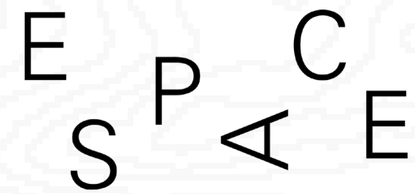
# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles




Commune de Menton - Alpes-Maritimes

L'article L.151-1 et L.151-2 du Code de l'urbanisme stipule que le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précise également que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

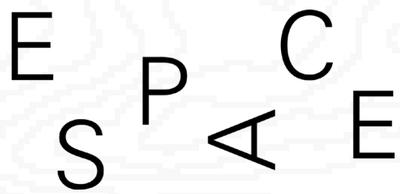
Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.
Sur le territoire communal de Menton, 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont retenues :

1. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur le secteur de Rondelli,

2. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur le secteur du Borrigo,

Le Parc Littoral Rondelli





PERIMETRE DE L'OAP

L'OAP de Rondelli a vu sa programmation évoluer depuis la phase pré-arrêt du PLU. Elle englobait la possibilité d'accueillir un multiplexe sur les terrains situés au Nord de Porte de France, sur le stade Lucien Rhein. Cette possibilité étant écartée, la constructibilité globale est moindre et le prérimètre de l'OAP s'est réduit à l'espace situé au Sud du Boulevard, laissant en l'état le stade Lucien Rhein.

Composition, desserte et environnement

Le site de Rondelli se situe sur la bande littorale, au coeur du quartier de Garavan, entre le port et les plages. C'est un site qui fait l'objet d'une occupation multiple et hétéroclite :

- centre commercial avec ses parkings et ses installations annexes,
- logements,
- parking des plages,
- terrain multisport et skate park,
- locaux associatifs,
- jeux de boules et jardin d'enfants.

Son positionnement en zone littorale nécessite de revoir son occupation pour la rendre conforme aux objectifs initiaux. C'est l'occasion de réfléchir au devenir de ce secteur stratégique, à l'articulation entre mer et montagne et au coeur des activités balnéaires et portuaires de la commune.
Son accessibilité se fait de façon hiérarchisée par le Boulevard des Portes de France par une rampe permettant l'accès des véhicules, mais également par les plages ou le port pour les circulations piétonnes ou véhicules autorisés.

Hormis le terrain de sport et le jeu de boules, la totalité du site est imperméabilisée (constructions et enrobé des voiries et parkings). Le seul couvert végétal marquant est celui des pins parasols portant ombrage à l'aire du jeu de boules et à celle des enfants.

L'objectif consiste à désimperméabiliser au maximum l'espace Rondelli pour transférer la majeure partie des aménagements (parkings) sous l'esplanade Porte de France et faire de Rondelli un vaste espace parc à vocation ludique et sportive. Seul un équipement sportif (réfléxion en cous) pourra être autorisé le long du Boulevard Porte de France.

