers.
A cette fin, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre notamment la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UP5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UP6, UP7 et UP8 -

Les dispositions de ces articles permettent de préserver la morphologie actuelle, le PLU conserve les alignements existants le long des voies et des emprises publiques, dans l'enceinte du port.

En limite séparative, le PLU n'impose pas non plus de norme particulière, compte-tenu de la diversité des reculs existants et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Emprise au sol des constructions - Article UP9 -

Au regard de la vocation de la zone, mais également de la diversité des modes d'implantation, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UP10 -

Dans la zone UP, la hauteur des constructions est définie en fonction des gabarits existants. Afin de préserver les vues vers le rivage mais également vers les massifs en arrière-plan, la hauteur est fixée à 7 m, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de la Promenade de la mer.
Elle est néanmoins augmentée à 13 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur des constructions - Article UP11 -

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs

abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone, sans toutefois limiter l'expression créative et architecturale.

Gestion du stationnement - Article UP12 -

Le PLU définit les normes en matière de place de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UP et des besoins engendrées.
Le PLU définit notamment des dispositions adaptées aux commerces et services, à l'artisanat, ainsi qu'aux logements et aux équipements publics.

Espaces libres et plantations - Article UP13 -

Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations autorisées, le PLU ne définit pas de règles particulières en matière d'espaces verts pour la zone UP.

Gestion des densités - Article UP14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UP15 - et développement du numérique - Article UP16 -

Compte-tenu de la destination de la zone et des occupations autorisées, ces articles ne sont pas réglementés.

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UPl - Secteur commercial des plages

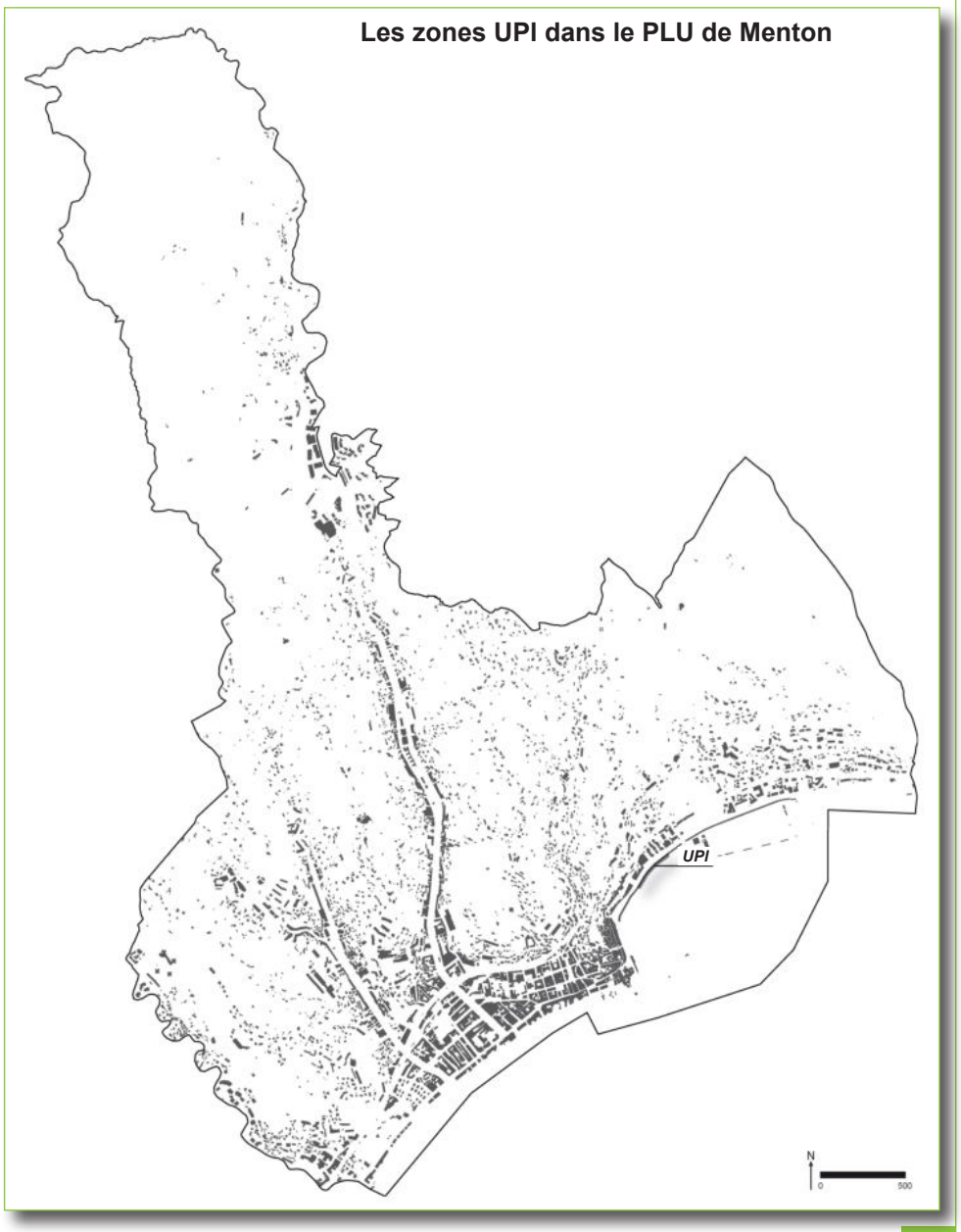
La zone UPL correspond à une des plages publiques sous contrat de concession. Cette zone se situe le long de la Promenade de Mer dans le quartier de Garavan.

L'inscription de cette partie des plages dans un zonage spécifique du PLU confirme la volonté communale de maintenir et de développer les activités de plages, conformément aux contrats de concessions établis.

En outre, la zone UPl répond à l'orientation d'aménagement suivante définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

√ ***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, telles que les plages des Sablettes, de La Condamine ou de la Promenade de la mer.***

→ Dispositions réglementaires particulières autorisant uniquement les installations de plages légères autorisées dans les contrats de concession.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

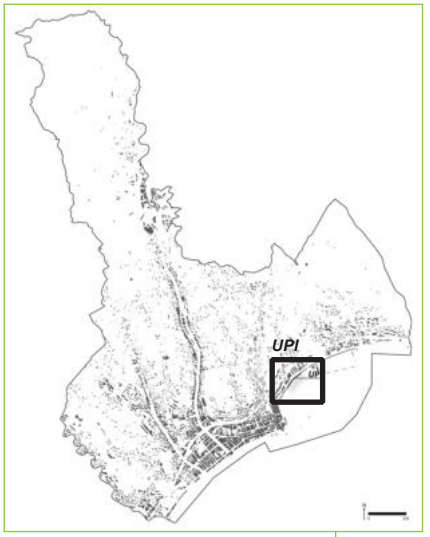
Le secteur UPI - Secteur commercial des plages

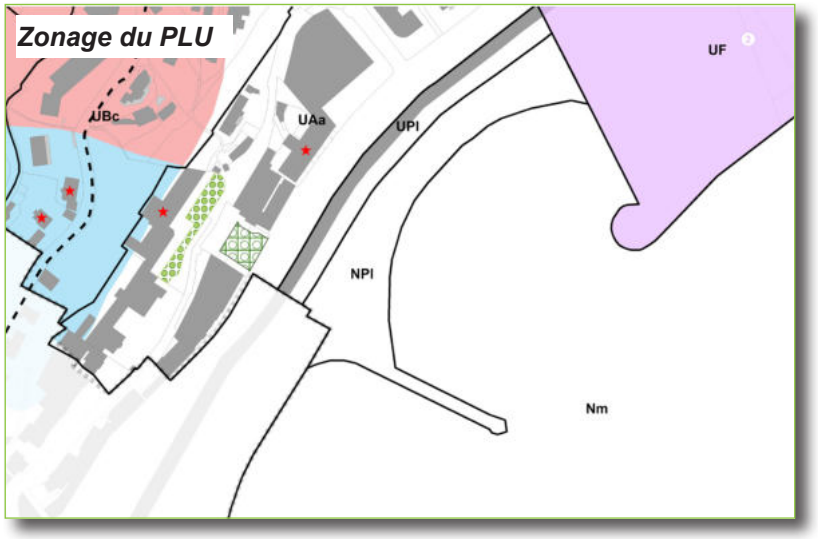
L'entité UPI correspond à une zone de plage située le long de la Promenade de la Mer où sont installées des commerces et restaurants. Proche du centre historique de Menton et du Port de Garavan, elle fait partie intégrante de la zone commerciale qui s'étend le long du littoral mentonnais.
Cette zone fait également l'objet d'un contrat de concession de plage.

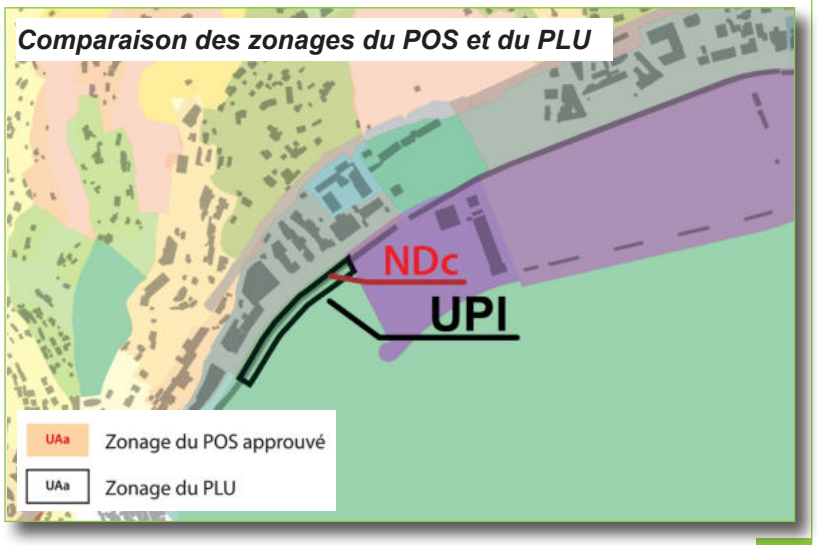
Elle intègre une partie de la zone NDc du POS approuvée autorisant les activités balnéaires en zone naturelle. La zone UPI du PLU couvre une superficie de 0,6 ha.

Par rapport au POS approuvé, les dispositions réglementaires évoluent. Le secteur UPI devient une zone urbaine constructible dans laquelle sont autorisées les constructions destinées aux commerces, notamment en lien avec les activités nautiques, les bars, cafés et restaurants, ainsi que les constructions à usage de bureaux et services et les locaux associatifs. En outre, afin de permettre la mise aux normes de ces espaces publics, en matière d'accessibilité, les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des PMR sont également autorisés dans cette zone.

Conformément aux dispositions établies dans la concession et afin de s'inscrire dans le tissu urbain existant, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant et sur les limites séparatives. Par ailleurs, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 m sans toutefois excéder la hauteur du trottoir bordant la RD 6007, Avenue Porte de France.







La zone UPl - Secteur commercial des plages

Traduction réglementaire de la zone UPl

Les règles définies pour la zone UPl correspondent à sa vocation principale. Les dispositions proposées dans le PLU sont adaptées aux activités et aménagements autorisés dans la zone.
Le secteur de plages identifié au travers de cette zone UPl fait l'objet de contrat de concession dont les principales dispositions sont reprises dans le nouveau document d'urbanisme.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UPl1 et UPl2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités balnéaires.
Dans la zone UPl les constructions à usage de commerces, bureaux et services sont autorisées, en cohérence avec l'existant.

Accès et desserte - Articles UPl3 et UPl4 -

Les règles inscrites dans ces articles visent à assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité des usagers. Ainsi, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, compte-tenu du caractère urbain de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UPl5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UPl6, UPl7 et UPl8 -

Afin de préserver la morphologie actuelle et de répondre aux dispositions énoncées dans les concessions de plage, le constructions et aménagements devront, s'implanter soit à l'alignement existant, soit conformément au recul fixé par les contrats de concession.

Il en est de même pour les limites séparatives : les constructions et aménagements pourront s'implanter en limite.

Au regard des occupations autorisées dans la zone, l'article 8 n'est pas réglementé.

Emprise au sol des constructions - Article UPl9 -

Compte-tenu de la vocation de la zone, mais également des occupations et installations autorisées, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UPl10 -

Dans la zone UPl, la hauteur des constructions est définie en fonction des gabarits existants et des règles énoncées dans les contrats de concession. Afin de préserver les vues vers le rivage mais également vers les massifs en arrière-plan, la hauteur est fixée à 7 m, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Aspect extérieur des constructions - Article UPI11 -

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone, sans toutefois limiter l'expression créative et architecturale.

Gestion du stationnement - Article UPI12 -

Compte-tenu de la vocation de ces zones, les stationnements ne sont pas autorisés dans la zone. L'article 12 n'est donc pas réglementé.

Espaces libres et plantations - Article UPI13 -

Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations autorisées, le PLU ne définit pas de règles particulières en matière d'espaces verts pour la zone UPI.

Gestion des densités - Article UPI14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UPI15 - et développement du numérique - Article UPI16 -

Compte-tenu de la destination de la zone et des occupations autorisées, ces articles ne sont pas réglementés.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UT (sous-secteurs UT1 et UT2) - Zone dédiée aux activités touristiques

La zone UT concerne les secteurs spécialement dédiés aux activités touristiques sur le territoire communal. Elle comprend deux secteurs :

- Le camping Saint-Michel (zone UT1 - n°1) ;
- L'ancien centre de vacances Roger Latournerie (zone UT2 - n°2).

L'inscription de ces secteurs dans une zone spécifique au PLU confirme la volonté communale de renforcer les activités touristiques à Menton ; élément essentiel de l'attractivité et du dynamisme communal.

La délimitation de ces deux zones UT apporte, par ailleurs, des éléments de réponse aux orientations suivantes définies dans le PADD :

√ ***Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton : permettre un aménagement à vocation touristique du centre de vacances Roger Latournerie***

√ ***Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique sera amplifiée grâce notamment à l'accroissement de la capacité d'accueil touristique actuelle et la préservation de la vocation des structures d'hébergement***

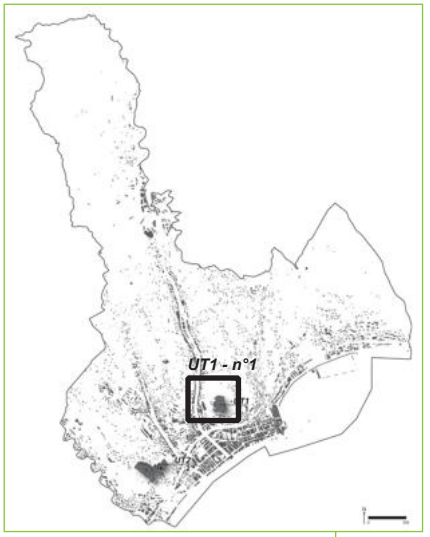
→ Inscription dans un zonage spécifique les zones particulièrement dédiées aux activités touristiques et d'hébergement, et notamment le centre de vacances Roger Latournerie



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UT1 - Le camping Saint-Michel (n°1)

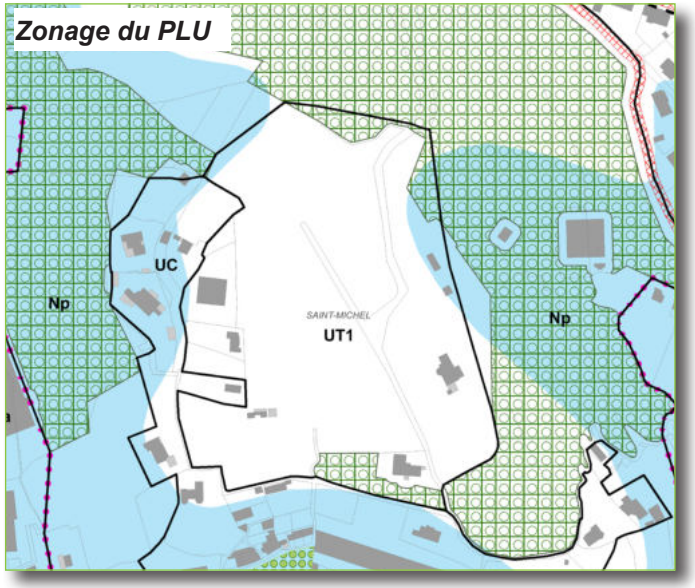


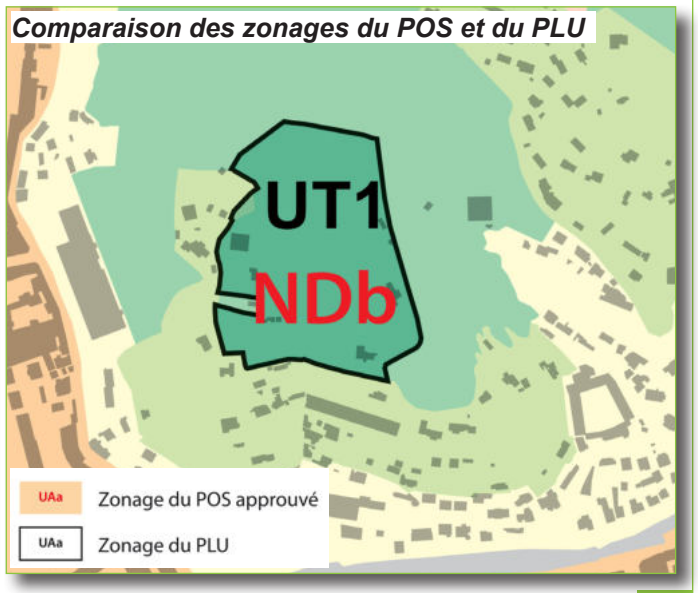
Le secteur UT1 couvre l'emprise du camping municipal Saint-Michel et les activités touristiques attenantes (auberge de jeunesse, restaurants, etc.). Il se situe sur le plateau éponyme, au Nord du centre historique et du centre-ville de Menton. Il est bordé, au Nord et à l'Est par des espaces à dominante naturelle protégés par la DTA des Alpes-Maritimes, et au Sud et à l'Ouest par les constructions, essentiellement à usage d'habitation, du quartier des Terres Chaudes.

Ce secteur reprend, pour l'essentiel, la zone NDb du POS approuvé relative au camping. La délimitation de la zone évolue légèrement par rapport au document en vigueur : elle se limite désormais strictement aux parcelles inscrites dans le périmètre du camping et qui ne font pas aujourd'hui l'objet d'une protection particulière au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels terrestres remarquables du littoral). L'auberge de jeunesse et le restaurant situé en limite Sud de la zone sont également classés dans cette zone, à vocation touristique.
Ainsi, il représente 3,3 ha contre 3,4 ha au POS approuvé.

Les dispositions réglementaires évoluent également par rapport au document approuvé. Le PLU inscrit ce secteur en zone urbaine afin de permettre, notamment, le réaménagement et la requalification du camping et des activités qui lui sont liées. Ainsi, sont autorisées préférentiellement les résidences démontables, mobiles et tractables de type «mobil-home», ainsi que les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services en lien avec les activités touristiques. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, afin de maîtriser la constructibilité à l'échelle de la zone et de préserver le caractère naturel de cet espace remarquable, un coefficient de végétalisation a été défini. Ainsi, 70 % de la superficie totale de l'unité foncière devra être préservée en espaces verts pleine terre.
Par ailleurs, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et sur les limites séparatives, et la hauteur des constructions est fixée à 7 m.

Les espaces naturels étant encore très présents dans cette zone, des dispositions spécifiques assurant la sauvegarde des espaces naturels et boisés ont par ailleurs été définies. Des EBC sont ainsi délimités en limite Nord et Sud du site.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UT2 - Le centre Roger Latournerie (n°2)

Le secteur UT2 couvre la propriété de l'ancien centre de vacances pour mineurs Roger Latournerie. Il se situe à l'Ouest du territoire mentonnais, sur la colline des Serres de la Madone. Il s'inscrit dans des espaces à vocation résidentielle, bordé à l'Est par la vallée du Borrigo et à l'Ouest par les vastes massifs boisés surplombant le Val de Gorbio. Le site est traversé par la Corniche des Serres de la Madone.

Au travers de ce classement en zone UT2, la commune souhaite permettre la reconversion de ce site touristique majeur de Menton, tout en maîtrisant sa future destination. En effet, la Municipalité souhaite conserver la vocation touristique de cette zone sur laquelle il est notamment projeté la réalisation d'un complexe hôtelier et de bien-être.

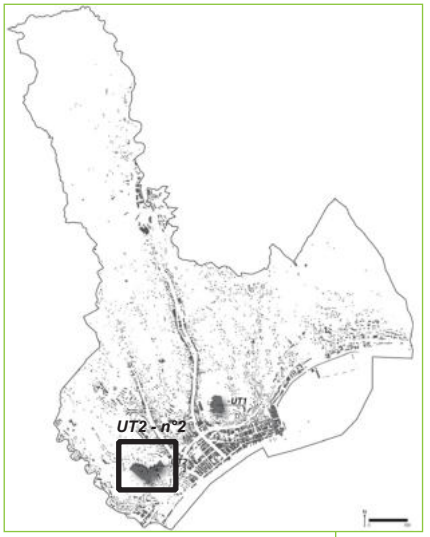
Le nouveau secteur UT2 intègre les zones UCd, NBb et ND du POS approuvé et fait évoluer les dispositions réglementaires associées.

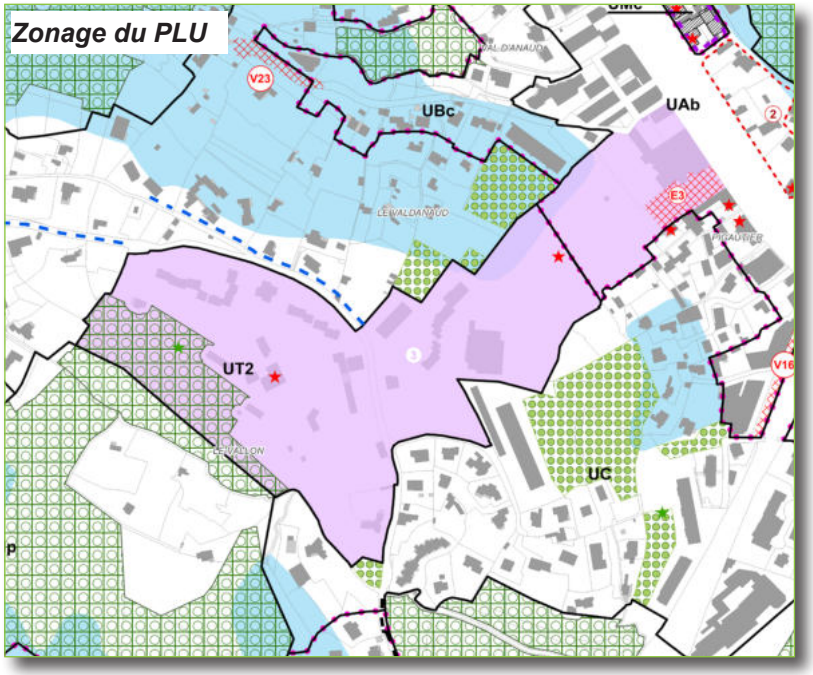
Elle représente alors 6,7 ha dans le PLU.

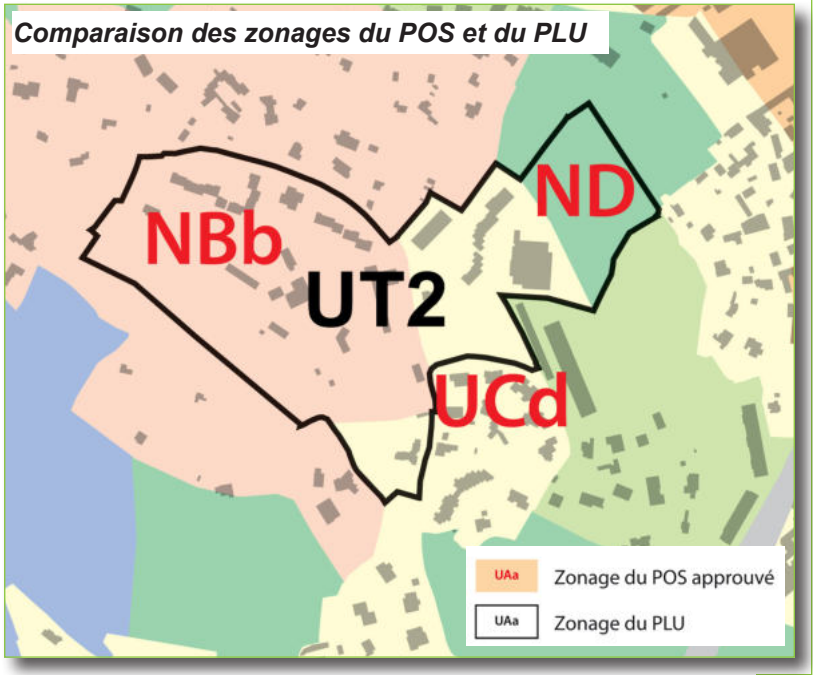
Un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est notamment délimité, pour une durée de 5 ans, sur l'ensemble du site. Il a pour objectif de permettre la réalisation d'études conduisant à un projet de reconversion cohérent avec les réalités et volontés communales. De ce fait, pour les 5 années à venir, les évolutions du site sont limitées : seules les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher sont autorisées.

En outre, dans le souci de conserver les espaces naturels encore présents sur le site, des dispositions réglementaires spécifiques ont été également mises en place. Les espaces boisés classés délimités, au POS, dans la partie Ouest du site, sont maintenus dans le PLU.

Par ailleurs, les éléments identitaires du patrimoine bâti et naturel mentonnais font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UT (sous-secteurs UT1 et UT2) - Zone dédiée aux activités touristiques

Traduction réglementaire de la zone UT

Les dispositions édictées pour la zone UT correspondent à sa vocation touristique et d'hébergement. Les règles proposées dans le PLU sont adaptées aux activités et aménagements autorisés dans la zone.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UT1 et UT2 -

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités touristiques : les constructions et installations liées aux activités du camping et de restauration, ainsi que l'hébergement hôtelier sont autorisées en zone UT1 alors qu'elles sont strictement limitées en zone UT2 compte-tenu de la délimitation d'un PAPAG en vue de la future reconversion du centre de vacances Roger Latournerie. A terme, dans cette zone, la commune prévoit l'implantation d'un complexe hôtelier et de bien-être visant à renforcer l'offre en hébergement touristique de la commune.

Accès et desserte - Articles UT3 et UT4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité pour les usagers, le règlement du PLU précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voiries. Ainsi, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être enterrés ou masqués.

Caractéristiques des terrains - Article UT5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UT6, UT7 et UT8 -

Les règles d'implantation définies aux articles 6 et 7 du règlement du PLU sont fonction de la vocation de la zone. Ainsi, dans le cas de la zone UT, les constructions sont autorisées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, ainsi que sur les limites séparatives.

Au regard des occupations autorisées dans la zone, l'article 8 n'est pas réglementé.

Emprise au sol des constructions - Article UT9 -

Au regard de la vocation de la zone, mais également des occupations et installations autorisées, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article UT10 -

Dans le secteur UT1, la hauteur des constructions est limitée à 7 m. Cette règle se justifie au regard des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone mais également dans le but de préserver les vues vers la façade littorale et les espaces naturels remarquables alentours.

Dans le secteur UT2, des règles spécifiques seront définies au terme des 5 ans du PAPAG et en fonction du projet retenu. Aujourd'hui, néanmoins, la hauteur des extensions autorisées dans la zone est limitée à la hauteur du bâtiment principal

existant.

Aspect extérieur des constructions - Article UT11 -

Les règles générales relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone, sans toutefois limiter l'expression créative et architecturale.

Gestion du stationnement - Article UT12 -

Le PLU détermine le nombre de places de stationnement en fonction de la zone des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UT.
La zone UT est destinée aux activités touristiques hôtelières, de restauration et de camping. Dans ce cadre, le PLU définit des dispositions réglementaires adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par de telles activités.

Espaces libres et plantations - Article UT13 -

Compte-tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de la zone UT2, le PLU ne définit pas de coefficient de végétalisation. Pour la zone UT1, un coefficient de végétalisation de 70 % d'espaces verts pleine terre doit être conservé sur l'ensemble de l'unité foncière afin de préserver le caractère naturel et paysager du plateau Saint-Michel sur lequel est implanté le camping.
En outre, pour l'ensemble de la zone UT, les espaces libres de toute occupation bâtie devront être traités en espaces verts. Les dalles de couvertures des constructions situées en sous-sol devront également faire l'objet d'un traitement végétalisé spécifique.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.

Enfin, les espaces boisés classés et éléments du patrimoine naturel protégés, identifiés sur le document graphique, devront être sauvegardés.

Gestion des densités - Article UT14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UT15 - et développement du numérique - Article UT16 -

Compte-tenu de la destination de la zone UT et des occupations autorisées, le PLU ne définit pas de règle particulière pour ces articles.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UZ (sous-secteurs UZa, et UZb) - Zone dédiée aux activités artisanales et industrielles

A Menton, la zone UZ correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles et artisanales situés dans la partie Nord du territoire communal, dans le quartier du Haut-Careï/Saint-Roman.

Le renforcement des activités industrielles, commerciales et artisanales apparaît comme une priorité pour la Municipalité. En inscrivant ces secteurs au sein de la zone UZ, le PLU affiche clairement la volonté communale poursuivie.

La délimitation de la zone UZ permet, par ailleurs, de répondre aux orientations suivantes du PADD :

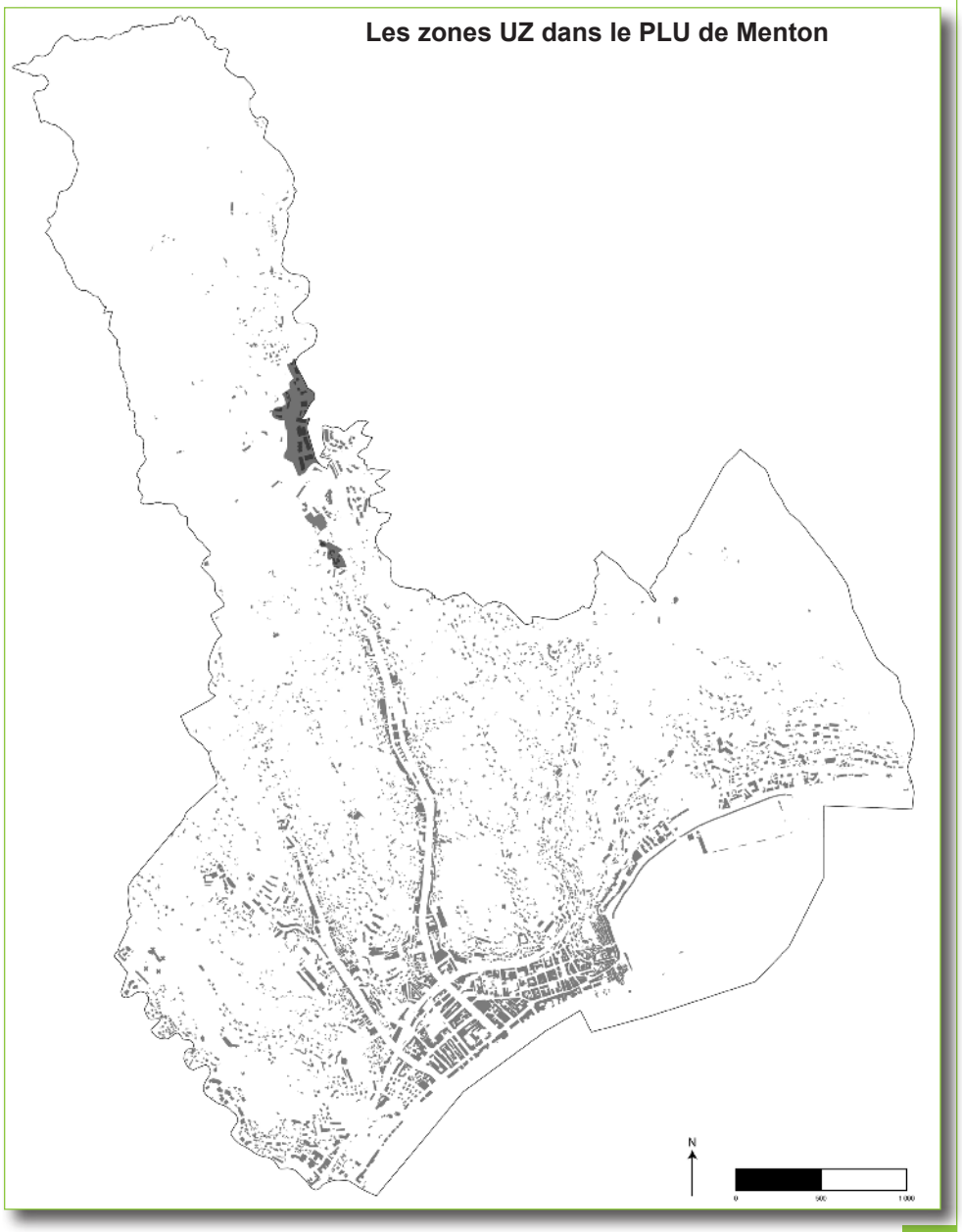
√ ***Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités : développer la zone d'activités du Careï au travers de sa densification et de son extension ; promouvoir et soutenir l'artisanat local, notamment au travers de l'aménagement d'une zone artisanale à Saint-Roman***

√ ***Traiter les entrées de ville : engager une réflexion particulière sur les espaces bordant l'A8, les entrées de ville Est, Ouest et l'entrée Nord, à la hauteur de la maison forestière de Monti***

→ Inscription en zone UZ et création de sous-secteurs spécifiques en fonction de la vocation de la zone : UZa - à vocation artisanale - et UZb - à vocation industrielle -.

→ Dispositions réglementaires favorisant l'installation d'activités artisanales à Saint-Roman et la densification de la zone d'activités du Haut-Careï.

Les zones UZ dans le PLU de Menton



2.1 - Les zones urbaines (U)

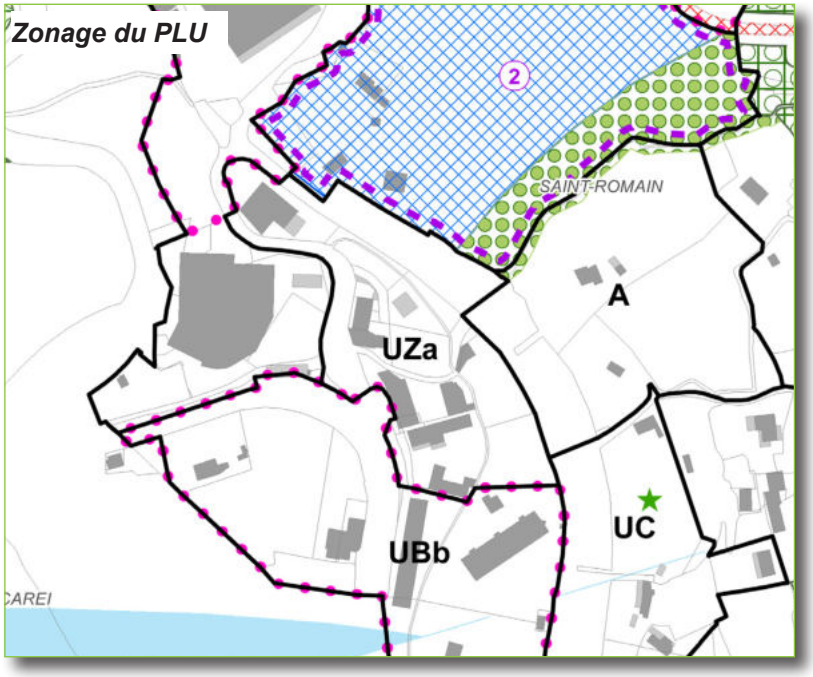
Le secteur UZa - La zone artisanale de Saint-Roman (n°1)

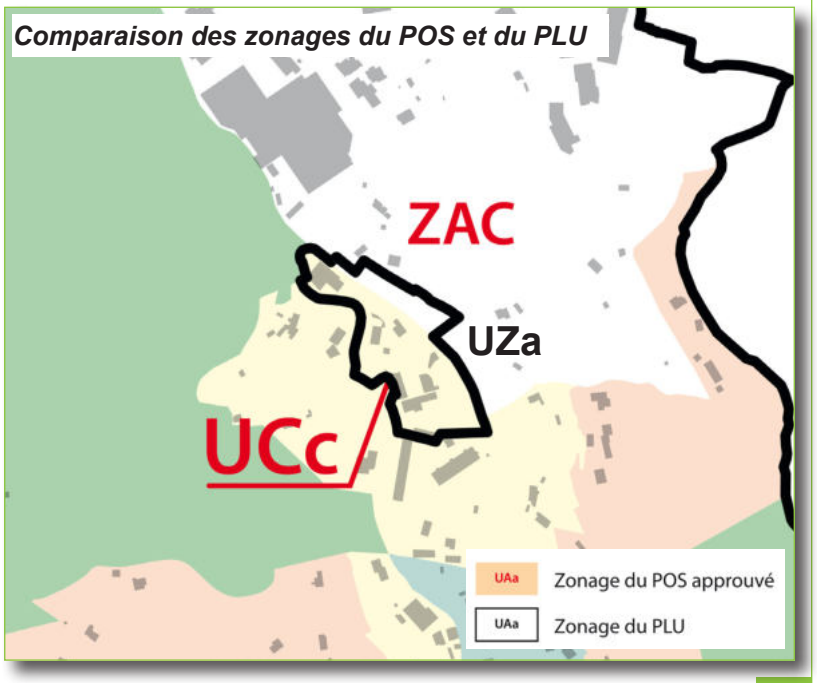


Ce secteur se situe dans la partie Nord de Menton, par-delà le viaduc de l'autoroute A8. Il est implanté de part et d'autre de la route de Sospel (RD 2566) et de la voie d'accès à l'autoroute.

Il regroupe les activités artisanales implantées le long du vallon du Careï et de la route de Sospel.

Cette entité intègre des constructions issues de la zone UCc du POS approuvé ainsi que quelques parcelles issues de l'intégration de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï.
Ainsi, cette entité couvre une surface globale de 1,2 ha.
Par rapport au document en vigueur, le PLU fait évoluer ce secteur. Il est aujourd'hui destiné à accueillir, en priorité, des constructions à vocation artisanale ou qui leurs sont directement liées. Il projette également la densification de ce secteur. A cet effet, un coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 70% de l'unité foncière et les hauteurs à 12 m (COS de 0,50 au POS).





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le secteur UZb - La zone d'activités du Careï (n°2)

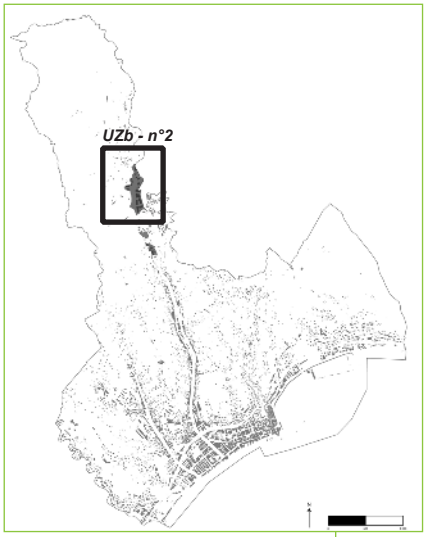
L'entité UZb correspond à la zone d'activités industrielles du Haut-Careï.

Répartie de part et d'autre de l'Avenue de Saint-Roman, elle se situe dans la partie Nord du vallon du Careï, dans le quartier dit du « Haut-Careï », entre les pôles secondaires de Saint-Roman au Sud et celui de Monti au Nord.

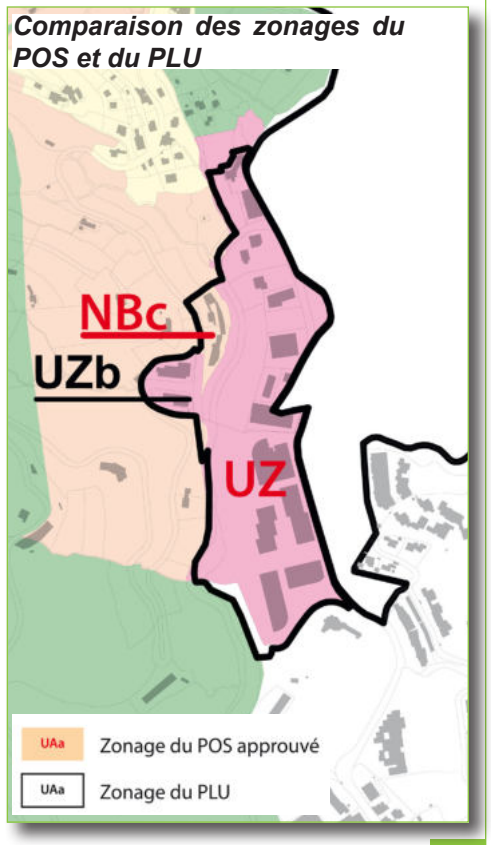
Le secteur UZb reprend, dans sa quasi totalité, la zone UZ du POS approuvé correspondant à la zone d'aménagements concertés (ZAC) à usage d'activités industrielles du Haut-Careï, approuvé et modifiée pour la dernière fois en 1984. Quelques parcelles, aujourd'hui bâties, et initialement inscrites en zone NBc au POS approuvé sont également intégrée à cette nouvelle zone.
Au PLU, il représente 8,3 ha, comme au POS approuvé.

Le projet de PLU fait évoluer à la marge les dispositions réglementaires de la zone UZ du POS. Les règles sont sensiblement les mêmes, toutefois, le PLU favorise la densification de la zone d'activités, notamment par une augmentation des hauteurs autorisées. En effet, compte-tenu de l'occupation actuellement du sol et de la topographie accidentée de cette zone en fond de vallon, les capacités d'accueil sont nulles. Ainsi, pour répondre à cette volonté communale, les reculs d'implantation des constructions sont réduits, notamment pour les constructions sur une même propriété (4 m en zone UZ du POS - Non réglementé au PLU) et par rapport aux emprises et voies publiques (3 m au PLU). De même, la hauteur est limitée à 15 m à l'égout du toit.

La partie Ouest de la zone est en partie concernée par des aléas fort de glissement de terrain (zone G3 dans l'étude du CEREMA de Juin 2016). Les espaces concernés correspondent soit aux talus de la route de Sospel située en contre-haut, soit à des lots de la zone industrielle, déjà bâtis. Ainsi, cette problématique des risques ne concerne uniquement, que les éventuelles surélévations des bâtiments existants.
En outre, les dispositions de l'étude du CEREMA s'appliquent pour cette zone.
Néanmoins, afin de maîtriser la constructibilité dans ce secteur à risques de mouvements de terrain, une zone non aedificandi, interdisant toute nouvelle construction, a été définie.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UZ (sous-secteurs UZa et UZb) - Zone dédiée aux activités artisanales et industrielles

Traduction réglementaire de la zone UZ

Les règles édictées pour la zone UZ correspondent à sa vocation, dédiée aux activités industrielles en zone UZb et artisanales en zone UZa.

La zone UZ du PLU redessine les différentes zones du POS en fonction de l'existant et de la vocation du secteur notamment.

Occupations et utilisations autorisées - Articles UZ1 et UZ2 -

Au travers de ces articles, le PLU assure le maintien de la fonction économique, industrielle et artisanale de la commune. Toute occupation et utilisation du sol non liées à ces activités sont interdites. Seules les constructions en lien avec les activités industrielles et artisanales sont admises, à savoir l'habitat, les bureaux et services.

En outre, une zone *non aedificandi* a été définie sur les secteurs au niveau desquels des aléas forts de mouvements de terrain ont été identifiés dans l'étude du CEREMA publiée en juin 2016. Au travers de cette disposition, la commune s'engage à limiter la constructibilité dans cette zone de risques.

Accès et desserte - Articles UZ3 et UZ4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité pour les usagers de la zone, le règlement précise les conditions de desserte des nouvelles constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Ainsi, ces dispositions doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être encastrés ou enterrés.

Caractéristiques des terrains - Article UZ5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles UZ6, UZ7 et UZ8 -

En raison de la destination de la zone, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cela permet, notamment, de créer un espace tampon dédié au stationnement et au traitement paysager.

Par rapport aux limites séparatives, le PLU réduit également les reculs par qui sont désormais fixés à de 3 m exceptés dans le cas de bâtiments mitoyens qui sont autorisés à s'implanter sur les limites séparatives.
Les reculs autorisés permettront une certaine densification de la zone, en réponse aux besoins de développement des activités présentes.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables peuvent néanmoins s'implanter dans les marges de recul fixées ci-dessus.

Compte-tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la distance séparant deux constructions sur une même propriété est non réglementée.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Emprise au sol des constructions - Article UZ9 -

Afin d'assurer la densification des activités industrielles existantes et le développement des activités artisanales en cohérence avec les besoins liés à ce type d'activités, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de la totalité de l'unité foncière.

Hauteur des constructions - Article UZ10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants et aux impératifs d'exercice de certaines activités de la zone. Dans la zone UZb, la hauteur des bâtiments est augmentée afin de permettre la densification de la zone. Ainsi, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit.
Dans le secteur UZa, cette hauteur est limitée à 12 m, en corrélation avec les besoins des activités artisanales.