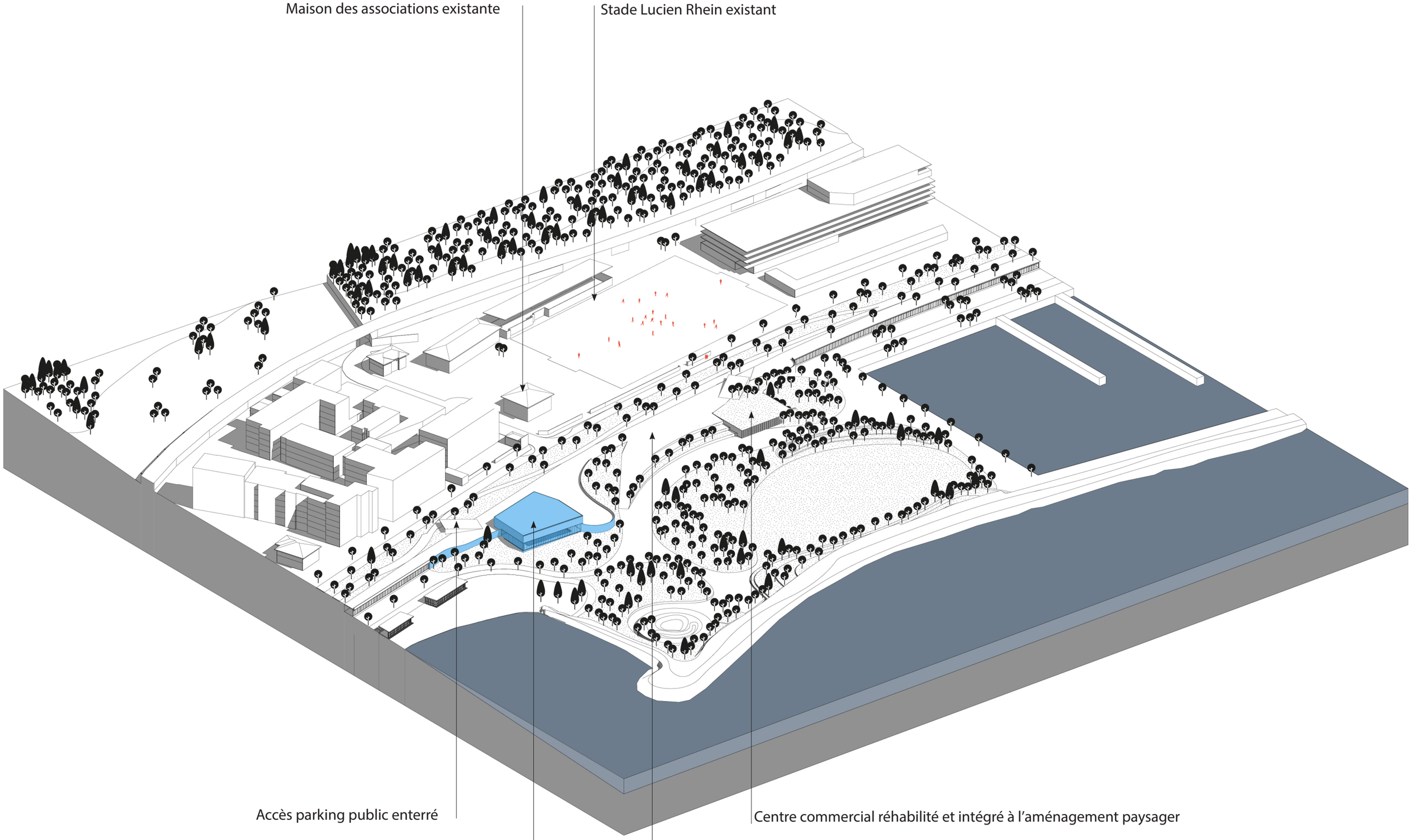
Le tableau ci-contre exprime les transferts de surfaces sur le site. Il permet de montrer le haut niveau de désimperméabilisation de celui-ci au profit de sols perméables paysager.
L'augmentation de la superficie construite correspond à l'équipement sportif et au parking public qui sera enterré en partie sous l'esplanade de Porte de France et sous le parc (jardin sur dalle).

Bilan des surfaces

| | | PROJET | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | existant | démolition | créé | total |
| **OAP** | | | | | |
| | logements | 2 200 | 2 200 | | 0 |
| | centre commercial | 1 500 | | | 1 500 |
| | locaux sous Porte de France | 1 800 | 1 800 | | 0 |
| | parking enterré sous Porte de France | | | 3 200 | 3 200 |
| | piscine | | | 2 000 | 2 000 |
| total bâti | | 5 500 | 4 000 | 5 200 | 6 700 |
| | skatepark | 800 | 800 | 1 000 | 1 000 |
| | voirie - parking imperméabilisé | 17 000 | 17 000 | 2 500 | 2 500 |
| | parc en pleine terre | 15 000 | | 9 900 | 24 900 |
| | jardin sur dalle | | | 1 600 | 1 600 |
| | esplanade Porte de France | | | 1 600 | 1 600 |
| | digue | 6000 | | | 6 000 |
| Total parc | | 38 800 | 17 800 | 16 600 | 37 600 |
| | | | | | |
| total | | 44 300 | 21 800 | 21 800 | 44 300 |



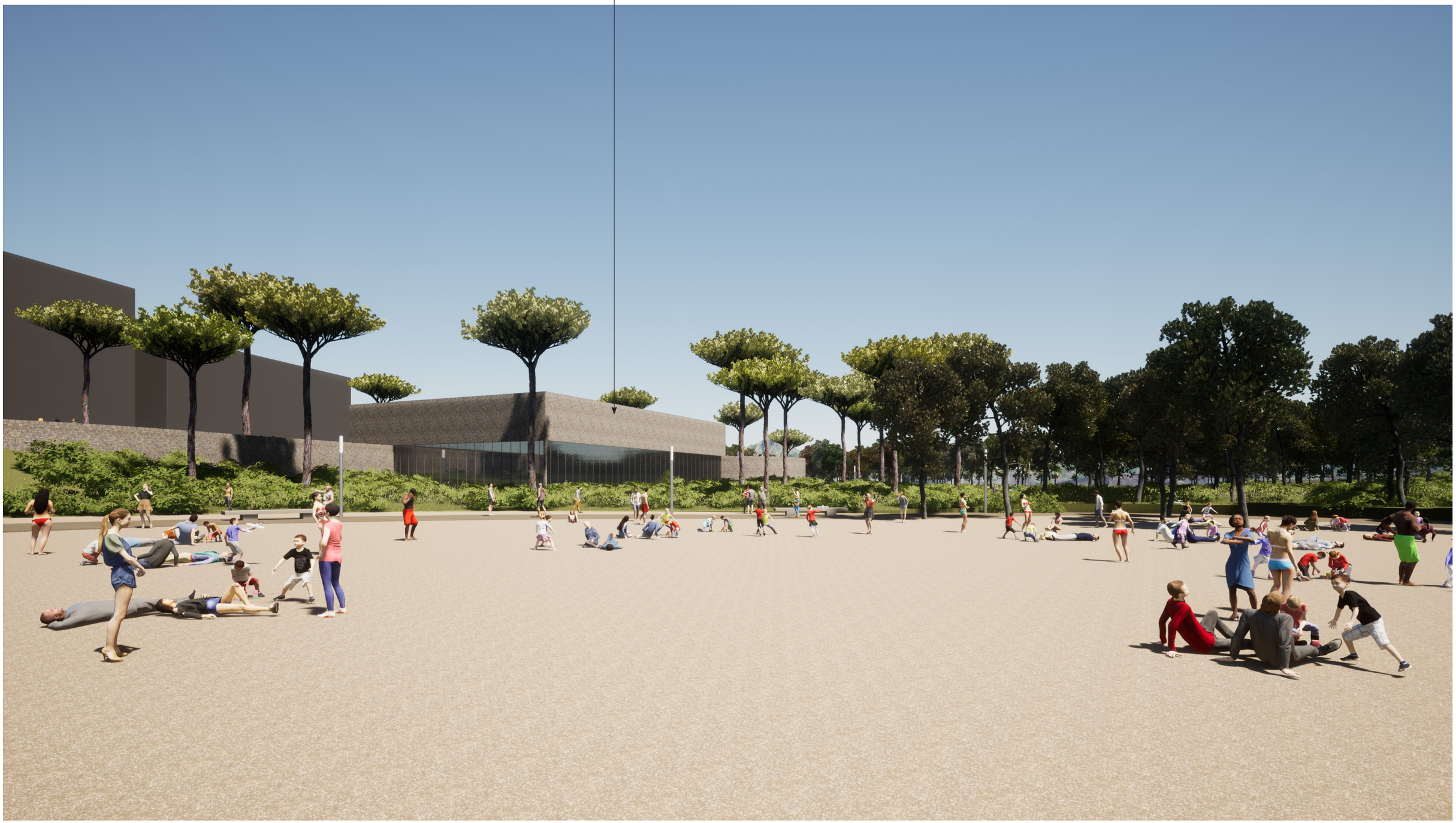

ETAT PROJETE




Programmation envisagée

Equipement sportif

VUE DEPUIS LA PLAGE PUBLIQUE






ETAT EXISTANT




ETAT PROJETE


PARC DU PIAN
PARC RONDELLI
PERIMETRE D'IMPLANTATION DE L'EQUIPEMENT SPORTIF
CENTRE COOMMERCIAL EXISTANT INTEGRE DANS LE PARC
PLAGES
PLAGE PUBLIQUE
STADE LUCUEN RHEIN
HOTEL
PORT DE GARAVAN
Porte de France
Aménagement privilégiant un lien paysager sécurisé entre les parcs Rondelli et du Pian
Parking public enterré
Périmètre d'implantation du bâti
Accessibilité réservée aux véhicules autorisés

Objectifs et enjeux d'aménagement

L'espace Rondelli est actuellement occupé par des usages multiples dont certains seront conservés ou réorganisés. Seront en particulier conservés ou reclassés les locaux situés sous le boulevard des Portes de France et les zones plantées autour du jeu de boules et jeux d'enfants.