Aspect extérieur des constructions - Article UZ11 -

L'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonie du bâti autorisé au sein de la zone UZ.

Gestion du stationnement - Article UZ12 -

Les normes de stationnement privé retenues ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions à usage d'activités tout en maîtrisant l'utilisation de la voiture.
La commune souhaite maintenir les fonctions économiques et artisanales et garantir leur accessibilité. Pour éviter que le stationnement n'occupe une part trop importante sur l'espace public, le PLU impose des normes de stationnement pour chaque nouvelle constructions, en fonction du type de construction autorisée. Il est également prévu un nombre de places de stationnement dédiés aux deux-roues, et notamment pour les vélos.

Espaces libres et plantations - Article UZ13 -

Compte-tenu de la nature des activités et de leur emprise, le PLU ne définit pas de coefficient de végétalisation. Néanmoins, les espaces libres de toute occupation bâtie devront être traités en espaces verts. Les dalles de couvertures des constructions situées en sous-sol devront également faire l'objet d'un traitement végétalisé spécifique.
Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.

Gestion des densités - Article UZ14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article UZ15

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment proposé devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article UZ16 -

Les pratiques actuelles des activités autorisées dans la zone nécessite l'utilisation des infrastructures et réseaux de communication numérique. C'est pourquoi, le PLU impose, pour tout nouveau bâtiment édifié dans la zone, le raccordement, au minimum, au réseau ADSL.

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

La zone IAU - Zone dédiée à l'opération d'aménagement du Haut-Careï

Située dans la partie Nord de la commune, la zone IAU est spécialement dédiée à l'opération d'aménagement du Haut-Careï qui prévoit l'aménagement d'un nouveau pôle de vie.

Par l'inscription de ce projet au sein de la zone IAU du PLU, la commune affirme sa volonté de voir aboutir ce projet d'aménagement. Il participera notamment aux objectifs de production de logements poursuivis par la commune.

La zone IAU apporte, en outre, des éléments de réponse aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie : restructurer les centres secondaires, au travers notamment de l'opération d'aménagement du Haut-Careï***

→ Inscription du périmètre de l'opération d'aménagement du Haut-Careï au sein de la zone IAU

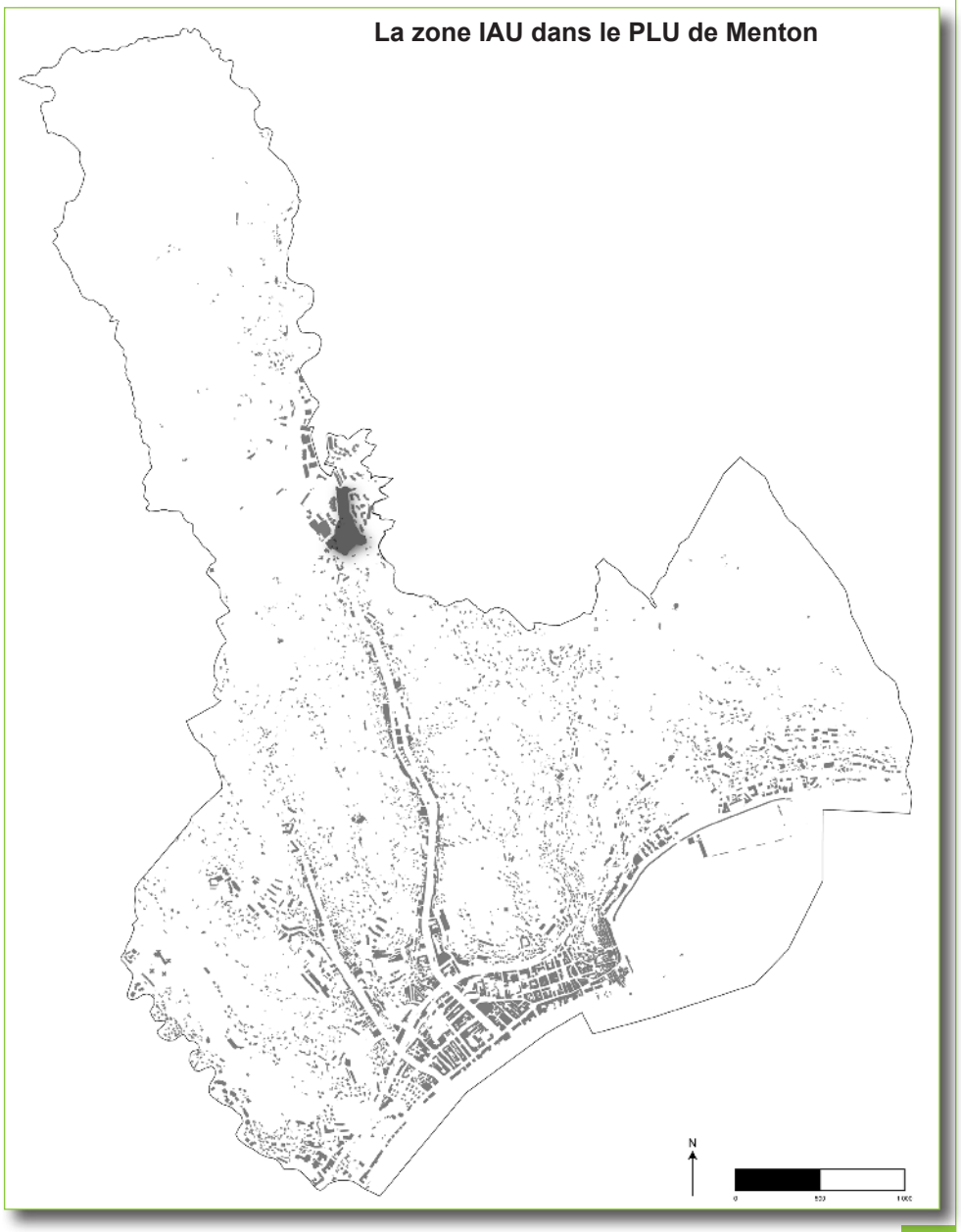
√ ***Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale : promouvoir des logements pour actifs notamment pour assurer la production de logements sociaux, en particulier dans le quartier du Haut-Careï***

→ Mise en place de prescriptions particulières favorisant la production de logements, notamment sociaux, sur l'ensemble de la zone IAU

√ ***Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes activités : permettre la construction d'un ensemble résidentiel et d'un pôle de vie pour des logements et du commerce, dans le quartier du Haut-Careï***

→ Dispositions réglementaires autorisant les logements ainsi que les commerces au sein de la zone IAU

La zone IAU dans le PLU de Menton



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)



Le secteur IAU du Haut-Careï

La zone IAU correspond à l'opération d'aménagement projetée dans le quartier du Haut-Careï. Ce projet prévoit la réalisation de logements, d'équipements et de commerces sous la forme d'un lotissement.

Située dans la partie Nord de la commune, au-delà du viaduc de l'autoroute A8, elle est desservie par la route de Sospel et l'Avenue de Saint-Roman. Elle est bordée par les constructions à usage d'habitation et de commerces du quartier de Saint-Roman. Le site du projet compte actuellement quelques constructions réparties au sein des vastes espaces naturels et boisés du versant surplombant le vallon du Careï.

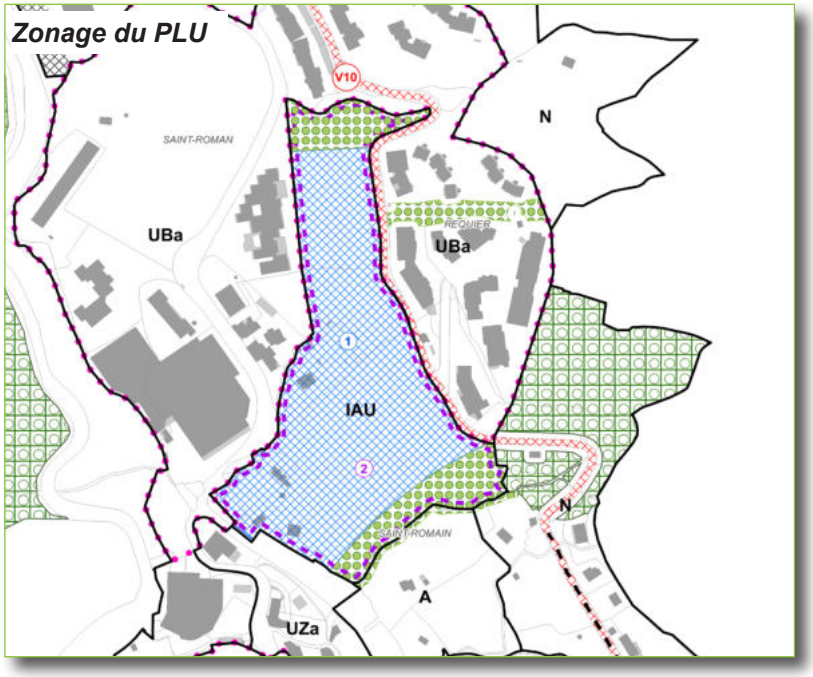
Le PLU intègre des espaces inscrits dans le périmètre de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï aujourd'hui supprimée. Elle représente une superficie de 4,3 ha.

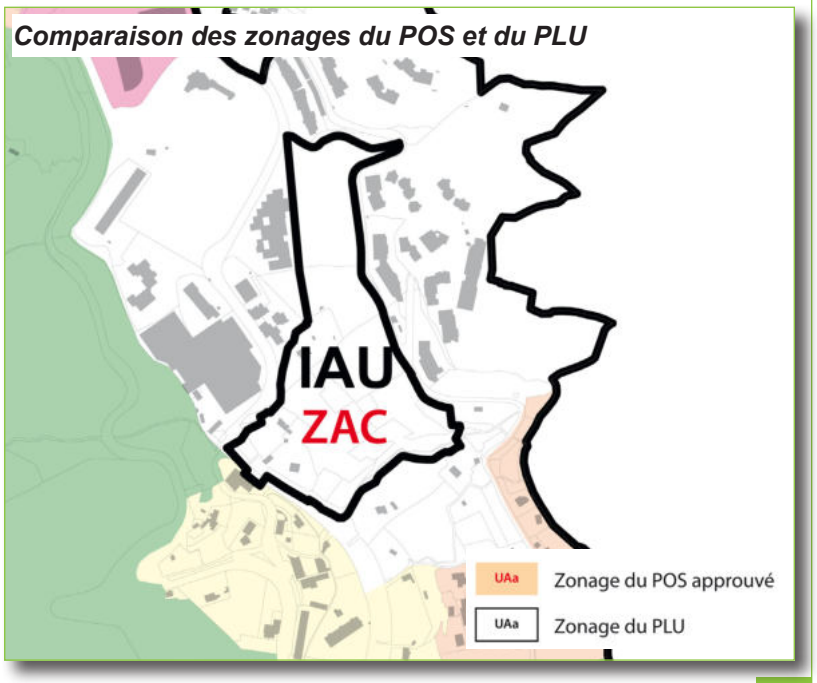
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur l'ensemble de la zone IAU. Elle précise les grands principes d'aménagement retenus pour le projet de lotissement du Haut-Careï.

Le projet de PLU établit des dispositions réglementaires adaptées et cohérentes avec le projet d'aménagement envisagé et défini dans l'OAP. Il autorise ainsi, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau potable et assainissement collectifs), les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et services, d'équipements publics, etc.

Par ailleurs, afin de permettre une densification optimale du site tout en conservant une trame urbaine aérée, les reculs d'implantation des constructions sont réduits (3 m de l'alignement des voies et des limites séparatives) et la constructibilité maximale autorisée dans la zone est limitée à 18 500 m² de surface de plancher.

La hauteur des constructions est fixée à 15 m avec une sur-hauteur possible de 3 m sur 40% de l'emprise bâtie réalisée afin de proposer des constructions en étagement, davantage conformes à la topographie du





terrain, aujourd'hui façonné par des restanques.

Enfin, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du site, des dispositions particulières en faveur de la préservation d'espaces verts, particulièrement au niveau du vallon bordant la face Sud du site ainsi qu'au niveau des espaces boisés couvrant la partie Nord de la zone. Un coefficient de végétalisation de 60% dont 40% en espaces verts pleine terre a notamment été défini afin de conserver le caractère naturel et paysager du secteur.

Une Servitude de Mixité Sociale (SMS) est délimitée sur l'ensemble de la zone afin de favoriser la production de logements pour actifs. Les logements ainsi créés s'inscriront dans les objectifs poursuivis par la commune au travers de son Contrat de Mixité Sociale. Ils constituent notamment une réponse à l'état de carence constaté sur le territoire mentonnais. La SMS devrait permettre la réalisation ~~de d'environ 90~~ d'une centaine de logements locatifs sociaux.

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

La zone IAU - Zone dédiée à l'opération d'aménagement du Haut-Careï

Traduction réglementaire de la zone IAU

Les règles édictées pour la zone IAU correspondent à l'opération d'aménagement projetée et décrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée.

La zone IAU du PLU fait évoluer les dispositions de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï pour les adapter au projet envisagé.

Occupations et utilisations autorisées - Articles IAU1 et IAU2 -

La volonté communale de voir émerger un nouveau pôle de vie dans le secteur du Haut-Careï est affirmée notamment par les dispositions réglementaires établies au niveau des articles IAU1 et IAU2 du PLU. Dans ce cadre, seules les constructions à usage habitation, de commerces, bureaux et services et les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Accès et desserte - Articles IAU3 et IAU4 -

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Ainsi, ces dispositions doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Enfin, afin de préserver un environnement qualitatif dans ces espaces, le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication devront être encastrés ou enterrés.

S'agissant d'une zone ayant vocation à devenir une zone urbaine à moyen terme, la réalisation de ces équipements est un préalable à l'aménagement du lotissement.

Caractéristiques des terrains - Article IAU5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles IAU6, IAU7 et IAU8 -

Afin de favoriser une densité optimale de la zone, le recul minimum des constructions est fixé à 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables peuvent néanmoins s'implanter dans les marges de recul fixées ci-dessus.

Compte-tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la distance séparant deux constructions sur une même propriété est non réglementée.

Emprise au sol des constructions - Article IAU9 -

Au regard de la vocation de la zone, et conformément au projet d'aménagement envisagé, la constructibilité maximale autorisée dans la zone est limitée à 18 500 m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions - Article IAU10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants dans le secteur

environnant et à la topographie du site. Ainsi, la hauteur est limitée à 15 m avec une sur-hauteur supplémentaire de 3 m autorisée sur 40% de l'emprise bâtie réalisée. Au travers de ces dispositions, les bâtiments projetés s'inscriront dans le profil du terrain.

Aspect extérieur des constructions - Article IAU11 -

L'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonie du bâti autorisé au sein de la zone IAU.

Gestion du stationnement - Article IAU12 -

Les normes de stationnement retenues ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions prévues dans le projet d'aménagement.
Pour éviter que le stationnement n'occupe une part trop importante sur l'espace public, le PLU impose des normes de stationnement pour chaque nouvelle construction, en fonction du type de construction autorisée. Il est également prévu un nombre de places de stationnement dédiés aux deux-roues, et notamment pour les vélos.

Espaces libres et plantations - Article IAU13 -

Compte-tenu de la nature de la zone, de l'emprise des constructions projetées et de sa localisation, le PLU définit un coefficient de végétalisation important (60% dont 40% en espaces verts pleine terre) afin de préserver le caractère naturel et la qualité environnementale de cette partie du Haut-Careï.
Les espaces libres de toute occupation bâtie devront, dans tous les cas, être traités en espaces verts.
Enfin, les dalles de couvertures des constructions situées en sous-sol devront également faire l'objet d'un traitement végétalisé spécifique : elles devront être recouvertes de terre végétalisée sur une épaisseur minimale de 0,80 cm.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.
En outre, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour protéger les éléments de paysage délimités au niveau de la continuité écologique liée à la présence du vallon bordant le sud du site. Ces éléments participent au maintien de la trame verte sur le territoire de Menton.

Gestion des densités - Article IAU14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article IAU15

Dans un souci de développement durable, toute nouvelle construction devra être la moins consommatrice possible en énergie. La conception architecturale du bâtiment devra tendre vers une conception bioclimatique.

Développement du numérique - Article IAU16 -

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra bénéficier de la fibre optique.

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

La zone IIAUz - Zone d'urbanisation à long terme

Dans le nouveau document d'urbanisme de Menton, la zone IIAUz est une zone d'urbanisation à long terme. Le secteur retenu par la Municipalité dans le projet de PLU est localisé dans le quartier de Monti. Il ne bénéficie pas aujourd'hui d'un niveau d'équipement (voirie, alimentation en eau potable et assainissement) suffisant pour être dès à présent ouvert à l'urbanisation.

La zone IIAUz a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités industrielles du Haut-Careï, aujourd'hui saturée.

Par l'inscription de ce site de projet - porté par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya -, le PLU affirme la volonté communale d'étendre la zone d'activités du Careï, en réponse notamment aux besoins des entreprises mentonnaises.

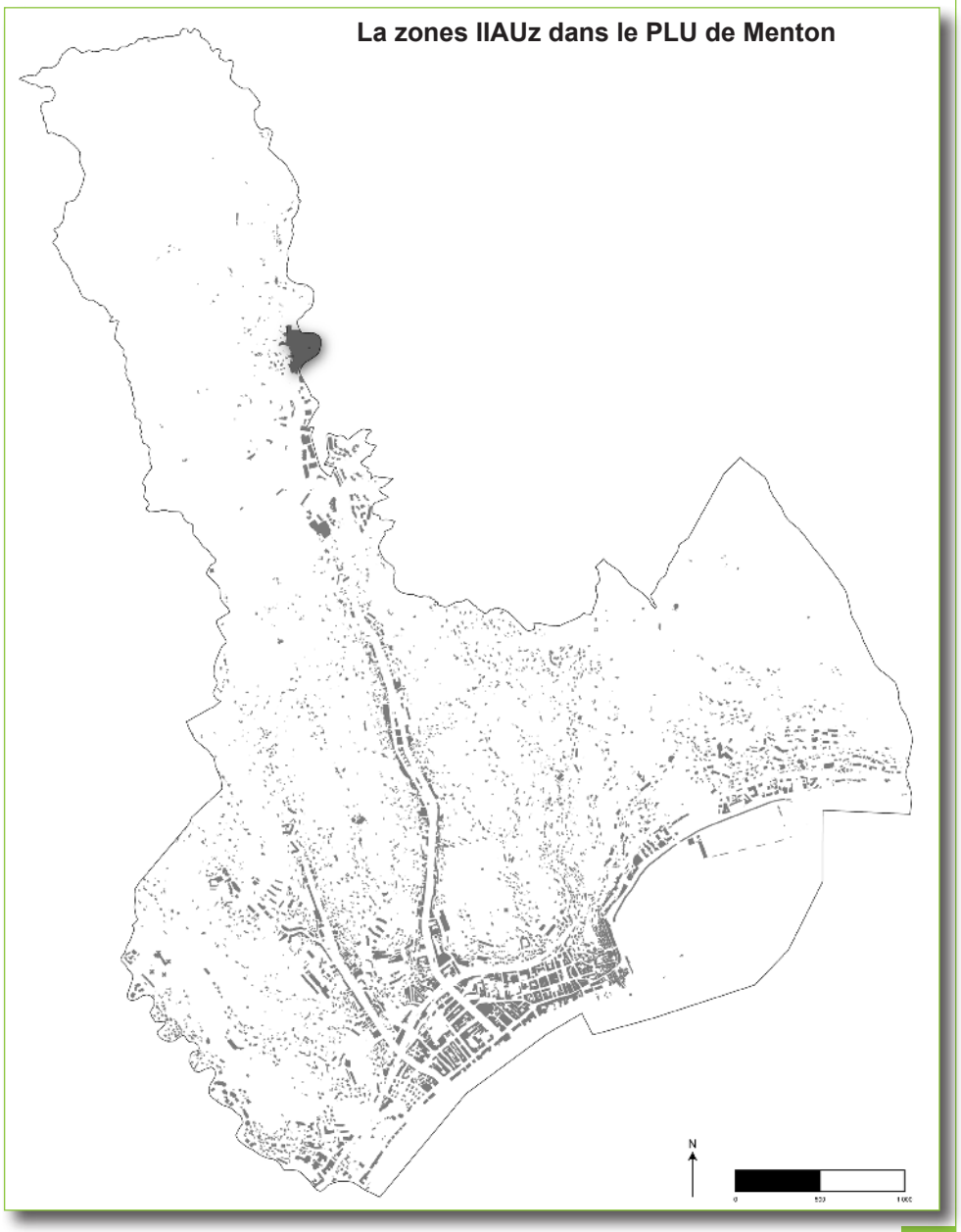
La zone IIAU participe, par ailleurs, aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton : favoriser l'extension de la zone d'activités du Careï***

√ ***Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes activités : développer la zone d'activités du Careï au travers de sa densification et de son extension***

→Création d'une zone IIAUz spécifique à l'extension de la zone d'activités

La zones IIAUz dans le PLU de Menton



2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

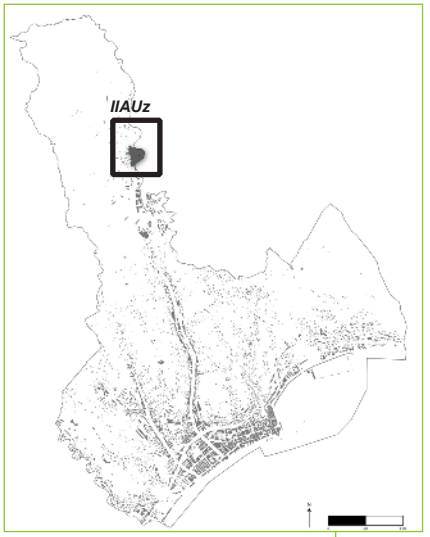
Le secteur IIAUz - Projet d'extension de la zone d'activités du Careï

La zone d'activités industrielles de Menton-Castellar est aujourd'hui saturée. En lien avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya (CARF), compétente en matière de développement économique et de transports, la commune de Menton projette l'extension de cette zone d'activités. A cet effet, la zone IIAUz a été délimitée dans le PLU.
Située dans le quartier de Monti, elle couvre le périmètre retenu par la CARF. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités actuelle, dans le fond du vallon du Careï, en contrebas du hameau de Monti et de la route de Sospel (RD 2566).
Des études, conduites par la CARF, sont actuellement menées afin de constituer l'état initial du site et de définir le parti d'aménagement retenu pour l'extension de la ZA.

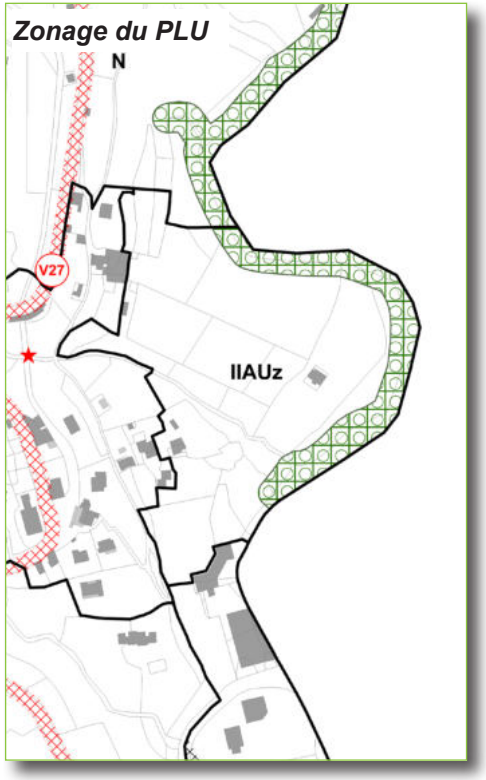
La nouvelle zone d'activités du Careï vise plusieurs objectifs : développer les activités traditionnelles et nécessaires aux besoins locaux et intercommunaux, compte-tenu de sa proximité avec l'échangeur de l'autoroute A8, aménager des parkings de délestage et de covoiturage pour les travailleurs pendulaires mentonnais mais également de la vallée, créer un parking de dégroupage des livraisons afin de limiter l'accès des poids-lourds en centre-ville, mettre en place une Smartcity, accroître le coworking pour les petites entreprises ainsi que le télétravail, en vue de répondre notamment aux besoins identifiés par les sociétés monégasques, etc.

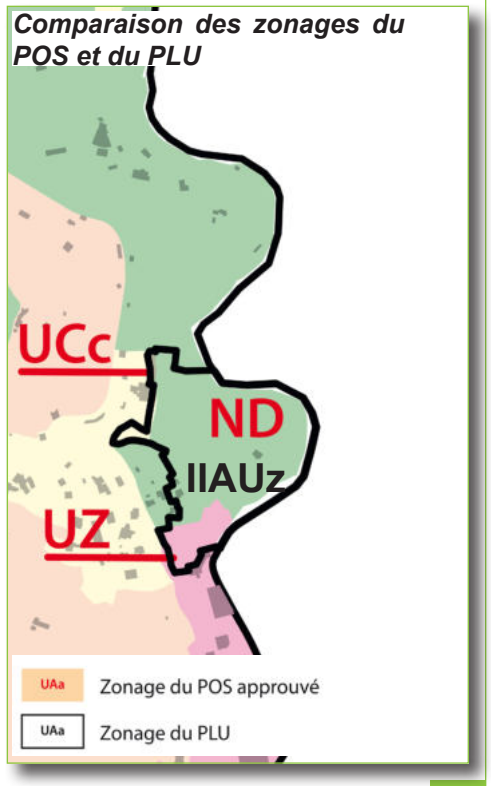
Pour répondre à ces nombreux objectifs, l'extension de la zone d'activités s'avérera nécessairement importante. Dans ce cadre, la zone IIAUz définie dans le PLU de Menton propose, dans un premier temps, un périmètre relativement vaste. Choisi conjointement avec les services de la CARF, il correspond à une zone d'étude permettant de rechercher, dans le cadre des études actuellement menées et à venir, les solutions les plus adaptées au projet envisagé sur le site. Il tient compte, en outre, des zones d'aléas de mouvements de terrain identifiées dans ce secteur de la commune. Un périmètre définitif et pertinent au regard des besoins de l'opération sera arrêté au terme des études réalisées.

La configuration actuelle de la zone d'activités nécessite son extension vers le Nord de la commune. Compte-tenu, notamment, de la topographie du site - vallon encaissé -, les aménagements prévus devraient s'implanter, à terme, en plateaux successifs. Cette organisation permettra également de désenclaver le hameau de Monti, par le Sud, et ainsi éviter par cette nouvelle voirie, le transit des poids-lourds exclusivement dans l'agglomération du hameau.



La nouvelle zone IIAUz intègre essentiellement des parcelles inscrites en zone ND au POS approuvé.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones à urbaniser (AU)

Quelques parcelles, situées à l'extrémité Sud du site, proviennent de la zone UZ ou de la zone UCc du document approuvé.
Au PLU, la zone IIAUz représente 3,6 ha.

Compte-tenu de l'avancé de ce projet, aucune disposition réglementaire spécifique n'a été définie pour le moment pour la zone IIAUz. Seuls les travaux assurant la mise en sécurité par rapport aux risques naturels et l'extension et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, sont possibles. En outre, les extensions autorisées devront s'effectuer à l'alignement des constructions existantes et ne pas excéder 7 m de hauteur.

La zone IIAUz - Zone d'urbanisation à long terme

Traduction réglementaire de la zone IIAU

Les dispositions proposées pour la zone IIAU sont limitées. S'agissant de zone d'urbanisation à long terme, le projets d'aménagement relatif à l'extension de la zone d'activités du Haut-Careï n'est, à ce jour, pas encore défini.

La zone IIAU du PLU reclasse différentes zones du POS et fait évoluer les dispositions réglementaires en fonction de la vocation de la zone.

Occupations et utilisations autorisées - Articles IIAU1 et IIAU2 -

Le projet d'extension de la zone d'activités industrielle dans le secteur de Monti n'est pas encore arrêté à ce jour. Le secteur concerné possédant, pour l'essentiel, un caractère naturel affirmé, seuls sont autorisés les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels ainsi que l'extension et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination.

Accès et desserte - Articles IIAU3 et IIAU4 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, ces articles ne sont pas réglementés.

Caractéristiques des terrains - Article IIAU5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles IIAU6, IIAU7 et IIAU8 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, les aménagements et extensions des constructions existants devront s'implanter à l'alignement des bâtiments principaux existants.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Emprise au sol des constructions - Article IIAU9 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Hauteur des constructions - Article IIAU10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants dans le secteur environnant et à la topographie du site. Ainsi, les aménagements et extensions autorisés dans la zone sont limités à 7 m.

Aspect extérieur des constructions - Article IIAU11 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Gestion du stationnement - Article IIAU12 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Espaces libres et plantations - Article IIAU13 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Gestion des densités - Article IIAU14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article IIAU15

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

Développement du numérique - Article IIAU16 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle des terrains et de l'état d'avancement du projet, cet article n'est pas réglementé.

2.3 - Les zones agricoles (A)

La zone A (sous-secteur Ap) - Zone dédiée aux activités agricoles

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les espaces de restanques, les vergers d'agrumes et les oliveraies témoignent du patrimoine ainsi que de la vocation agricole de la commune.

Un sous-secteur Ap est également identifié dans le projet communal. Il concerne les espaces agricoles ou au potentiel agricole avéré inscrit dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

En classant ces différents secteurs en zone A, le PLU traduit la volonté communale d'assurer la pérennité mais également le renforcement et le développement de l'agriculture sur le territoire mentonnais. Cela participe également à la préservation des grandes caractéristiques paysagères communales.

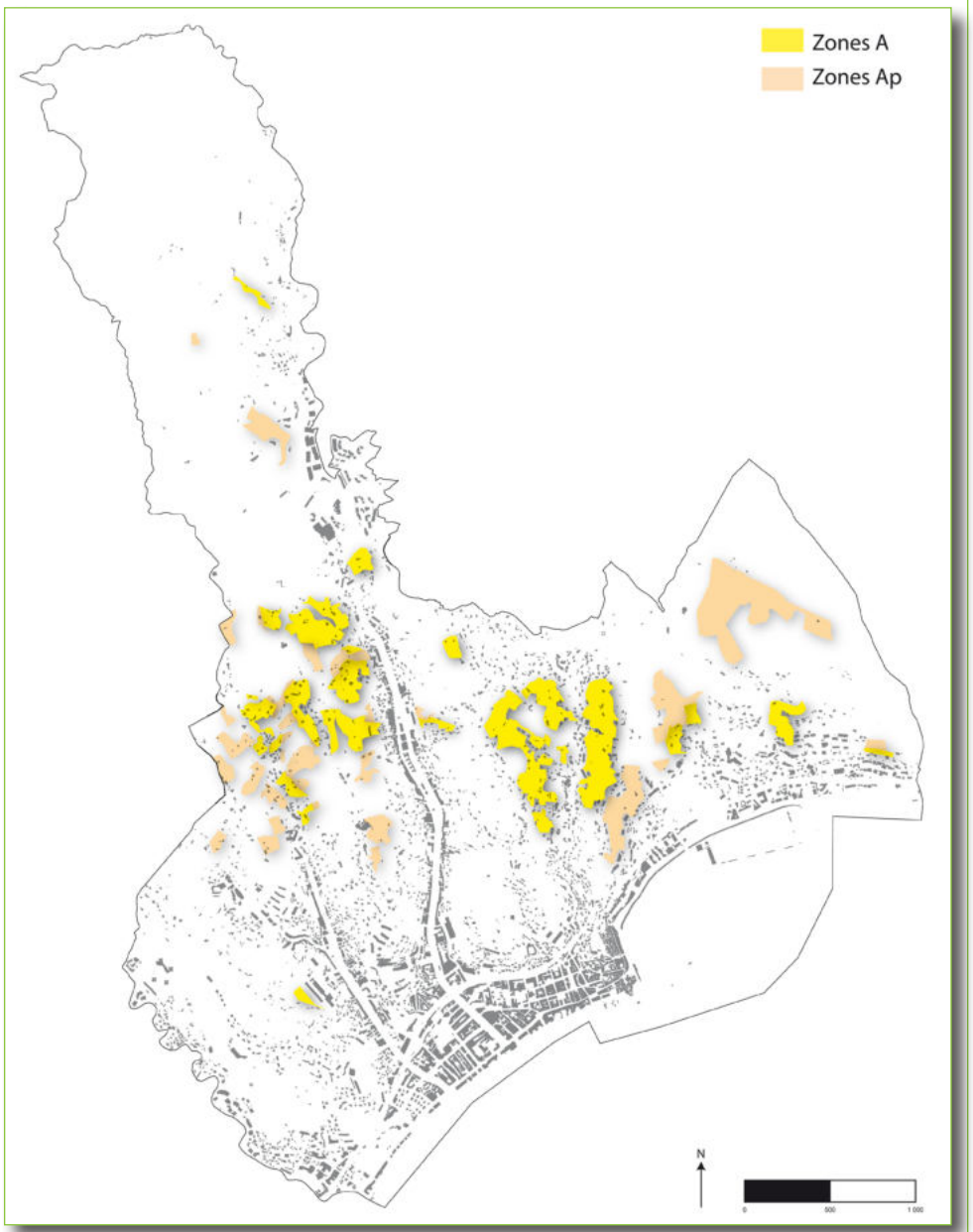
La zone A apporte, par ailleurs, des réponses aux orientations suivantes énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

√ ***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***

→ Identification des terres à vocation agricole et inscription en zones A ou Ap dans le PLU

√ ***Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités : faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs***

√ ***Pour l'attractivité et le dynamisme économique local, l'activité touristique***



Les zones agricoles dans le PLU de Menton

sera amplifiée grâce, notamment, à la structuration, avec la CARF, de la filière de production et de commercialisation du citron de Menton.

→Mise en place de dispositions réglementaires spécifiques favorisant la création de bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

Les secteurs A - Zones à vocation agricole

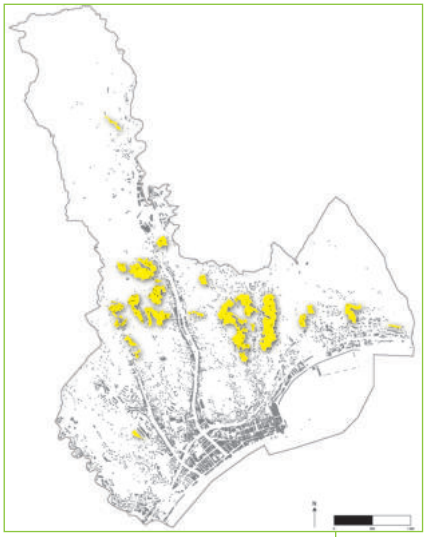
La zone A du PLU recouvre des espaces encore en activité, ainsi que ceux présentant un potentiel agronomique. Certains secteurs peuvent même constituer un site à enjeu en terme de protection contre la propagation des incendies - interface entre le bâti et les zones boisées proches des constructions.
L'occupation du sol dicte donc la délimitation des zones agricoles de la commune.

Les secteurs inscrits en zone A dans le projet de PLU sont issus des zones agricoles NC du POS approuvé mais également d'autres zones telles que UCc, UCd, NBa, NBb, NBc, NA et ND.

La zone A représente 57,2 ha.

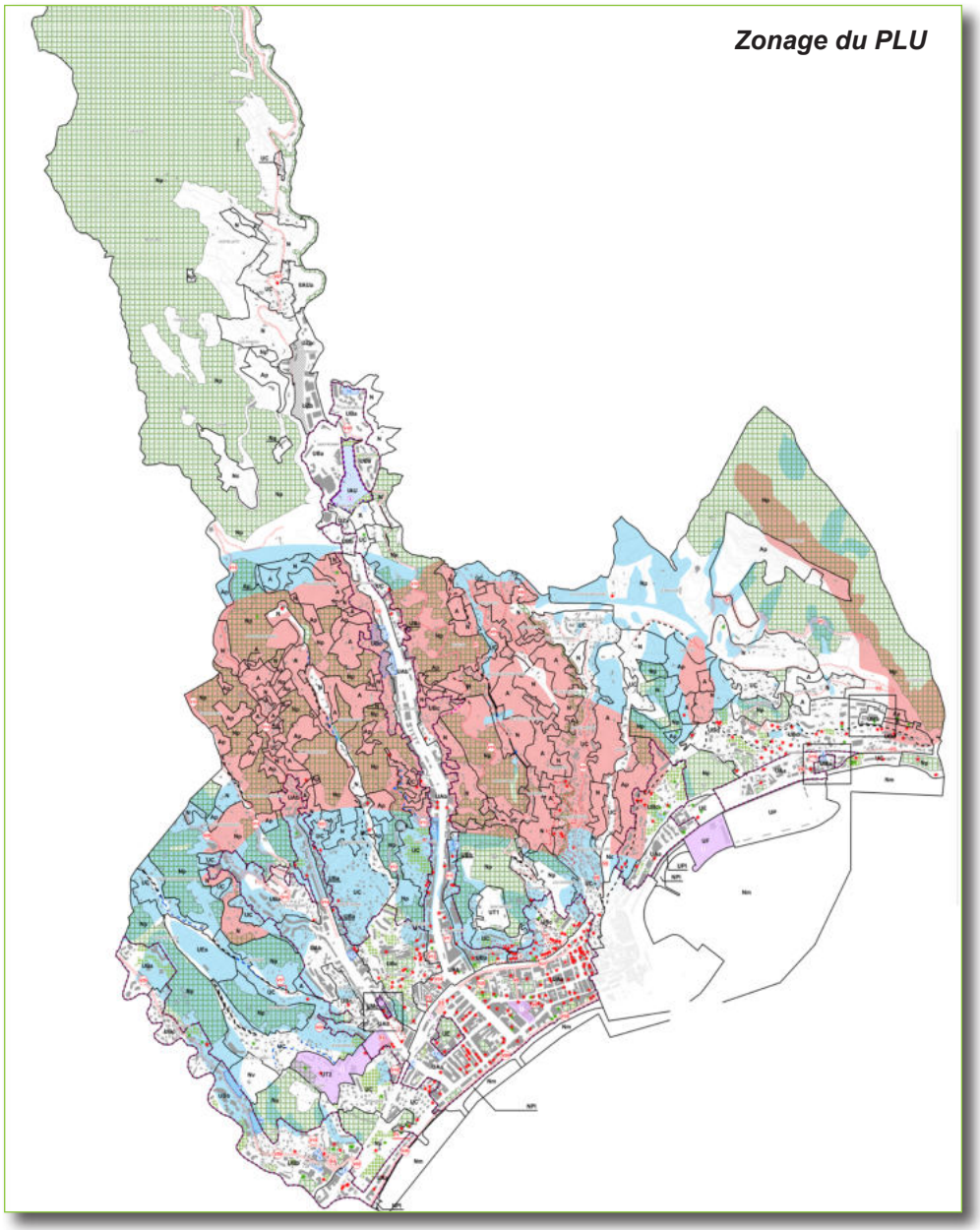
Le PLU fait évoluer les dispositions réglementaires de cette zone afin d'assurer la pérennité de l'activité. Elles sont également adaptées aux dernières législations ainsi qu'aux besoins générés par ces activités agricoles.
Ainsi, en zone A, seules sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et agro-pastorale, les travaux d'entretien et la réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

Par ailleurs, afin de maîtriser la constructibilité dans cette zone, le PLU limite l'emprise au sol des constructions à 50 m² et leur hauteur à 7 m ; elle est même réduite à 5 m au faîtage pour les locaux techniques et les serres.

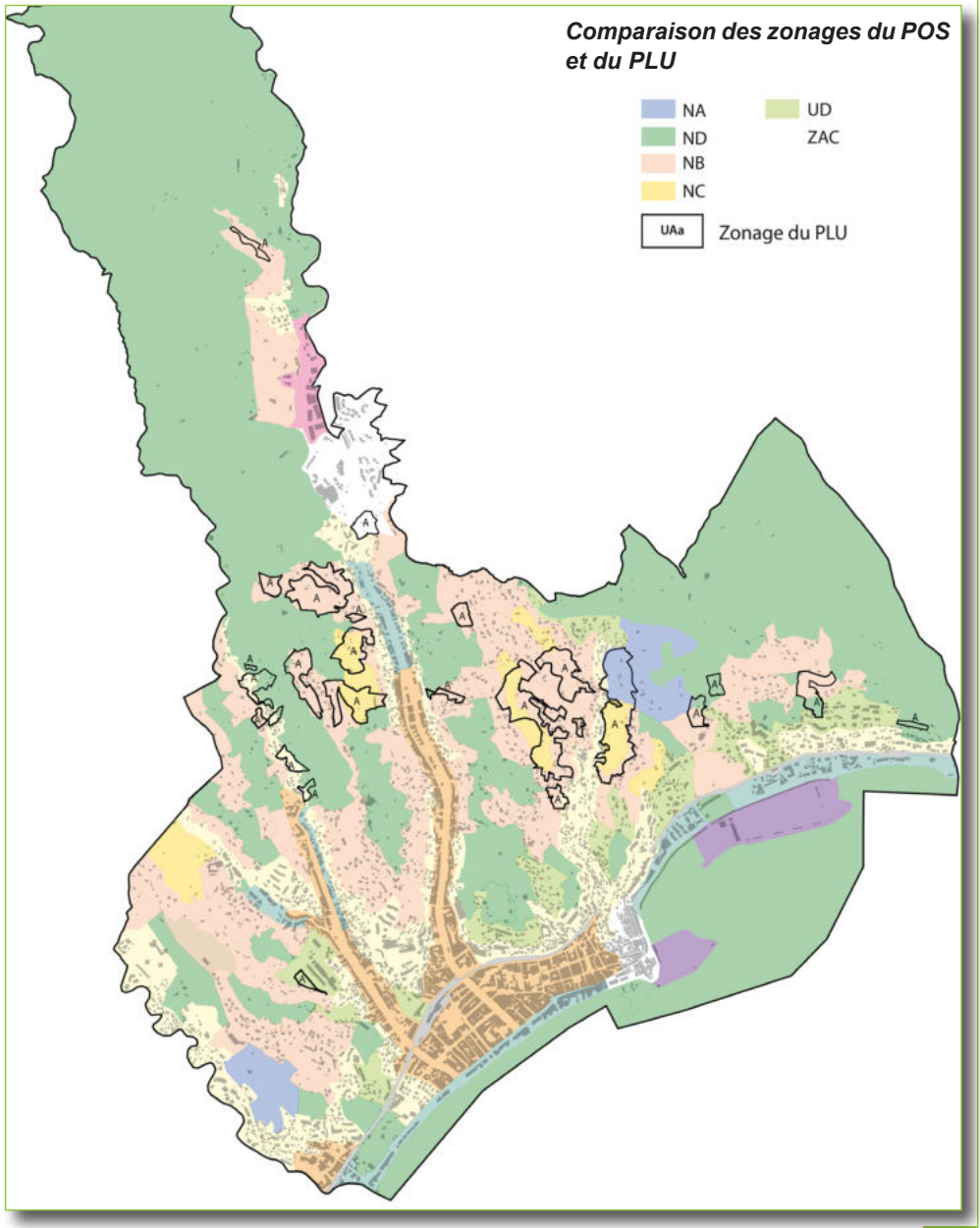


2.3 - Les zones agricoles (A)

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones agricoles (A)

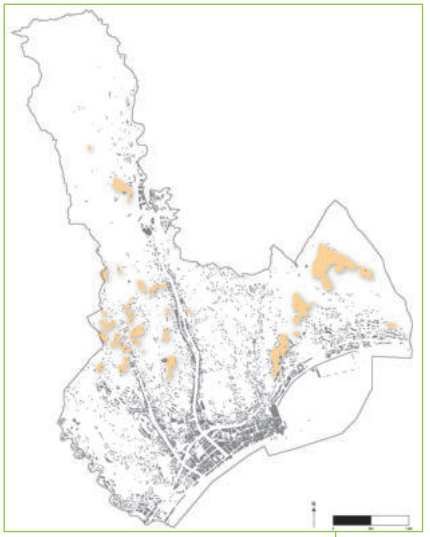
Les secteurs Ap - Zones à vocation agricole situées dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 et de la DTA des Alpes-Maritimes

La zone Ap regroupe des secteurs agricoles inscrits au sein de sites protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels remarquables terrestres, espaces boisés et paysagers significatifs). Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la Loi Littoral et ses modalités d'applications traduites dans la DTA, toute nouvelle construction est interdite. Des aménagements légers, sans création de surface de plancher, et notamment nécessaires à l'activité agricole, peuvent être implantés dans les espaces naturels remarquables du littoral, sous réserve qu'ils soient nécessaires à leur gestion et mise en valeur.

Pour répondre à cette législation, le PLU de Menton identifie au travers du zonage Ap ces espaces agricoles. Il définit en conséquence des dispositions réglementaires restrictives en matière d'occupation et utilisation des sols. Ainsi, dans ces secteurs Ap, seuls sont autorisés les activités agricoles ne nécessitant pas de constructions, ainsi que les ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à la sécurisation des voies.

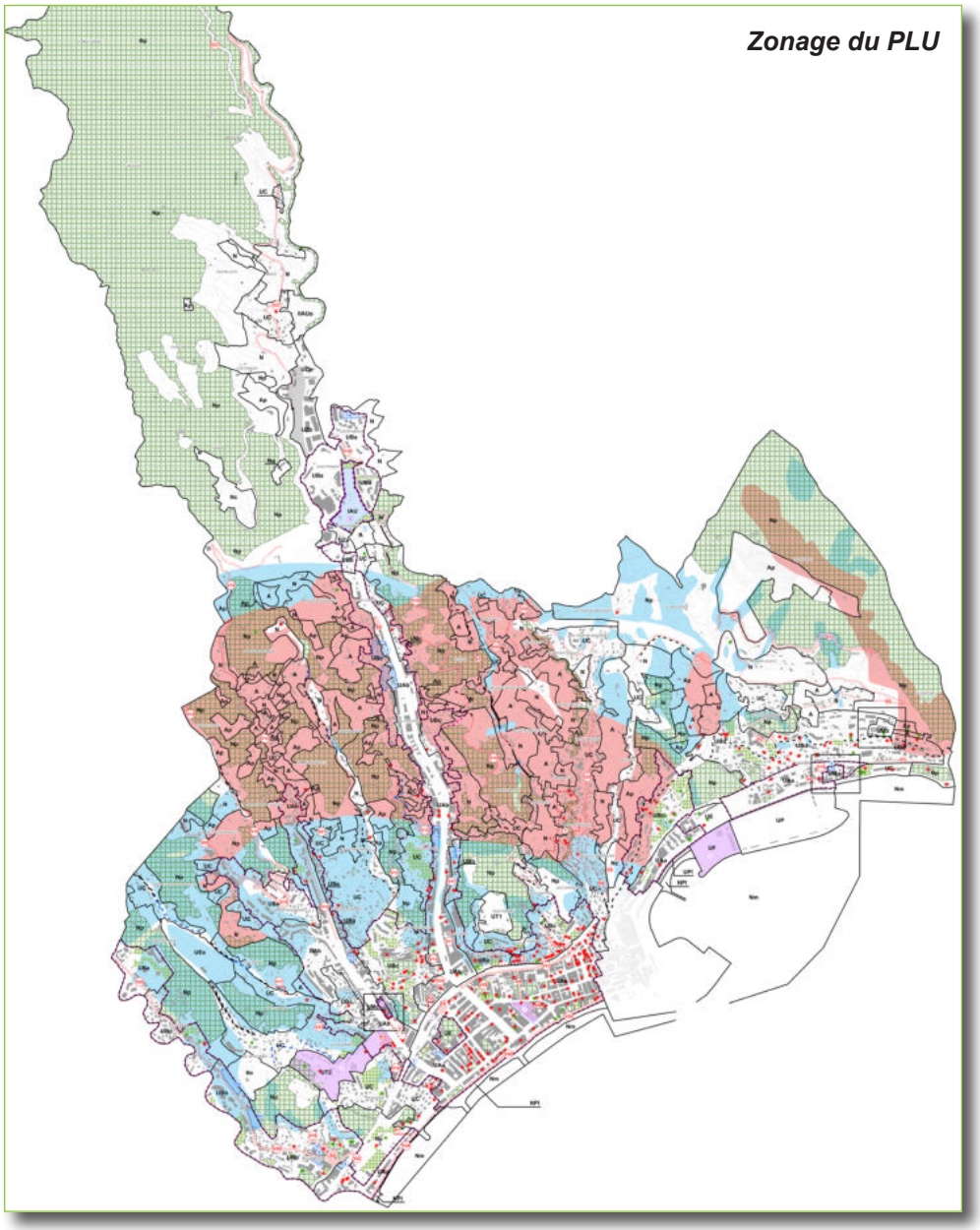
Dans la zone Ap, la constructibilité est gérée de la même manière que pour la zone A : emprise au sol des constructions limitée à 50 m², hauteur définie à 7 m voire 5 m au faîtage pour les serres et locaux techniques.

Par rapport au POS, la zone Ap intègre différentes zones telles que les zones UCd, NBa, NBb, NBc, NC et ND.
La zone Ap représente 52,3 ha dans le PLU.

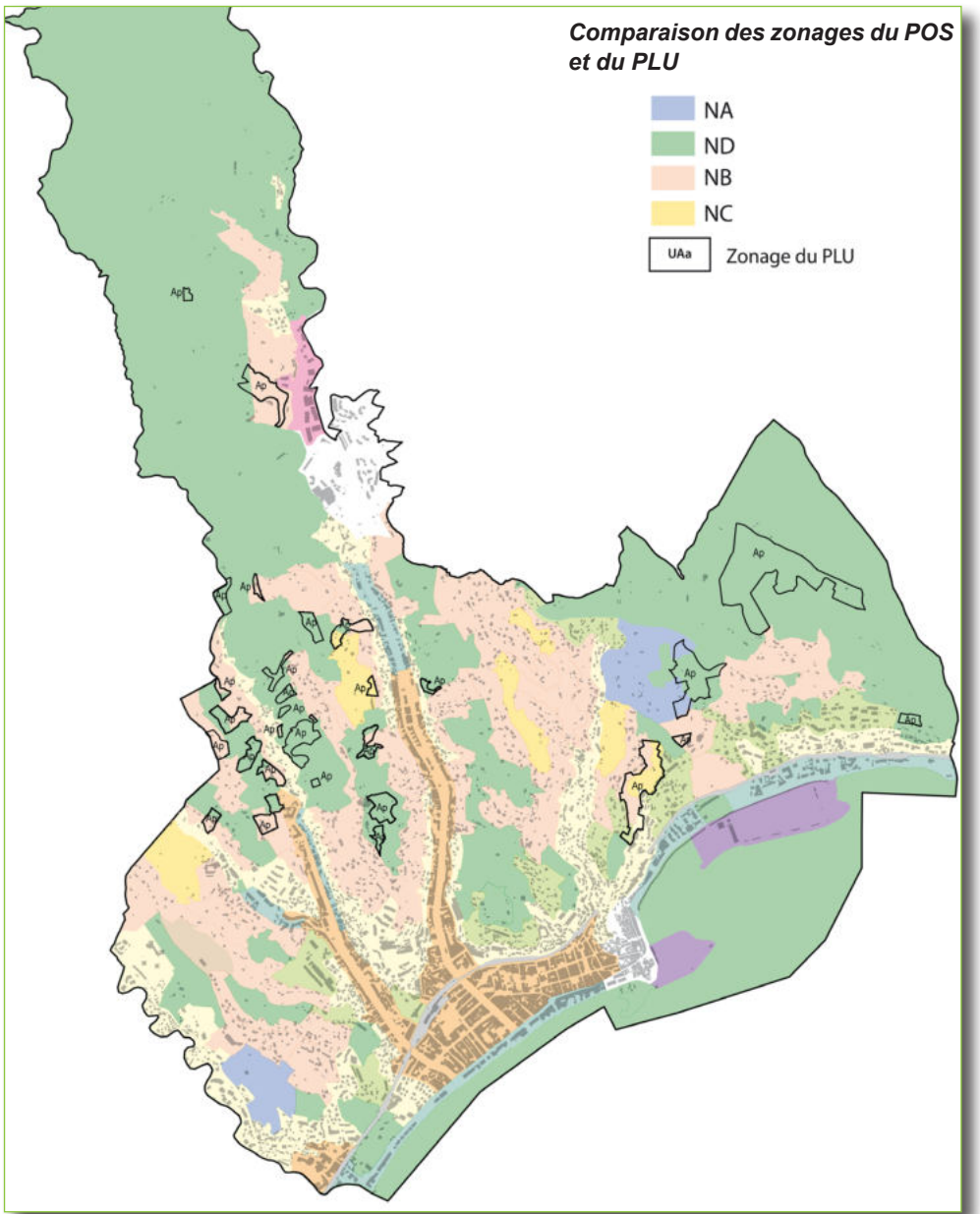


2.3 - Les zones agricoles (A)

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2.3 - Les zones agricoles (A)

La zone A (sous-secteur Ap) - Zone dédiée aux activités agricoles

Traduction réglementaire de la zone A

Les règles édictées pour la zone A évoluent par rapport au POS. L'évolution la plus significative concerne un renforcement des règles en vue de limiter au maximum les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
Ces dispositions visent à maintenir, préserver et développer les activités agricoles sur le territoire communal, conformément à la volonté de la Municipalité.

Occupations et utilisations autorisées - Articles A1 et A2 -

Ces articles limitent les occupations et utilisations du sol aux seules activités agricoles et agro-pastorales, plus particulièrement dans le sous-secteur Ap. Dans ce dernier secteur protégé, seuls l'exploitation du site ou les aménagements légers nécessaires à l'exploitation, sans création de surface de plancher, sont autorisés.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions du PPR approuvé.

Accès et desserte - Articles A3 et A4 -

Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, le règlement précise les conditions d'accès ainsi que les caractéristiques des voiries.

Par ailleurs, en raison du caractère sensible de la zone, les constructions autorisées dans la zone - liées à une activité agricole - doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.
Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de ces équipements, le PLU autorise des ouvrages individuels pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement autonome, sous réserve d'une étude spécifique analysant l'aptitude des sols.

Caractéristiques des terrains - Article A5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Recul et alignement - Articles A6, A7 et A8 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone agricole, et afin de limiter les gênes et nuisances occasionnées, le PLU fixe un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.
La distance séparant deux constructions sur une même propriété n'est pas non plus réglementée.

Emprise au sol des constructions - Article A9 -

Afin de maîtriser la constructibilité dans ces zones de fortes sensibilités, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m².

Hauteur des constructions - Article A10 -

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants et aux impératifs de l'exercice de l'activité agricole : la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 7 m ; quant aux locaux techniques et aux serres, leur hauteur maximale ne peut excéder 5 m au faîtage.

Aspect extérieur des constructions - Article A11 -

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite à une certaine qualité, en harmonie avec les sites et paysages environnants.

Gestion du stationnement - Article A12 -

Le caractère de la zone agricole n'implique pas de prescriptions particulières pour le stationnement. Le PLU impose uniquement le stationnement en dehors des voies de desserte.

Espaces libres et plantations - Article A13 -

Au sein de la zone agricole, les boisements significatifs et les corridors écologiques sont protégés au moyen d'un classement en espaces boisés classés (EBC - Article L.113-1 du Code de l'urbanisme).
Ces espaces s'inscrivent dans la trame verte communale.

Gestion des densités - Article A14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article A15 - et Développement du numérique - Article A16 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2.4 - Les zones naturelles (N)

La zone N (sous-secteurs Nc, Ng, Np, Nm et Nv) - Zone naturelle, maritime et forestière

La zone N regroupe les grandes entités naturelles de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager. Elle intègre également le domaine maritime. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité, notamment en maîtrisant la constructubilité dans ces secteurs.

La zone N compte également certains secteurs présentant des vocations particulières :

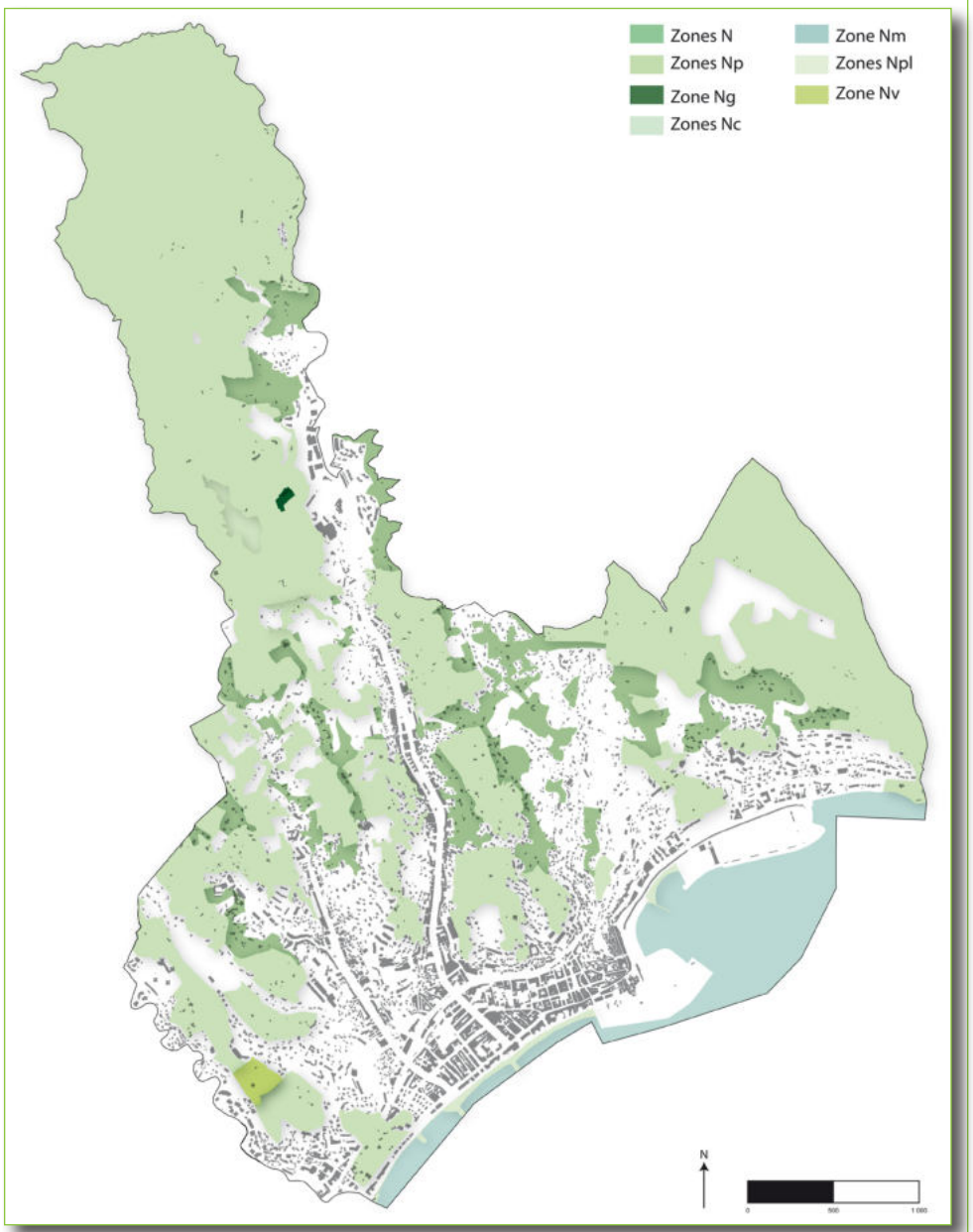
- **La zone Np** : espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes ;
- **La zone Ng** : aire d'accueil des gens du voyage ;
- **La zone Nc** cimetières présents sur le territoire communal - Le Trabuquet et le Parc du Souvenir -;
- **La zone Nv** : site spécialement dédié à la culture de vergers - Les Vergers de La Madone - ;
- **La zone Nm** correspondant au Domaine Public Maritime ;
- **La zone NPl** correspondant aux secteurs des plages.

La majorité des zones naturelles N du PLU était déjà classée en zone ND au POS approuvé. Les divers redécoupages des zones urbaines, à urbaniser et agricoles présentées ci-avant, expliquent les évolutions à la marge de ces espaces naturels. La superficie de la nouvelle zone N est d'environ 908 ha.

La zone N répond, par ailleurs, aux orientations définies dans le PADD :

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers, et notamment les grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs ou ponctuant les différents quartiers de la commune.***

√ ***Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés***



Les zones naturelles dans le PLU de Menton

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.

→Classement des espaces protégés, notamment au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, en zone Np

√ ***Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières***

→Identification des zones naturelles et mises en place de dispositions réglementaires spécifiques

√ ***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***

→Classement de ces espaces en zone naturelle

→Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments de paysage pour les secteurs végétalisés les plus caractéristiques

√ ***Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place de la trame bleue et la préservation de la trame verte communale***

→Classement des cours d'eau ou des vallons en zone naturelle

→Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments de paysage pour les secteurs les plus sensibles

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

→Délimitation des zones urbaines au plus près des poches bâties existantes et des projets envisagés par la commune ; les zones naturelles étant ainsi prioritairement préservées.

√ ***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, telles que les plages des Sablettes, de La Condamine ou de la Promenade de la mer.***

→Dispositions réglementaires particulières autorisant uniquement les installations de plages légères autorisées dans les contrats de concession.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur N - Les zones naturelles réparties sur l'ensemble du territoire communal (n°1)

L'entité naturelle n°1 correspond aux espaces naturels et forestiers, équipés ou non, qui ne font l'objet d'aucune protection particulière mais qu'il apparaît impératif de sauvegarder en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou historique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère naturel.

La zone naturelle N regroupe différents secteurs répartis sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans les vallons de La Colle et du Fossan et sur les collines de l'Annonciade et des Serres de La Madone.

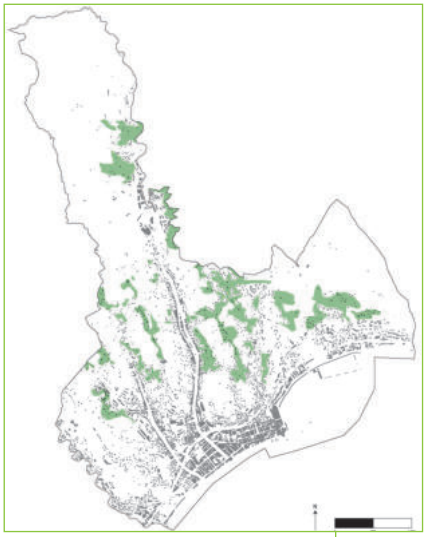
La zone N est amenée à évoluer de façon très modérée. Elle constitue une zone protégée qui répond à plusieurs objectifs traduits dans le règlement, et notamment :

- Protéger les espaces et les écosystèmes tout en autorisant une extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation. Ces extensions répondant à des conditions particulières définies dans le règlement du PLU (20% maximum de la surface de plancher existante, implantation dans un rayon de 25 m maximum autour du bâtiment principal, hauteur similaire à celle du bâtiment prinicipal...),
- Assurer la protection des biens et des personnes par rapport aux risques naturels,
- Répondre aux besoins liés aux activités culturelles, sportives et de loisirs, mais également de tourisme, par le biais d'aménagements légers.

Par rapport au POS approuvé, la zone N du PLU intègrent des zones diverses ; la majorité d'entre elles étaient classées en zone NB au POS et bénéficient aujourd'hui d'une densité bâtie telles qu'elles ne peuvent être inscrites en zone urbaine.

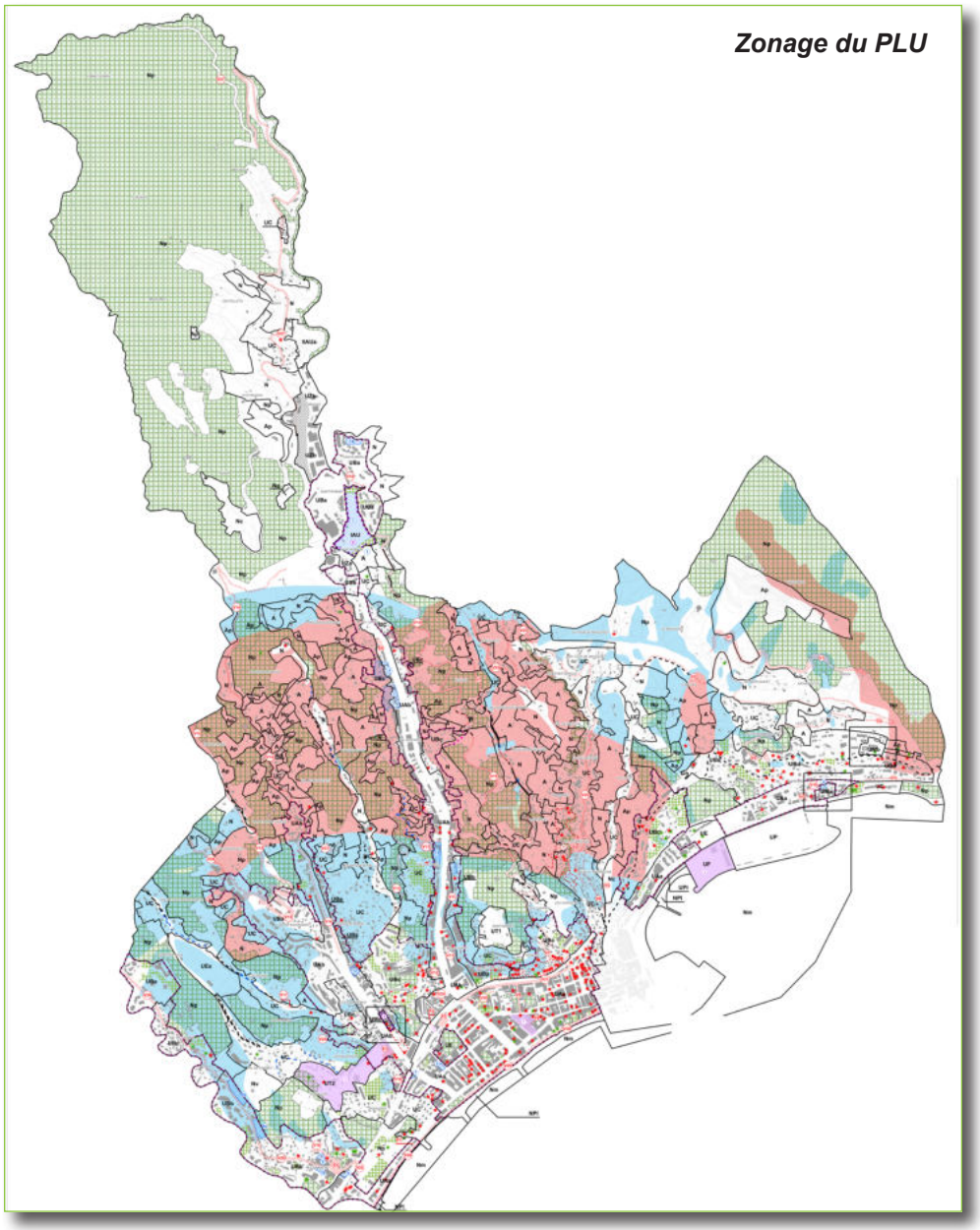
La zone N représente environ 123,6 ha.

Les dispositions réglementaires ont évolué en conséquence. Dans cette zone, la constructibilité est limitée. Les superficies minimales constructibles et les COS sont supprimés. Ne sont désormais autorisés que les extensions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière, les aménagements nécessaires à la mise en valeur des sites, et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher.

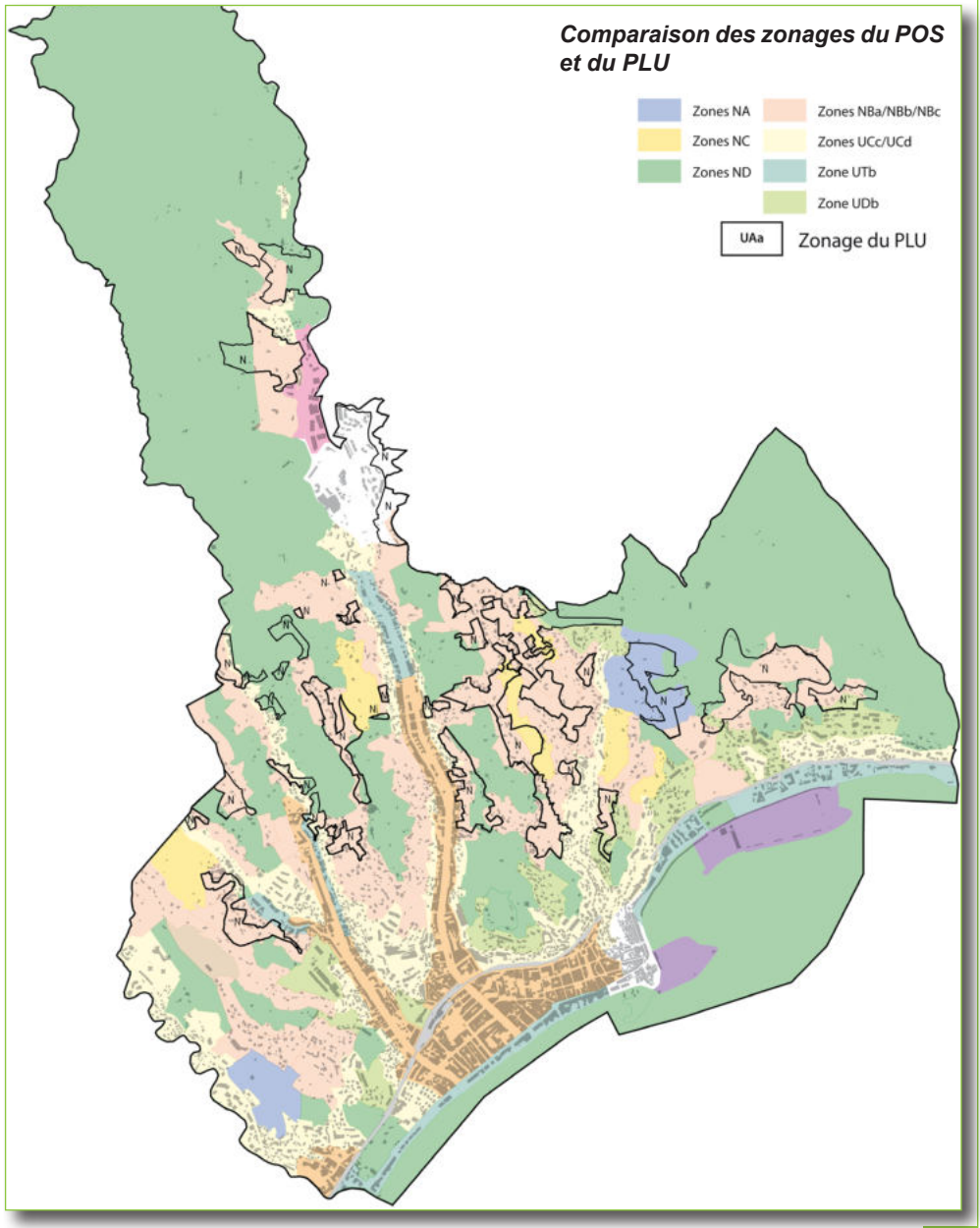


2.4 - Les zones naturelles (N)

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

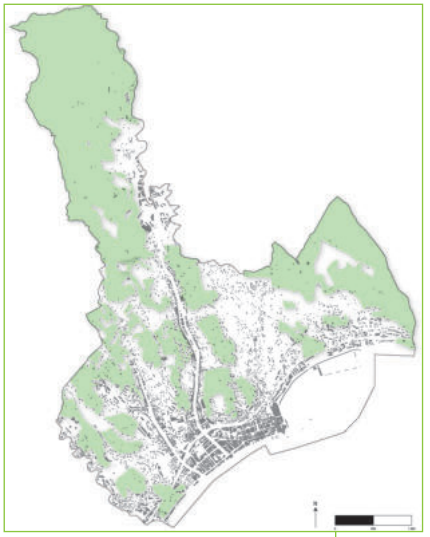
2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Np - Les zones naturelles protégées au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et du réseau Natura 2000 (n°2)

La zone Np correspond aux espaces naturels et forestiers inscrits dans des secteurs protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels terrestres remarquables, espaces boisés et paysagers significatifs, coupures d'urbanisation, parcs et jardins caractéristiques, etc.).
Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la Loi Littoral et ses modalités d'applications traduites dans la DTA, toute nouvelle construction est interdite. Des aménagements légers, notamment nécessaires aux activités agricoles et forestières, peuvent être implantés dans les espaces naturels remarquables du littoral, sous réserve qu'ils soient nécessaires à leur gestion et mise en valeur.

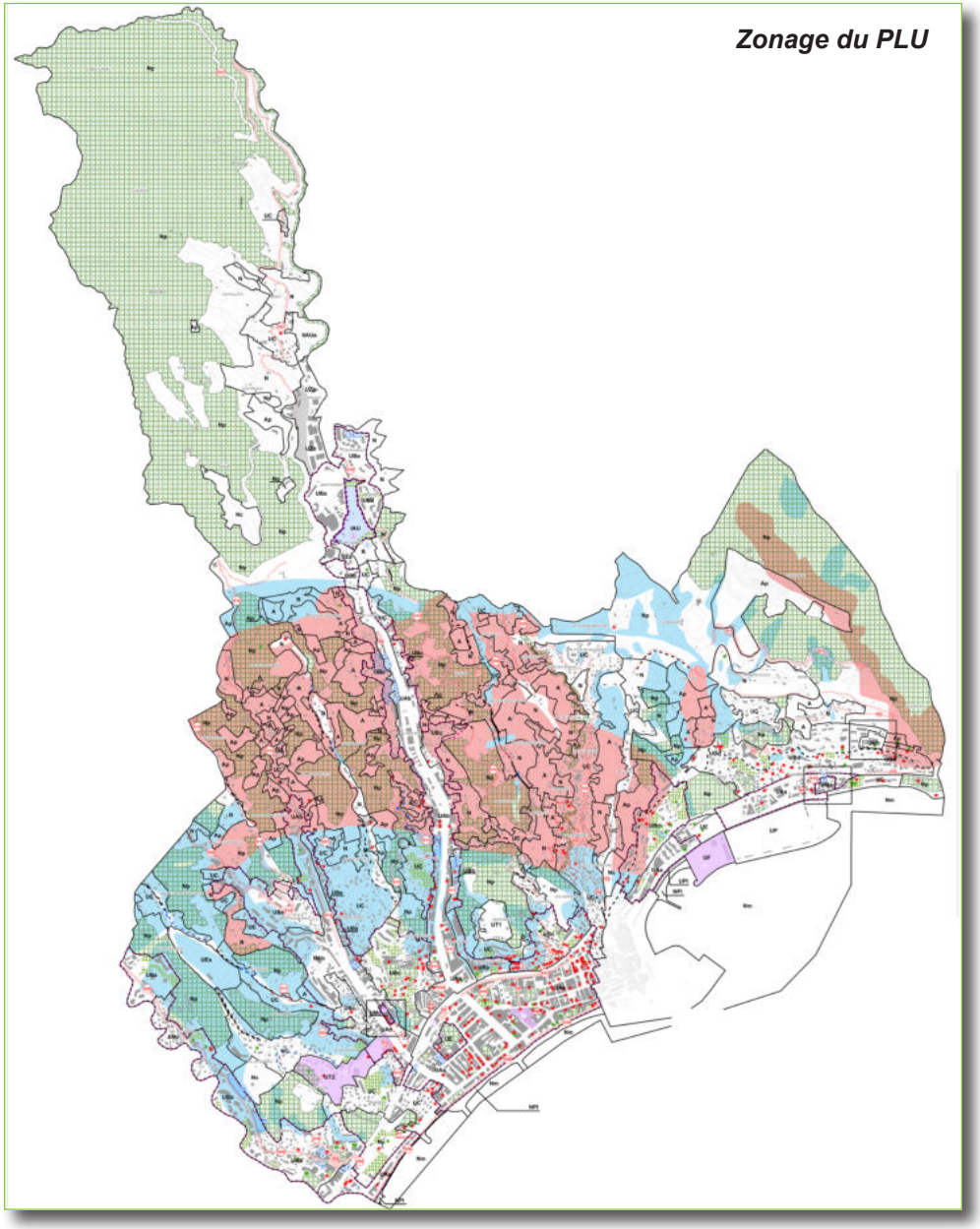
Dans ce cadre, le PLU de Menton identifie, au travers du zonage Np, ces espaces naturels protégés. Il définit en conséquence des dispositions réglementaires restrictives en matière d'occupation et utilisation des sols. Ainsi, dans ces secteurs, seuls sont autorisés les travaux destinés à pallier les risques et la réfection des constructions existantes.
Dans les secteurs particulièrement concernés par des risques de mouvements de terrain, il sera fait application des dispositions du PPR approuvé.

Par rapport au POS, la zone Np intègre différentes zones (UCc, UCd, NBa, NBb, NBc, NA, NC et ND) dont la plus grande part sont des zones naturelles.
Ainsi, la zone Np représente 671,2 ha dans le PLU.

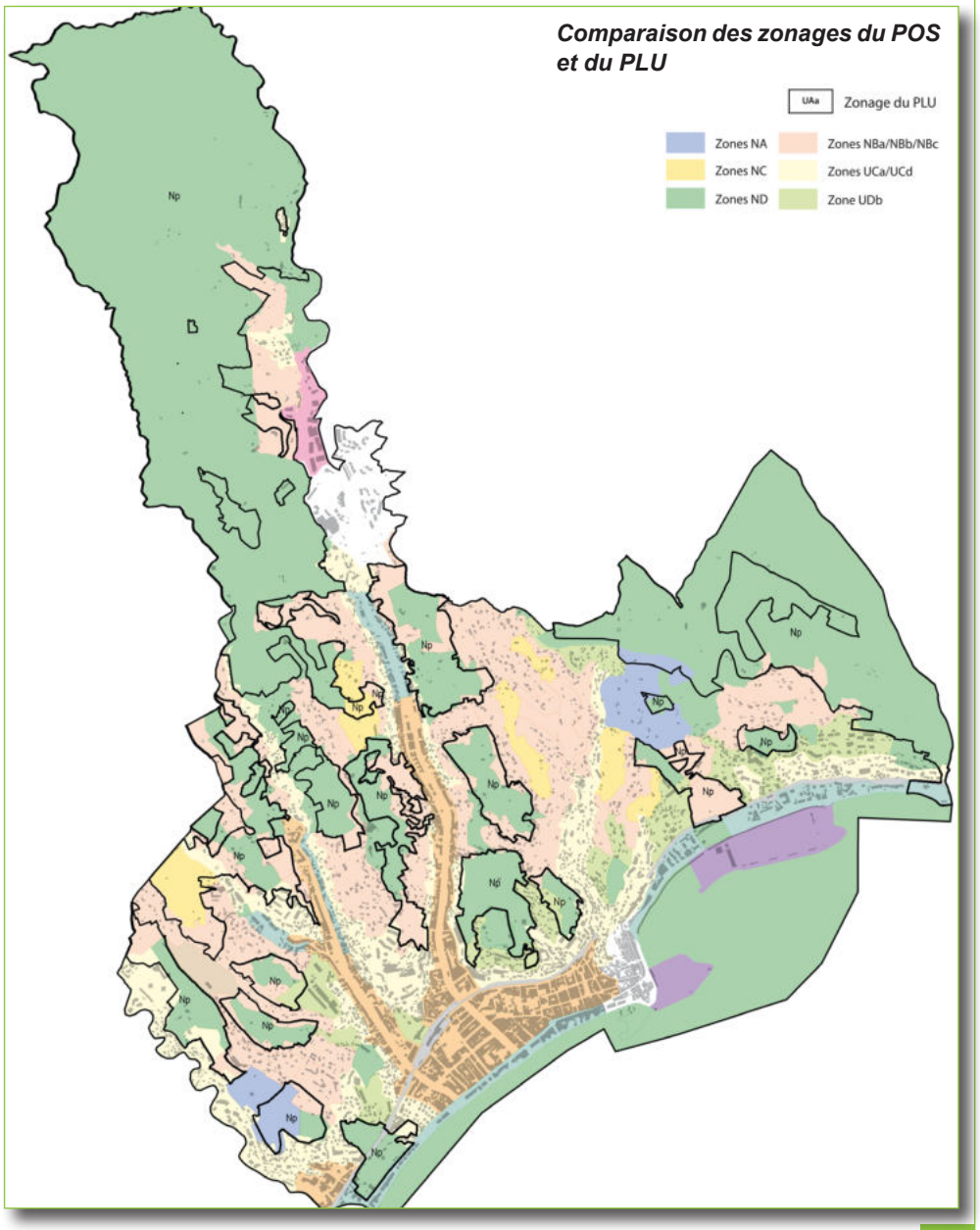


2.4 - Les zones naturelles (N)

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



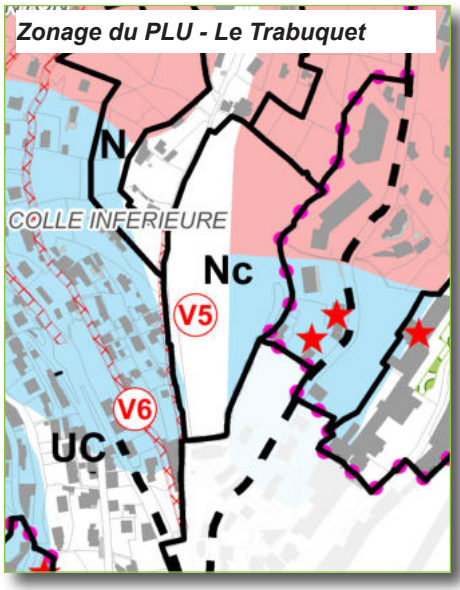


Le secteur Nc - Les cimetières du Trabuquet et du Parc du Souvenir (n°3)

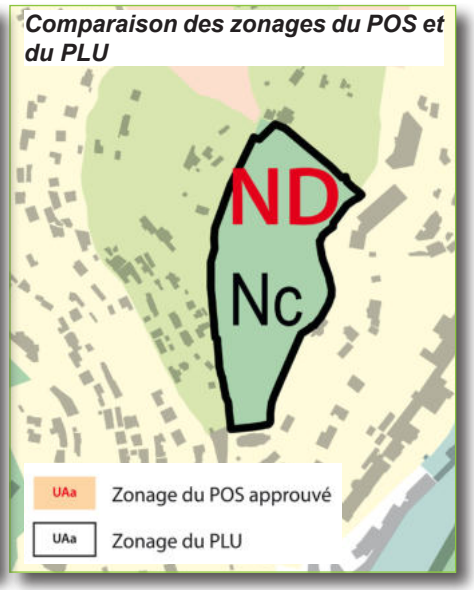
La zone Nc concerne les cimetières communaux en activité. Ils sont au nombre de deux : le cimetière du Trabuquet situé en continuité du centre historique de Menton et le cimetière du Parc du Souvenir, à Monti.

Ces deux entités proviennent d'une zone naturelle ND du POS approuvé. Le PLU les classe dans un secteur spécifique afin de clairement les identifier et de définir des règles adaptées à leurs besoins. Ainsi, en zone Nc, sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires, les accès et espaces de stationnement ainsi que les aménagements destinés à pallier les risques.
En outre, les constructions autorisées ne devront pas excéder 7 m de hauteur afin de s'inscrire dans les gabarits existants et le paysage environnant.

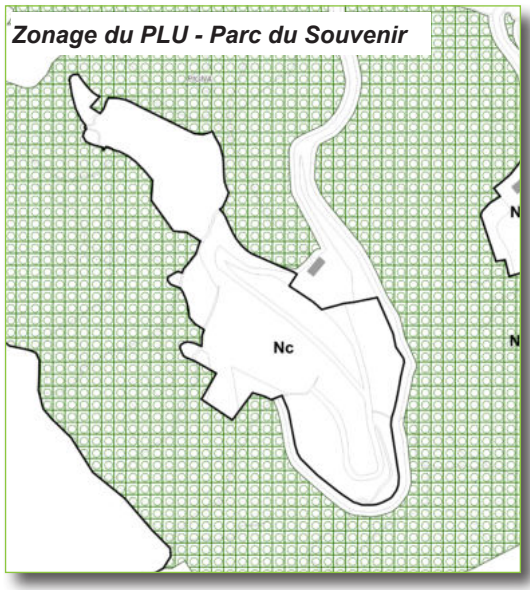
La superficie de cette nouvelle zone Nc est d'environ 7 ha.



Zonage du PLU - Le Trabuquet



Comparaison des zonages du POS et du PLU



Zonage du PLU - Parc du Souvenir



Comparaison des zonages du POS et du PLU

2.4 - Les zones naturelles (N)



Le secteur NG - L'aire d'accueil des gens du voyage (n°4)

La zone NG couvre le secteur retenu pour accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Cette structure répond aux prescriptions du Schéma Départemental des Gens du Voyage des Alpes-Maritimes qui préconise l'aménagement d'une aire d'accueil pour les populations itinérantes d'une capacité de 30 emplacements.
Cet équipement est rendu obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants depuis la Loi Besson du 5 juillet 2000.

Cette entité se situe dans le quartier de Monti, au coeur des espaces naturels et boisés de la forêt de l'Ubac Foran, le long de la Montée du Parc du Souvenir.

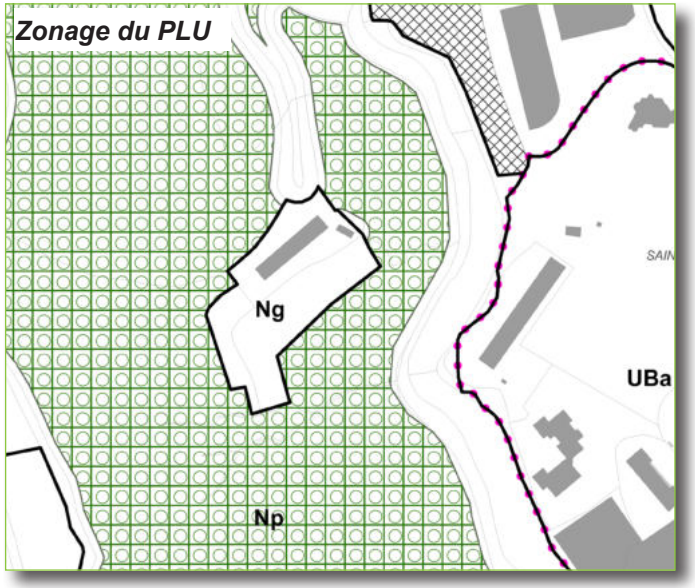
En raison du contexte géographique et géologique mentonnais et des caractéristiques requises (terrain de grande taille, quasiment plat, autorisant l'accès et la manoeuvre des caravanes, etc.) pour ce type d'infrastructure, le choix de son emplacement s'est avéré très complexe pour la Municipalité. Des études menées par la commune ont conduit à choisir le site de l'ancien terrain militaire de Monti (stand de tir), aujourd'hui classé en zone NG dans le PLU. Il s'agit :

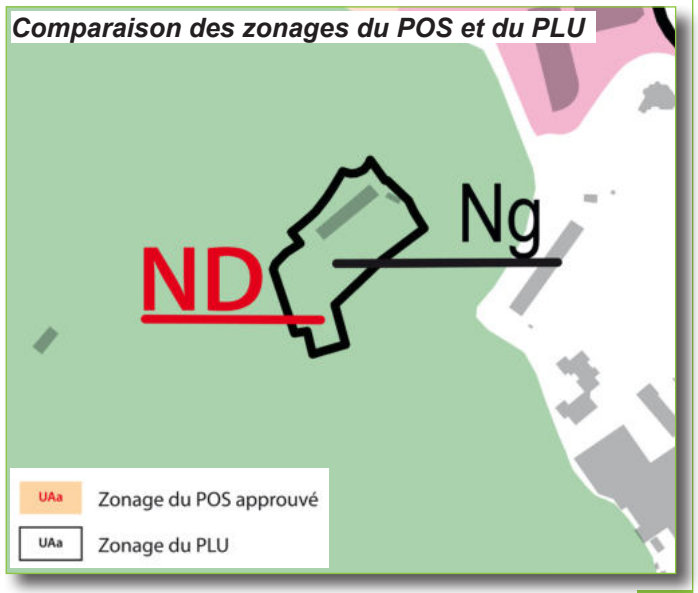
- D'un terrain de plus de 5 000 m², relativement plat et accessible par une voie de desserte (Montée du Parc du Souvenir) de taille et capacité suffisante pour supporter le flux des caravanes ;
- Un bâtiment est présent et pourrait être réhabilité. Les dispositions du règlement de la NG stipulent plus particulièrement que les nouvelles constructions devront être aménagées dans l'emprise du bâtiment existant ;
- Le site ne compte pas une végétalisation de qualité compte-tenu de la fréquentation du stand de tir ;
- Cet emplacement est situé à proximité de la bretelle de l'autoroute A8, des commerces et services ainsi que des équipements, notamment scolaires, de Monti et de Saint-Roman.

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, l'aire d'accueil des gens du voyage constitue un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). Ce secteur a été délimité après consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette zone est issue d'une zone naturelle ND. Elle représente une superficie de 0,8 ha.

Le PLU définit des dispositions réglementaires adaptées à ce type d'infrastructure. Dans ce cadre, seules sont





autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions à usage d'habitation de fonction liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et qu'à condition que les nouvelles constructions soient aménagées dans l'emprise du bâtiment existant.

Par ailleurs, l'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation et à l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Les autres règles énoncées dans le règlement ne présentent pas de caractéristiques particulières. Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives. La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit, en cohérence avec le gabarit du bâtiment existant et afin de limiter l'impact visuel du bâti.