Les zones de stationnement et de voiries très envahissantes et imperméabilisées seront rendus à des espaces jardinés en prenant en compte la géologie du site et la qualité des remblais, pour créer un grand parc de loisirs et sportif.
Le centre commercial sera réhabilité pour trouver sa cohérence dans ce grand parc et sera accessible depuis un parking public enterré desservi depuis le boulevard Porte de France et situé sous l'esplanade et en partie sous le jardin. Les livraisons pourront se faire depuis le port.
Seul un nouvel équipement sportif sera autorisé qui viendra asseaoir l'offre sportive et ludique du parc.
Dans l'attente de l'aménagement du projet global, les bâtiments existants pourront malgré tout conserver leur fonction dans les emprises et gabarits actuels.

Des réseaux traversent le site et en particulier les exutoires des eaux pluviales des quartiers situés au Nord des Portes de France. Ils seront conservés pour se jeter en mer. Le projet prendra en compte leur positionnement et mettra en oeuvre une démarche vertueuse pour traiter l'ensemble des eaux du secteur.

Une attention particulière sera portée au traitement des connexions avec les espaces limitrophes, les restaurants des plages, le port de Garavan, le boulevard des Portes de France. Seront valorisés les liaisons piétonnes sur tout le linéaire du littoral et une voie de service pour les secours, les livraisons et le fonctionnement du parc.

Dans le parc, 4 espaces différenciés pourront trouver leur place :

- L'agrandissement raisonné de la plage publique pour bénéficier le cas échéant d'un ombrage naturel du parc.
- Un espace polyvalent, occupant la plus grande partie des lieux pour permettre l'organisation de manifestations diverses (sports, chevaux, cirque, salon extérieur...). Une accessibilité technique sera possible.
- Un grand jardin regroupant des espaces de jeux pour enfants, terrains de boules, espace associatif, et un skate park, côté digue.
- Le centre commercial entièrement requalifié en lien avec le parking public enterré.

Enfin, un équipement sportif trouvera sa place le long du boulevard des Portes de France.

Pour afficher la séquence parc sur le boulevard des Portes de France, il pourra être envisagé une reconfiguration du profil des voies en optimisant les zones de végétalisation et un passage piéton sécurisé entre les zones Nord et Sud du boulevard.

La requalification de ce secteur prendre en compte les risques naturels notamment le PAC de submersion marine

ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Conforter la valeur paysagère de l'Est Mentonnais et la connexion de Rondelli au maillage patrimonial des parcs et jardins remarquables. Faire de Rondelli l'aboutissement paysager des contreforts montagnards en lien avec le parc du Pian.

Valoriser le front de mer et le traitement d'une ligne de côte épaisse (150 m) et sa «relative» autonomie vis à vis du grand paysage.

ENJEUX DE VALORISATION DU SITE

Au regard de sa situation géographique en creux, mettre en valeur les vues sur la mer, le port et la montagne.

Traiter une continuité qualitative d'usage entre les plages et le port.

Désimperméabiliser le sol et prendre en compte un contexte géologique pour une mise en valeur optimisée du parc.

ENJEUX URBAINS

Conforter l'émergence d'un aménagement structurant (sportif, culturel, parc...) qualifiant l'Est mentonnais.

Confirmer le traitement cohérent de l'entrée de Ville.

Consolider un quartier durable (mode doux, parkings, gestion des ruissellements).

Créer un espace public partagé à forte valeur «humaine» ajoutée».

# Le Borrigo

E S P A C E






L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) «Boulevard Urbain du Borrigo» concerne l'ensemble de la traversée de la RD 22 depuis la voie ferrée, prolongée par l'avenue de Accacias, dans le tissu urbain de la vallée du Borrigo.
C'est à la fois une voie de transit pour se rendre à St Agnés et de deserte d'importantes opérations immobilières.

Elle est bordée de logements, mais aussi de commerces et de services. Elle emprunte l'axe de la vallée sur l'emprise canalisée du vallon du Borrigo, dans un contexte paysager resseré.
Pourtant, cette traversée de ville renvoie plus l'image d'un axe routier que celle d'un boulevard urbain. Les vues sur les coteaux demeurent encore sur certaines séquences, d'autres étant complétements occultées par les grands immeubles des années 1970-1980
L'OAP s'attache à traiter l'ensemble des thèmes permettant de participer à cette mutation voulue vers un aménagement plus mixte et plus qualitatif.
Elle aborde naturellement la question des déplacements, notamment le partage de la voirie avec les modes actifs, et les connexions avec le reste de la ville (traitement des intersections). Elle traite aussi la question du logement, en permettant une densification en fonction des séquences du boulevard, ou à contrario la préservation de vues ou d'espaces jardinés, ainsi qu'une séquence commerciale autour du secteur des Soeurs Munet.