2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Nv - Les vergers de La Madone (n°5)

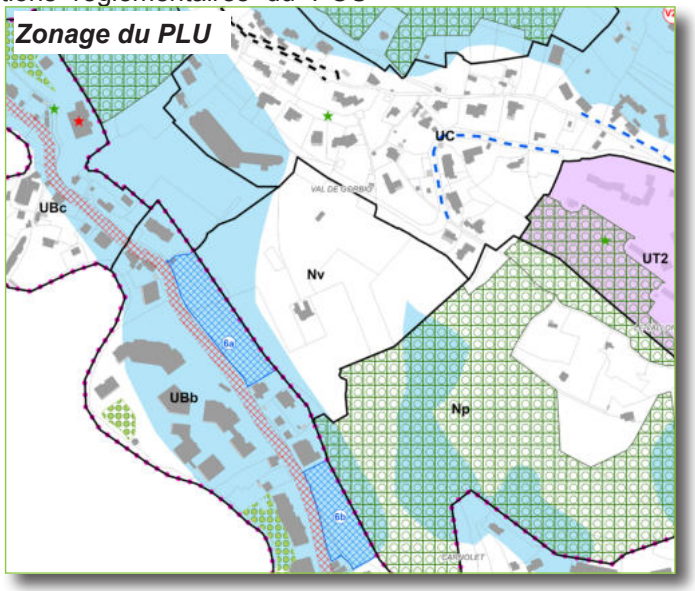


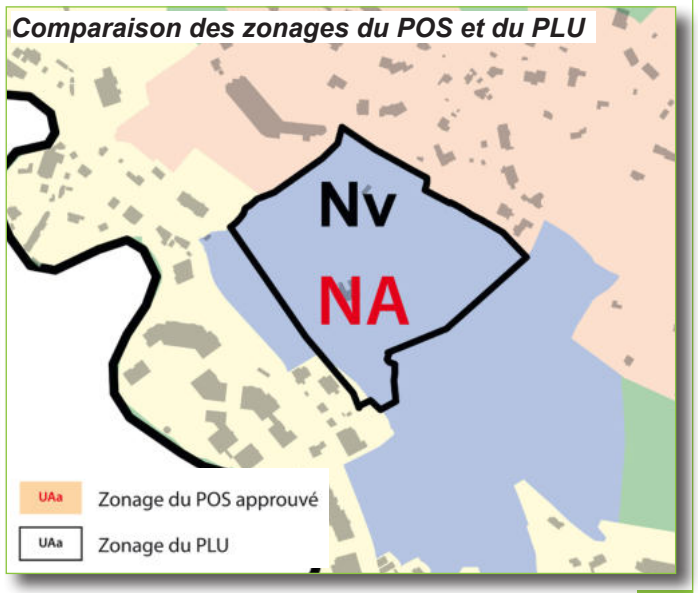
Le secteur Nv correspond aux Vergers de La Madone, site spécialement dédié à la culture de vergers. Il se situe à l'Ouest du territoire communal, dans le Val de Gorbio.

Au POS, cette entité est inscrite en zone d'urbanisation future NA. Aujourd'hui, la commune ne souhaite pas maintenir ce classement dans le PLU. La zone Nv est créée en vue d'y poursuivre la plantation d'arbres fruitiers, et notamment des agrumiers. Ce type de culture permettra l'entretien des terrains et la conservation du caractère naturel de cette zone.
La nouvelle vocation de la zone participe pleinement aux objectifs communaux définis dans le PADD : promouvoir les activités agricoles et notamment la filière de production du citron de Menton.
La zone Nv constitue par ailleurs un espace naturel terrestre remarquable au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des modalités d'application de la Loi Littoral.

Dans ce cadre, le PLU fait évoluer les dispositions réglementaires du POS approuvé. Désormais plus restrictives en matière de constructibilité, les règles proposées n'autorisent que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques, les affouillements et exhaussements de sols liés et la réfection et l'aménagement des constructions existantes.

La nouvelle zone Nv représente une superficie de 4 ha.





2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur Nm - Le Domaine Public Maritime (DPM) (n°6)



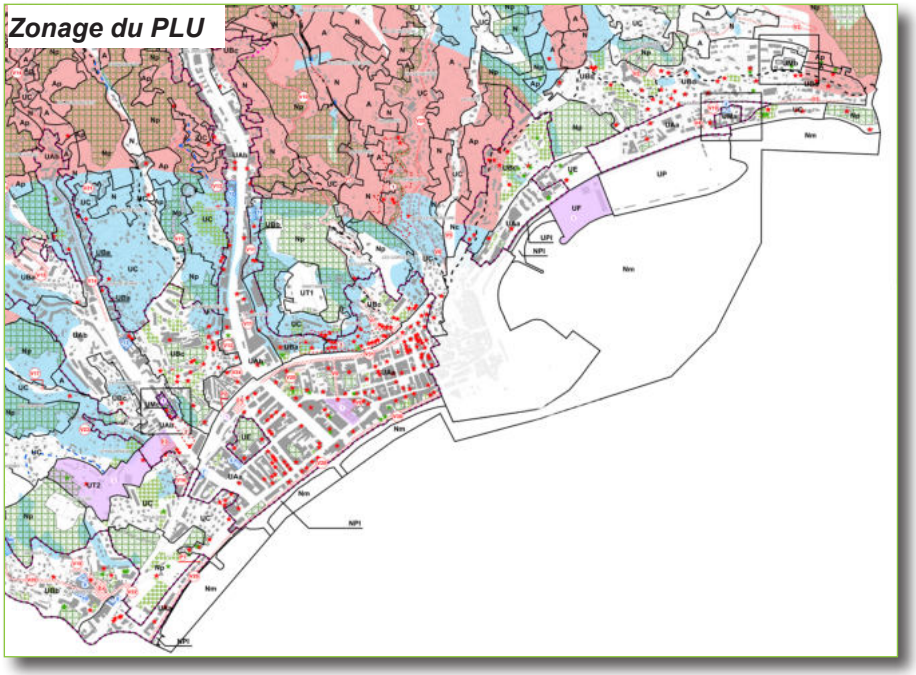
La zone Nm couvre l'emprise du Domaine Public Maritime (DPM) sur le territoire mentonnais, soit une superficie de 96 ha environ. Il s'agit également d'espaces marins identifiés comme écologiquement remarquable, protégés au titre du site Natura 2000 « Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Cap Martin ». A ce titre, il s'inscrit pleinement dans la trame bleue communale.

Cette zone s'étend de la limite communale Ouest, avec Roquebrune-Cap-Martin, à la frontière italienne, à l'Est. Elle représente la façade maritime de la commune.

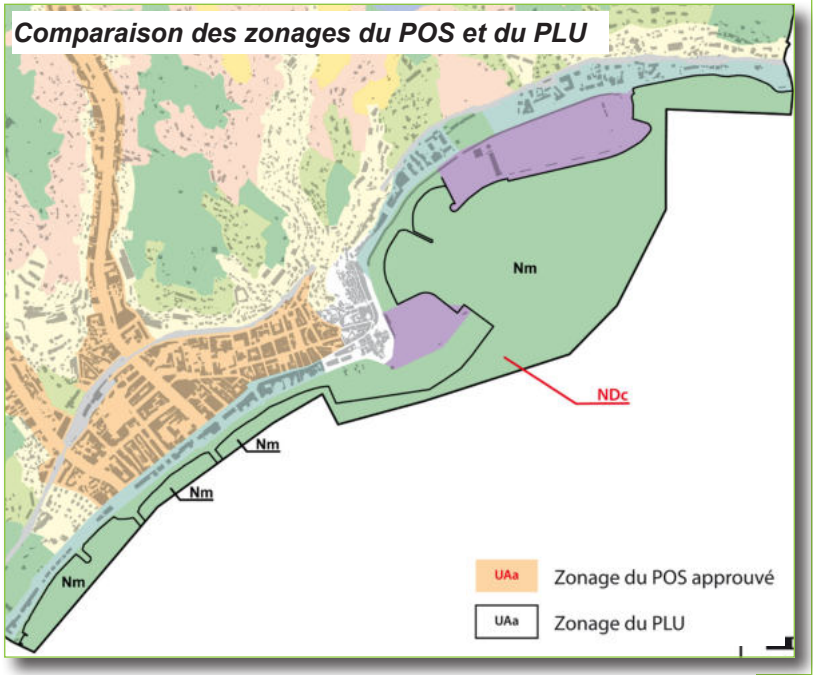
Au POS, ce secteur était inscrit en zone NDc relative aux activités balnéaires. Dans le PLU, les dispositions réglementaires évoluent pour autoriser, spécifiquement, les travaux d'entretien et de gestion des digues existantes ainsi que les aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la protection des plages contre le phénomène d'érosion. Le PLU autorise également les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation.

La maîtrise de la constructibilité et des aménagements au sein de la zone Nm assurera la préservation de cet espace remarquable.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2.4 - Les zones naturelles (N)

Le secteur NPl - Secteur des plages (n°7)

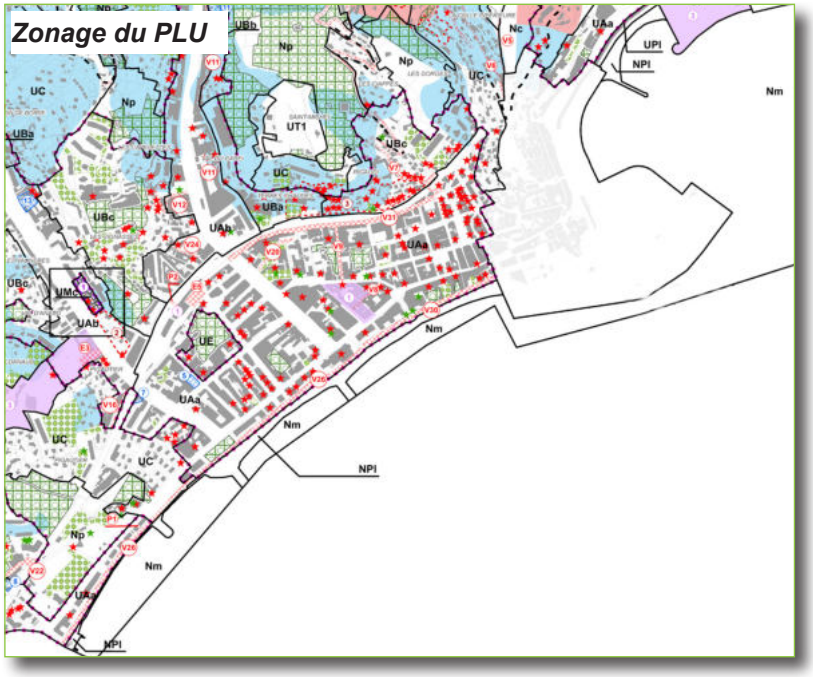


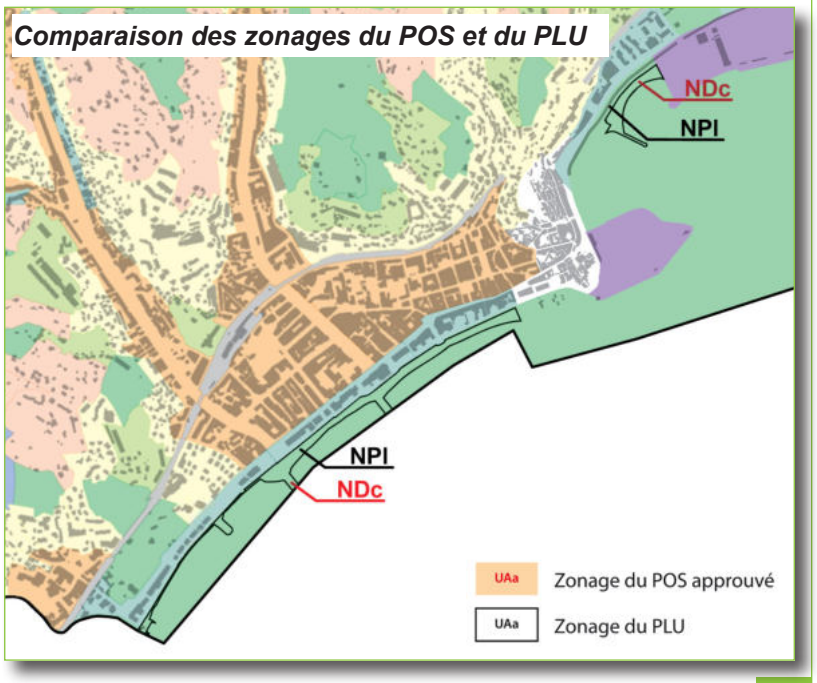
Le secteur NPl comprend deux entités. Elles correspondent aux plages publiques situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la Mer, occupées uniquement par des installations précaires et démontables ainsi que des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages. Elles font, toutes deux, l'objet d'un contrat de concession.

Le secteur NPl intègre une partie de la zone NDc du POS approuvé, relative aux activités balnéaires autorisées en zone naturelle.
Dans le PLU, la zone NPl représente 5,3 ha.

Conformément aux contrats de concession, mais également aux dispositions de la Loi Littoral (Articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), le PLU autorise les installations et les aménagements précaires et démontables, liés aux activités balnéaires, sportives et de loisirs, ainsi qu'aux établissements de bain, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.). L'objectif de ces aménagements est d'assurer la mise en valeur et l'accueil du public sur ces plages. En outre, afin de permettre la mise aux normes de ces espaces publics, en matière d'accessibilité, les aménagements liés et nécessaires à l'accessibilité des PMR sont également autorisés dans cette zone.

Les contrats de concession, dont les principales dispositions sont reprises dans le PLU, fixent en outre des règles relatives à la hauteur et à l'implantation des aménagements : à l'alignement existant ou en retrait fixé par les concessions ; hauteur limitée à 3,60 m au faîtage.





La zone N (sous-secteurs Nc, Ng, Np, Nm et Nv) - Zone naturelle et forestière

Traduction réglementaire de la zone N

Les dispositions réglementaires établies pour la zone N du PLU assurent la préservation des grands espaces naturels de Menton et la prise en compte de la dominante naturelle dans les secteurs à vocation spécifique (Nc, Ng, Np, Nm et Nv). Les secteurs de plages identifiés au travers de cette zone NPl font l'objet de contrat de concession dont les principales dispositions sont reprises dans le nouveau document d'urbanisme.

Occupations et utilisations autorisées - Articles N1 et N2 -

Ces articles définissent la vocation principale de chacun des secteurs naturels identifiés dans le PLU. Afin d'assurer la gestion des milieux et permettre une accessibilité sécurisée des sites, les règles autorisent les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ou à la préservation des risques. Ces articles réglementent également les besoins spécifiques liées à l'occupation et l'utilisation des sols de chacune des zones, ainsi que le devenir des constructions existantes :

- Travaux et aménagements liés aux activités funéraires en zone Nc ;
- Constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage en zone Ng dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition que les nouvelles constructions soient aménagées dans l'emprise de la construction existante ;
- Aménagements légers et destinés à pallier les risques ainsi que la réfection des constructions existantes en zones Np et Nv ;
- Travaux d'entretien des digues et de protection des plages contre l'érosion ainsi que les aménagements nécessaires à la sécurité de la navigation en zone Nm ;
- Activités agricoles et forestières et les constructions associées ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages de sécurisation des voies, etc. en zone N ;
- Dans les zones dotées d'une certaine sensibilité paysagère, en zone NPl, située en front de mer, seuls les installations et aménagements légers et démontables liés aux activités balnéaires ou aux établissements de bains, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire (poste de secours, sanitaires, etc.) sont autorisés ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher, dans l'ensemble des zones naturelles de la commune, à l'exception des secteurs protégés au titre de la Loi Littoral (Np, Nv et Nm) ;

Par ailleurs, dans les secteurs particulièrement concernés par la problématique des risques et aléas de mouvements de terrain, il est fait application des dispositions du PPR approuvé.

Accès et desserte - Articles N3 et N4 -

En raison du caractère naturel de la zone, les conditions de desserte de sont pas fixées.

Les constructions autorisées dans la zone doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement, conformément aux normes sanitaires en vigueur. Pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser de tels aménagements, notamment pour les eaux usées, le PLU autorise la réalisation d'ouvrages autonomes, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Caractéristiques des terrains - Article N5 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

2.4 - Les zones naturelles (N)

Recul et alignement - Articles N6, N7 et N8 -

Compte-tenu de l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone naturelle, et afin de limiter les gênes et nuisances occasionnées, le PLU fixe un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que par rapport aux limites séparatives.
La distance séparant deux constructions sur une même propriété n'est pas non plus réglementée.
Afin de préserver la morphologie actuelle et de répondre aux dispositions énoncées dans les concessions de plage, le constructions et aménagements devront s'implanter soit à l'alignement existant, soit conformément au recul fixé par les contrats de concession.

Il en est de même pour les limites séparatives : un recul est également autorisé en zone NPl.

Emprise au sol des constructions - Article N9 -

En raison du caractère de la zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions - Article N10 -

Afin de maîtriser le gabarit des constructions autorisées et leur impact visuel sur le grand paysage, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.
Dans le secteur NPl la hauteur des aménagements est limitée à 3,60 m au faîtage.

Aspect extérieur des constructions - Article N11 -

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite à une certaine qualité, en harmonie avec les sites et paysages environnants.
En outre, la réalisation d'équipements publics dans ces espaces à protéger devra se limiter aux infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement de la zone ou qui ne peuvent être réalisées dans une zone à vocation urbaine.
Pour ces nouvelles constructions, une minéralisation trop importante sera à proscrire.

Gestion du stationnement - Article N12 -

Le caractère de la zone naturelle n'implique pas de prescriptions particulières pour le stationnement. Le PLU impose uniquement le stationnement en dehors des voies de desserte, particulièrement dans le secteur Nc.

Espaces libres et plantations - Article N13 -

Au sein des zones naturelles seront protégés les boisements significatifs ainsi que les corridors écologiques à protéger au titre du SRCE PACA, au moyen d'un classement au titre des espaces boisés classés (EBC - Article L.113-1 du CU).
En outre, pour tous les aménagements prévus dans la zone, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées et les surfaces libres traitées en espaces verts.

Gestion des densités - Article N14 -

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Performance environnementale des constructions - Article N15 - et Développement du numérique - Article N16 -

Compte-tenu de la vocation de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2.5 - Les emplacements réservés (ER)

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...]. »

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste intégrée dans le dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Menton identifie **39 emplacements réservés** destinés à des aménagements de voirie, la réalisation d'équipements publics ou la création de cheminements piétons. Pour certains d'entre eux, il s'agit d'un report des emplacements réservés définis dans le POS approuvé. Ces derniers ont néanmoins été revus : certains ont été supprimés car réalisés, abandonnés ou ne correspondant plus aux nouvelles nécessités et volontés communales.

Les emplacements réservés pour aménagements de voirie

La mise en sécurité des voies et l'amélioration du maillage viaire apparaît comme une priorité pour la commune. Ces objectifs sont traduits dans plusieurs orientations du PADD.

A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes (Conseil Départemental) en la matière ont inscrit des emplacements réservés dans le document d'urbanisme. Ce derniers permettent d'en caractériser le tracé. Il peut d'agir de voies à modifier ou à créer.

Ainsi, dans le cas de Menton, les emplacements réservés visent à :

- **Assurer la mise en sécurité des axes :** emplacements réservés V1 à V7, V9 à V19, V21 à V23 et V25 à V31.

- **Améliorer le maillage routier de l'accessibilité :** emplacements réservés V8, V20 et V24.

Les emplacements réservés en faveur des déplacements doux

Les emplacements réservés proposés dans le PLU permettent également de favoriser une politique de déplacements doux, notamment pour désenclaver les quartiers. Il s'agit de déplacements de proximité, non motorisés, comme la marche à pied. Les emplacements définis visent à améliorer le confort et la sécurité de leur pratique afin de répondre, autant que possible, aux besoins de ces mobilités douces.

Dans le PLU de Menton, deux emplacements réservés pour cheminements piétons sont affichés. Ils projettent :

- La création d'un passage piétonnier entre l'Avenue du Général de Gaulle et la Promenade du Soleil (ER P1);

- La création d'une liaison piétonnière entre la gare SNCF de Menton-Ville et le quartier des Soeurs Munet (ER P2).

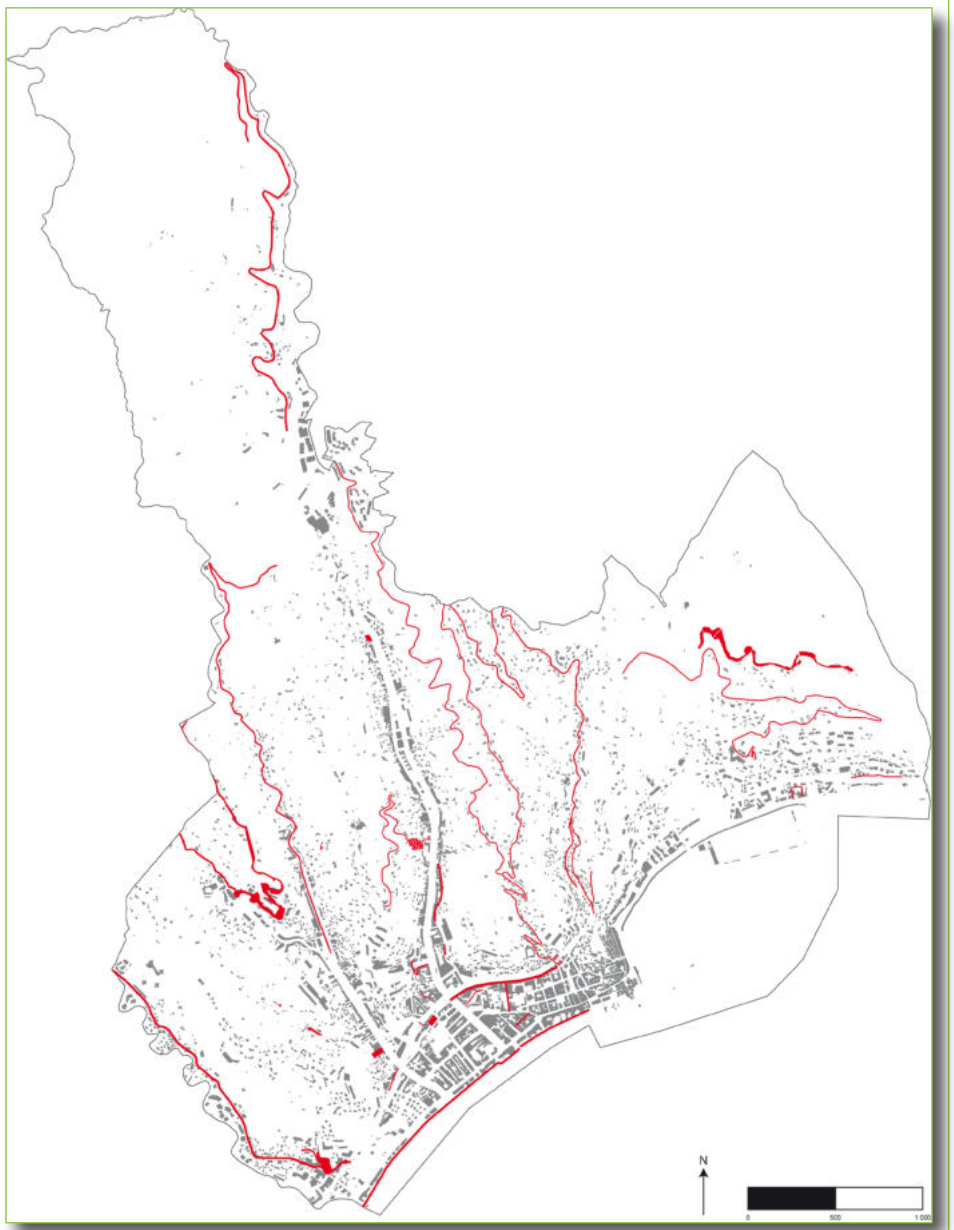
Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les emplacements réservés de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre aux besoins actuels et futurs. Ils apportent également une réponse aux orientations définies dans le PADD, et notamment :

- **Mettre à niveau l'offre en équipements liés à la vie quotidienne :** Extension et création des réseaux collectifs d'eaux pluviales et d'assainissement (E1 et E2). Ces deux emplacements réservés font directement référence aux Schémas Directeurs d'assainissement et des eaux pluviales annexés au présent dossier de PLU ;

- **Renforcer l'offre en équipements culturels et socio-éducatifs :** réalisation d'un cinéma (E3) et d'une crèche (E4) ;

- **Optimiser l'offre en stationnements :** création de deux parkings, dont un parking multimodal à proximité de la gare SNCF (E5 et E6).



Les emplacements réservés pour voirie, équipements ou cheminements piétonsdans le PLU de Menton

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - La mixité sociale

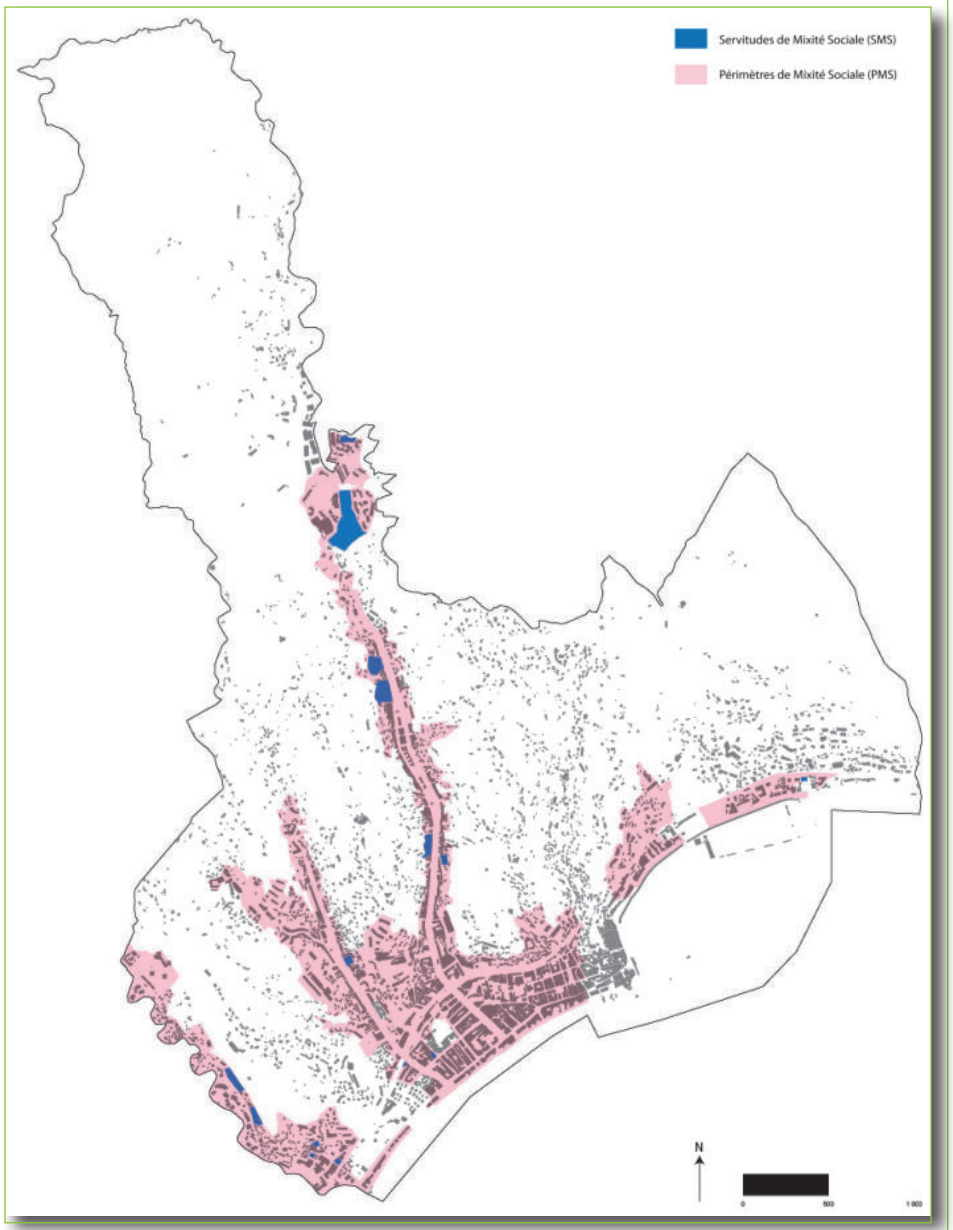
La commune de Menton est soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20% de logements sociaux sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25% suite à l'adoption de la Loi Duflot de 2013.
Au 1er janvier 2017, la commune de Menton compte 1 423 logements sociaux, soit 9,15 % du parc des résidences principales.

Ce manque de logements sociaux est par ailleurs constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes. Pour la période précédente 2011-2013, le bilan triennal fait état de 92 logements sociaux réalisés pour un objectif de 252 logements attendus. Au regard de ces éléments, le Préfet des Alpes-Maritimes reconduit l'état de carence de la commune au travers de l'arrêté établit le 6 août 2014 pour la période 2014-2016. Pour cette nouvelle période, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est établi à 659 logements.
Au terme de cette période, l'objectif de production de logements sociaux n'étant pas atteint par la commune de Menton, un nouvel arrêté de carence a été prononcé par le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 2017.

En outre, un Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 a été signé entre la Commune, la CARF et l'État, le 27 juillet 2016. Ce contrat établit, pour ces deux périodes triennales, des objectifs de production de logements sociaux intermédiaires dans l'optique d'atteindre, d'ici 2020, un taux de logements sociaux de 12 %. Ainsi, il est convenu la construction de 227 logements locatifs sociaux en trois ans, pour une production globale de 578 logements. Ces logements s'inscrivant dans des opérations déjà lancées ou programmées.

Dans ce cadre, la commune s'engage à mettre en oeuvre, dans le PLU, des actions en faveur de la mixité sociale. Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD, au travers notamment de l'objectif d'offrir à tous un logement adapté.

Pour cela, la commune mobilise deux outils distincts et complémentaires :
- Les servitudes de mixité sociale - Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres de mixité sociale - Article L.151-15 du Code de l'urbanisme.



Les outils de mixité sociale dans le PLU de Menton

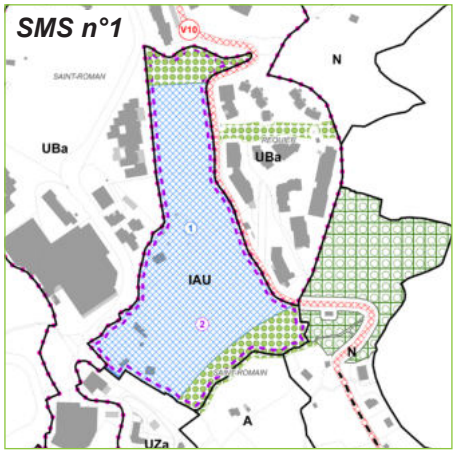
2.6 - La mixité sociale

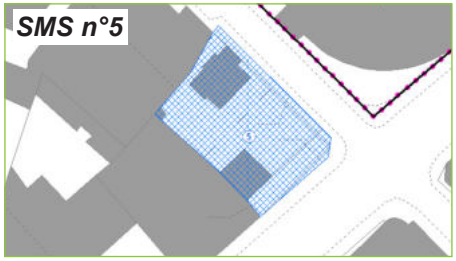
Les servitudes de mixité sociale (SMS)

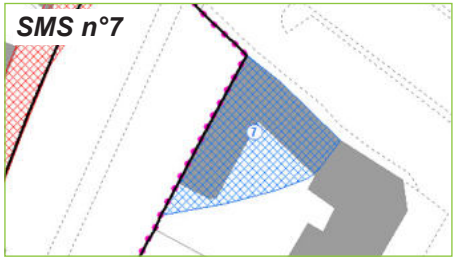
Les servitudes de mixité sociale délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales annexée au présent dossier de PLU, permettent, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de constructions neuves, de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés. Il convient de préciser que ces servitudes ne contraignent pas la constructibilité complémentaire pour une vocation spécifique, lorsque celle-ci est possible, par exemple, des commerces, services,... et l'on peut donc combiner d'autres affectations compatibles avec l'habitat. L'objectif recherché au travers de cet outil est de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers et plus largement de la commune.

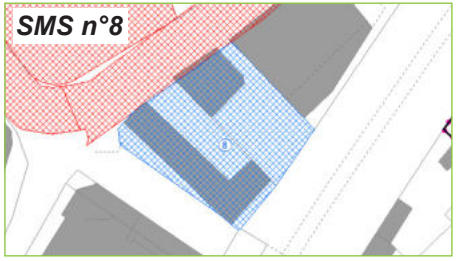
A Menton, **3 secteurs situés en UAa, 4 secteurs situés en UAb, 1 secteur situé en UBa, 5 secteurs situés en UBb, 1 secteur situé en UMa et 1 secteur situé en IAU - soit 15 sites -** sont concernés par une servitude de mixité sociale.
La proportion de logements sociaux souhaitée par la commune varie selon les sites retenus :

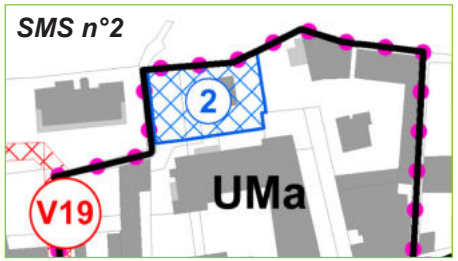
- Pour les opérations référencées par les SMS n°1, 3, 6a, 6b, 11, 12 et 13, 35% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 328 unités réalisées ;
- Pour les opérations référencées par les SMS 9 et 10, situées au niveau du Val de Gorbio, 50% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 15 unités réalisées ;
- Pour les opérations référencées par les SMS 4 et 8, située à l'angle de la voie SNCF et de l'Avenue de Florette (SMS n°8) et dans le Careï (SMS n°4), 40% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 60 unités réalisées ;
- Enfin, pour les opérations référencées par les SMS n°2, 5, 7 et 14 situées en centre-ville et dans le Careï, elles seront principalement consacrées à du logement pour actifs. 100% minimum de la surface de plancher réalisée pour du

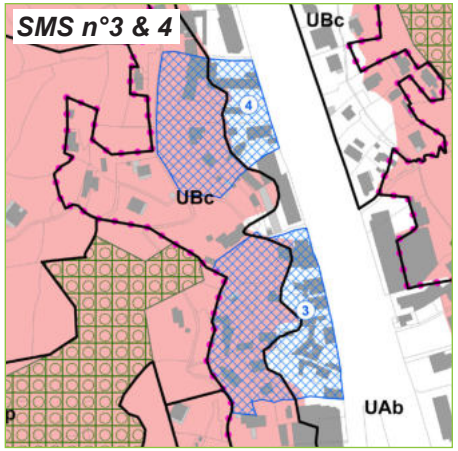


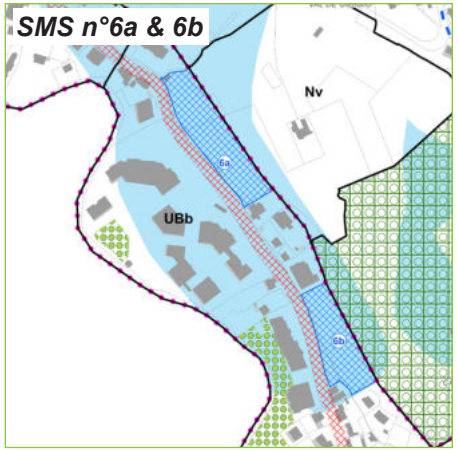












logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 150 unités réalisées.

Au total, la commune permettra, au travers de ces servitudes de mixité sociale, la production de près de 550 logements sociaux ; ce qui permet de répondre largement aux objectifs de production fixés dans le Contrat de Mixité Sociale (227 logements sociaux à l'horizon 2020).
En outre, la répartition des logements sociaux sera conforme aux dispositions du Contrat de Mixité Sociale, soit au minimum 30 % de logements de type PLAI et PLUS et au maximum 20% de logements locatifs sociaux de type PLS.

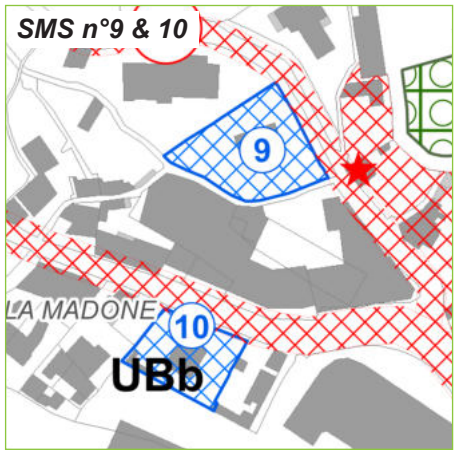
La programmation de ces logements pourra éventuellement être associée à d'autres fonctions (commerces, services, équipements collectifs…) qui seront comptabilisés hors de la surface de plancher affectée aux logements. La programmation et l'aménagement de la parcelle doivent toutefois faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière en vue d'assurer la meilleure fonctionnalité et l'insertion du projet.

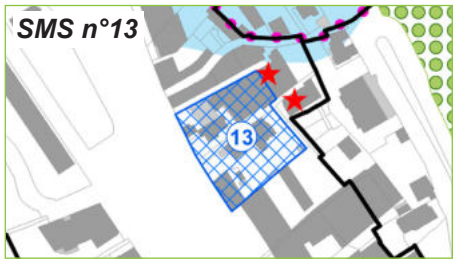
Les périmètres de mixité sociale (PMS)

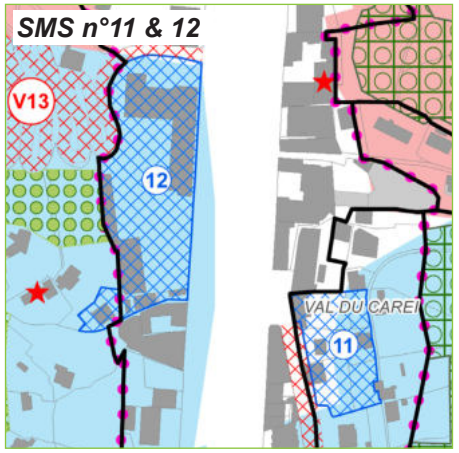
L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»*

Le PLU de Menton compte **plusieurs périmètres de mixité sociale**. Ils couvrent l'ensemble des zones UA et UB (à l'exception de la zone UBd).

Dans cet objectif, le règlement dispose que :
«Pour tout programme de constructions ou d'aménagements neufs à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un









Les logements sociaux produits au titre des SMS et PMS permettraient de répondre à l'intégralité des objectifs de production du Contrat de Mixité Sociale.

minimum de 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social».
De même que pour les Servitudes de Mixité Sociale, la répartition des logements sociaux est définie de la manière suivante : au minimum 30% de logements de type PLAI et PLUS et au maximum 20% de logements de type PLS.

Le périmètre de mixité sociale pourrait générer un total théorique d'environ 280 logements conventionnés.
Cette estimation du nombre de logements locatifs sociaux produits dans le cadre de l'application du Périmètre de Mixité Sociale tient compte, notamment, de deux projets programmés à court terme situés dans les quartiers des Castagnins (Le Clos Saint-Joseph - 49 logements dont 17 logements locatifs sociaux) et du Haut Borrigo (Avenue des Acacias - 34 logements sociaux) et pour lesquels la commune de Menton s'est récemment engagée en faveur de leur réalisation (*PC n° 00608317 H 0022 du Clos Saint-Joseph et demande d'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA par la commune pour l'acquisition des terrains situés avenue des Acacias en vue de réaliser une opération de logements sociaux)*.

En outre, des projets d'extension ou de constructions de résidences étudiantes ou pour les saisonniers, ainsi que la réalisation d'une trentaine d'emplacements dans le cadre de la création de l'aire d'accueil des gens du voyage à Monti sont également programmés sur le territoire communal afin de répondre à la demande existante ; ces projets pouvant être comptabilisés au titre de la production de logements sociaux.
Ces programmes s'inscrivent plus largement dans la démarche communale de développer, d'une part, les filières d'enseignement et du tourisme sur la commune et d'autre part, d'offrir un logement adapté à toutes les catégories de population.
Les opérations projetées sont prévues, en priorité, dans le périmètre du PSMV, à proximité du centre-ville, des structures d'enseignement supérieur, des commerces et services ou, dans le cas de l'aire d'accueil des gens du voyage, dans un secteur proche des grands axes de communication (autoroute A8) et du pôle de vie de Saint-Roman.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.7 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG)

Des Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sont inscrits sur le document graphique, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

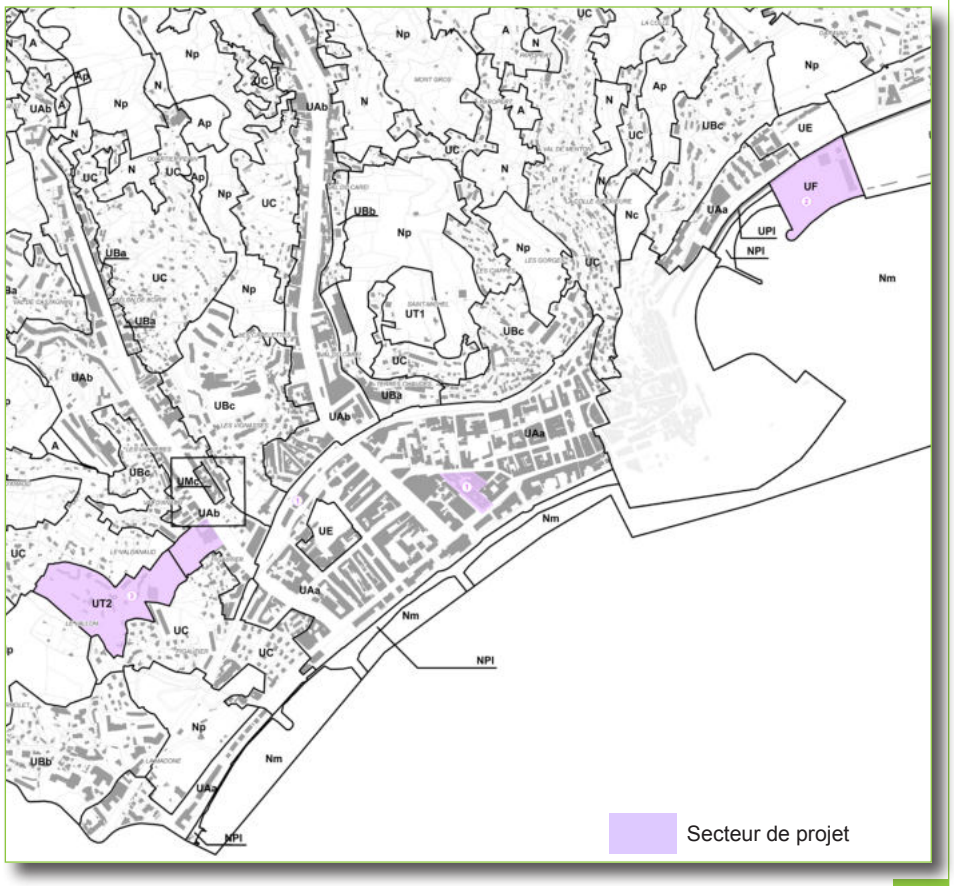
La prise en compte de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet, dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou une révision du PLU.

Dans le PLU de Menton, cet outil est utilisé pour **3 opérations de renouvellement urbain** :

- Site n°1 - Réhabilitation de l'îlot Ardoïno : amélioration et requalification de l'habitat ;
- Site n°2 - Réaménagement de la zone en front de mer jouxtant le port de Garavan - Requalification de l'espace Rondelli ;
- Site n°3 - Reconversion de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie : renforcer la capacité d'hébergement et aménager des activités de bien-être.

Ces périmètres sont identifiés sur le document graphique et le règlement du PLU fixe les dispositions s'appliquant à l'intérieur de ces périmètres. Il répond par ailleurs aux objectifs du PADD liés au développement et à l'aménagement des secteurs à enjeux ainsi qu'au maintien du dynamisme et à l'attractivité communale

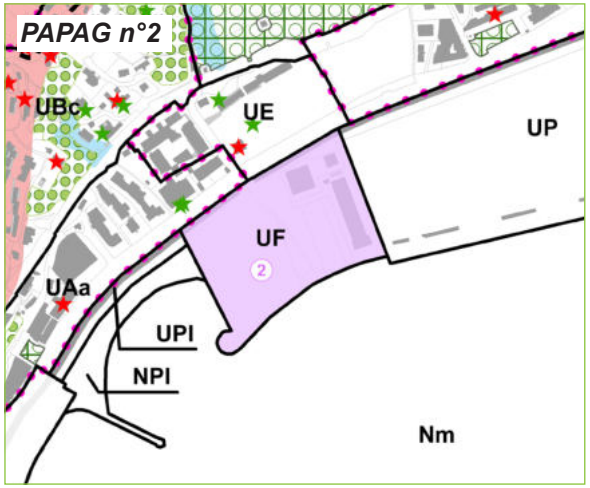
Les PAPAG dans le PLU de Menton

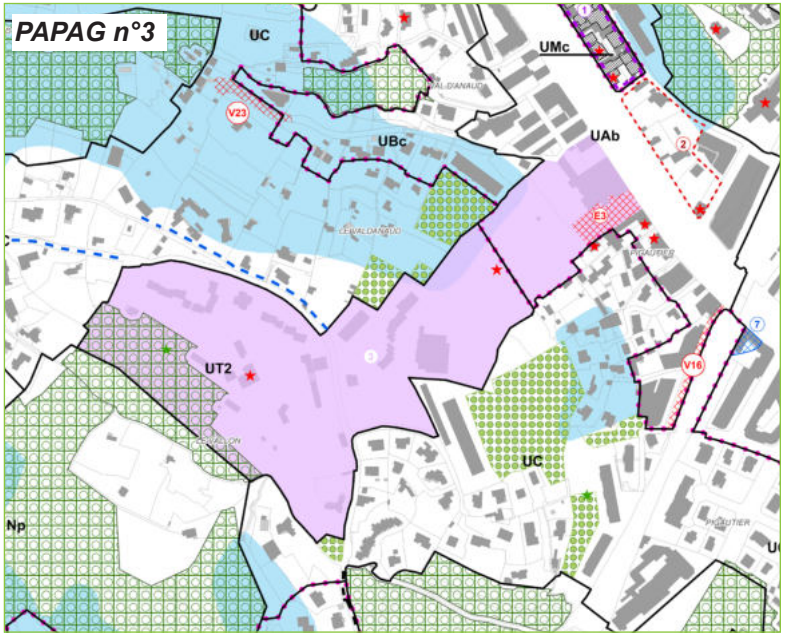


(développement économique et touristique).

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences. Elle induit notamment, pour les terrains concernés, une réduction de la constructibilité : pendant la période de 5 ans, seules sont autorisés les changements de destination, le confortement et l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.







2.8 - Les prescriptions environnementales

Les espaces boisés classés (EBC)

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU est peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

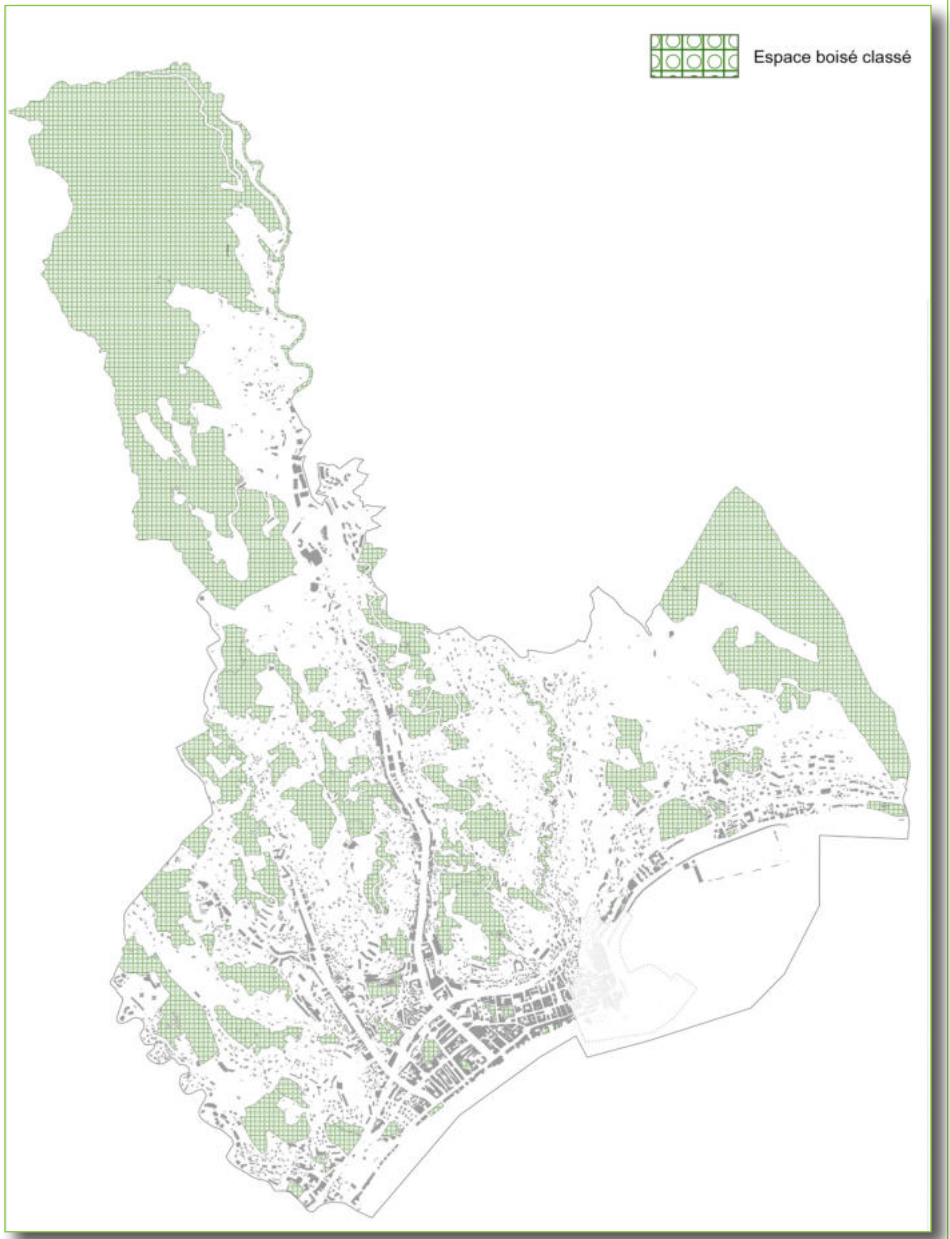
Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles répartis sur l'ensemble des reliefs de la commune, et ponctuellement dans les espaces urbanisés. Ils pérennisent un patrimoine végétal offrant une image agréable et caractéristique de la commune.

Des espaces boisés classés ont également été délimités pour répondre :

- Aux dispositions des modalités d'application de la Loi Littoral traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes (Article L.121-27 du Code de l'urbanisme) au regard des ensembles boisés existants les plus significatifs . En effet, cet article stipule que le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (...), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (...) : : *« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»*

- Aux objectifs de protection des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE PACA.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent **491,7 ha** sur le territoire communal, là où les massifs boisés et les arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets



Les EBC dans le PLU de Menton

à protéger) justifient ce type de classement.

Du POS au PLU, leur superficie a progressé d'environ 170 ha. La différence réside essentiellement dans l'inscription en EBC des espaces boisés significatifs de la DTA ainsi que des corridors écologiques à préserver.

2.8 - Les prescriptions environnementales

Les éléments de paysage

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le plan de zonage du PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur des paysages mentonnais.

Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées pour chacune des zones concernées à l'article 13 du règlement.

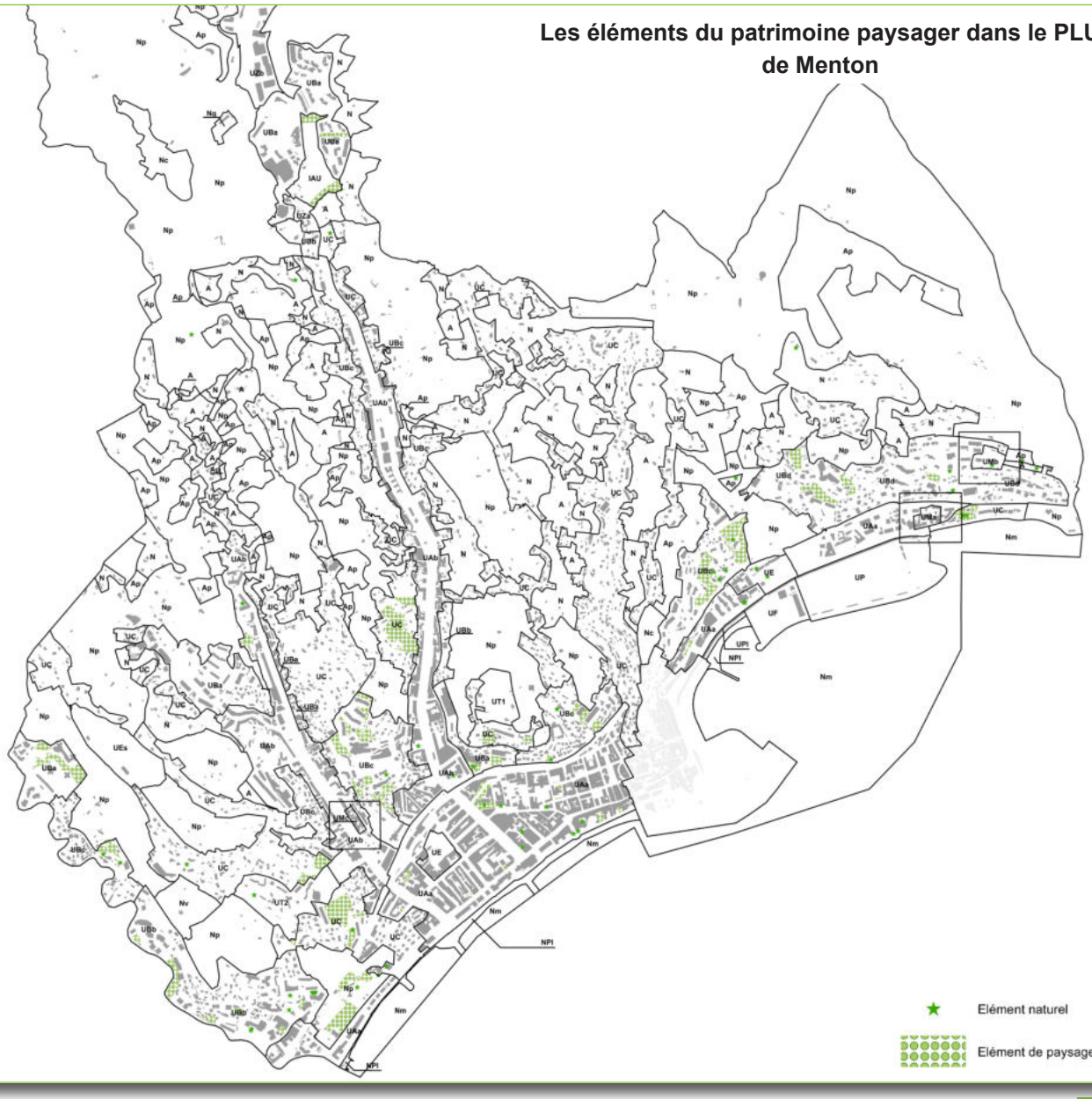
Ce patrimoine communal, qui ne bénéficiait pas, jusqu'alors, d'une protection particulière, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Sur le territoire mentonnais, ces éléments de paysages se situent essentiellement en milieu urbain, au niveau des parcs d'agrément et jardins remarquables des copropriétés privées, identitaires du paysage et de l'emblème de la commune *«Menton, ma ville est un jardin»*. Des éléments plus ponctuels tels que des arbres majestueux ont également été répertoriés.
L'ensemble de ces éléments constituent l'essentiel de la trame verte communale.

Ils permettent, par ailleurs, de répondre aux orientations suivantes du PADD :

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains***

Les éléments du patrimoine paysager dans le PLU de Menton

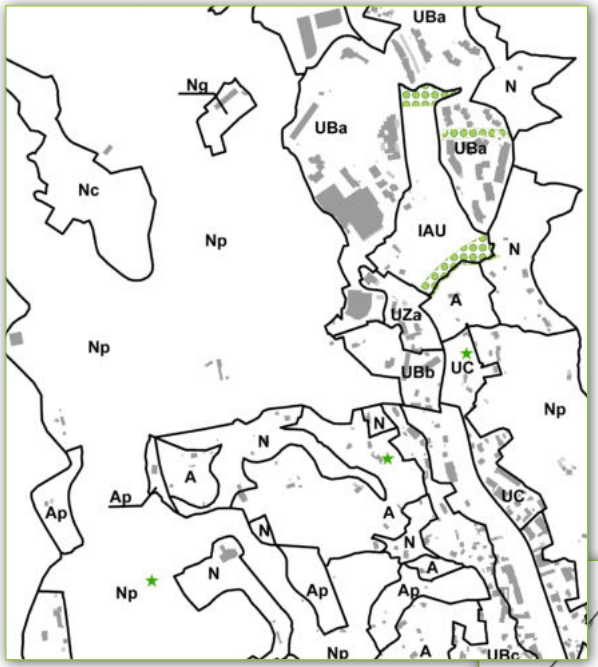


remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers, et notamment les jardins d'agrément aérant le tissu urbain, ainsi que les grands secteurs boisés mis en évidence par les reliefs ou ponctuant les différents quartiers de la commune

√ *Préserver de toute nouvelle urbanisation (...) les paysages caractéristiques et identitaires de la commune...*

√ *Préserver la trame verte communale*

√ *Identifier les réservoirs de biodiversité et créer des corridors écologiques afin d'assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique...*

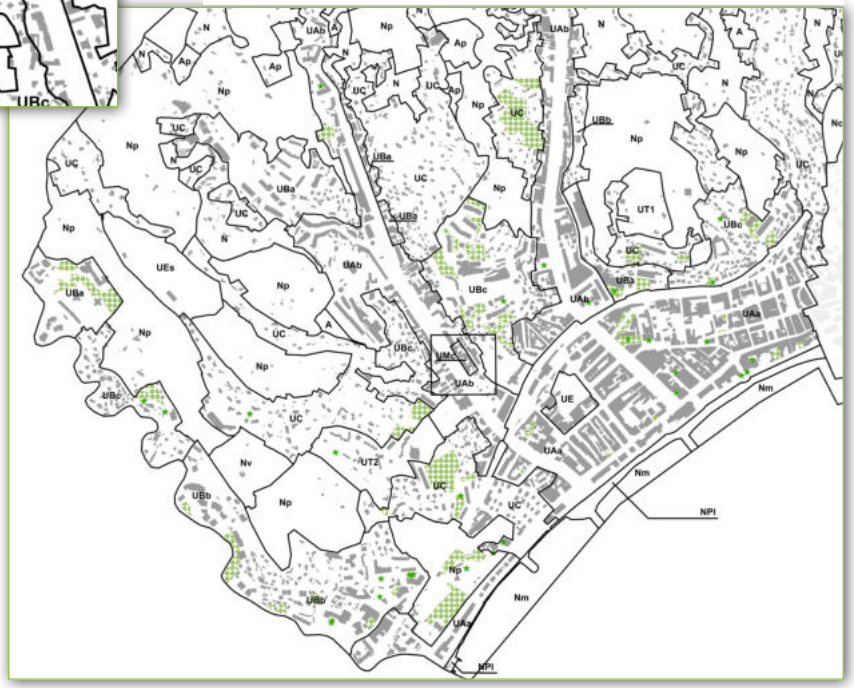


Les éléments du patrimoine paysager dans le PLU de Menton - Partie Nord de la Commune



Les éléments du patrimoine paysager dans le PLU de Menton - Partie Est de la Commune

Les éléments du patrimoine paysager dans le PLU de Menton - Partie Ouest de la Commune



2.9 - Les protections patrimoniales

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.»*

A ce titre, le règlement peut (Article L.151-19) :
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

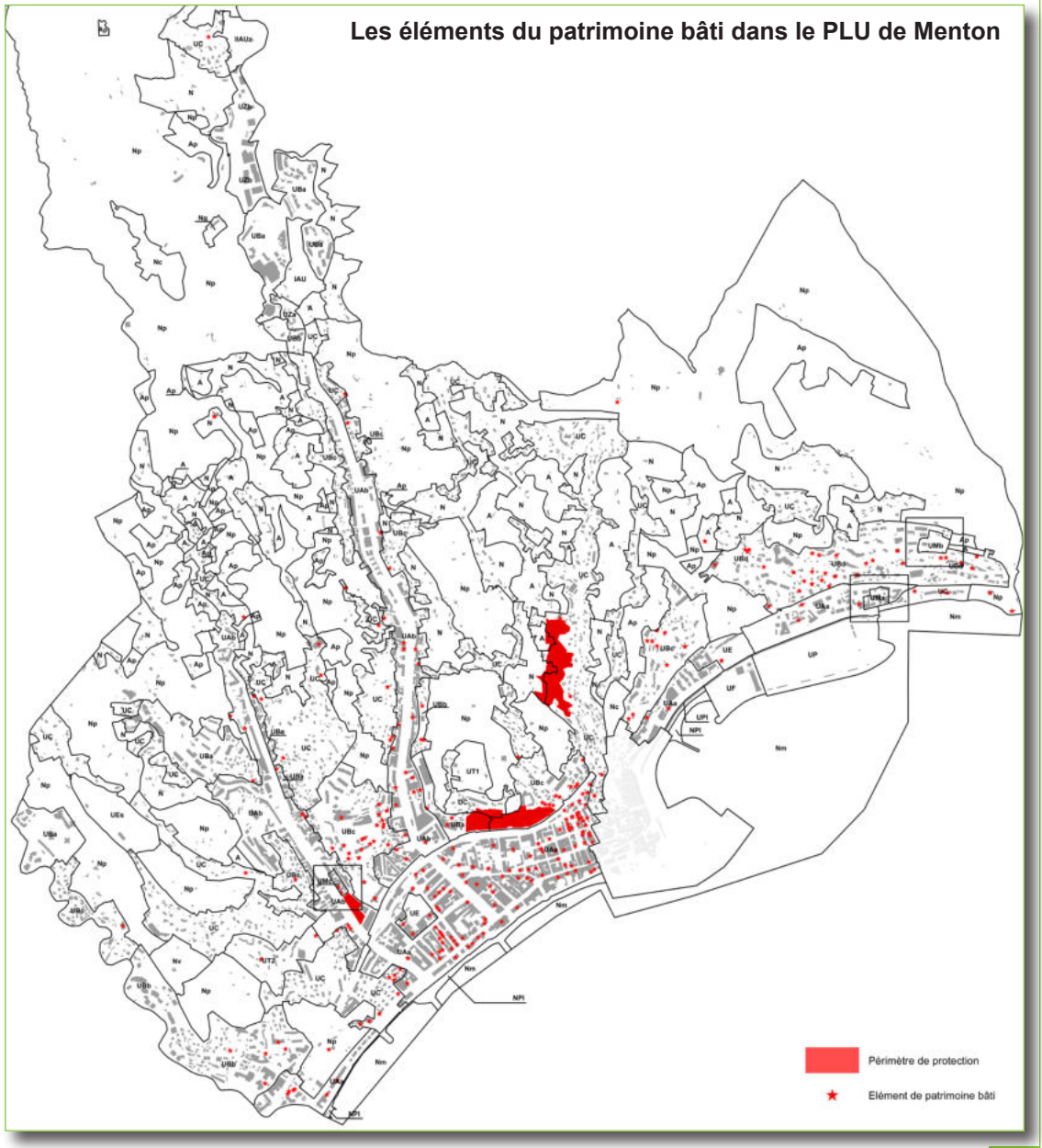
Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU de Menton, traduisant une volonté forte de la commune d'assurer la sauvegarde de son patrimoine bâti et architectural. Ces dernières concernent près de 300 éléments ou aménagements ponctuels présentant un intérêt architectural, culturel ou historique à l'échelle de la commune. Trois périmètres de protection ont également été délimités autour de site identitaires de l'histoire et de l'architecture de Menton : la vallée du Fossan, l'îlot Sud du quartier des Soeurs Munet et le quartier des Terres Chaudes.

Une liste comportant une description sommaire de chacun des éléments est annexée au présent dossier de PLU (annexe 15).

Définie à l'article 8 des dispositions générales du règlement du PLU et en annexe de ce même document, la principale mesure de protection consiste à n'autoriser leur démolition que pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Le plan de zonage fait apparaître la localisation des bâtiments et secteurs concernés.

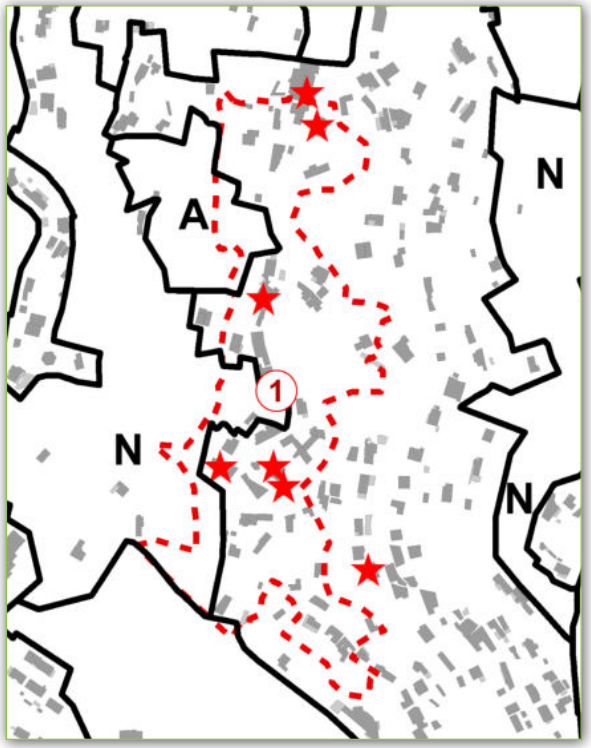
Les éléments du patrimoine bâti dans le PLU de Menton



2.9 - Les protections patrimoniales

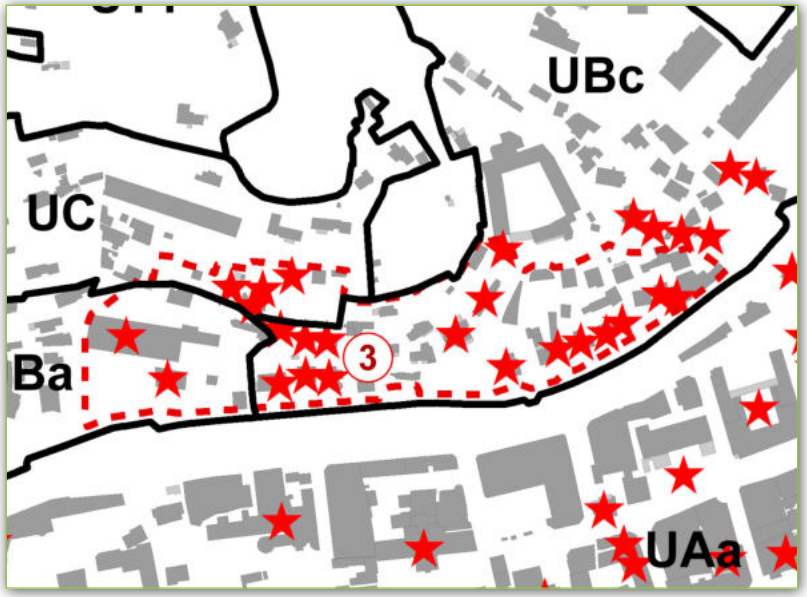
Ces prescriptions permettent, par ailleurs, de répondre à l'objectif décliné ci-après dans le PADD :

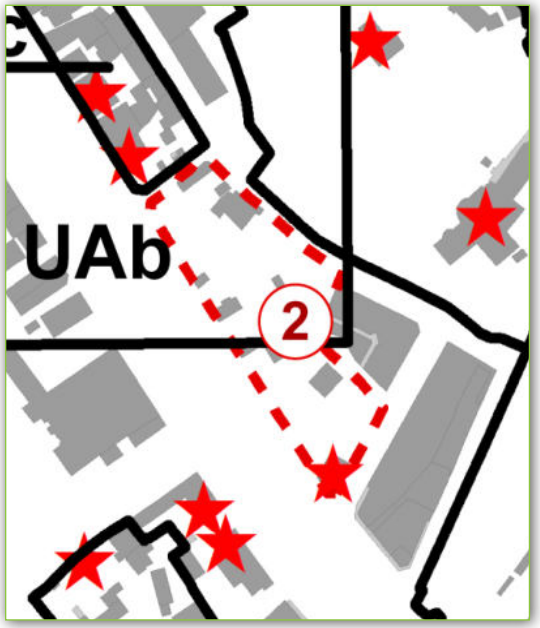
√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers tels que les hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, sur la façade littorale ou dans le centre-ville, dotés d'une architecture particulière.***



Périmètre de protection n°1 du Fossan*

Périmètre de protection n°3 - Les Terres Chaudes*





Périmètre de protection n°2 - Îlot Sud des Soeurs Munet*

**CF - Inventaire des éléments remarquables en annexe 15 du dossier de PLU*

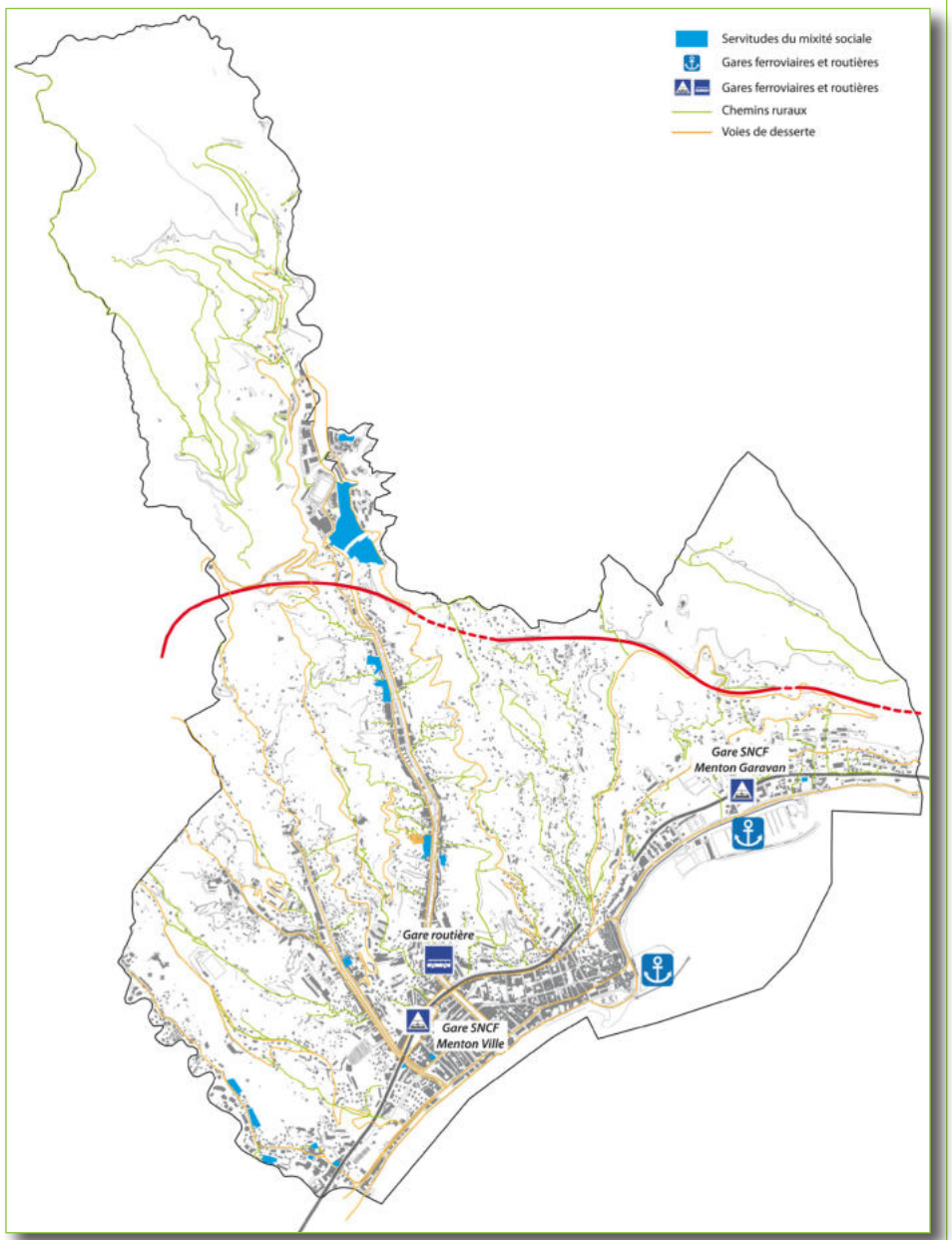
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.10 - La prise en compte des problématiques de mobilité dans le projet d'aménagement communal

Le projet de territoire développé par la Municipalité dans son PLU tient compte des problématiques de mobilité des mentonnais, et plus largement des usagers du territoire, révélées dans le diagnostic.

Dans ce cadre, le développement urbain projeté (habitat, équipements divers, etc.) est principalement prévu à proximité des infrastructures de communication (voies de desserte existantes, gares ferroviaires et routières, lignes de transports en commun des réseaux ZEST et Lignes d'Azur...) ainsi que des principales aménités (commerces, services, équipements, administrations, etc.).
En outre, une attention particulière a également été portée à la localisation des opérations de production de logements sociaux. Les servitudes de mixité sociale définies dans le projet de PLU ont principalement été positionnées à proximité des infrastructures de déplacements et proches des pôles de vie de la commune (centre-ville, Saint-Roman/Haut-Careï).

Par ailleurs, le renforcement des liaisons douces à l'échelle du territoire apparaît également comme une priorité dans le projet d'aménagement communal. Le développement et le renforcement des anciens chemins ruraux est programmé à l'horizon du PLU. Ces derniers constitueront, à terme, un véritable réseau de desserte de proximité dans les différents quartiers de la commune.
Autant d'outils visant à maîtriser les flux de transit sur le territoire mentonnais.



La mobilité dans le PLU de Menton

CHAPITRE 5

SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

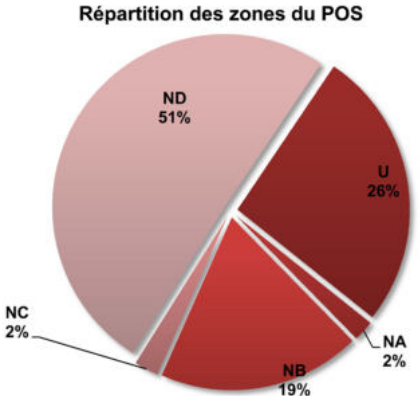
1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

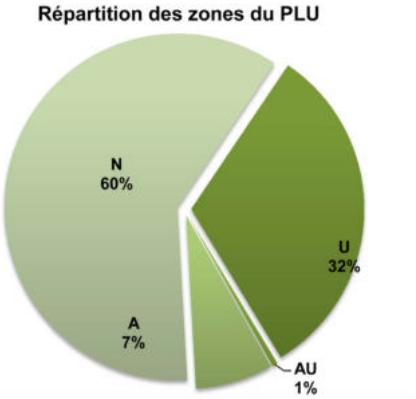
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification profonde des zones, de leurs nombres, de leur dénomination mais également de leur surface.

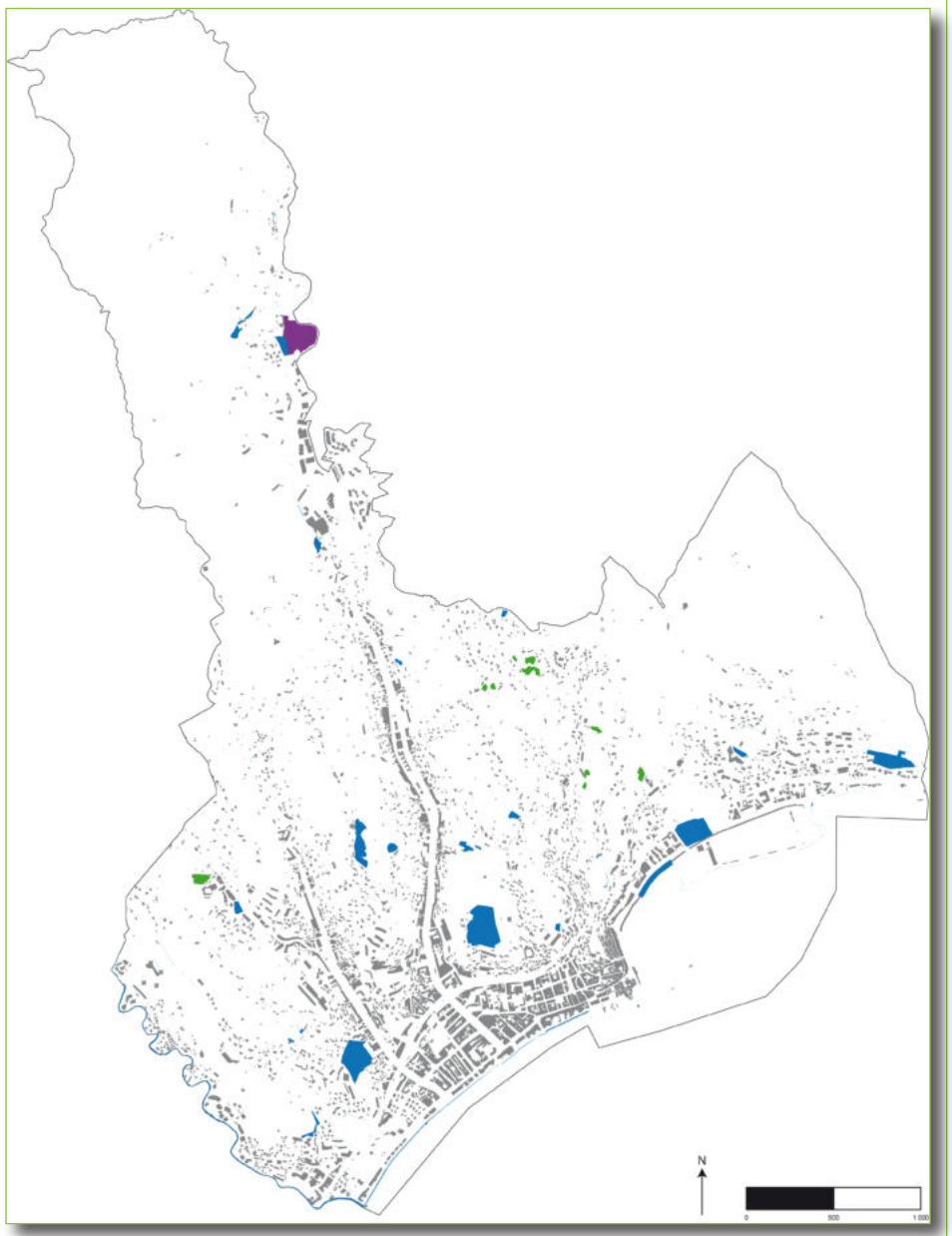
La plupart des modifications opérées entre le POS approuvé et le PLU vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux législations et tiennent compte des orientations de la commune retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

		Zones du PLU (ha)				Total
		U	AU	A	N	
Zones du POS (ha)	U	354,02	0,56	4,53	29,57	**388,68**
	NA	3,50	-	5,73	19,52	**28,76**
	NB	89,48	-	41,10	150,77	**281,35**
	NC	1,71	-	17,04	14,86	**33,62**
	ND	16,91	2,75	39,63	688,30	**747,59**
	ZAC	15,04	4,27	1,41	6,38	**27,11**
Total		**480,67**	**7,58**	**109,4**	**909,4**	**1507,1**





NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS/PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.



Les secteurs ouverts à l'urbanisation entre le POS et le PLU pour répondre aux besoins du projet communal

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Les tableaux et la carte ci-après, ainsi que les graphiques ci-contre, donnent un aperçu de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

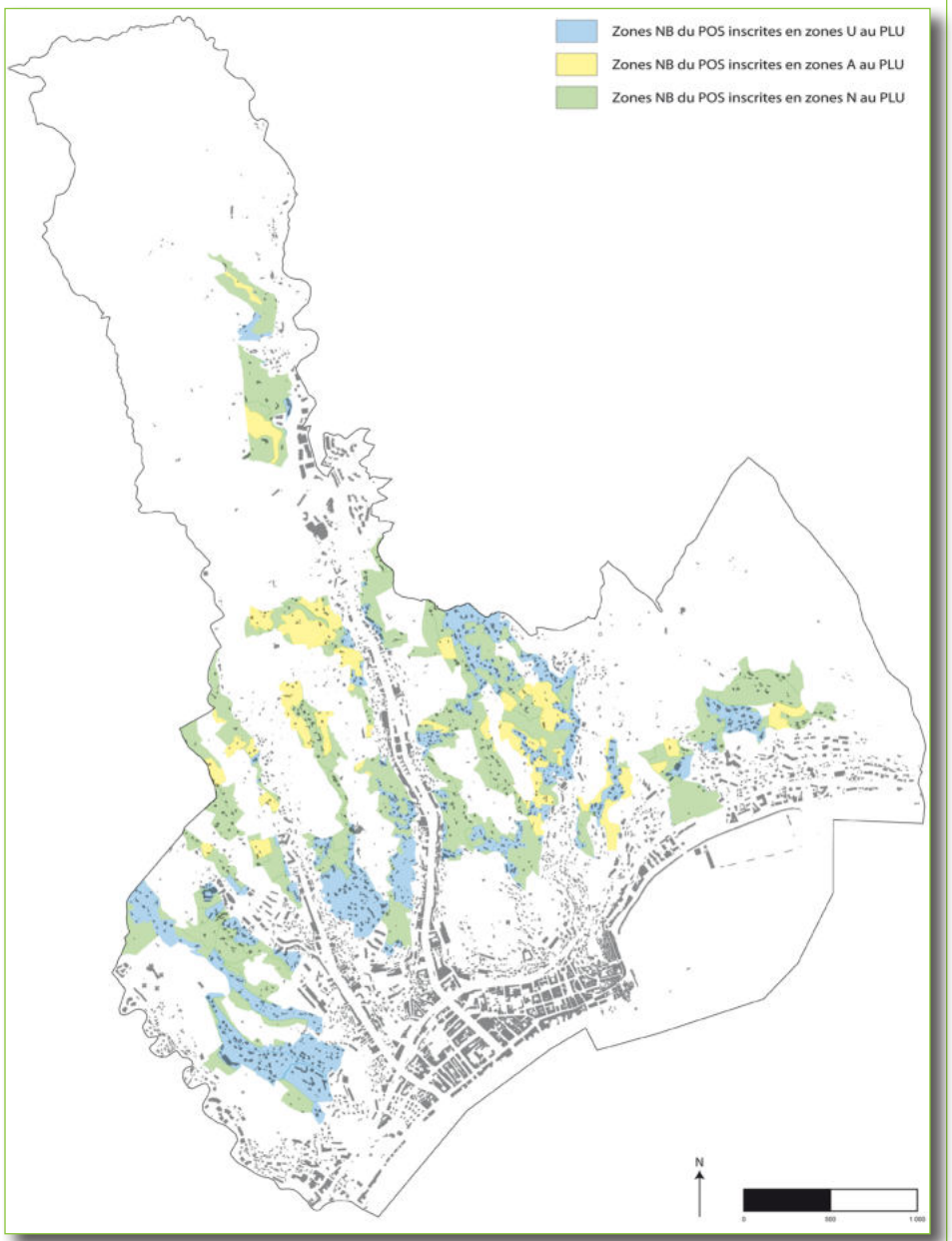
Les zones urbaines

Dans le PLU, les zones urbaines représentent **480,4 ha**, soit 31,9 % du territoire communal.
Elles sont plus nombreuses qu'au POS - 388,7 ha (U) + 27,1 ha (ZAC) - , soit une augmentation de près de 71 ha.
Ces changements résultent essentiellement de la modification de la délimitation et de la dénomination des zones :

- Intégration des secteurs urbanisés à vocation touristique (camping St Michel) en zone urbaine ;
- Intégration d'une partie des plages sous contrat de concession et pour lesquels des aménagements sont prévus, en zone urbaine ;
- Reclassement en zone urbaine des parcelles initialement inscrites en zone naturelle ou agricole au POS approuvé et aujourd'hui bâties ;
- Reclassement d'une partie des zones d'habitat diffus (zones NB au POS) en zone urbaine, au regard de leur niveau d'équipement et de leur densité bâtie notamment.

Ainsi, les zones urbaines du PLU proviennent :

- En majorité des zones urbaines du POS (354,02 ha) ;
- De l'intégration des secteurs bâtis des zones NB du POS (89,48 ha), selon les conclusions de l'analyse des zones dans le diagnostic du PLU - *cf. cartographie ci-jointe* - ;
- Du redécoupage des zones agricoles et naturelles du POS pour une meilleure cohérence avec l'existant et notamment les constructions existantes, ou pour intégrer des projets d'aménagement communaux ou intercommunaux (18,62 ha) ;
- De l'intégration d'une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï (15,04 ha) ;

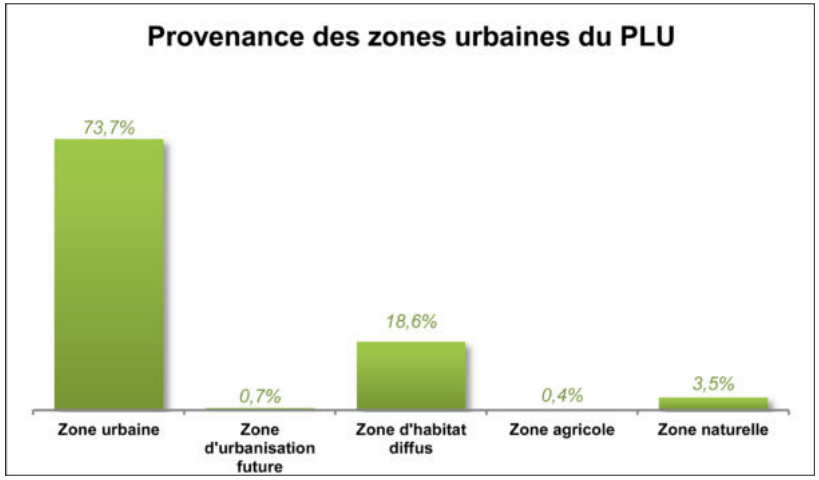


Traduction des zones NB du POS dans le PLU de Menton

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

- Du redécoupage de la zone NA de La Madone pour permettre la réalisation de projets d'aménagement à usage d'habitation (1,4 ha) ainsi que de la zone NA de la Colle Supérieure pour intégrer les constructions existantes en zone UC (2,1 ha).



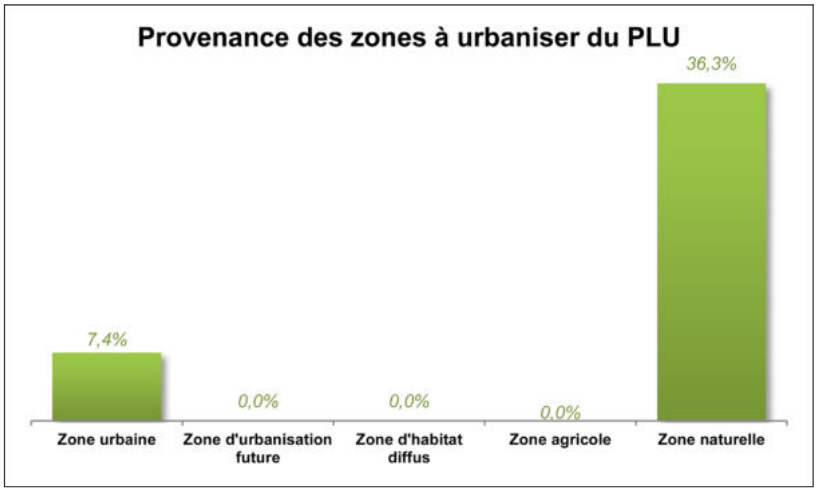
Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser représentent **7,9 ha**, soit 0,5 % du territoire mentonnais.

Les projets communaux ont évolués. Dans le PLU, les zones à urbaniser ont été définies pour prendre en compte des opérations d'aménagement communaux ou intercommunaux tels que la réalisation d'un pôle de vie au Haut-Careï ou encore l'extension de la zone d'activités du Careï.
Le PLU laisse apparaître une nette diminution par rapport au POS ; les zones NA représentaient 28,8 ha.

Ainsi, les zones à urbaniser proviennent :

- Du redécoupage des zones naturelles situées dans la partie Nord du vallon du Careï, pour permettre l'extension de la zone d'activités (2,75 ha) ;
- De l'intégration d'une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï dans le cadre de l'opération d'aménagement du nouveau pôle de vie (4,27 ha) ;
- De la reconversion de secteurs inscrits en zones urbaines dans le POS (0,56 ha).



Les zones agricoles

Les zones agricoles couvrent près de **109,6 ha**, soit environ 7,3 % du territoire communal.

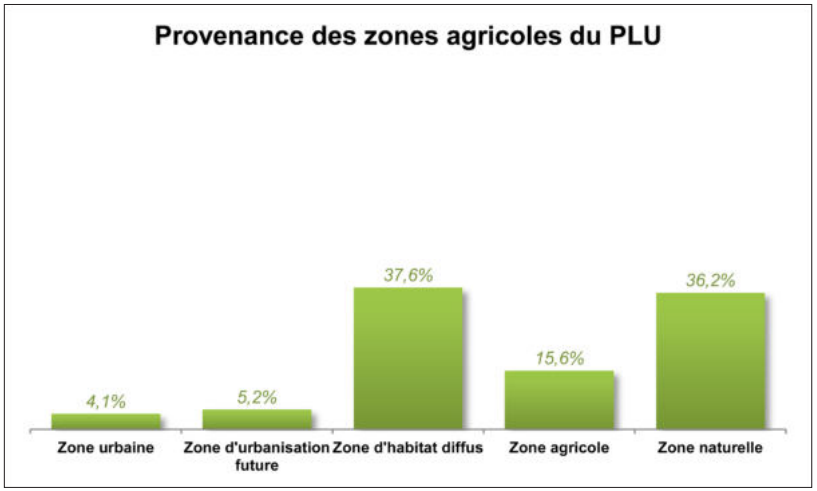
La comparaison avec les données du POS montrent une nette progression des surfaces dédiées aux activités agricoles à Menton. Cela traduit la forte volonté de la commune et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya de renforcer et développer ce type d'activités sur le territoire, au travers notamment de la promotion de la culture du citron, emblématique pour la commune et l'intercommunalité.
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse approfondie des potentialités agricoles a été menée afin d'identifier clairement sur le plan de zonage, les terrains à inscrire en zone agricole.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Ainsi, les espaces agricoles progressent de plus de 200% par rapport au POS où les zones agricoles représentaient 33,6 ha.
Les nouvelles zones agricoles proviennent essentiellement :

- D'un reclassement des zones naturelles, compte-tenu de leurs potentialités (39,6 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (41,1 ha) ;
- D'une partie des zones à vocation agricole NC du POS (17,04 ha) pour lesquelles les terrains sont toujours exploités ;
- D'une reconversion de parcelles inscrites en zones urbaines ou à urbaniser au POS approuvé, au regard de leur état existant et de leur potentiel agricole (10,3 ha).