Ce sont des aménagements urbains qui ne devraient pas aggraver le risque inondation, néanmoins ces travaux ne devront pas empêcher ou modifier les conditions d'écoulement des eaux ruisselant sur la voirie en cas de débordement du vallon. Le PPRi devra être pris en compte une fois approuvé.

PHOTO AERIENNE




La lecture proposée du boulevard est double:
- de façon logitudinale, en définissant les différents flux qui parcoureront le linéaire,
- de façon transversale, en s'interressant à la composition de la frange bâtie et du rarapport qu'elle peut ménager avec les coteaux situés à l'arrière.

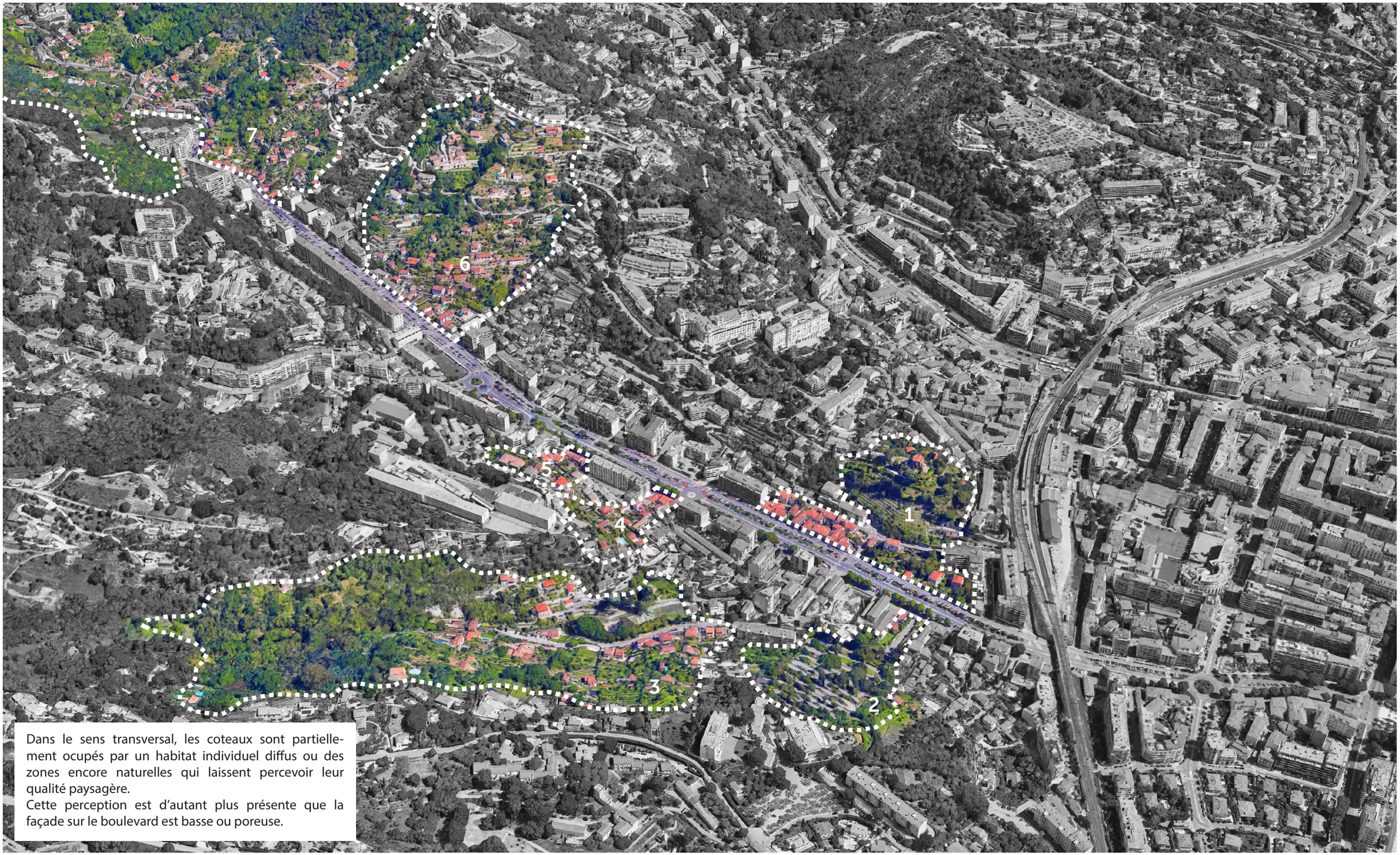
PHOTO AERIENNE

Dans le sens longitudinal sont définis les principes de circulation.
Dans ce cadre, l'utilisation des contre-allées existante est réservée de façon partagée, aux flux mode doux (vélos), aux accès véhicules aux parkings des immeubles et au stationnement longitudinal lorsque celui est compatible avec le caractère paysager de la séquence (voir pages suivantes).