LES ZONES NATURELLES

A Menton, les zones naturelles représentent **907,8 ha**, soit 60,3 % du territoire communal.
Elles sont encore plus nombreuses qu'au POS - 747,7 ha au POS -, soit une augmentation de près de 160 ha.
Ces changements résultent essentiellement :

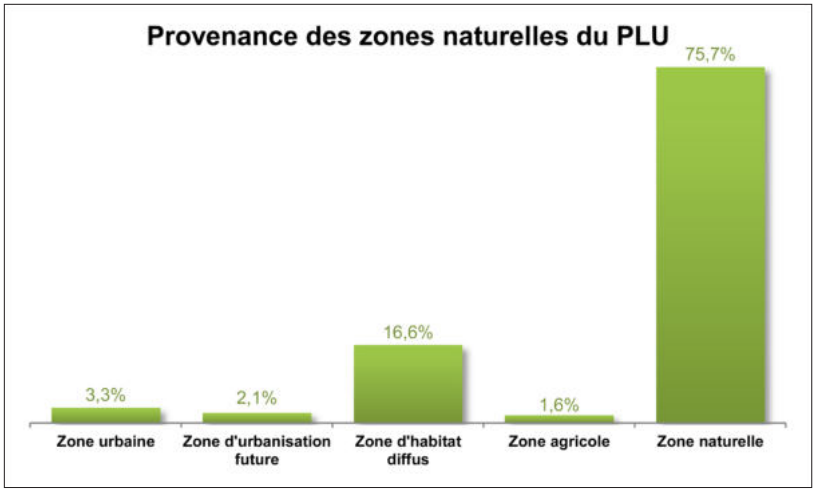
- De la prise en compte des modalités d'application de la Loi Littoral : les secteurs protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ont été prioritairement classés en zone naturelle ;
- De la préservation de l'environnement et du maintien de la trame verte et bleue : des coupures naturelles à l'urbanisation et les axes des vallons, par exemple, sont classés en zone naturelle ;
- De la définition d'un projet urbain cohérent : les secteurs aujourd'hui vierges de toutes constructions et ne bénéficiant pas d'une desserte en équipements suffisante (eau potable, assainissement voirie) sont inscrits en zone naturelle. De même, les limites entre les zones urbaines et naturelles ont été revues à la marge ;
- De la modification de la délimitation et de la dénomination des zones :
  . Reclassement d'une partie des zones NB du POS en zone naturelle selon le niveau d'équipement, leurs caractéristiques environnementales et paysagères, etc. ;
  . Reclassement des zones NA du POS pour lesquelles les opérations projetées ne sont plus envisagées en zone naturelle.

Ainsi, les zones naturelles du PLU proviennent :

- En majorité des zones ND du POS (688,3 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS, compte-tenu de leur caractère naturel (150,8 ha) ;
- Du reclassement d'anciennes zones agricoles NC (14,86 ha) ;
- De la redéfinition à la marge des limites des zones urbaines, à urbaniser ainsi que des anciens périmètres de ZAC (55,5 ha), pour une meilleure cohérence avec l'existant et la préservation de l'environnement.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles



Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Menton propose une nouvelle répartition des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles qui vise à :

- **Délimiter une enveloppe urbaine cohérence avec les poches bâties existantes ;**
- **Intégrer les projets communaux et intercommunaux ;**
- **Développer les activités agricoles ;**
- **Accompagner le projet urbain par une politique environnementale et paysagère forte.**

Il permet conjointement de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation des espaces fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Bilan des surfaces du POS

Zones urbaines				
UB	*Zone centrale dense*	**87,5 ha**	21,1 %	**38,1 %**
Dont UBa		*68,9 ha*		
Dont UBb		*18,6 ha*		
UC	*Zone d'habitation discontinue de densité modérée*	**156,1 ha**	37,6 %	
Dont UCa		*35,7 ha*		
Dont UCb		*21,1 ha*		
Dont UCc		*80,4 ha*		
Dont UCd		*18,9 ha*		
UD	*Zone d'habitation discontinue de faible densité*	**59,3 ha**	14,3 %	
Dont UDa		*27,6 ha*		
Dont UDb		*24,9 ha*		
Dont UDc		*6,8 ha*		
UF	*Activités portuaires*	**19,1 ha**	4,6 %	
UG	*Domaine public ferroviaire*	**10,5 ha**	2,5 %	
US	*Zone réservée aux sports et aux loisirs*	**6,0 ha**	1,4 %	
UT	*Zone centrale dense de transition*	**41,5 ha**	10 %	
Dont UTa		*11,4 ha*		
Dont UTb		*8,2 ha*		
Dont UTc		*3,8 ha*		
Dont UTd		*5,6 ha*		
Dont UTe		*5,6 ha*		
Dont UTf		*3,1 ha*		
Dont UTg		*0,9 ha*		
Dont UTh		*2,9 ha*		
UZ	*ZAC - Activités industrielles*	**8,4 ha**	2 %	
ZAC	*ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï*	**27,1 ha**	6,5 %	
Total des zones urbaines		**415,5 ha**		

Zones d'urbanisation future				
NA	*Zone naturelle destinée à une urbanisation future*	**28,8 ha**	1,9 %	**1,9 %**
Total des zones d'urbanisation future		**28,8 ha**		

Zones naturelles				
NB	*Zone naturelle non équipée où sont admises les constructions à faible densité*	**281,4 ha**	25,8 %	**70,5 %**
Dont NBa		*146,8 ha*		
Dont NBb		*76,5 ha*		
Dont NBc		*58,1 ha*		
NC	*Zone agricole*	**33,6 ha**	3,1 %	
ND	*Zone de protection de la nature, d'accueil et d'équipement public*	**747,7 ha**	68,5 %	
Dont NDa		*6,8 ha*		
Dont NDb		*3,3 ha*		
Dont NDc		*103,5 ha*		
Dont NDd		*0,2 ha*		
Total des zones naturelles		**1 062, 7 ha**		

Total des zones du POS	**1 507 ha**		**100 %**

NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS/PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Bilan des surfaces du PLU

Zones urbaines				
UA	*Centre-ville dense et urbanisation dense des vallons*	**126,4 ha**	26,3 %	**31,9 %**
Dont UAa		*67,5 ha*		
Dont UAb		*58,9 ha*		
UB	*Extensions du centre-ville et espaces urbains denses*	**154,2 ha**	32,1 %	
Dont UBa		*39,4 ha*		
Dont UBb		*26,0 ha*		
Dont UBc		*58,8 ha*		
Dont UBd		*30,0 ha*		
UC	*Zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne*	**146,2 ha**	30,4 %	
UE	*Equipements publics et collectifs*	**12,1 ha**	2,5 %	
Dont UEs		*6,8 ha*		
UF	*Zones mixte en front de mer*	**4,5 ha**	0,9 %	
UM	*Secteurs à plan de masse*	**2,4 ha**	0,5 %	
Dont UMa		*0,9 ha*		
Dont UMb		*1,1 ha*		
Dont UMc		*0,4 ha*		
UP	*Zone portuaire de Garavan*	**14,2 ha**	3,0 %	
UPl	*Secteur des plages*	**0,6 ha**	0,1 %	
UT	*Activités touristiques*	**10,1 ha**	2,1 %	
Dont UT1		*3,4 ha*		
Dont UT2		*6,7 ha*		
UZ	*Zones d'activités*	**9,5 ha**	2,0 %	
Dont UZa		*1,2 ha*		
Dont UZb		*8,3 ha*		
Total des zones urbaines		**480,4 ha**		

Zones à urbaniser				
IAU	*Zone d'urbanisation à court terme*	**4,3 ha**	54,1 %	**0,5 %**
IIAUz	*Zone d'urbanisation à long terme*	**3,6 ha**	45,8 %	
Total des zones à urbaniser		**7,9 ha**		

Zones agricoles				
A	*Zones agricoles*	**109,6 ha**	47,8 %	**7,3 %**
Dont Ap		*52,3 ha*		
Total des zones agricoles		**109,6 ha**		

Zones naturelles				
N	*Zones naturelles*	**907,8 ha**	86,4 %	**60,3 %**
Dont Nc		*7 ha*		
Dont Ng		*0,8 ha*		
Dont Nm		*95,9 ha*		
Dont Np		*671,2 ha*		
Dont Npl		*5,3 ha*		
Dont Nv		*4,0 ha*		
Total des zones naturelles		**907,8 ha**		

Total des zones du PLU	1506 ha		100 %

NB : Les données indiquées dans le tableau sont arrondies au centième près. Cela peut engendrer des différences dans les totaux.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales

Les documents d'urbanisme peuvent également intégrer des prescriptions environnementales. C'est le cas pour le POS et le PLU de Menton. Elles correspondent à des dispositions de types espaces boisés classés ou éléments de paysage à préserver identifiés dans le document d'urbanisme afin d'assurer la protection des espaces naturels ou de la biodiversité (réservoirs, corridors, etc.).

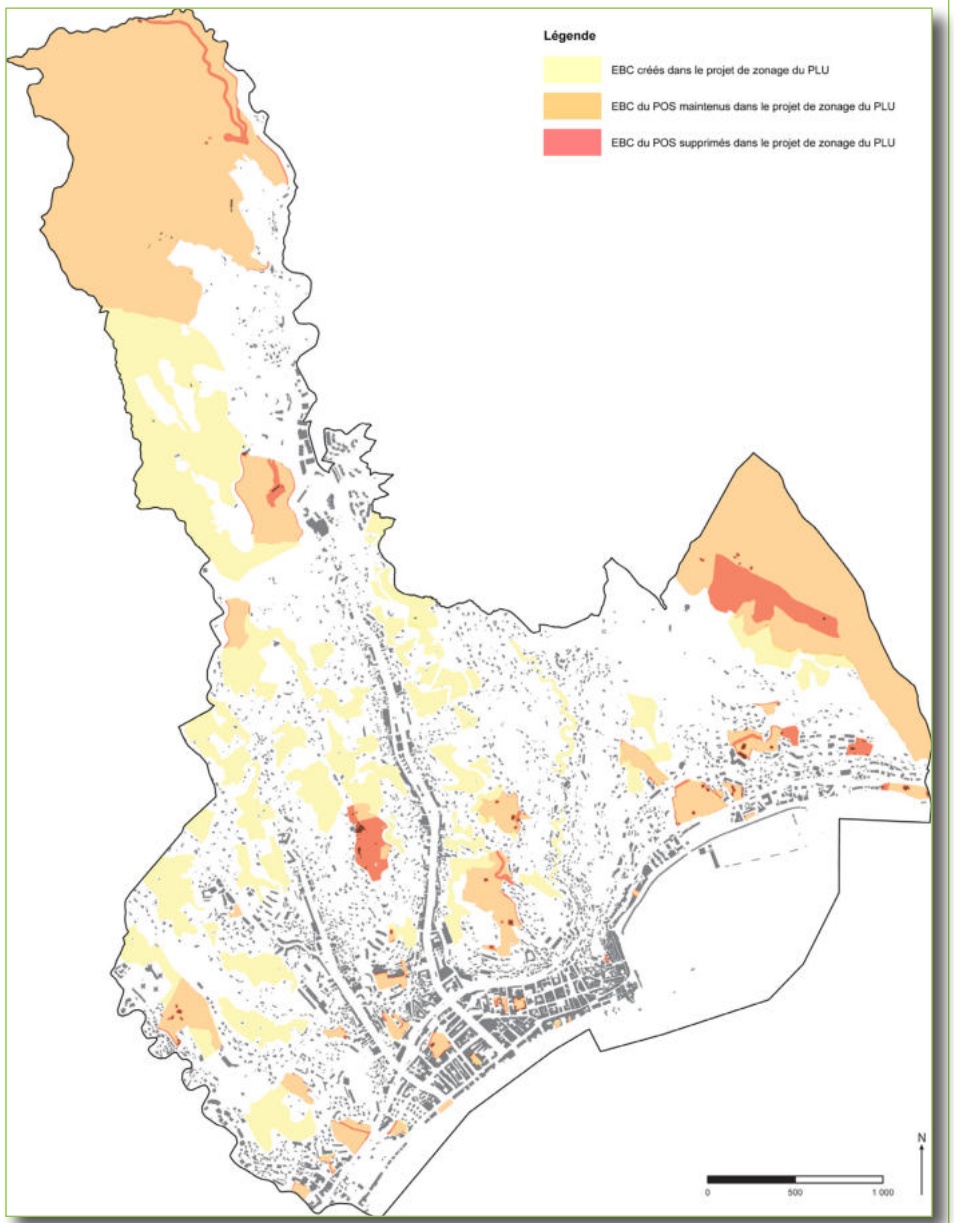
Sur la commune, les prescriptions environnementales représentent **507 ha**, soit près de 33,7 % du territoire communal.

Elles sont plus nombreuses qu'au POS (322,73 ha), soit une augmentation de près de près de 185 ha.

Cette différence résulte de l'inscription en Espaces Boisés Classés des ensembles boisés significatifs identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes ainsi que les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité à protéger au titre des dispositions du SRCE PACA.
Elle provient également de la délimitation d'éléments de paysage au sein des zones urbaines, participant à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Prescriptions environnementales du POS	
Espaces Boisés Classés	322,73 ha

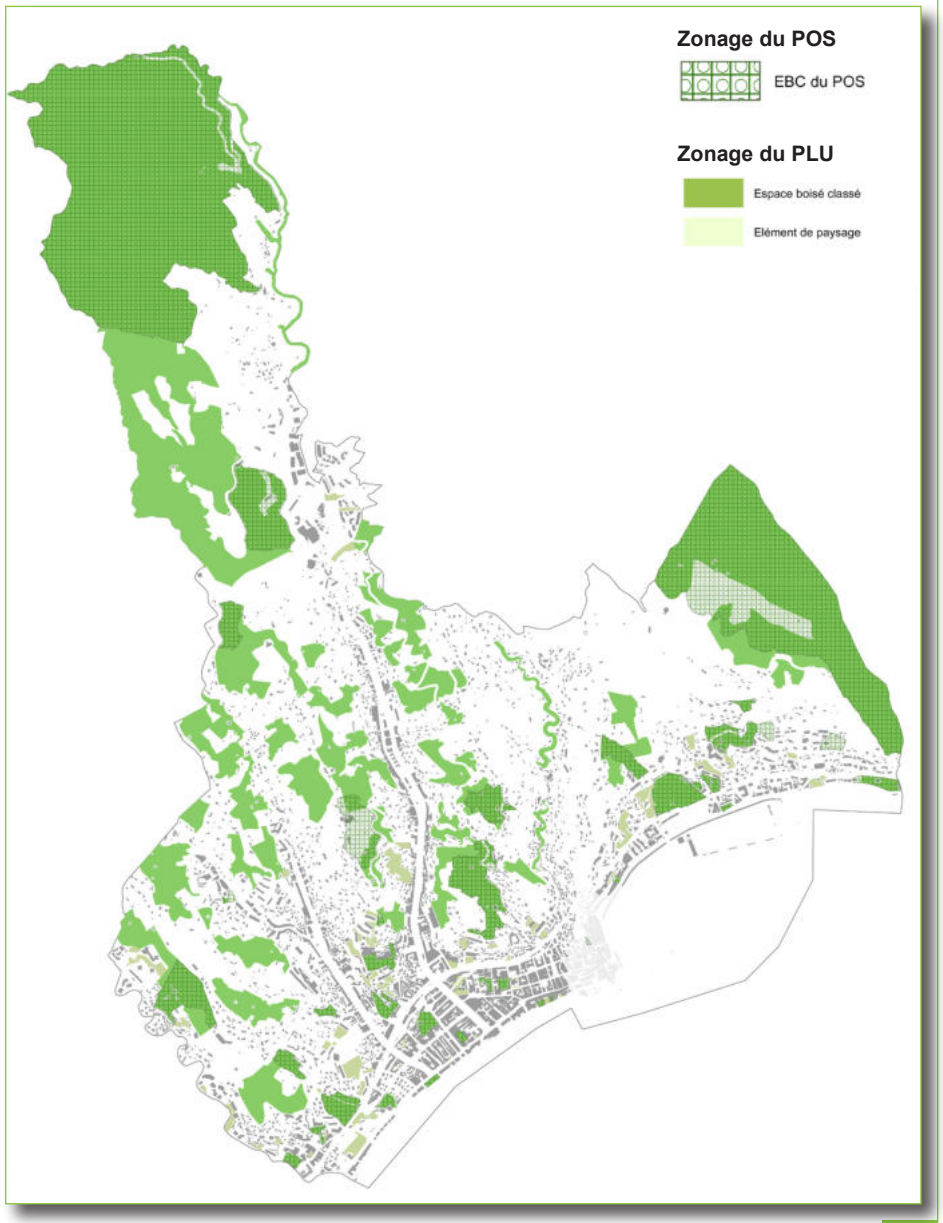
Prescriptions environnementales du PLU	
Espaces Boisés Classés	491,5 ha
Éléments de paysage	15,7 ha



Évolution des EBC entre le POS et le PLU

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales



Évolution des prescriptions environnementales entre le POS et le PLU

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

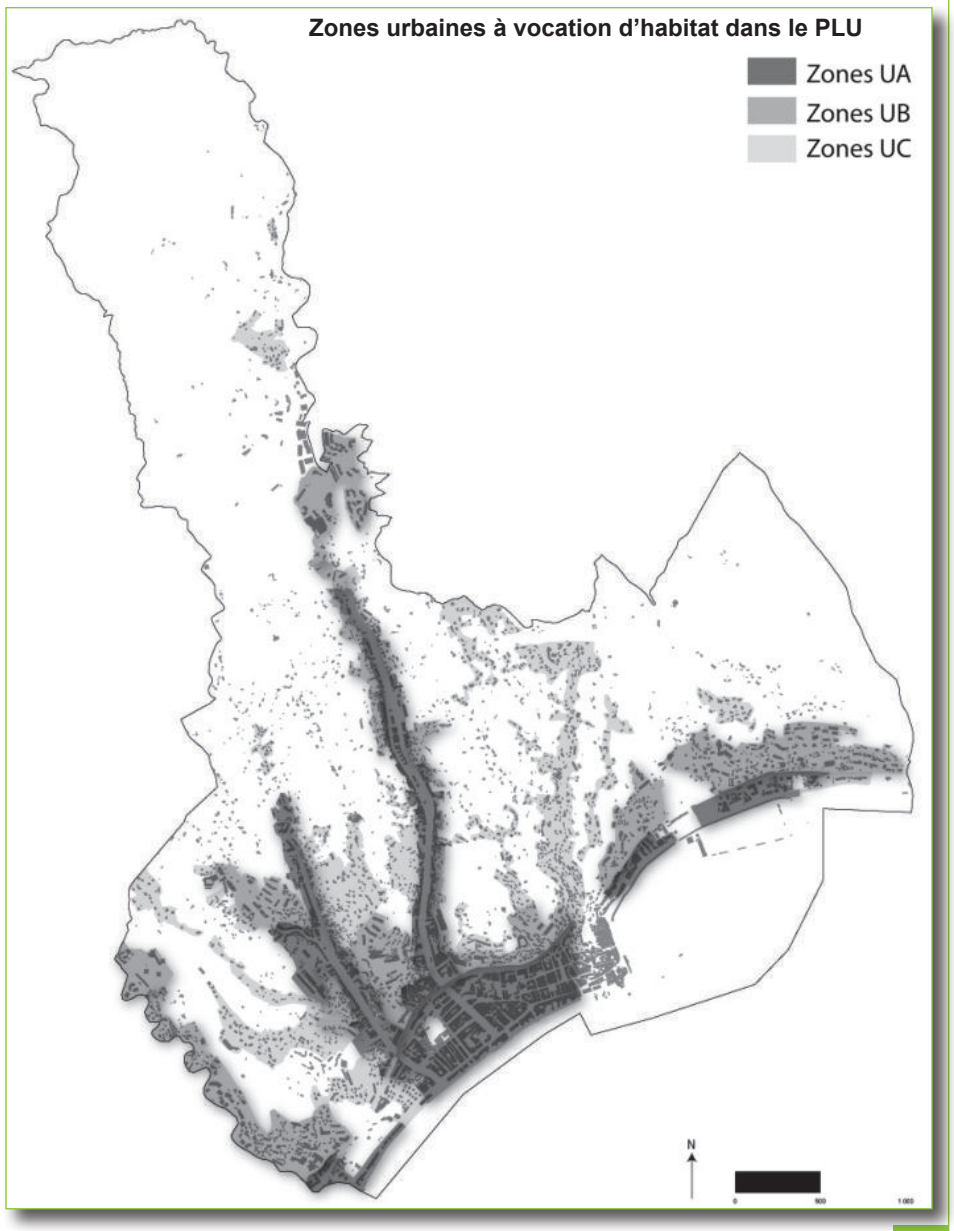
Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement définis dans le PADD, d'autre part.

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- Maintenir un dynamisme démographique équivalent aux tendances actuelles tout en garantissant l'attractivité, notamment économique, du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
- Offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement, etc.) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain et du foncier mobilisable aujourd'hui sur le territoire mentonnais.

Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme redistribue les surfaces constructibles, avec une optimisation des règles constructives, adaptées à la vocation et à l'occupation des sols existantes. Cette nouvelle organisation permet de répondre aux besoins de la population actuelle et nouvelle, tout en préservant, pour les années à venir, des capacités de développement.



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU, l'analyse des capacités d'accueil dresse le bilan suivant :

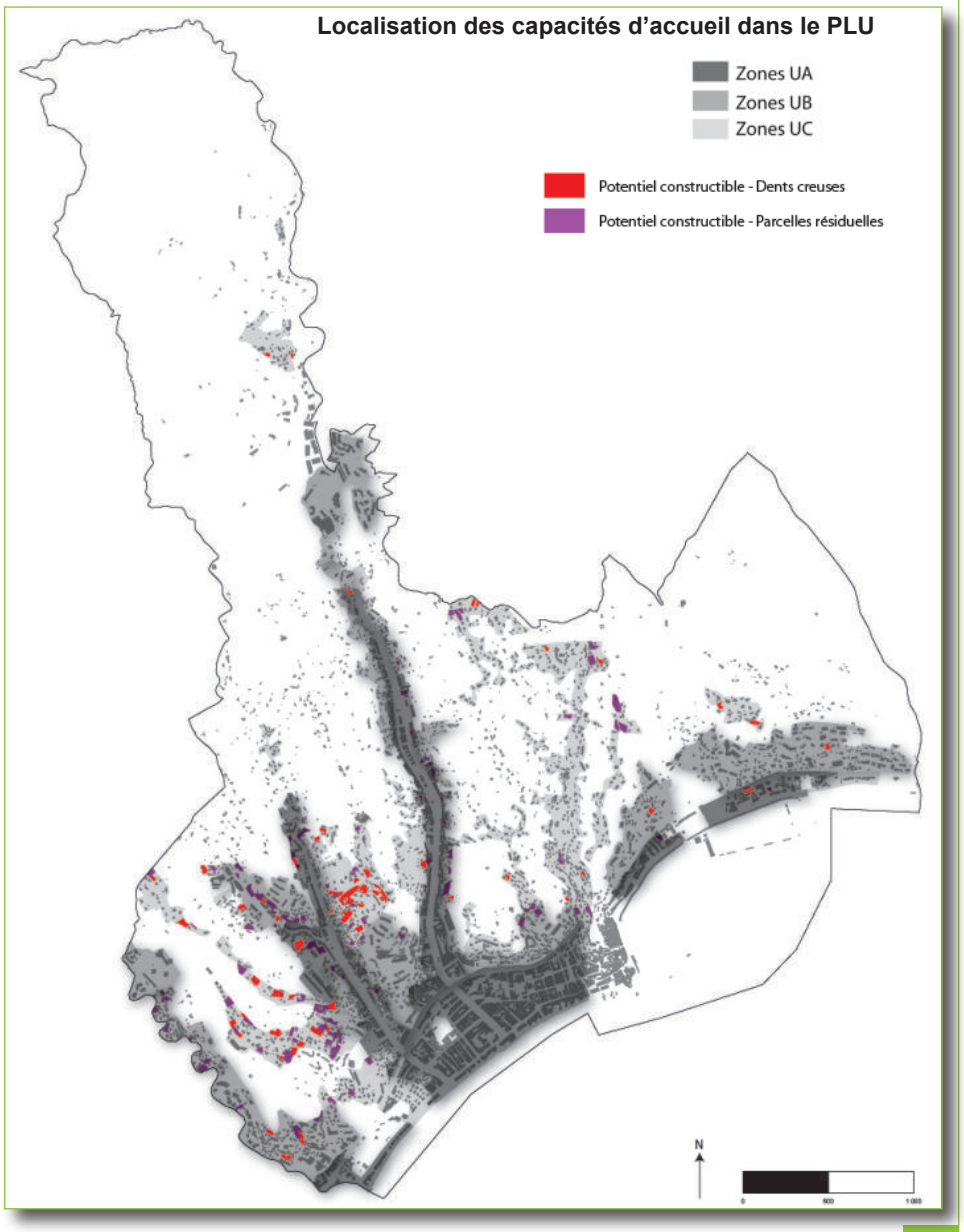
- ***Les zones UA*** correspondent au centre-ville dense et aux espaces urbains denses des vallées du Careï et du Borrigo. Elles n'offrent que peu de réserves foncières. Le renforcement des règles du POS en faveur d'une densité bâtie plus importante vise à combler les dernières dents creuses en proposant, toutefois, une nouvelle offre en logements dans le gabarit des constructions existantes.

- ***Les zones UB*** offrent un potentiel de développement plus important. Il s'agit des espaces de densification offrant les capacités en logements les plus conséquentes (44% du potentiel communal).

- ***Les zones UC*** correspondent aux zones d'habitat de densité modérée, où le maintien de l'équilibre entre les espaces urbains et végétalisés, garant de la qualité paysagère de ces quartiers, apparaît comme une priorité. Les règles de constructibilité fixées dans le PLU offrent, par conséquent, un potentiel de développement moins important, bien que non négligeable.

Ainsi, au regard des règles établies par le PLU, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élève à environ **11,3 hectares d'espaces vierges urbanisables** et à un potentiel global d'environ **2 890 logements** à l'horizon du PLU.
Près de 7,5 hectares de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) proviennent du reclassement d'une partie des anciennes zones NB (95,01 ha) en zones UAb, UBa ou UC dans le PLU, soit un potentiel d'environ 270 logements dégagés à l'horizon du PLU (cf. cartographie ci-après).
0,35 ha de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaries) s'inscrivent, en outre, en extension de l'enveloppe urbaine du POS. Cela représente trois secteurs sur le territoire communal : Monti, les Castagnins et La Madone (cf. cartographie ci-après).

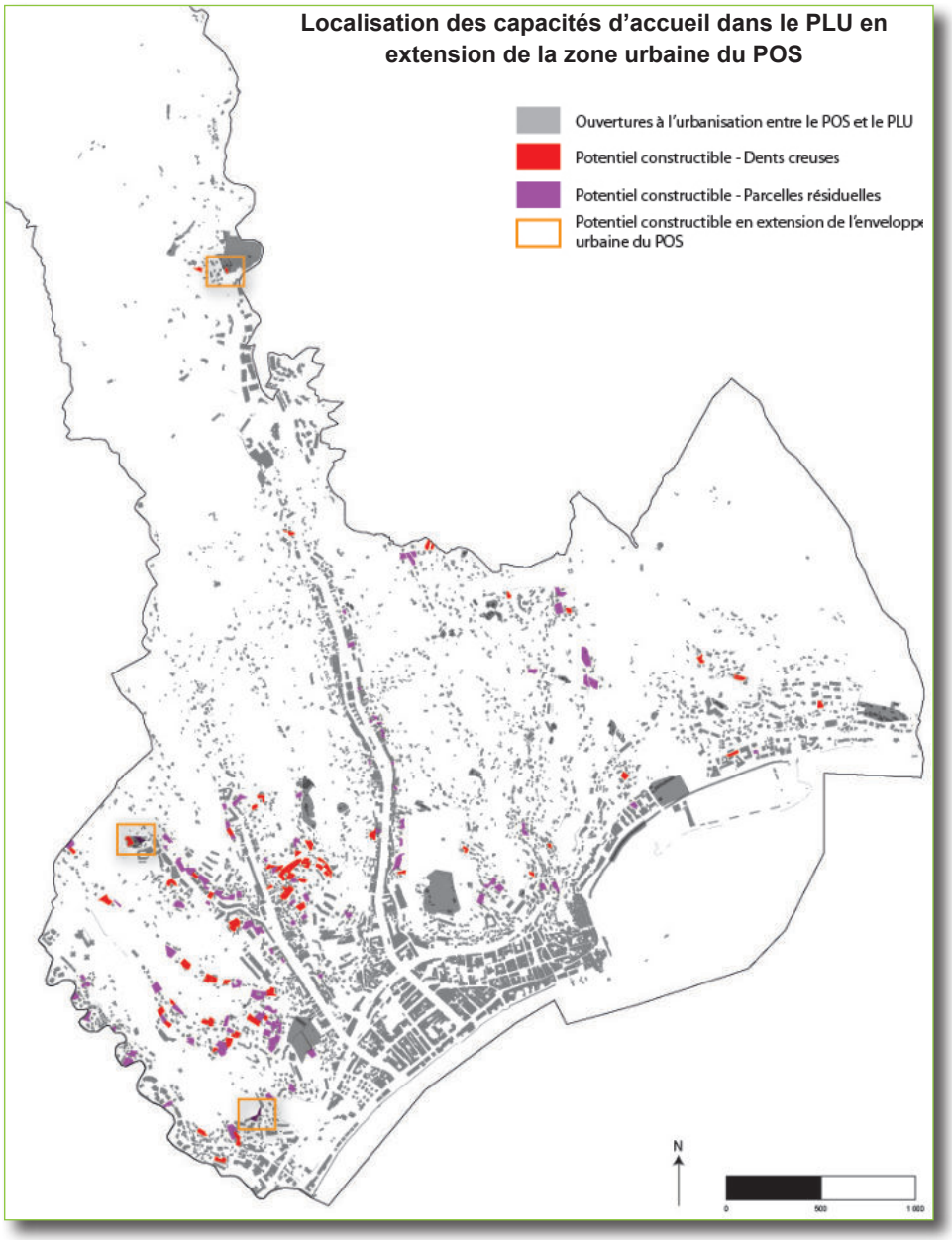
Localisation des capacités d'accueil dans le PLU



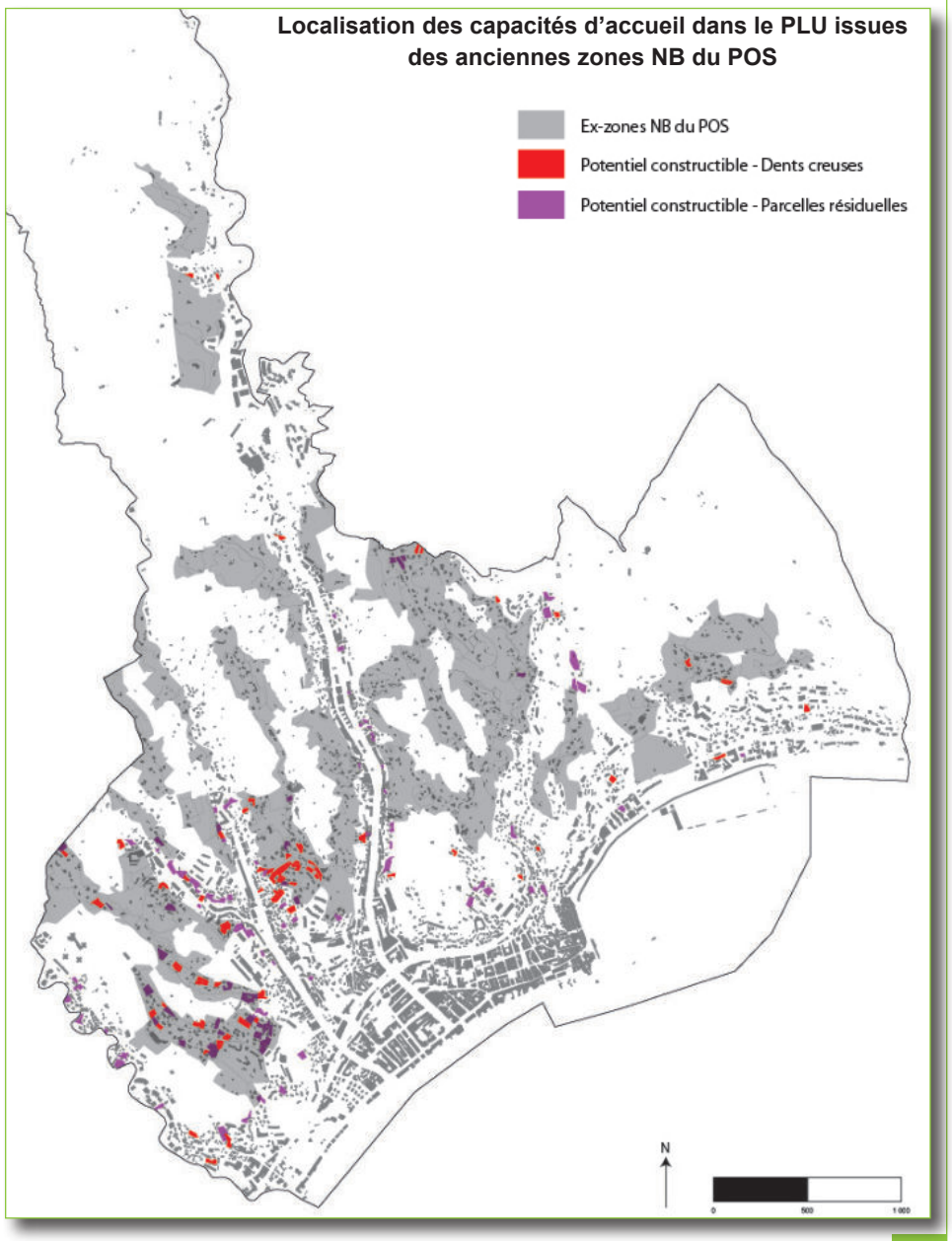
2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Localisation des capacités d'accueil dans le PLU en extension de la zone urbaine du POS



Localisation des capacités d'accueil dans le PLU issues des anciennes zones NB du POS



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Cependant, les phénomènes de rétention foncière privée - patrimoine à léguer, stratégie économique, portefeuille d'investissement, ... - freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé, sur la commune de Menton, à une rétention foncière de l'ordre de 1/3, soit un logement construit pour trois terrains constructibles. Un tel taux correspond amène à un potentiel de l'ordre de **2 262 unités** *(la rétention foncière ne s'applique pas sur les SMS)*.

Sur la base d'une croissance démographique ralentie, de + 0,35 % de croissance annuelle moyenne, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2030, ont été établis à 2 199 logements.

En outre, à ces besoins s'ajoutent ceux liés à la production de logements sociaux en vue de répondre à l'arrêté de carence du 27 décembre 2017 ainsi qu'aux objectifs triennaux imposés, pour les périodes 2014-2016 et 2017-2019, par le Contrat de Mixité Sociale (CMS) signé le 27 juillet 2016 entre l'État, la commune et la CARF. ~~pour la période 2014-2017, par l'arrêté préfectoral de carence.~~ A ce titre, la commune de Menton doit produire 277 logements locatifs sociaux à l'horizon 2020, soit une production globale de 578 logements sur trois ans. Le rattrapage de la carence en logements sociaux génère donc des besoins en logements supplémentaires à ceux liés à la croissance démographique.

En considérant, d'une part, les capacités d'accueil aujourd'hui disponibles sur le territoire communal, et d'autre part, la politique menée par la Municipalité en matière de lutte contre la vacance et l'habitat indigne offrant la possibilité de réhabiliter les logements dans le centre-ville ou les quartiers les plus dégradés (îlot Jeansoulin ou rue Loredan Larchey par exemple) - soit une capacité de renouvellement estimée à environ 130 logements dans le projet de PLU -, une capacité non négligeable en logements peut être dégagée.

Cette capacité apparaît cohérente avec les objectifs de production de logements et le rythme de croissance démographique retenus par la commune dans son PLU.

En effet, l'application des dispositions réglementaires prévues par la Municipalité mentonnaise dans son PLU favorise la production de plus de 2 260 logements dont près de 960 logements sociaux, soit une capacité légèrement excédentaire par rapport aux objectifs poursuivis par la commune.

Cette capacité d'accueil étant essentiellement localisée dans les zones urbaines constituées, **le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU visent donc à lutter contre l'étalement urbain et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Menton.**

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Capacités d'accueil théoriques dégagées par le PLU (espaces vierges urbanisables)

Zones du PLU	Surfaces non bâties	Taille moy. logements	Dispositions du PLU			Capacités d'accueil
			CES	Hauteur	CV	
UA	13 059 m²	80 m²	UAa 70 % UAb 60 %	22 m	UAa 10 % UAb 25 %	**655 lgts**
UB	33 468 m²	100 m²	UBa 50 % UBb 40 % UBc 30 % UBd 15 %	15 m/12 m/9 m	UBa 30 % UBb 40 % UBc 50 % UBd 70 %	**611 lgts**
UC	67 019 m²	120 m²	20 %	7 m	65 %	**225 lgts**
Total	**113 546 m²**					**1 492 lgts** ***994 lgts***
		avec coefficient de rétention foncière (1/3)				

Bilan de la production de logements dégagée par le PLU

Type de logements/ Outils	Capacités d'accueil théoriques Logements globaux	Capacités d'accueil théoriques LLS
Logements issus des SMS	1 268	552
Logements dont logements issus des PMS	1 492	415
Autres production de logements (projets)	-	100 (réhabilitation) 30 (emplacements gens du voyage)
Nombre total de logements	**2 760**	**1 097**
avec coef. de rétention foncière (1/3) hors SMS	***2 262***	***959***

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Capacités d'accueil théoriques dégagées par le PLU (espaces vierges urbanisables) détaillées et localisées

Localisation		Espaces vierges urbanisables	Estimation des capacités de création de logements
Zones UA			
UAa	***Garavan***	1 701 m²	109 lgmts dont 38 LLS
UAb	***Careï***	3 493 m²	162 lgmts dont 57 LLS
UAb	***Borrigo***	7 865 m²	383 lgmts dont 134 LLS
Zones UB			
UBa	***Les Castagnins***	9 188 m²	289 lgmts dont 93 LLS
UBa	***Val de Borrigo***	1 284 m²	34 lgmts dont 34 LLS
UBb	***Careï***	3 407 m²	61 lgmts dont 11 LLS
UBb	***Val de Gorbio Carnolès***	6 277 m²	112 lgmts dont 28 LLS
UBc	***Careï***	859 m²	8 lgmts dont 0 LLS
UBc	***Val de Gorbio Carnolès***	5 174 m²	47 lgmts dont 5 LLS
UBc	***Borrigo***	2 564 m²	23 lgmts dont 7 LLS
UBc	***Les Vignasses***	729 m²	7 lgmts dont 0 LLS
UBc	***Garavan***	703 m²	6 lgmts dont 0 LLS
UBc	***Rigaudi***	2 555 m²	23 lgmts dont 7 LLS
UBd	***Garavan***	727 m²	3 lgmts dont 0 LLS
Zones UC			
UC	***La Colle***	4 238 m²	14 lgmts dont 0 LLS
UC	***Les Colombières***	1 311 m²	4 lgmts dont 0 LLS
UC	***Fossan Baousset***	7 397 m²	24 lgmts dont 0 LLS
UC	***Baousset Rte de Casteallar***	2 639 m²	9 lgmts dont 0 LLS
UC	***Les Castagnins***	2 355 m²	8 lgmts dont 0 LLS
UC	***Val d'Anaud***	25 751 m²	89 lgmts dont 0 LLS
UC	***Pigautier***	2 222 m²	7 lgmts dont 0 LLS
UC	***Val d'Anaud Rte de Gorbio***	2 514 m²	8 lgmts dont 0 LLS
UC	***Careï Annonciade***	846 m²	3 lgmts dont 0 LLS
UC	***Impasse des sources***	17 112 m²	57 lgmts dont 0 LLS
UC	***Monti Inférieur***	634 m²	2 lgmts dont 0 LLS
Total		**113 546 m²**	**1 492 lgmts dont 415 LLS** *Avec rétention foncière :* **994 lgmts dont 277 LLS**

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise donc une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage de nouvelles formes bâties.

Pour chaque zone, il a été définit la capacité de densification qui aurait pu être développée avec les dispositions du POS en vigueur et la capacité de densification qui pourrait être développée avec le projet de PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles.

Ainsi :

→ Dans la ***zone UAa*** centre-ville aucun gisement foncier n'est disponible. Le développement de cette zone est donc basé sur de la réhabilitation. Le tissu urbain développé jusqu'à présent avec le POS est maintenu. La zone UAa Garavan quant à elle regroupe quelques parcelles vierges. La forme urbaine privilégiée permet une densification mesurée afin d'accueillir l'ensemble des fonctions urbaines des centres-villes (habitat, commerces, services et équipements).

→ Dans les ***zones UAb***, les règles du PLU proposent des formes urbaines de 380 logements/ha en moyenne permettant une densification faible de ces secteurs. Les capacités d'accueil étant limitées dans ces zones, le développement de l'urbanisation est basé sur de la réhabilitation et du renouvellement urbain.

Localisation	Zone du PLU	Densité bâtie potentielle avec les règles du POS	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU	Nb lgts produits avec les règles du PLU	Evol.
Garavan	UAa	300 lgts / ha	513 lgts / ha	109 lgts	↗
	UBc	24 lgts / ha	71 lgts / ha	6 lgts	↗
	UBd	40 lgts / ha	36 lgts / ha	3 lgts	↘
Careï	UAb	300 lgts / ha	371 lgts / ha	162 lgts	↗
	UBb	154 lgts / ha	142 lgts / ha	61 lgts	↘
	UBc	122 lgts / ha	72 lgts / ha	8 lgts	↘
	UC	24 lgts / ha	22 lgts / ha	3 lgts	↘
Borrigo	UAb	183 lgts / ha	390 lgts / ha	383 lgts	↗
	UBa	178 lgts / ha	212 lgts / ha	34 lgts	↗
	UBc	32 lgts / ha	72 lgts / ha	23 lgts	↗
Les Castagnins	UBa	67 lgts / ha	251 lgts / ha	289 lgts	↗
	UC	8 lgts / ha	22 lgts / ha	8 lgts	↗
Val de Gorbio Carnolès	UBb	28 lgts / ha	142 lgts / ha	112 lgts	↗
	UBc	32 lgts / ha	72 lgts / ha	47 lgts	↗
Les Vignasses	UBc	32 lgts / ha	72 lgts / ha	7 lgts	↗
Rigaudi	UBc	27 lgts / ha	72 lgts / ha	23 lgts	↗
La Colle	UC	0 lgts / ha	22 lgts / ha	14 lgts	↗
Les Colombières	UC	7 lgts / ha	22 lgts / ha	4 lgts	↗
Fossan / Baousset	UC	20 lgts / ha	21 lgts / ha	24 lgts	↗
Baousset / Rte de Castellar	UC	8 lgts / ha	22 lgts / ha	9 lgts	↗
Val d'Anaud	UC	6 lgts / ha	22 lgts / ha	89 lgts	↗
Pigautier	UC	20 lgts / ha	22 lgts / ha	7 lgts	↗

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

→ Dans les ***zones UB***, les densités privilégiées sont plus importantes qu'au POS (146 logements/ha en moyenne au PLU contre 57 logements/ha au POS). En effet ces secteurs sont identifiés comme des zones urbaines denses. Le PLU, en cohérence avec la législation, projette la densification de ces secteurs urbains, proches des principales aménités. A ce titre, il distingue quatre niveaux de densification, en fonction de la typologie bâtie existante, du niveau d'équipement et du caractère de la zone.

- Dans les ***zones UBa,*** la densité permise est plus importante qu'au POS (230 logements/ha au PLU contre 122 logements/ha au POS en moyenne) permettant ainsi de confirmer ces secteurs comme des pôles secondaires du territoire communal.
- Dans les ***zones UBb***, les capacités d'accueils étant nombreuses, les dispositions réglementaires du PLU favorisent un renforcement de la densification bâti (142 logements/ha au PLU contre 90 logements/ha au POS en moyenne).
- Dans les ***zones UBc***, la densité permise est multipliée par deux dans le PLU et vise un développement modéré de l'urbanisation en comblant les dents creuses (72 logements/ha au PLU contre 45 logements/ha au POS en moyenne).
- Dans la ***zone UBd***, en raison des caractéristiques paysagères et environnementales, les règles du PLU ne visent pas une densification urbaine. La densité reste similaire à celle du POS.

Val d'Anaud / Rte de Gorbio	UC	5 lgts / ha	22 lgts / ha	8 lgts	↗
Impasse des Sources	UC	14 lgts / ha	21 lgts / ha	57 lgts	↗
Monti Inférieur	UC	27 lgts / ha	22 lgts / ha	2 lgts	↘
Nombre total de logements produits avec les règles du PLU				**1 492 lgts** *(hors rétention)*	

→ Dans les ***zones UC,*** les règles du PLU visent une densification modérée. Ces secteurs à caractère résidentiel sont essentiellement constitués de maisons individuelles et présentent de nombreux gisements fonciers disponibles. Ainsi la densité est multipliée quasiment par deux dans le PLU.

Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines. Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels et agricoles.



PARTIE 5 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

PARTIE 5

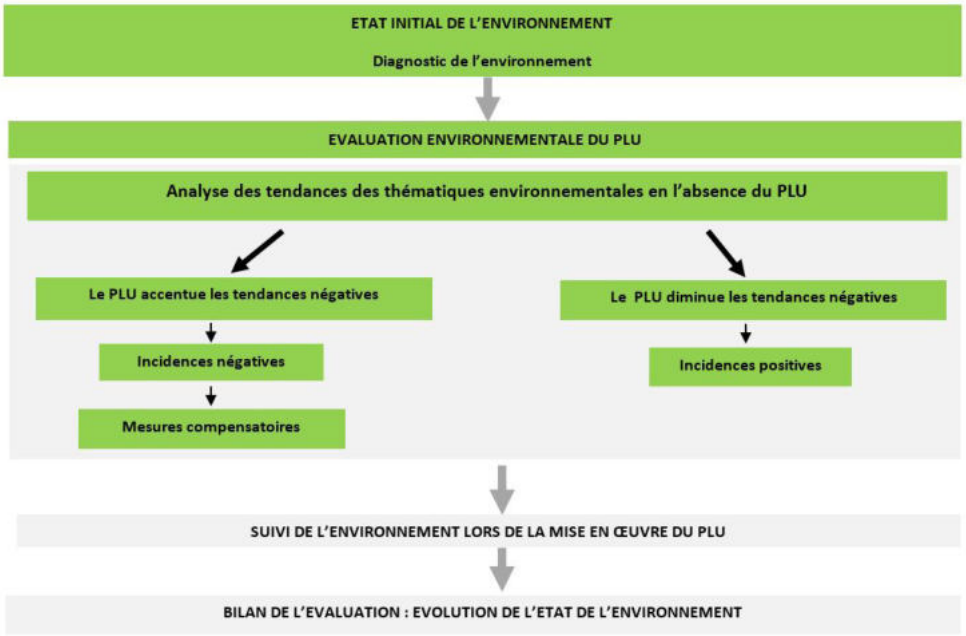
1 - MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

L'évaluation environnementale du PLU consiste en l'appréciation systématique et objective du document d'urbanisme en cours ou terminé, de sa conception, de sa mise en œuvre et de ses résultats. Le but est de déterminer du point de vue environnemental la pertinence et l'accomplissement des objectifs, l'efficience, l'efficacité, l'impact et la durabilité. Cette évaluation doit fournir des informations crédibles et utiles permettant d'intégrer les leçons de l'expérience dans le processus de décision des élus en charge de la politique d'aménagement du territoire communal. Le suivi consiste ainsi, à collecter et à analyser systématiquement l'information pour suivre les progrès réalisés suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme dans le domaine de l'environnement par rapport aux orientations et objectifs établis, et vérifier leur conformité avec les normes établies. Ce suivi permet d'identifier les tendances et les schémas qui se dessinent, d'adapter les stratégies et de guider la prise de décisions relatives à la gestion du PLU au cours du temps.

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport.
- Une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement.
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.



Source : CEREG Territoires

2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau de bord ci-après liste, pour les différents enjeux environnementaux identifiés sur la commune, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Le choix des indicateurs a été établi en appréciant leur faisabilité technique et la disponibilité des sources de données. Le tableau de bord pourra être complété de nouveaux indicateurs dès lors que de nouvelles données apparaissent ou sont disponibles et capitalisées à l'échelle de la commune.

La commune se fixe comme objectif d'initier les travaux portant sur le tableau de bord dès l'approbation du PLU. Un rapport intermédiaire sera produit trois ans après l'approbation pour dresser un premier bilan de la mise en oeuvre du PLU. Conformément à la loi portant «Engagement National pour l'Environnement» une évaluation complète sera réalisée au bout de six ans.

Les indicateurs ci-après doivent être sélectionnés avec les élus de sorte à retenir :

- **les plus pertinents pour la commune**
- **les plus simples à renseigner/utiliser**
- **les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal**

Source : CEREG Territoires

Enjeux environnementaux	Impact suivi	Indicateur	Définition	Fréquence	Source
Gestion économe de l'espace	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation de l'espace	Nombre de permis de construire de type «habitat collectif» accepté	Annuelle	Commune
	Regroupement des zones urbanisées	Utilisation des dents creuses	Surface de dents creuses non urbanisées	Durée de PLU	Commune
Prévention des risques naturels	Risques sur les personnes et les biens	Suivi des risques naturels induits sur la population	Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque	Durée du PLU	SDIS, Pompiers de Menton
Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques	Diversité d'espèces de poissons observées sur la commune	Nombre d'espèces de poissons observées	(Nb total d'espèces de poissons observées/nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Fédération de la pêche ONEMA
	Diversité d'espèces de avifaunistiques observées sur la commune	Nombre d'espèces avifaunistiques observées	(Nb total d'espèces avifaunistiques observées/ nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Faune paca (http://www.faune-paca.org/)
	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale (Surface Agricole Utilisée sur la commune)	SAU communale/surface du zonage A	Durée du PLU	RGA (Recensement Général Agricole)
Protection du patrimoine paysager et bâti	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	Annuelle	Commune
Protection de la ressource en eau	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Suivi de la qualité des eaux potables distribuées	Annuelle	ARS Gestionnaire du réseau
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau des torrents de Borrigo, de Gorbio et du Careï	Suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (états écologique et chimique)	Durée du PLU	Agence de l'eau RMC
	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	(population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes/ population totale) X 100	Annuelle	Commune

Source : CEREG Territoires

Protection de la ressource en eau	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Taux de raccordement à la station d'épuration de Menton	(foyers raccordés à la STEP/ foyers totaux) X 100	Annuelle	Gestionnaire du réseau
Amélioration de la qualité de la vie	Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers	Nombre d'installations ENR et puissances installées (hors photovoltaïque)	Nombre d'installations et puissances ayant bénéficiées d'une demande de subvention	Annuelle	Commune / ADEME

Source : CEREG Territoires



PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE 6

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 - Le cadre juridique

L'évaluation environnementale a pour objectifs d'une part de « recenser les impacts des orientations du PLU et d'autre part, de proposer des mesures de réduction d'impact et/ou des mesures compensatoires ». L'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme précise que le contenu du rapport de présentation du PLU :

- décrit l'articulation du Plan local d'urbanisme avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Source : CEREG Territoires

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.2 - Le processus d'évaluation environnementale

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport ;
- une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement ;
- une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020-2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement DurableS, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 5 sur la commune de Menton :

- **Orientation 1** : Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement
- **Orientation 2** : Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun
- **Orientation 4** : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
- **Orientation 5** : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux identifiés sur la commune :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques terrestres et aquatiques, en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....)

Le tableau page suivante dresse une synthèse des incidences positives et négatives des actions du PADD au regard des principaux enjeux environnementaux.

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
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				☺		☺
	Le développement de plusieurs espaces à enjeux devient stratégique pour Menton		☺	☺☹	☺		☺
	Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour 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 : assurer la protection des biens et des personnes		☺				
	Veiller à une gestion économe des ressources naturelles			☺		☺	
	Réaliser les équipements publics pour répondre aux besoins de la population			☹		☹	☺
	Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution			☺		☺	

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
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		☺	☺	☺		
	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			☺			
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 transports 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 oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SCoRAN et le SDDAN 06						☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
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	☺	☺	☺☹		☺	
	Amplifier l'activité touristique pour l'attractivité et le dynamisme économique local			☺☹			☺
Fixer des objectifs de modération de 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		☺	☺	☺	☺	☺
	Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine	☺		☺	☺		☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- la gestion de la ressource en eau
- l'intégration paysagère.

Concernant le développement de l'activité maritime, le PADD n'indique pas les modalités de gestion et d'encadrement.

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Consommation des sols	☺ Densification de l'enveloppe urbaine ☺ Limitation du développement urbain diffus ☺ Réduction de l'aléa inondation et incendie de forêt ☺ Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ☹ Augmentation des pressions sur les ressources : eau, énergie...	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine. Application des dispositions générales relatives aux espaces de la trame verte et bleue Prescriptions relatives aux PPR mouvement de terrain et séisme
Biodiversité et milieux naturels	☺ Prise en compte des espaces protégés au titre de la DTA ☺ Maintien des continuités écologiques ☺ Préservation de la biodiversité ☺ Protection du poumon vert urbain ☺ Une Trame Verte et Bleue garantissant un maillage écologique	Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels Prescriptions relatives aux PPR mouvement de terrain et séisme
Risques naturels et technologiques	☺ Bonne prise en compte du zonage et prescriptions du PPR ☺ Constructibilité fortement limité dans les fonds de vallons ☹ Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement ☺ Augmentation des coupures agricoles limitant le risque d'extensions des incendies ☺ Élargissement des voies favorisant l'intervention des secours	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres Réduction des impacts liés à l'imperméabilisation des sols par des mesures inscrites dans le PADD : réalisation de bassins de rétention, réglementation de la constructibilité le long des axes des vallons, maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie Prescriptions relatives au PPR et prise en compte de la connaissance des aléas mouvement de terrain établie par le CEREMA
Ressource en eau	☹ Augmentation du volume des eaux usées à traiter ☹ Augmentation des consommations des ressources en eau ☺ Réduction des déversements vers le milieu naturel ☺ Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées dans le milieu naturel ☹ Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial	Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) 😐 Cheminements doux ☹ Augmentation des besoins en énergie pour les bâtiments et les transports	La réglementation thermique en vigueur sera respectée

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Ambiance sonore	☺ Développement des déplacements doux ☹ Augmentation des déplacements motorisés et de l'ambiance sonore liée à la croissance démographique	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux Prise en compte de l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes
Paysage et patrimoine bâti	☺ Préservation des typologies paysagères existantes ☺ Conservation du caractère traditionnel des constructions ☺ Maintien du paysage identitaire de Menton (agrumiculture et poumon vert urbain) ☹ Impacts paysagers liés au développement de nouvelles zones d'urbanisation	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Préconisations relatives à la «Trame verte et Bleue» sont des mesures de réduction des incidences sur le paysage
Gestion des déchets	☹ Production de déchets supplémentaires ☺ Prise en compte de la gestion et de collecte des déchets urbains	Projet de réalisation d'une quatrième déchetterie sur la commune de La Turbie

Niveau des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence neutre	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

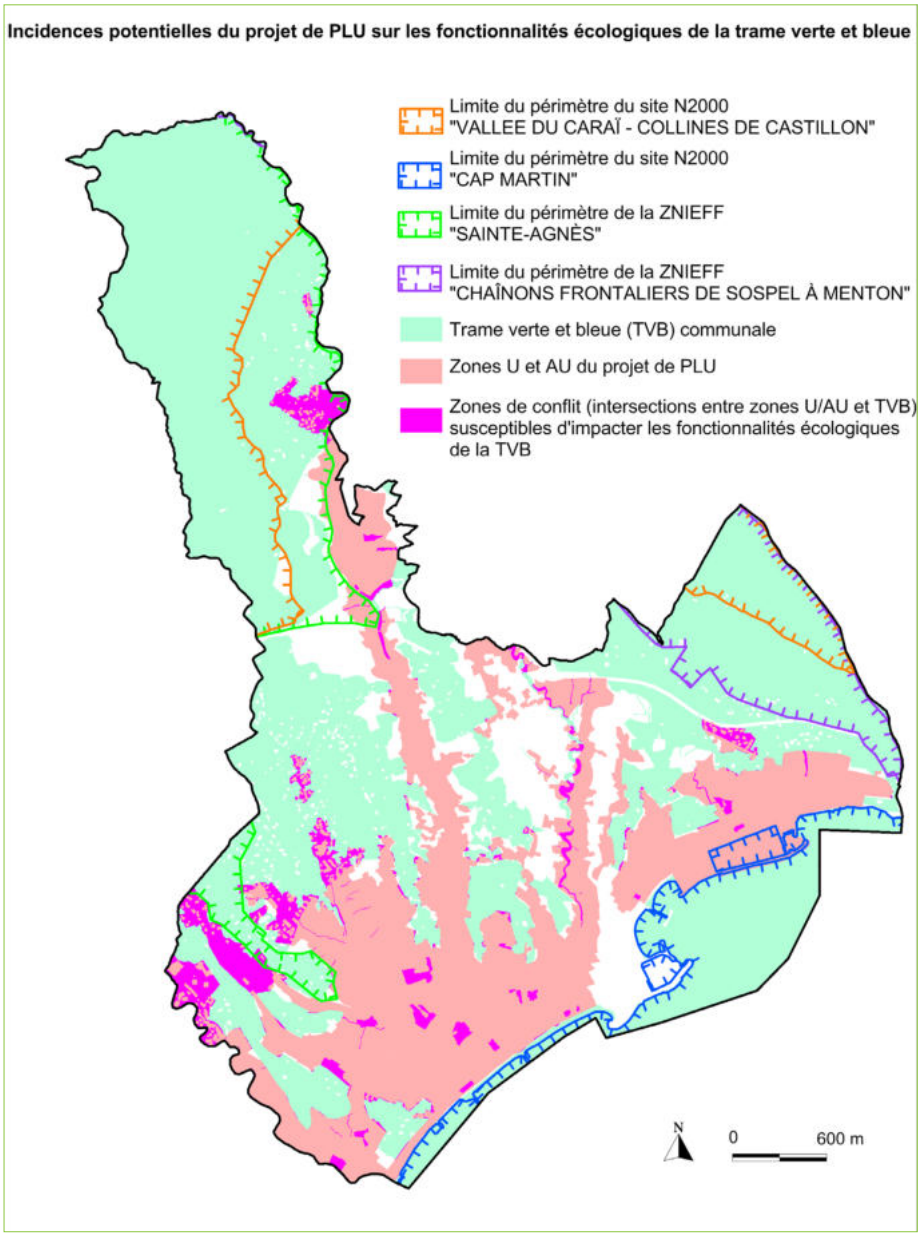
Les incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la TVB sont cartographiées ci-après. Les principaux secteurs concernés sont :

- les sites ouverts à l'urbanisation (quartier de Monti, nouveau quartier du Careï et Haut Careï)
- le secteur du Val de Gorbio
- le secteur du Val des Castagnins / Val d'Anaud dont une large partie s'inscrit dans une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public à vocation sportive (stade)
- le secteur de Boirie
- les espaces de nature en ville (jardins, parcs,...)
- une partie de la ripisylve du Fossan
- le secteur des Colombières

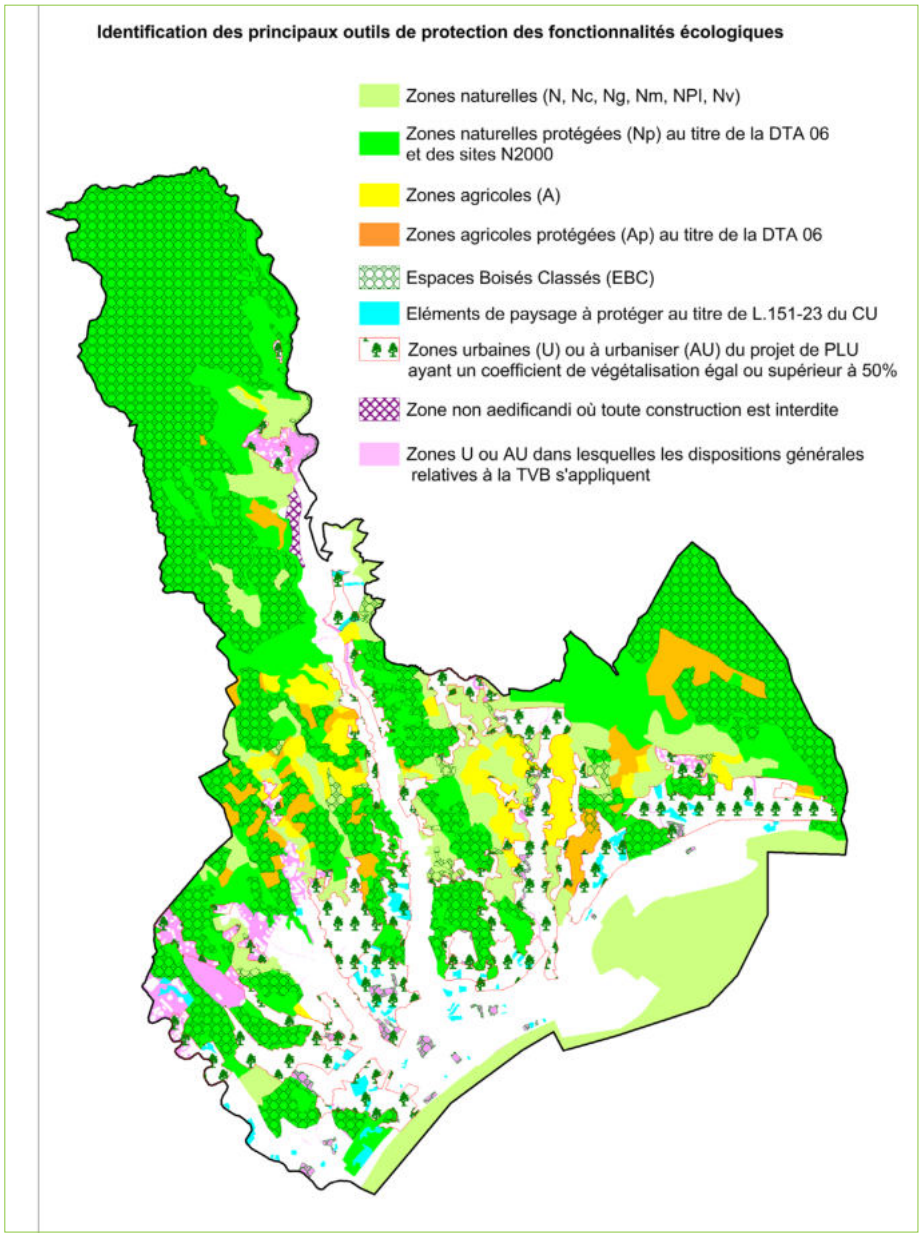
La majorité de ces secteurs correspondent à des espaces anthropisés et en partie imperméabilisés en continuité du bâti existant dans lesquels un certain nombre de mesures permettent de réduire voire d'éviter les effets négatifs du PLU (cf. carte ci-après «principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques»).

Source : CEREG Territoires

Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue



Identification des principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques



Source : CEREG Territoires

La zone IAU

Cette zone, destinée à accueillir le projet d'aménagement du nouveau quartier du Haut-Careï, fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). Les incidences sur cette zone sont traitées dans la partie «3.2 - Incidences prévisibles des opérations d'aménagement et de programmation».

La zone IIAUz

La zone IIAUz délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à long terme. Cette zone a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités du Careï.

La zone IIAUz est soumise à des aléas de mouvements de terrain.

RESSOURCES NATURELLES - IIAUz	
Enjeux	Replat présentant des potentialités agronomiques intéressantes
Incidences prévisibles	Perte d'une zone agricole potentielle ☹
Mesures	/

NUISANCES - IIAUz	
Enjeux	Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse)
Incidences prévisibles	Augmentation significative de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Conti, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹
Mesures	/

PAYSAGE - IIAUz	
Enjeux	Secteur rural. Présence de restanques agricoles d'oliviers et de friches. Perception sur le versant boisé opposé et au fond de la vallée du Caréï.
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère ☹ Modification des perceptions visuelles depuis le hameau de Monti
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Préservation de la ripisylve du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue

RISQUES NATURELS - IIAUz	
Enjeux	Le fond de vallée du Caréï est en zone inondable soumis à des crues rapides La zone est concernée par des aléas faibles de mouvement de terrain (Eb1 et/ou G1) identifiés dans l'étude CEREMA
Incidences prévisibles	Apport d'eaux pluviales complémentaires avec l'imperméabilisation du site ☹
Mesures	Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue. Prendre des mesures adaptées au risque mouvement de terrain.

Source : CEREG Territoires

BIODIVERSITE - IIAUz	
Enjeux	Secteur identifié comme réservoir de biodiversité potentiel et corridor écologique avéré (nombreuses espèces patrimoniales et/ou protégées) Fond de vallée du Carei caractérisé comme espace de mobilité de cours d'eau dans le SRCE PACA. (à remettre en état) Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à proximité (environ 500 m) du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon » et de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 « Chaînons frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès »
Incidences prévisibles	Impacts avérés sur le Caréi et ses vallons tant sur la circulation des espèces (rupture d'une corridor écologique) que sur les habitats (destruction de la ripisylve) et les espèces (impacts sur Anguille européenne du fait de la dégradation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques) ☹ Impacts potentiels sur le reste de la zone, dégradation d'une zone naturelle et perte de biodiversité attendue (présence potentielle d'habitats et d'espèces patrimoniales) ☹
Mesures	Préservation du fond de la vallée du Caréï par la servitude en EBC et par les prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autres des cours d'eau, fossés enherbés, revêtements perméables des aires de stationnement Mettre en place des systèmes de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et des déchets performants La réalisation d'inventaires naturalistes et la définition des impacts sur les habitats, la flore et la faune avérés sur le site, permettra de compléter cette liste de mesures de réduction

La zone UT1

Cette zone UT 1 correspond à l'emplacement actuel du camping municipal Saint-Michel sur le plateau du même nom qui domine la baie de Menton.

RISQUES NATURELS - UT1	
Enjeux	Secteur en périphérie de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt
Incidences prévisibles	Urbanisation (bungalows) supplémentaires générant une vulnérabilité aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru. ☹
Mesures	Des travaux d'urgence de mise en sécurité ont été effectués en 2013 Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées du camping

BIODIVERSITE - UT1	
Enjeux	Présence de zones boisées en périphérie du site et participant de la trame verte
Incidences prévisibles	Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité ☹
Mesures	Préservation des boisements inscrits dans la trame verte et bleue communale par une servitude EBC Imposer des clôtures perméables

NUISANCES - UT1	
Enjeux	Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse)
Incidences prévisibles	Augmentation faible de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur des quartiers des Ciappes et de Rigaudi, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹
Mesures	/

PAYSAGE - UT1	
Enjeux	Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus et les emplacements du camping. Site panoramique sur le littoral. Présence de restanques
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère Modification légère des perceptions visuelles depuis les collines environnantes qui surplombent le site ☹
Mesures	Écran végétal par la servitude EBC ceinturant pratiquement toute la zone va permettre de préserver l'ambiance paysagère du site

La zone UC du hameau de Monti

Cette zone UC se localise dans la partie nord de la commune, dans le hameau de Monti, à proximité de la zone d'activités du Careï et sur le versant oriental du col de Rencurel.

BIODIVERSITE - UC Monti	
Enjeux	Secteur à proximité des relevés localisés à Monti, Hameau de Monti et Chemin de Monti dans les bases Silène Flore, Silène Faune et Faune PACA Secteur à environ 200 m du SIC FR9301567 « Vallée du Caraï – Collines de Castillon » et environ 600 m de la ZNIEFF de type II n°06-116-100 «Chaînons frontaliers de Sospel à Menton » Secteur en totalité dans la ZNIEFF de type I n°06-100-123 « Sainte-Agnès» Secteur en totalité dans un réservoir de biodiversité du SRCE PACA
Incidences prévisibles	Perte potentielle de biodiversité faible à modérée ☹
Mesures	Prescriptions du règlement (dispositions générales) relatives à la trame verte et bleue : perméabilité des clôtures, reculs imposés entre les constructions et de part et d'autre des cours d'eau et talwegs, fossés enherbés, revêtements perméables,... Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC

PAYSAGE - UC Monti	
Enjeux	Secteur rural et naturel en partie fragmentée par de l'habitat diffus.
Incidences prévisibles	Artificialisation du site, modification de l'ambiance paysagère ☹ Modification des perceptions visuelles depuis la route de Sospel ☹
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, le respect des séquences et perceptions visuelles Coefficients de végétalisation de 65% en zone UC et faible emprise au sol (20% de la superficie totale de l'unité foncière).

RISQUES NATURELS - UC Monti	
Enjeux	Secteur recouvert en partie par des formations boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt La zone est concernée par des aléas moyen à faible de mouvement de terrain
Incidences prévisibles	Risque de départ de feux accru ☹
Mesures	Gestion de l'accessibilité au site pour les services de secours et l'évacuation Intégrer des aires de retournements Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et les zones urbanisées Prescriptions en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA).

NUISANCES - UC Monti	
Enjeux	Secteur relativement préservé de toute nuisance à l'exception de la circulation sur la route de Sospel (route étroite et sinueuse)
Incidences prévisibles	Augmentation modérée de la circulation routière pouvant générer des nuisances sonores sur le secteur du hameau de Monti, et une gêne pour les commodités de voisinage ☹
Mesures	/

Autres secteurs ouverts à l'urbanisation susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement

Secteur correspondant au versant de la Corniche des serres de la Madone

Ce secteur se situe à l'Ouest de la commune, proche du vallon du Borrigo en limite avec la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie. Il s'agit des versants de la Corniche des Serres de la Madone constitués de restanques et d'espaces boisés. Les parcelles les plus à l'Ouest sont aujourd'hui en partie urbanisées.

RISQUES NATURELS - Versant Corniche des serres de la Madone	
Enjeux	Secteur en zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Glissement de terrain
Incidences prévisibles	Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux glissements de terrain ☹
Mesures	Les futures constructions devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain Inscription du secteur en zone bleue du PPR Mouvement de terrain en «éléments de paysage à protéger» dans lesquels aucune construction n'est admise.

BIODIVERSITE - Versant Corniche des serres de la Madone	
Enjeux	Présence de restanques et de zones boisées
Incidences prévisibles	Dégradation modérée d'une zone naturelle et perte de biodiversité (présence potentielle de micro-habitats et d'espèces, notamment dans les restanques) ☹
Mesures	Préservation des boisements et des murets des restanques (riches en micro-habitats) Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Inscription de la zone boisée en « éléments de paysage à protéger » dans lesquels aucune construction n'est admise

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

Secteur du Val de Gorbio

Ce secteur se localise à l'Ouest du territoire communal de Menton, à proximité du Val de Gorbio.

RISQUES NATURELS - Val de Gorbio	
Enjeux	Secteur en partie concerné par une zone Bleue du PPR Mouvement de terrain. Type de risque : Coulée Secteur en continuité de zones boisées de résineux vulnérables aux feux de forêt
Incidences prévisibles	Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux coulées et aux feux de forêt. Risque de départ de feux accru ☹
Mesures	Les futures constructions ou aménagements devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés, ...) Intégrer des zones tampons entre les zones boisées et le bâti Veiller au respect de la réglementation sur le débroussaillement

BIODIVERSITE - Val de Gorbio	
Enjeux	Zone boisée en continuité d'un espace naturel remarquable terrestre protégé au titre de la DTA
Incidences prévisibles	Dégradation modérée des franges d'une vaste zone naturelle et perte de biodiversité ☹ (présence potentielle d'habitats et d'espèces)
Mesures	Préservation des boisements Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables

2.3 - Les incidences notables des sites à urbaniser

Secteurs ouverts à l'urbanisation entre l'arrêt et l'approbation du PLU

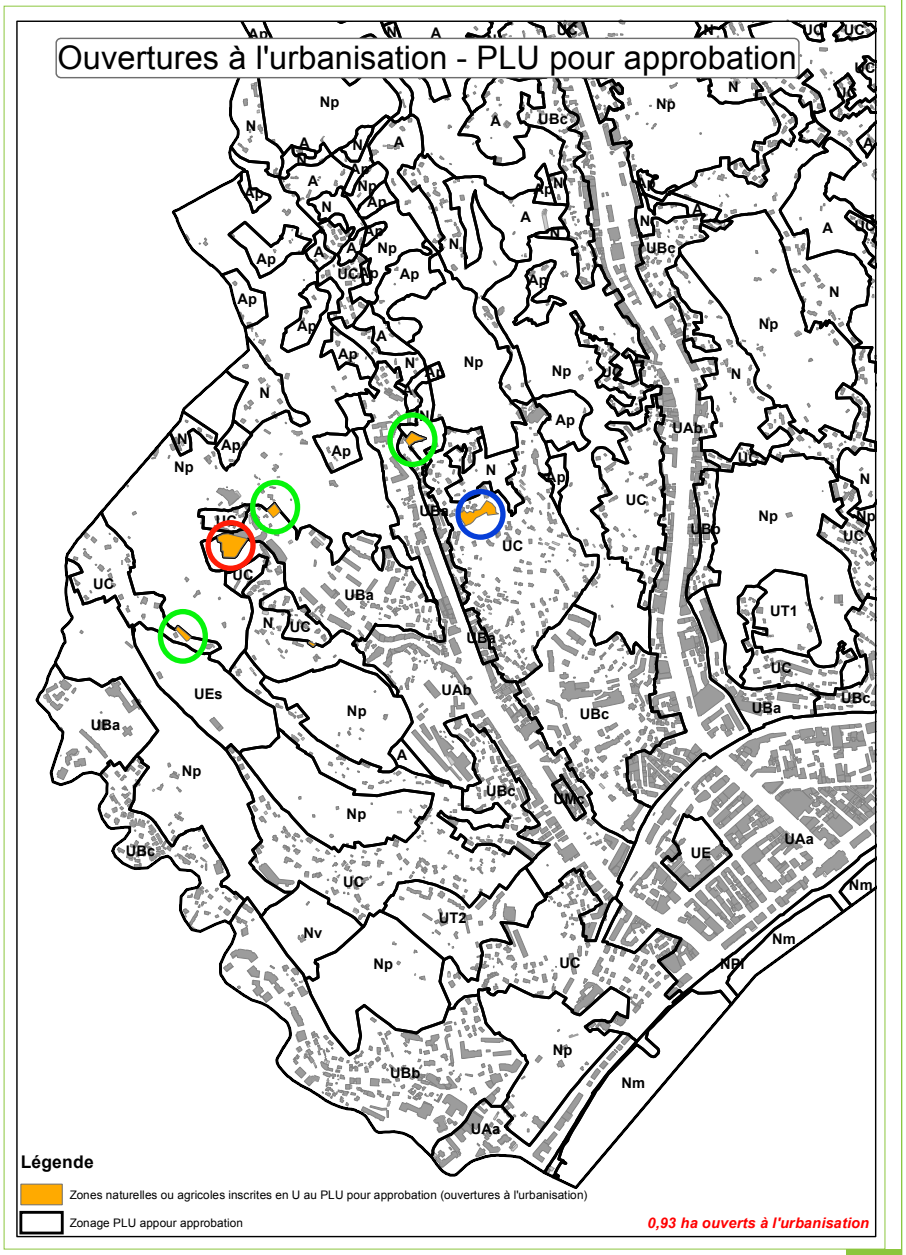
En compléments des secteurs évoqués ci-dessus, 5 autres secteurs sont ouverts à l'urbanisation et concernent 0,93 ha.

Les 3 plus petits secteurs (ellipses vertes sur la carte ci-contre) s'inscrivent dans la trame verte et bleue communale et seront donc concernés par les prescriptions de la TVB. De plus, les coefficients de végétalisation des zones concernées (UBa et UC) sont respectivement de 30 à 65%, ce qui va permettre de maintenir une certaine naturalité de ces milieux. Au regard des surfaces concernées, les incidences sur l'environnement sont limitées.

Le secteur le plus vaste (ellipse rouge sur la carte) couvre des terrains aujourd'hui urbanisés et entièrement imperméabilisés. Son passage en zone U reflète donc une mise en compatibilité de la situation actuelle et a donc un impact négligeable.

Concernant le dernier secteur (ellipse bleue sur la carte), les boisements et les restanques sont susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques. Ainsi, les incidences prévisibles sur ce secteur concernent une dégradation d'une zone naturelle et une perte de biodiversité (présence potentielle de micro-habitats et d'espèces, notamment dans les restanques). Toutefois, au regard du pourcentage du coefficient de végétalisation en zone UC (65%) et de la superficie concernée, la dégradation des espaces naturels sera modérée à faible. S'agissant de l'impact paysager, le secteur se localisant sur un versant, l'artificialisation du site va modifier l'ambiance paysagère perceptible depuis les collines environnantes.

Concernant les risques de mouvement de terrain, tous les secteurs se localisent en zone bleue (glissement et coulée) du PPR. Les futures constructions ou aménagements devront respecter le terrain naturel (selon les prescriptions du règlement) et les dispositions applicables en zone bleue du PPR Mouvement de terrain (les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les couloirs naturels des ravines et vallons doivent être préservés, ...).



2.4 - Les incidences notables des orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP

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

- le réaménagement de l'îlot Nord du quartier des Sœurs Munet
- la création et l'aménagement d'un nouveau quartier durable dans le Haut-Careï.

L'îlot Nord du quartier des Soeurs Munet



RISQUES NATURELS - Quartier des Soeurs Munet	
Enjeux	Le versant surplombant le site est soumis à un risque de mouvement de terrain identifié dans le PPR. La plaine alluviale du Borrigo est inondable, l'étroitesse et la pente générale soutenue ainsi que l'intensité des précipitations font de ce secteur une zone particulièrement vulnérables dans un contexte de forte urbanisation. Le site est en bordure de la zone inondable
Incidences prévisibles	Inondation possible lors des fortes crues des constructions en zone inondable, contribution limitée de l'OAP aux apports pluviaux ☹
Mesures	Imposer des systèmes de rétention ; stockage, infiltration Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres

Source : CEREG Territoires

NUISANCES - Quartier des Soeurs Munet	
Enjeux	La D22- cours René Cotty bordant le site de l'OAP est classée en voirie bruyante de classe 4. L'impact sonore concerne une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie
Incidences prévisibles	Le projet s'inscrit dans la zone de nuisance sonore, le projet de faible ampleur ne génère pas d'incidence acoustiques supplémentaires significative 😐
Mesures	Instaurer des reculs suffisants (zone tampon), prescriptions d'isolement acoustique

PAYSAGE - Quartier des Soeurs Munet	
Enjeux	Présence en surplomb du site d'une petite colline boisée «la colline de la Vierge» dans un secteur fortement urbanisé. Présence du monastère de l'Annonciade. À proximité du monastère se trouve un vignoble en restanques.
Incidences prévisibles	Incidence du projet sur la perception du site depuis la RD22 ☹
Mesures	Définition des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles vers la colline de la Vierge et protection des bâtiments remarquables.

Le nouveau quartier du Haut Careï

Ce projet est situé quartier de Saint Roman. Le projet du Haut Careï constitue la fin de l'urbanisation de l'ancienne ZAC du même nom approuvée par Arrêtés Préfectoraux des 1/09/1981 et 10/02/1983 et supprimée par Délibération du Conseil Municipal du 22/12/2008.
Une étude d'impact a été rendue nécessaire suite à une demande d'examen au cas par cas déposée par la Ville de MENTON en date du 21 juin 2012, complétée à la demande de la DREAL (Autorité Environnementale). Les principaux éléments à retenir de cette opération sont rappelés ci-après.



Source : CEREG Territoires

RISQUES NATURELS - Quartier du Haut Careï	
Enjeux	Secteur partiellement boisé à base de résineux soumis à un risque feux de forêt Secteur Sud de fond de vallon soumis au risque d'inondation Secteur Sud de la zone en aléas fort à moyen Mouvement de terrain - Principe d'inconstructibilité (Préconisations au regard de l'étude CEREMA)
Incidences prévisibles	Augmentation de la vulnérabilité face aux risques naturels (incendie, inondation, mouvement de terrain) ☹
Mesures	Éléments de paysage à protéger au Nord et au Sud de la zone Prescriptions relatives à la trame verte et bleue dans les espaces de corridors écologiques Préconisations en matière d'urbanisation et de constructibilité en cohérence avec la connaissance des aléas mouvement de terrain sur ce secteur (étude CEREMA). Conserver les principes de restanques

PAYSAGE - Quartier du Haut Careï	
Enjeux	Secteur d'ambiance rurale et naturelle, secteur visible en perceptions rapprochée et éloignée
Incidences prévisibles	Impact visuel fort du projet pour le voisinage et depuis les perceptions lointaines ☹
Mesures	Prescriptions sur l'insertion paysagère, définir des hauteurs de bâtiments respectant les séquences et perceptions visuelles Préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage et notamment sur le massif boisé de la forêt de Menton situé sur le versant opposé Éléments de paysage à protéger et corridors écologiques de la trame verte et bleue

BIODIVERSITE - Quartier du Haut Careï	
Enjeux	Secteur hors zone d'intérêt écologique majeur mais milieux semi-ouverts participant à la trame verte, présence de vallons raccordant le versant au fond du Caréï Une belle diversité biologique quant aux Oiseaux et aux Lépidoptères Rhopalocères évoquée dans l'étude d'impact Le Barbeau méridional et le Blageon, liés au cours d'eau semi permanent du Careï, deux espèces vulnérables et à très forte valeur patrimoniale
Incidences prévisibles	Renforcement de la fragmentation du corridor écologique local identifié ☹ Incidence sur les habitats nécessaires pour le maintien de la Fauvette orphée, évoquée dans l'étude d'impact ☹
Mesures	Préservation des ravins et zones humides en les identifiant en tant qu'éléments de paysage à protéger et corridors écologique de la trame bleue communale, et du fond de la vallée du Caréï (bande de recul non constructible de part et d'autre de l'axe des cours d'eau) dans le respect des prescriptions relatives à la trame verte et bleue Programme de végétation adaptée au milieu ouvert méditerranéen dans les espaces libres Assurer des couloirs de déplacements libres de toute construction Imposer des clôtures perméables Gestion des eaux pluviales pour maintien des conditions hydrologiques du Careï Coefficient de végétalisation de 60% en zone IAU

2.5 - Les incidences notables sur les sites Natura 2000

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC): «Vallée du Caréï – collines de Castillon»

Le projet urbanistique de la ville s'inscrit dans un contexte naturel marqué par une urbanisation importante sur le littoral, les flancs de collines mais également le long des petits fleuves côtiers. Cette urbanisation est très contrastée à l'échelle de la commune et l'on note des secteurs denses et des zones plus lâches au niveau de certains massifs ou encore dans les rares espaces agricoles. Le PLU vise à densifier des zones déjà urbanisées (zones U) et à ouvrir à l'ouverture certains secteurs en bordure immédiate de zones aujourd'hui urbanisées (zones AU). Globalement on constate que le projet préserve de manière notable les espaces les plus naturels de la commune qui sont définis en zones naturelles (Zones N) et zones agricoles (zones A) écartant ainsi les plus grands risques d'atteinte à la qualité des milieux naturels de Menton. Ces classements favorisent ainsi la préservation de la biodiversité.

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC): **« Vallée du Caréï – collines de Castillon »**, que la mise en œuvre du document d'urbanisme de Menton n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

Le site d'Intérêt communautaire (SIC) : «Cap Martin»

Les impacts potentiels sont :

- un surcroît d'eaux usées, qui devront être traitées avec une garantie de performance maximale compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur
- une augmentation du ruissellement et des rejets d'eaux pluviales, avec les mêmes impératifs que dans le cas précédent
- un accroissement de la fréquentation et du niveau général d'activité au niveau du port et de ses abords.

Les mesures de prévention des impacts consistent :

- à subordonner l'extension de l'urbanisation, cela consiste si nécessaire à la mise à niveau du système d'assainissement. Le règlement du PLU énonce l'obligation du raccordement des opérations au réseau d'assainissement collectif de la commune, assurant ainsi l'absence d'impact sur le milieu marin

- à apporter le maximum de garanties techniques pour la limitation et le traitement des rejets d'eaux pluviales, qui auront des performances élevées en tout temps, et en tenant compte des conditions particulières créées par l'existence d'un risque de submersion sur le littoral mentonnais. Ces garanties devront être confirmées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones U, au regard du projet d'aménagement opérationnel. Le cas échéant, une étude d'impact précisera les incidences possibles du projet sur le site Natura 2000 de Cap Martin et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et les compenser. Le règlement du PLU évoque également la nécessité d'une gestion des eaux pluviales s'appuyant sur une collecte et un traitement systématiques suivant les prescriptions du zonage pluvial.

Dans la mesure où ces projets d'urbanisation n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'écocomplexe marin , le projet de PLU n'aura dans ce cas pas d'atteinte sur le site Natura 2000 en question.

Source : CEREG Territoires

La gestion économe de l'espace est assurée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, en affichant clairement ces objectifs dans plusieurs orientations et par une volonté de mixité spatiale et fonctionnelle. La valorisation des dents creuses aura des incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain. Les surfaces des zones U proviennent à 73% des zones U du POS et à 18% des zones NB. Le classement des zones U des secteurs déjà urbanisés n'est donc qu'une mise en compatibilité avec la situation actuelle. Seules 4,3 % des surfaces de zones U sont effectivement ouvertes à l'urbanisation, ce qui représente 21,4 ha , dont 2,7 ha de zones à urbaniser (AU). La progression des zones A engendrera des incidences sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles. L'augmentation des zones N (+ 21%) et des EBC (+ 52%) et le classement de certains espaces naturels, localisés dans les zones urbaines, en «éléments de paysage à préserver» participent à la préservation des continuités écologiques du territoire communal. Enfin dans les zones UA et UB, un coefficient d'emprise au sol relativement important répond à cet enjeu et fait écho aux ambitions du PADD.

Le projet de PLU prend également en compte **les risques naturels**, en inscrivant dans le PADD des mesures en termes de limitation d'imperméabilisation des sols, de ressource en eau, et de contention de l'urbanisation afin de réduire l'exposition aux risques inondations et incendies. Le zonage et le règlement respectent les consignes du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain et prennent en compte la cartographie aléas Mouvement de terrain (Etude CEREMA) et imposent de nombreuses règles en faveur de la limitation des risques inondations et incendies (espaces de pleine terre, emprise au sol des constructions). La réduction des impacts liés à l'imperméabilisation des sols est un engagement clairement affichée dans le PADD : réalisation de bassins de rétention et encouragement aux réserves d'eau, réglementation de la constructibilité le long des axes des vallons, maintien en bon état des barmes, du réseau de canaux et d'écoulement des eaux de pluie. Le risque d'extension des incendies est limitée par l'augmentation des coupures agricoles et l'élargissement des voies favorisant l'intervention des secours.

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, permettant **la préservation de la biodiversité** sont respectés dans le zonage et répondent ainsi l'orientation 2 du PADD : « Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités ». De plus, le projet prend bien en compte les zones identifiées dans la Trame Verte et Bleue (sites Natura 2000, espaces identifiés au titre de la DTA Alpes-Maritimes notamment) pour lesquelles les dispositions doivent être respectées dans chaque zone concernée.

Le patrimoine paysager et bâti est protégé et mis en valeur à la fois par le maintien des typologies paysagères existantes, du caractère traditionnel des constructions et du paysage identitaire de menton (agrumiculture et poumon vert urbain),objectifs affichés dans le PADD et déclinés dans le règlement graphique et écrit.

La protection de la ressource en eau est assurée qualitativement par la limitation des rejets polluants dans le milieu naturel. Le PADD prévoit d'assurer une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution. Pour les habitations non reliées à un réseau d'assainissement, les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle. Des préconisations en matière de réalisations d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluvia sont également inscrites dans le règlement du PLU.

Enfin, **la qualité du cadre de vie** passe notamment par une meilleure qualité de l'air, la sécurité, la limitation du bruit et le confort des habitations. De très nombreuses actions du PADD répondent à ces problématiques. Elles sont pour la plupart reprises dans le règlement, en développant les déplacements doux, en permettant globalement l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable et la réhabilitation thermique des logements, ou encore en préservant les espaces naturels tout en permettant une gestion raisonnée de la forêt, nécessaire à l'approvisionnement en matière première biomasse.

Source : CEREG Territoires

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune s'est appuyée sur :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Principes d'aménagement et objectifs communaux

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

La commune de Menton fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation de son patrimoine et du grand paysage, fond de scène d'un cadre de vie de qualité, dans les orientations de son PADD, tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation, en cohérence avec les projections démographiques souhaitées.

Le PADD opte pour une urbanisation raisonnée, en continuité des pôles urbains existants. Dans les espaces paysagers les plus sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces urbanisés, proches du centre-ville et des vallées, des principales aménités ou encore des transports en commun, la commune projette de renforcer l'urbanisation déjà dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes et le contexte paysager. Les différents pôles de vie et de centralité de la commune (centre-ville, Saint-Roman/Haut-Careï, Monti), seront renforcés.