Légende

1 sens montant/descendant en partie centrale

Contre allée séquencée mode doux




Dans le sens transversal, les coteaux sont partiellement ocupés par un habitat individuel diffus ou des zones encore naturelles qui laissent percevoir leur qualité paysagère.
Cette perception est d'autant plus présente que la façade sur le boulevard est basse ou poreuse.

La décomposition du boulevard en séquences est basée avant tout sur l'homogénéité des façades qui les bordent ou sur la relation entretenue avec les coteaux à travers les vues, le tissu pavillonaire et les venelles qui les désservent.
A ce titre 6 séquences urbaines ont été identifiées.

Légende

1 Séquence urbaine

Qualité paysagère

Vue dégagée




Chacune des six séquences fait l'objet de recommandations ou préconisations selon l'enjeu urbain identifié.

Séquence d'entrée du boulevard après le passage sous la voie ferrée. La covisibilité des deux rives du vallon renforce l'objectif d'une coulée verte qui descendrait sur le boulevard. La création d'un parking public peut permettre le stockage de véhicules stationnés en aérien et masquant ce rapport au paysage. Cette solution doit être étudiée par la Mairie.
Une centralité commerciale et de services de quartier est à encourager en lieu et place des zones de stationnement extérieures.



Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à rmaintenir

Vue sur les coteaux à ménager

Secteur Plan de masse

Protection paysagère
et patrimoniale renforcée

Ilôt des Soeurs Munets
Secteur ouvert sur les collines / Tissu urbain caractéristique très aéré /
Patrimoine remarquable : Château Marly, maisons Mentonnaises

Lacets Centre Roger LaTournerie
Eléments patrimoniaux / Ouverture sur la colline des Serres de la Madone / Secteur à enjeux pour la commune



Séquence ressérée entre 2 façades d'immeubles très présentes. Les retraits pour espaces verts ou les vues ponctuelles sur les coteaux sont à encourager pour favoriser des respirations au sein de ces alignements bâtis.

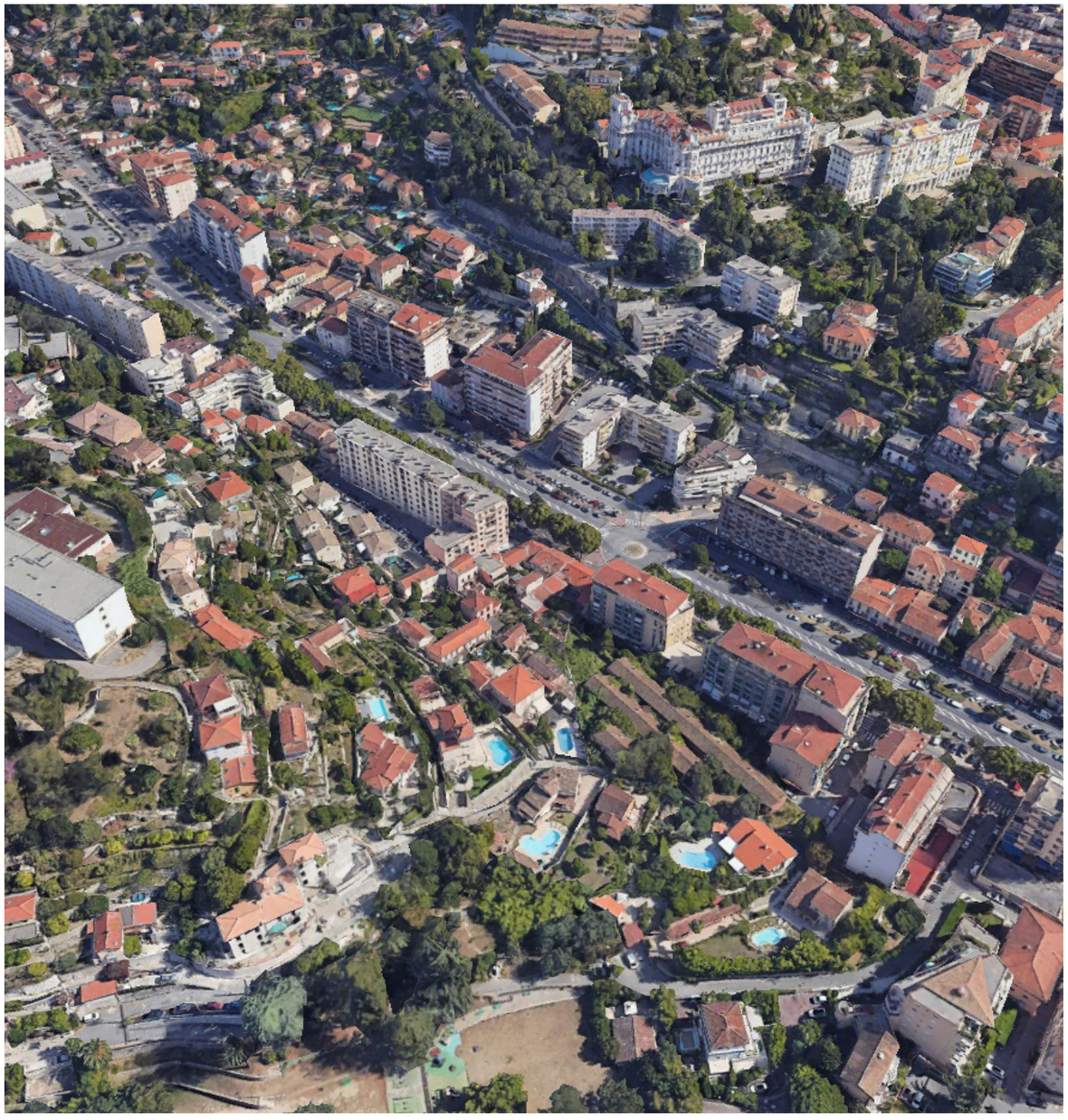
Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