Les évolutions projetées devront, en outre, tenir compte du niveau de desserte et d'équipement en réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable existants et projetés, mais également des problématiques de risques (mouvements de terrain, inondation, incendie de forêt). Elles devront également répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière d'équipement de la personne et proposer des aménagements en conséquence (structures pour la jeunesse, pour les personnes âgées, centre de télétravail pour les actifs, etc.).

- **Mettre en valeur les espaces porteurs de richesse environnementale en préservant les continuités écologiques**

La protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie apparaît commune une priorité dans les orientations du PADD de Menton. Il s'agit, d'une part, des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental, et d'autre part, de l'ensemble des espaces remarquables identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes.

Sur la commune, la « Trame Verte et Bleue » apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, cours d'eau, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine. Elle participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont préservés.
Les espaces agricoles, développés dans le projet communal, participent également à cette trame naturelle. Leur préservation et leur mise en valeur contribuent à la diversité des milieux, essentiel au maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

- **Proposer un habitat et un territoire accessibles à chacun**

Le PADD vise à favoriser les évolutions urbaines dans les quartiers existants en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins. Les besoins en logements pour maîtriser l'accroissement démographique sont de 120 logements par an, soit 2 200 logements jusqu'en 2030 (durée de vie du PLU) auxquels d'ajoutent les besoins en logements sociaux pour répondre à la demande toujours plus croissante (659 logements).

Dans les espaces urbains et paysagers les plus sensibles, la commune fait le choix de limiter la densité des constructions, pour garder un cadre de vie hautement qualitatif. A l'inverse, dans les secteurs urbains constitués proches du centre-ville et dans les vallées, ou les quartiers d'habitat pavillonnaire - Les Castagnins, La Corniche des Serres de La Madone, L'impasse des sources, Le Baousset, etc. (zones UC du PLU) -, le projet de PADD définit des objectifs de restructuration et de développement urbain plus conséquents.

L'évolution du territoire mentonnais s'inscrira également dans les enjeux environnementaux actuels de réduction des consommations énergétiques. Pour se faire, le PADD préconise le recours aux énergies renouvelables et une conception bioclimatique des bâtiments pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Par ailleurs, le projet d'aménagement communal s'engage à répondre aux problématiques d'accessibilité du territoire mentonnais. Compte tenu de la topographie marquée du territoire, le réseau viaire s'étend principalement dans la plaine littorale et les vallées du Borrigo et du Careï ; le reste du territoire étant desservi par des axes secondaires souvent étroits et sinueux rendant la circulation parfois difficile.
Les orientations communales projettent la requalification et à la mise en sécurité des voies de desserte, notamment dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, pour répondre aux besoins et à la sécurité des usagers, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Il s'agit également de renforcer les liaisons entre les quartiers par des itinéraires de délestage et de contournement des principaux axes des vallées, et en favorisant le développement des cheminements doux au travers d'une politique de réhabilitation des anciens chemins ruraux très nombreux sur la commune. Cela participe par ailleurs à réduire l'usage de la voiture individuelle.

- **Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive**

A Menton, les commerces, services et équipements présents sur le territoire communal sont concentrés dans le centre-ville, le bas des vallées du Borrigo et du Careï ou encore dans les pôles de vie secondaires de Saint-Roman et de Monti.

Le recentrage du développement urbain dans les espaces proches des principales aménités, vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie et réduire les déplacements motorisés ainsi que la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent. Cela permet également de valoriser et de compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés actuels et futurs.

Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et de l'artisanat pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est un enjeu majeur pour la commune, traduit dans le PADD.
Le PADD exprime par ailleurs la volonté communale forte de dynamiser et de pérenniser les activités touristiques, élément essentiel du dynamisme mentonnais.

- **Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La commune de Menton est amenée à se développer tant en termes économique que démographique, dans le respect des réalités et du contexte local.

S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démograhiques et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie, par rapport aux années précédentes, mais cohérente avec ses potentialités foncières actuelles. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et de redélimiter les limites de la ville, tout en répondant aux futurs besoins des mentonnais.

En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer au maximum son territoire dans les limites urbaines actuelles, en consommant une minimum d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires - les espaces consommés ont pour but de prendre en compte le bâti existant ou de conduire à l'aboutissement de projets communaux ou intercommunaux nécessaires au développement démographique et économique -. Elle se fixe également pour objectif de contenir l'emprise urbaine par rapport aux zones définies dans le POS.

Pour ce faire, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment une réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville. Il s'agit donc de privilégier de nouvelles formes urbaines, plus compactes, et cohérentes avec les principes du développement durable.

Délimitation des zones et traduction réglementaire du projet d'aménagement communal

Les dispositions réglementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Prescriptions particulières, règlement et zonage) traduisent les grands objectifs communaux déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment :

- Répondre aux besoins et attentes de la population,
- Dynamiser l'économie locale,
- Développer le potentiel touristique de la commune,
- Assurer la protection du paysage et du cadre de vie de qualité des mentonnais.

Elles projettent également l'aménagement du territoire mentonnais à long terme en mettant l'accent, plus particulièrement, sur des sites sur lesquels des opérations d'aménagement sont programmées ou pour lesquels la commune souhaite, dès à présent, engager une réflexion urbanistique.

> Le zonage et le règlement

Le zonage du PLU se décline en quatre types de zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N). Pour chacune des zones, le règlement d'urbanisme associé se décline en 16 articles* régissant la constructibilité. Le zonage identifie également des éléments graphiques spécifiques qui réglementent certaines vocations, indépendamment des dispositions réglementaires des zones (emplacements réservées, espaces boisés classés, etc.). L'ensemble de ces éléments traduisent les objectifs du PADD.

Une réponse aux besoins et attentes de la population

Le PLU apporte une réponse aux besoins en logements et en équipements de la population mentonnaise résidante et anticipe également ceux liés à la croissance démographique projetée à l'horizon 2030 (+0,35% par an jusqu'en 2030 en moyenne). Dans ce cadre, certains secteurs de la commune ont été identifiés comme susceptibles d'être porteurs de la capacité de production de logements, d'équipements, de stationnement, etc.

** Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015, conformément au décret du 28.12.2015, article 12*

La zone UAa recense l'urbanisation de la frange littorale et la qualité architecturale du centre-ville mentonnais. L'urbanisation nouvelle, principalement issue d'opérations de requalification et/ou rénovation des bâtiments existants, devra s'inscrire dans la typo-morphologie du tissu urbain présent.
A ce titre, la hauteur des constructions est limitée à 22 m, dans la continuité des règles définies dans le Plan d'Occupation des Sols. Compte-tenu du niveau d'équipement et de desserte de la zone, ainsi que de la proximité avec les principales aménités, ces zones ont vocation à être densifiées : l'emprise au sol des constructions est donc fixée à 70% de l'unité foncière.

Le espaces urbains constitués, espaces centraux de vie, situés en continuité du centre-ville, dans les vallées et à Saint-Roman (zones UAb et UB) ont vocation à être densifiés en cohérence avec l'architecture et la typo-morphologie du bâti existant. Ils se distinguent par les hauteurs et l'emprise au sol des constructions qui y sont autorisées. **Dans les secteurs UAb**, situés en continuité immédiate du centre-ville et dans les vallées du Borrigo et du Careï, la hauteur des bâtiments est fixée à 22 m (7 niveaux), avec un niveau supplémentaire autorisé en attique, en cohérence avec les immeubles existants et la topographie du site. L'emprise au sol maximale des constructions est, quant à elle fixée à 60 % de l'unité foncière. La densité urbaine projetée y est donc plus importante.

Dans les zones UB – UBa, UBb, UBc et UBd -, les hauteurs et emprises au sol sont définies au regard du tissu existant :

- UBa : CES de 50% et hauteur limitée à 15 m (R+4)
- UBb : CES de 40 % et hauteur limitée à 12 m (R+3)
- UBc : CES de 30 % et hauteur limitée à 9 m (R+2)
- UBd : CES de 15 % et hauteur limitée à 9 m (R+2). Le secteur UBd, à Garavan, répond plus particulièrement aux objectifs de protection du grand cadre paysager, au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (préservation des espaces urbanisés sensibles à forte valeur paysagère et espaces proches du rivage).

Les secteurs pavillonnaires moyennement denses (zones UC), implantés sur les versants arborés de la commune, ont vocation à être développés, de manière

maîtrisée, tout en conservant une trame urbaine aérée et un cadre de vie de qualité qui qualifie ces espaces. Pour ces secteurs principalement à vocation résidentielle, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière et la hauteur définie à 7 m. Dans ces conditions, l'habitat individuel est favorisé. En outre, les espaces à caractère naturel, constituant notamment des éléments de la trame verte et bleue communale, sont préservés par des dispositions réglementaires et graphiques spécifiques (articles 13 des dispositions générales et des dispositions des zones, éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, espaces boisés classés (EBC)).

Les espaces dédiés aux équipements collectifs et d'intérêt public (zones UE) font l'objet d'un classement spécifique dans le PLU. Pour ces secteurs destinés à recevoir, en priorité, des équipements publics et/ou l'aménagement/réorganisation des structures existantes, les dispositions réglementaires du PLU ont été adaptées. Les hauteurs autorisées sont plus importantes (18 m), en cohérence avec les besoins liés à ce type de constructions. En outre, pour ne pas bloquer la réalisation de ces équipements publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

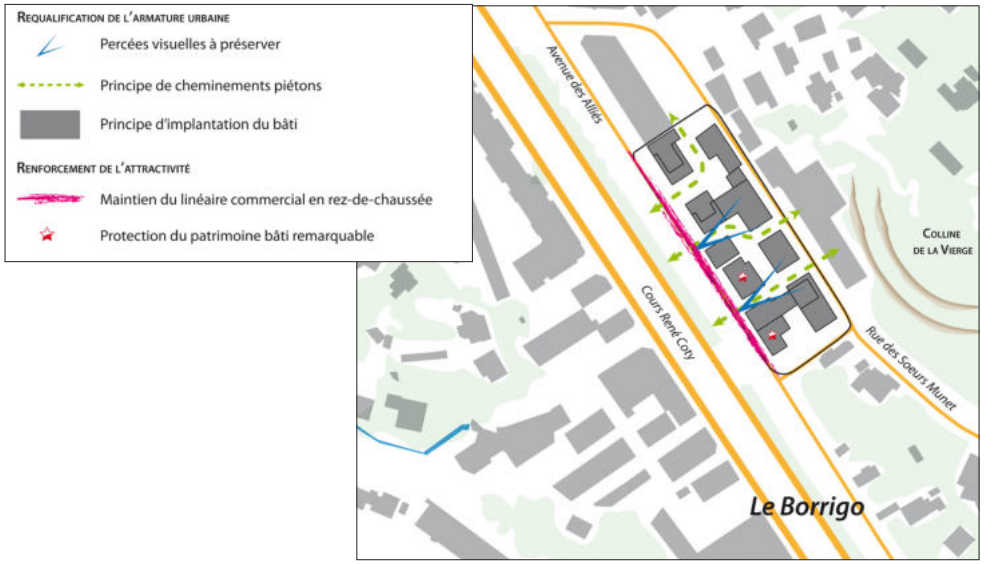
Dans certains secteurs du territoire communal, la commune projette des programmes de requalification urbaine. Les aménagements projetés ont été traduits dans un **plan de masse (zones UM)**. Cette zone concerne trois sites en particulier pour lesquels des dispositions graphiques et écrites particulières ont été définies dans le PLU, en fonction des programmes d'aménagement envisagés (UMa – Garavan-Hambury – habitat/équipements/activités, UMb – Rosmarino – habitat/tourisme, UMc – Les Soeurs Munet – habitat/commerces). Les secteurs à plan de masse définissent de manière précise les gabarits dans lesquels les futures constructions devront s'implanter (polygones d'implantation du bâti, hauteur, etc).
Le secteur des Soeurs Munet fait plus particulièrement l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation qui traduit le programme d'aménagement retenu pour ce quartier.

<u>OAP – Réhabilitation de l'îlot Nord des Soeurs Munet</u>
Le quartier des Soeurs Munet se situe dans le bas du vallon du Borrigo. Le site est aujourd'hui principalement occupé par des constructions à usage d'habitation et quelques commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles existants.
Le projet d'aménagement retenu envisage la requalification de la trame urbaine existante, en harmonie avec la typologie bâtie et architecturale caractéristique du bas du Borrigo, tout en respectant le contexte environnemental et paysager dans lequel il s'inscrit.

Les grands principes d'aménagement sont :

- Requalifier l'armature urbaine de l'îlot Nord : conserver une trame urbaine aérée, en cohérence avec la typologie bâtie du quartier ; préserver les vues sur la colline de la Vierge, en arrière-plan.
  Dans le PLU, ces principes d'aménagement sont traduits par un classement au sein d'une zone urbaine spécifique UMc ; secteur à plan de masse proposant des règles de gabarit spécialement adaptée au programme projeté. Les nouvelles constructions seront en harmonie avec la morphologie et de l'architecture du bâti existant. Cette opération d'aménagement permettra également de résorber les constructions dégradées ou de mauvaises qualités présentes aujourd'hui sur le site.

- Renforcer 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 du bas du Borrigo ; protéger le patrimoine architectural mentonnais.
  Dans le PLU, ces orientations d'aménagement se traduisent par un classement au sein d'une zone urbaine favorisant la mixité fonctionnelle. Y sont autorisés les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation. En outre, deux bâtiments remarquables sont identifiés et protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont caractéristiques de la qualité architecturale du quartier des Soeurs Munet. En conservant ces bâtiments, la commune souhaite préserver la typicité de ce quartier.



Principes d'aménagement cartographiés - Requalification de l'îlot Nord des Soeurs Munet

La zone IAU traduit plus particulier le projet de création d'un nouveau quartier dans le Haut-Careï. Le projet d'aménagement retenu par la Commune, pour ce site, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP - cf. ci-dessous). Amené à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme, il a pour vocation de renforcer le pôle de vie de Saint-Roman en accueillant des logements, des commerces, des services et des équipements publics, en complément de l'offre existante. En cohérence avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP, la constructibilité maximale autorisée dans le cadre de l'opération est fixée à 18 500 m² de surface de plancher et la hauteur maximale des constructions plafonnée à 15 m avec une sur-hauteur de 3 mètres sur 40 % de l'emprise bâtie admise sur l'ensemble de la zone (constructions en étage respectant la topographie marquée du terrain).

<u>OAP – Création d'un nouveau quartier dans le Haut-Careï</u>

Le quartier de Saint-Roman constitue un pôle de vie majeur sur la commune de Menton. Idéalement situé à proximité des grands axes de desserte de la commune (bretelle de l'autoroute A8, RD 2566 reliant le centre-ville à la zone d'activités du Haut-Careï), il a vocation à être développé.

Dans cette optique, la Municipalité projette la création d'un nouveau quartier de vie. Il accueillera des constructions à destination de commerces, de services, d'équipements ainsi que des habitations.

Le site retenu s'étend sur des espaces de coteaux orientés Sud-Ouest, relativement pentus, en rive gauche du Careï, en continuité de l'urbanisation existante.

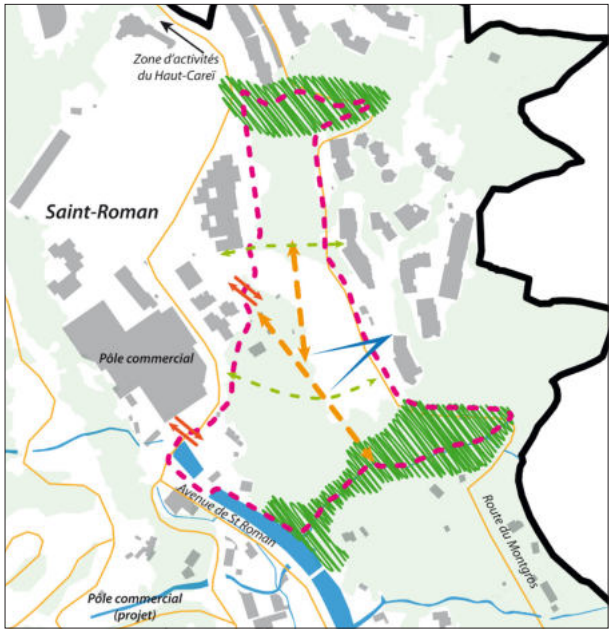
Les grands principes d'aménagement retenus pour ce projet sont :

- Renforcer le pôle de vie existant au travers de la création de logements, de commerces, équipements et services :
  - Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du secteur
  - Assurer l'accessibilité et la desserte du site grâce à la réalisation de voiries adaptées à l'opération programmée ainsi qu'à la topographie du site.
- Intégrer le projet au contexte environnemental et paysager :
  - Prendre en compte les problématiques de mouvements de terrain marquées dans ce secteur de la commune
  - Proposer un aménagement cohérent avec la morphologie du site
  - Sauvegarder la qualité faunistique et floristique du site.

Ces principes d'aménagement sont traduits dans le PLU au travers d'un zonage et des dispositions réglementaires spécifiques. Afin de permettre la réalisation du projet retenu, le site est inscrit au sein d'une zone IAU dans le PLU. Il s'agit d'une zone favorisant la mixité des fonctions urbaines, destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme ; l'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation des réseaux (eau, assainissement, desserte). Une Servitude de Mixité Sociale (SMS) a également été délimitée sur le secteur afin de renforcer la mixité sociale du quartier.

Le grand cadre paysager sera préservé : la hauteur des constructions est limitée

à 15 m, en cohérence avec la topographie du site et la typologie du bâti alentours ; des éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont en outre délimités au Nord et au Sud du site, afin de protéger les espaces boisés existants et le vallon, élément constituant un couloir écologique inscrit dans la trame verte et bleue communale.



Principes d'aménagement cartographiés - Création d'un nouveau quartier dans le Haut-Careï

Vers une économie locale dynamique et attractive au travers du développement des activités et de l'emploi...

Situé en front de mer, en continuité du Port de Garavan, **l'espace – dit « Espace Rondelli » à vocation mixte (zone UF)**, fait partie des espaces littoraux à requalifier. La commune projette de repenser ce secteur dans sa globalité, en cohérence avec le contrat de concession engagé avec l'État pour ces terrains inscrits dans le Domaine Public Maritime. Afin d'anticiper les besoins liés à l'évolution de cette zone, il fait l'objet d'un classement spécifique. Le programme d'aménagement n'étant pas encore clairement défini à ce jour, les règles d'urbanisme seront précisées ultérieurement en fonction du projet retenu. A l'heure actuelle, un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG - article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme) a été défini pour une durée de 5 ans. Au terme de cette période, si la commune ne s'est pas positionnée sur un projet d'aménagement, des dispositions réglementaires strictes s'appliqueront, en cohérence avec les modalités d'application de la Loi Littoral pour cet espace protégé de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces proches du rivage).
Dans ce cadre, afin de maintenir un certain ordonnancement du tissu urbain de la zone, les règles d'implantation et de hauteur sont précisées : implantation à au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives et hauteur limitée à 9 m pour les activités, sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 46 % de l'unité foncière, correspondant aux constructions existantes tout en laissant la possibilité aux constructions à usage commercial (hypermarché notamment) de s'étendre, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

Les zones d'activités artisanales et industrielles (zones UZ) ont vocation à être renforcées. Le maintien du dynamisme économique de la commune constitue, en effet, l'un des grands axes du projet d'aménagement de Menton. A ce titre, deux secteurs dédiés aux activités artisanales et industrielles ont été identifiés sur le plan de zonage : UZa – création d'une zone spécialement dédiée aux activités artisanales et UZb – zone d'activités industrielles.

Les dispositions réglementaires définies pour ces secteurs sont fonctions des besoins liés au fonctionnement des activités autorisées dans la zone : emprise au sol fixée à 70% de l'unité foncière, hauteur limitée à 12 m en UZa et 15 m en UZb. En outre, afin de permettre la densification de ces zones, les règles d'implantation ont été revues. Les constructions pourront ainsi s'implanter, soit à l'alignement existant, soir à 3 m par rapport aux emprises et voies publiques.

Toutefois, la zone d'activités industrielles de Menton-Castellar est aujourd'hui saturée. La commune, en partenariat avec la CARF compétente en matière de développement économique, envisagent son extension dans le quartier de Monti. **La zone IIAUz** traduit cette volonté. Le projet d'aménagement de l'extension de la ZA n'étant pas encore défini à ce jour, le PLU ne définit pas de règles particulières pour cette zone. Les dispositions réglementaires du PLU seront adaptées en fonction du programme retenu par la Municipalité et la CARF (études en cours).

... et du potentiel agricole de la commune

Le territoire communal est propice, depuis de nombreuses années, à la culture des oliviers et des agrumes, et plus particulièrement du Citron de Menton. Dans ce cadre, une IGP « Citron de Menton », définissant l'aire géographique de production du citron à l'échelle de la CARF, a été obtenue en 2015. Le PLU traduit la volonté de La Municipalité de renforcer ces activités et donc de développer la vocation agricole de la commune.
Les zones agricoles du PLU concernent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère, biologique et de gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.
Ces zones sont classées en zone A. Le règlement s'y référant pérennisera, dans leur globalité, ces secteurs en autorisant uniquement les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou agro-pastorales, ainsi que les équipements collectifs ou de services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Dans ces secteurs, afin de respecter la typo-morphologie des constructions existantes, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.
Les secteurs à vocation agricole inscrits au sein d'une zone protégée au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000 bénéficient d'un classement spécifique en secteur Ap pour lequel les règles définies limitent strictement la constructibilité.

Des potentialités touristiques renforcées

L'un des axes forts du projet d'aménagement communal est le renforcement de la vocation touristique de la commune. Dans ce cadre, les activités et sites touristiques bénéficient d'un classement spécifique (zones UT). Deux sites correspondant à des activités touristiques ou d'hébergement hôtelier ont notamment été identifiés : **le secteur UT1 correspondant au camping Saint-Michel, le secteur UT2 s'étendant sur la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie.** La requalification de ce site est envisagée par la commune. Il a vocation à recevoir des activités hôtelières et de bien-être.

Menton a la particularité de compter deux ports. La **zone portuaire de Garavan** est traduite dans le PLU au sein d'une zone particulière (zone UP). Afin de répondre aux besoins spécifiques liés au fonctionnement du Port de Garavan et des activités connexes (commerces, logements, etc.), ce secteur s'inscrit dans une zone urbaine particulière dans le PLU.

Les espaces littoraux dédiés aux activités balnéaires sont, quant à eux, traduits au sein de la zone UPl. Cette zone correspond aux activités implantées le long de La Promenade de la Mer (activités balnéaires, commerces et services), sous contrat de concession. Les dispositions réglementaires définies pour cette zone ont vocation à maintenir et développer les activités de plage de la commune (emprise au sol non réglementée, hauteur des constructions limitée à 7 m).

En outre, au sein de la zone UA, vitrine touristique de Menton et afin de maintenir voire renforcer la capacité en hébergement touristique de la ville, le règlement

introduit des dispositions réglementaires interdisant, selon certaines conditions, le changement de destination des hôtels. Ainsi, sont autorisés uniquement les changements de destination des hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières de moins de 20 chambres ou situés sur la frange littorale (au sud de la voie ferrée), ou encore ceux situés dans un tènement immobilier dont ils occupent moins de la moitié de la superficie totale en habitation, à la condition impérative que ces changements de destination n'aient pas pour conséquence de modifier le surclassement de la commune. Le changement de destination en vue de réaliser des équipements collectifs d'intérêt général est également autorisé dans cette partie de la commune.

Des servitudes au bénéfice de projets

Le PLU définit également des servitudes spécifiques favorisant la réalisation de projets d'aménagement porteurs de mixité sociale et fonctionnelle.
En vue de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le Contrat de Mixité Sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 signé entre la Commune, la CARF et l'Etat à l'été 2016 (réalisation de 227 logements sociaux pour une période de 3 ans, pour une production globale de logements de 578 unités), le PLU identifie 15 sites dédiés à la réalisation d'opérations de logements sociaux. Ces **Servitudes de Mixité Sociale** (SMS) devraient permettre, à l'horizon du PLU, de produire plus de 550 logements sociaux.
En outre, des **Périmètres de Mixité Sociale** (PMS) ont également été définis sur les zones UA et UB (à l'exception du secteur UBd) pour renforcer l'effort de production de logements. Cet outil devrait, lui, permettre la réalisation d'environ 150 logements conventionnés.
Ainsi, le PLU vise la production globale de près de 830 logements sociaux d'ici 2030, via la mise en oeuvre des servitudes et périmètres de mixité sociale ainsi que la réalisation de projets d'aménagement à vocation sociale engagés (aire d'accueil des gens du voyage, logements étudiants et saisonniers), ce qui permettre de répondre favorablement à l'intégralité des objectifs de production fixés par le Contrat de Mixité Sociale et donc aux besoins des mentonnais.

Des **Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** ont également été délimités sur des secteurs à enjeux communaux et pour lesquels La Municipalité souhaite se laisser le temps de la réflexion en vue d'engager des programmes d'aménagement cohérents. Ces périmètres permettent de bloquer la constructibilité d'un terrain pour une période de 5 ans (constructions et installations inférieures à 20 m² de surface de plancher, annexes et garages inférieurs à 20 m²). Ils sont délimités au niveau de l'îlot Ardoïno (centre-ville, zone UAa), de l'espace Rondelli à Garavan (zone UF)et de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie (zone UT2).

Une protection du patrimoine et du cadre de vie mentonnais accrue

Menton se caractérise également par la qualité de son cadre de vie : ancienne cité de villégiature où les constructions, souvent majestueuses et à l'architecture remarquable, se sont implantées dans un cadre paysager caractéristique, entre mer et montagne. Le projet d'aménagement communal assure la préservation du paysage et du cadre de vie des mentonnais.

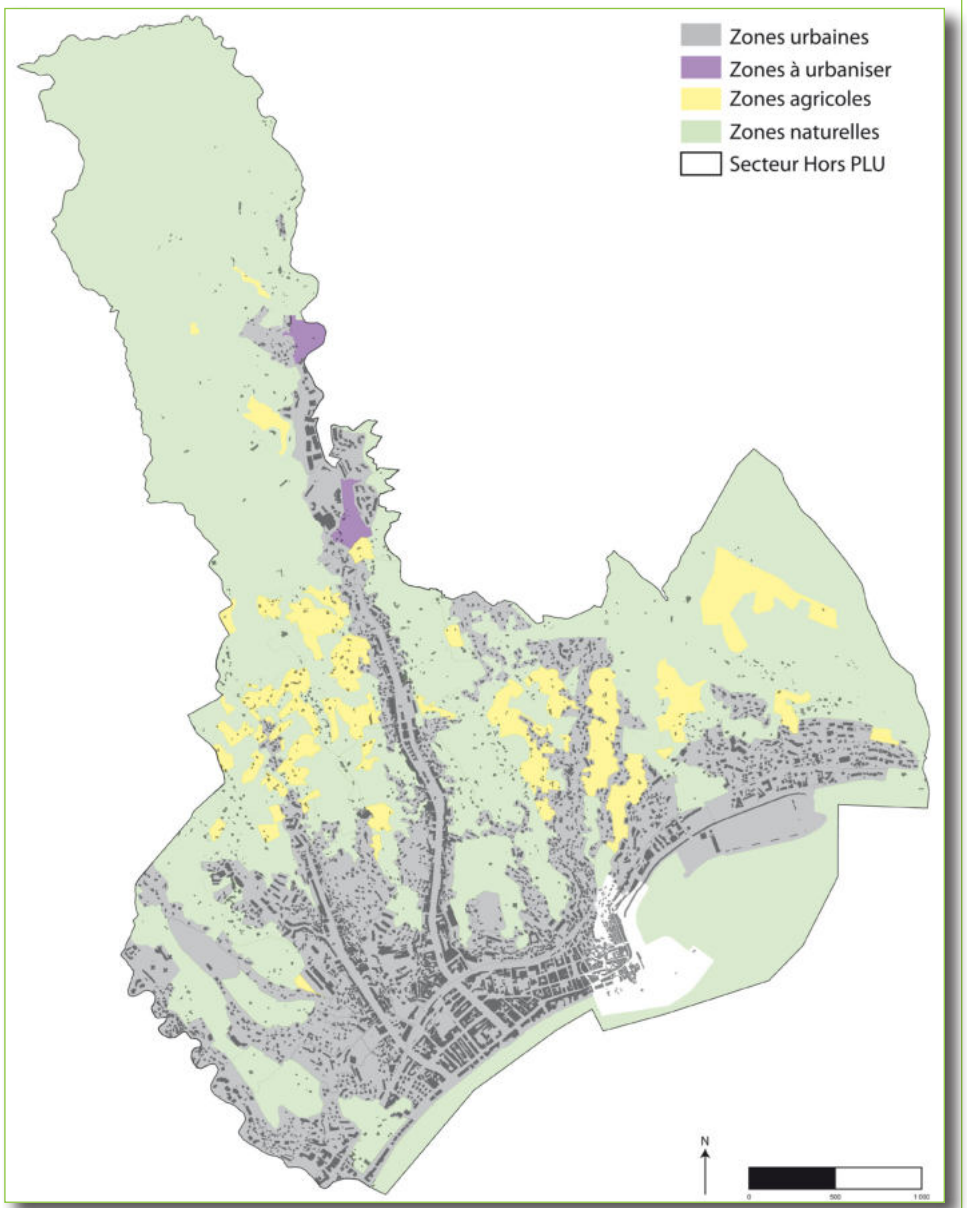
Dans le PLU, les zones naturelles (zone N) désignent les grands espaces naturels de la commune de Menton. Il s'agit d'espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.
Les dispositions réglementaires et le zonage permettent de préserver l'intégralité de ces espaces. Dans ces zones, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et les annexes sont également autorisées dans la zone N, à condition que les nouveaux aménagements ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou pastorale de ces secteurs.
Les espaces naturels plus particulièrement inscrits au sein d'une zone protégée au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000 bénéficient d'un classement en **secteur Np** pour lequel les règles définies limitent strictement la constructibilité (aménagements légers ne portant pas atteinte au site uniquement autorisés).

Des zones naturelles spécifiques ont également été créées afin de répondre à des besoins et/ou à des équipements communaux particuliers :

- **La zone Nc** correspond aux cimetières communaux – cimetière du Trabuquet et Parc du Souvenir - ; dans ces secteurs, les constructions autorisées se limitent aux installations et aménagements liés et nécessaires aux activités funéraires ainsi qu'aux espaces de stationnement dédiés et aux travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du cimetière.
- **La zone Ng** correspond au site retenu pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, en réponse aux obligations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage ; dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions à destination d'habitation (logement de gardien), limitée à 100 m² de surface de plancher et aménagés dans l'emprise de la construction existante.
- **La zone Nm** délimite le Domaine Public Maritime (DPM). Dans cette zone, seuls les travaux d'entretien et de gestion des digues existantes, les aménagements légers nécessaires à la sécurité de la navigation et les ouvrages techniques de protection des plages et de défense contre l'érosion sont autorisés.
- **La zone NPl** correspond aux plages situées le long des Promenades du Soleil et de la Mer, où ne sont autorisées que les installations précaires et démontables liées aux activités balénaires, sportives, de loisirs ainsi que celles liées aux établissements de bain, les aménagements handiplages et les équipements publics ou d'intérêt général nécessaires aux besoins des services publics balnéaires (postes de secours, sanitaires, etc.).
- **La zone Nv** identifie plus particulièrement les Vergers de La Madone dominant le Val de Gorbio. Ce site est spécialement dédié à la culture des agrumes, et notamment au Citron de Menton. Les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées à la gestion des risques et à l'entretien des constructions existantes.

Le PLU renforce par ailleurs la protection du paysage et du cadre de vie au travers de la mise en place de différents dispositifs :

- Les éléments de paysages à protéger (Articles L.151-19 et L.151-23 du Code



Les différents types de zones dans le PLU de Menton

de l'urbanisme) et les Espaces Boisés Classés (EBC – Article L.1131-1 du Code de l'urbanisme) assurent le maintien et la préservation des espaces naturels et boisés caractéristiques de Menton. Ces éléments participent, par ailleurs, au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire communal, en réponse aux obligations régionales fixées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA).

- Un inventaire du patrimoine remarquable bâti et naturel (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme) a été réalisé en complément du PLU. Il permet de sauvegarder le patrimoine historique et architectural (villas, palais, hôtels particuliers, etc.) de grande qualité que compte la commune ainsi que des éléments ponctuels du patrimoine naturel (arbres majestueux).

> Principales évolutions du document d'urbanisme entre le POS et le PLU

Conformément aux dernières législations ainsi qu'aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, le PLU propose un développement communal davantage axé sur une densification de l'urbanisation existante des espaces centraux (centre-ville et urbanisation des vallées).

Dans ce contexte, les limites des zones urbaines, agricoles et naturelles ont été redéfinies afin de correspondre aux réalités communales, à la typo-morphologie du tissu urbain existant et aux différentes vocations du territoire.

		Zones du PLU (ha)				Total
		U	AU	A	N	
Zones du POS (ha)	U	354,02	0,56	4,53	29,57	**388,68**
	NA	3,50	-	5,73	19,52	**28,76**
	NB	89,48	-	41,10	150,77	**281,35**
	NC	1,71	-	17,04	14,86	**33,62**
	ND	16,91	2,75	39,63	688,30	**747,59**
	ZAC	15,04	4,27	1,41	6,38	**27,11**
Total		**480,67**	**7,58**	**109,4**	**909,4**	**1507,1**

Les zones urbaines (U) représentent 480,5 ha, soit 31,9 % du territoire communal. Elles sont plus nombreuses qu'au POS - 388,7 ha (U) + 27,1 ha (ZAC) -, soit une augmentation de près de 71 ha. Ces changements résultent essentiellement de la modification de la délimitation et de la dénomination des zones. Elles intègrent désormais :

- Des zones urbaines du POS (354,02 ha) ;
- Des secteurs bâtis des zones NB du POS (89,48 ha),
- Des zones agricoles et naturelles du POS aujourd'hui urbanisées (18,62 ha) ;
- Une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï (15,04 ha) et de la zone NA de La Madone pour permettre la réalisation de projets d'aménagement à usage d'habitation (1,4 ha) ainsi que de la zone NA de la Colle Supérieure pour intégrer les constructions existantes en zone UC (2,1 ha).

Les zones à urbaniser (AU) représentent 7,6 ha, soit 0,5 % du territoire mentonnais. Elles ont été définies pour prendre en compte des opérations d'aménagement communaux ou intercommunaux tels que la réalisation d'un pôle de vie au Haut-Careï ou encore l'extension de la zone d'activités du Careï.
Le PLU laisse apparaître une nette diminution par rapport au POS ; les zones NA représentaient 28,8 ha. Ainsi, les zones AU proviennent :

- Du redécoupage des zones naturelles situées dans la partie Nord du vallon du Careï, pour permettre l'extension de la zone d'activités (2,75 ha) ;
- De l'intégration d'une partie de la ZAC à usage d'habitation du Haut-Careï dans le cadre de l'opération d'aménagement du nouveau pôle de vie (4,27 ha) ;
- De la reconversion de secteurs inscrits en zones urbaines dans le POS (0,56 ha).

Les zones agricoles (A) couvrent près de 109,4 ha, soit environ 7,3 % du territoire communal.
Elles sont en nette progression par rapport au POS (+200%). Cela traduit la forte volonté de la commune et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya de renforcer et développer ce type d'activités sur le territoire, au travers notamment de la promotion de la culture du citron, emblématique pour la

commune et l'intercommunalité.
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse approfondie des potentialités agricoles a été menée afin d'identifier clairement sur le plan de zonage, les terrains à inscrire en zone agricole.
Les nouvelles zones agricoles proviennent essentiellement :

- D'un reclassement des zones naturelles, compte-tenu de leurs potentialités (39,6 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (41,1 ha) ;
- D'une partie des zones à vocation agricole NC du POS (17,04 ha) pour lesquelles les terrains sont toujours exploités ;
- D'une reconversion de parcelles inscrites en zones urbaines ou à urbaniser au POS approuvé, au regard de leur état existant et de leur potentiel agricole (10,3 ha).

A Menton, **les zones naturelles** sont majoritaires. Elles représentent 909 ha, soit 60,3 % du territoire communal.
Plus nombreuses qu'au POS (+ 160 ha), elles résultent essentiellement :

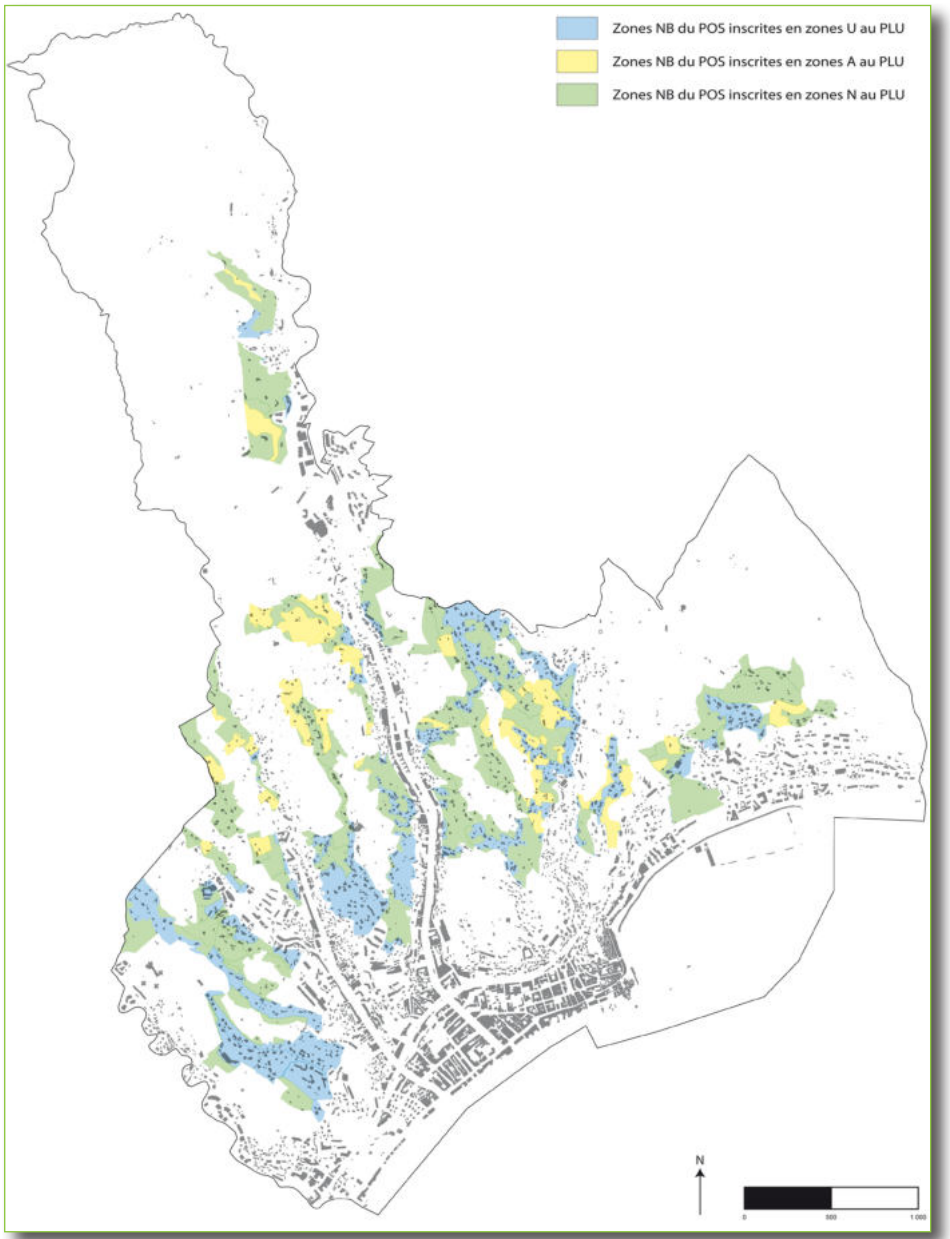
- De la prise en compte des modalités d'application de la Loi Littoral : les secteurs protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ont été prioritairement classés en zone naturelle ;
- De la préservation de l'environnement et du maintien de la trame verte et bleue : des coupures naturelles à l'urbanisation et les axes des vallons, par exemple, sont classés en zone naturelle ;
- De la définition d'un projet urbain cohérent : les secteurs aujourd'hui vierges de toutes constructions et ne bénéficiant pas d'une desserte en équipements suffisante (eau potable, assainissement voirie) sont inscrits en zone naturelle. De même, les limites entre les zones urbaines et naturelles ont été revues à la marge ;
- De la modification de la délimitation et de la dénomination des zones :
  - Reclassement d'une partie des zones NB du POS en zone naturelle selon le niveau d'équipement, leurs caractéristiques environnementales et paysagères, etc. ;
  - Reclassement des zones NA du POS pour lesquelles les opérations projetées ne sont plus envisagées en zone naturelle.

Ainsi, elles proviennent :

- En majorité des zones ND du POS (688,3 ha) ;
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS, compte-tenu de leur caractère naturel (150,8 ha) ;
- Du reclassement d'anciennes zones agricoles NC (14,86 ha) ;
- De la redéfinition à la marge des limites des zones urbaines, à urbaniser ainsi que des anciens périmètres de ZAC (55,5 ha), pour une meilleure cohérence avec l'existant et la préservation de l'environnement.

Les protections environnementales sont également renforcées dans le PLU. Elles couvrent près de

- 34 % du territoire communal, soit 507 ha d'espaces naturels protégés (+185 ha par rapport au POS).
- Les espaces boisés classés (EBC) représentent près de 491,5 ha et les éléments de paysage à protéger 15,7 ha. Ces protections spécifiques ont été définies pour répondre, notamment aux objectifs de protection des corridors et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE PACA (Trame verte et bleue communale).



Traduction des zones NB du POS dans le PLU de Menton

> Les potentialités de développement du territoire communal

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- Maintenir un dynamisme démographique tout en garantissant l'attractivité, notamment économique, du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
- Offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement, etc.) et adaptées aux nouvelles structures familiales, tout en répondant aux objectifs de mixité sociale.

Dans cette optique, le PLU redistribue les surfaces constructibles par rapport au POS. Cette nouvelle organisation et les dispositions réglementaires associées permettent de répondre aux besoins de la population actuelle et future attendus au regard des perspectives de développement démographique retenues par La Municipalité.

Après application des règles du PLU, les capacités d'accueil du nouveau document d'urbanisme s'élève à environ **11,3 hectares d'espaces vierges urbanisables** et à un potentiel de 2 890 logements à l'horizon du PLU.
Près de 7,5 hectares de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) proviennent du reclassement d'une partie des anciennes zones NB (95,01 ha) en zones UAb, UBa ou UC dans le PLU, soit un potentiel d'environ 270 logements dégagés à l'horizon du PLU. En outre, 0,35 ha de ces espaces vierges urbanisables (dents creuses et parcelles résiduelles issues de divisions parcellaires) s'inscrivent, en outre, en extension de l'enveloppe urbaine du POS. Cela représente trois secteurs sur le territoire communal : Monti, les Castagnins et La Madone.
En tenant compte du phénomène de rétention foncière (1 terrain construit pour 3 constructibles), le potentiel réellement urbanisable de Menton s'élève à **2 262 unités** dans le PLU, dont près de **960 logements sociaux**.

Elles se répartissent comme suit :

- En zones UA : bien qu'il s'agisse des secteurs les plus denses, les réserves foncières sont limitées. Elles ne sont disponibles qu'au travers d'opérations de réhabilitations des immeubles existants et des logements vacants.
- Les zones UB offrent un potentiel de développement important. Elle regroupe plus de 40 % des potentialités communales.
- Les zones UC correspondant aux zones d'habitat de densité modérée offrent également un potentiel de développement non négligeable (15 %). Néanmoins, la préservation de leur qualité environnementale et paysagère apparaît comme une priorité et limite ainsi les réserves foncières disponibles.

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise donc une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage de nouvelles formes bâties.
Par rapport au POS, les capacités de densification des zones urbaines existantes ont été globalement développées.

- Au niveau du centre-ville et du bord de mer (zones UAa), les gisements fonciers sont quasi inexistants. L'évolution de ce secteur est basée sur de la requalification/réhabilitation du bâti existant ;
- Dans les espaces centraux des vallées (zones UAb), la forme urbaine retenue dans le PLU offre un potentiel d'environ 380 logements/ha. Néanmoins, les capacités d'accueil encore disponibles étant limitées, le développement de l'urbanisation de ces secteurs se fera sous forme d'opérations de renouvellement et requalification urbain ;
- Dans les zones urbaines denses, en extension du centre-ville (zones UB), des densités bâties plus importantes qu'au POS sont privilégiées. Quatre niveaux de densification se distinguent selon la typologie bâtie existante :
  - UBa : 230 logements/ha
  - UBb : 142 logements/ha
  - UBc : 72 logements/ha
  - UBd : 40 logements/ha, densité similaire au POS compte-tenu du caractère paysager à préserver de secteur de Garavan.
- Au niveau des zones d'habitat pavillonnaire (zones UC), le PLU propose une densité modérée, bien que multipliée par deux par rapport au document précédent.