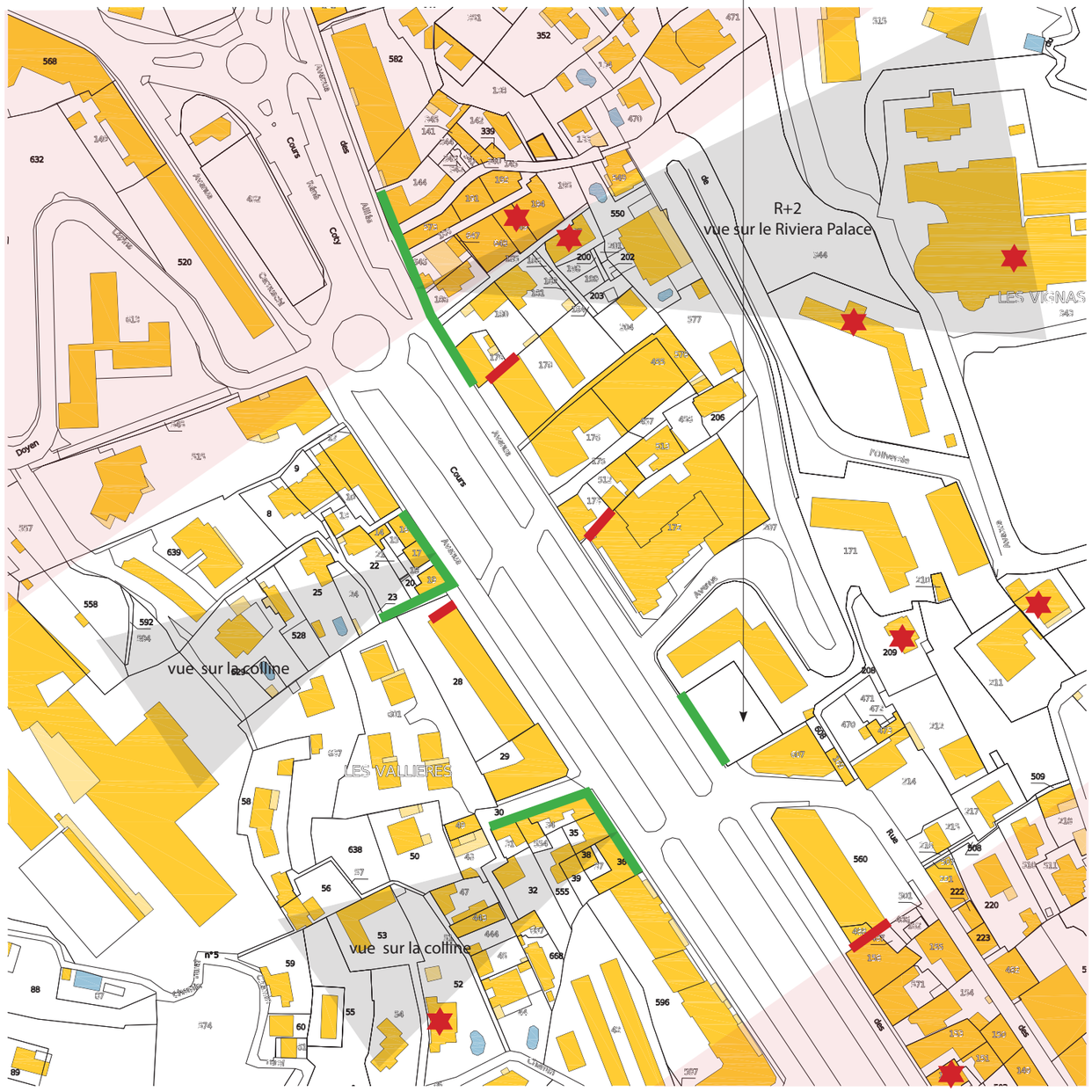
Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à rmaintenir

Vue sur les coteaux à ménager

Protection paysagère renforcée



Avenue Cernuschi
Espaces pavillonnaires diffus avec jardins / Restanques / Ouvertures depuis l'axe du Vallon



Séquence intégrant le carrefour de St Agnès et le groupe scolaire André Guillevin. Cette séquence urbaine est plus large du fait du rond point et des contre-allées plus généreuses. Cet aspect général est à conserver. L'emplacement réservé pour réalisation d'une opération sociale doit permettre la préservation des vues et venelles vers les coteaux.

Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à rmaintenir

Vue sur les coteaux à ménager





Séquence opposant une façade imposante à l'ouest et ouverte à l'est sur les coteaux. La typologie pavillonaire des coteaux  permet de conserver un cadre de vie acceptable jusqu'en limite du boulevard des Accacias. Il serait souhaitable que les parkings aériens présents sur le site soient traités et paysagers pour renforcer la séquence verte.

Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à rmaintenir

Vue sur les coteaux à ménager

Jardin sur voie- retrait 5m
R+2 sur voie
R+4 frontal
50% emprise





Séquence ressérée entre 2 façades d'immeubles très présentes. Les retraits pour espaces verts ou les vues ponctuelles sur les coteaux sont à encourager pour favoriser des respirations au sein de ces alignements bâtis.

Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à rmaintenir

Vue sur les coteaux à ménager



Avenue des Acacias
Site caractéristique du patrimoine paysager Mentonnais / Habitat composé de villas Mentonnaises avec jardins / Amorce des collines / Coupure verte



Séquence plus naturelle permettant de redécouvrir le vallon du Borrigo. L'aspect naturel est à maintenir dans des terrains pentus et boisés prédominants.



Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à rmaintenir

Vue sur les coteaux à ménager

Jardin sur voie- retrait 5m
R+2 sur voie
R+4 frontal
50% emprise

Avenue des Acacias
Habitat composé de villas Mentonnaises avec jardins / Amorce des collines / Coupure verte / Equilibre entre masses bâties et végétales



6

5

4

3

2

1




Légende

1 sens montant/descendant en partie centrale

Contre allée séquencée mode doux

Bâtiment patrimonial

Pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement

Morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à maintenir

Vue sur les coteaux à aménager

## OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif de l'OAP est de ré-ancrer le boulevard urbain dans son site, en traitant au mieux ses dysfonctionnements et en encadrant les nouvelles constructions pour favoriser leur insertion urbaine.

Ainsi, un séquençage a été défini qui permet de différencier le traitement de chacune des séquences tout au long du linéaire, soit en affirmant son caractère urbain, soit en favorisant son ouverture sur le paysage en arrière plan.

A ce titre, les schémas identifient:
- les parcelles disposant d'un bâtiment patrimonial à conserver ;
- les parcelles support d'un bâti ou groupement de bâti disposant d'un intérêt architectural et qu'il convient de maintenir et/ou de valoriser ;
- les parcelles susceptibles d'évoluer sous conditions ;
- les parcelles permettant des vues en profondeur sur le paysage d'arrière plan et qu'il convient de prendre en compte dans tous projets d'aménagement ;
- les parcelles adossées à des espaces paysagers qu'il convient de renforcer en programmant, dans le cadre des nouvelles constructions, un traitement de la limite sur rue à forte valeur paysagère ;
- le repérage des éléments d'architecture disgracieux (pignons...) qu'il convient de traiter dans le cadre des nouveaux projets de construction.