RAPPORT
DE PRÉSENTATION



Commune de MENTON - *Alpes-Maritimes*

E S P A C E
455 Promenade des Anglais
06 200 NICE

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

Septembre 2025

PARTIE 3 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 418

CHAPITRE 1 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES 419

1 - Présentation des enjeux environnementaux 420

2 - Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux 422
2.1 - Les grandes orientations du PADD 422
2.2 - Analyse des incidences par orientation 423

3 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 429
3.1 - Généralités 429
3.2 - La présentation du règlement 431
3.3 - La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques 433
3.4 - La prise en compte des risques naturels 436
3.5 - La préservation de la qualité des paysages 438
3.6 - La limitation de la consommation de l'espace 440
3.7 - Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surfaces et souterraines 441

CHAPITRE 2 - EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 447

1 - Présentation des sites Natura 2000 sur le territoire communal 448
1.1 - La commune dans le réseau Natura 200 448
1.2 - Les sites Vallée du Careï et Cap Martin 449

2 - Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 450

PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION DU PLU 451

CHAPITRE 1 - RAPPEL DU CONTENU DU PLU 452

1 - Architecture du dossier 453

2 - Projet intégré à l'environnement 456

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 457

1 - Expression du projet d'aménagement 458
1.1 - Fondement du choix des orientations 458
1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable 459
1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux 465
1.4 - Compatibilité du projet avec les objectifs communaux 490

2 - Mise en oeuvre du projet d'aménagement 491
2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire 491

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 509

1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation 510

2 - Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation 511
2.1 - OAP Trame verte et bleue 512
2.2 - OAP Energies 513
2.3 - OAP du Borrigo 514
2.4 - OAP du Rondelli 515

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 517

1 - Organisation générale des pièces réglementaires 518
1.1 - Règlement 518
1.2 - Zonage 519

2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires 520
2.1 - Les zones urbaines 520
2.2 - Les zones agricoles 614
2.3 - Les zones naturelles 619
2.4 - Les emplacements réservés 634
2.5 - La mixité sociale 636
2.6 - Les prescriptions environnementales 639
2.7 - Les prescriptions patrimoniales 642
2.8 - Les bâtiments pouvant changer de destination 643

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 644

1 - Evolution des surfaces entre le PLU en vigueur et le PLU révisé 645
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles 645
1.2 - Ouvertures à l'urbanisation nécessaires à la mise en oeuvre du projet communal 649
1.3 - Prescriptions environnementales 654

2 - Les capacités d'accueil du PLU 656
2.1 - Potentiel de développement de la commune 656
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines 665

PARTIE 5 - MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 669

PARTIE 6 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 675

PARTIE 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE 678

CHAPITRE 1 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 679

CHAPITRE 2 - MÉTHODOLOGIE 693



PARTIE 3 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 3

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

CHAPITRE 1

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1 - PRÉSENTATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'état initial propose un diagnostic environnemental global du territoire dans lequel s'inscrit la révision de PLU. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre la révision du PLU sur la commune de Menton pour prendre en compte ces enjeux.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°1 : **Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.**	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement au Nord de la commune et dans les milieux marins, dans les fonds de vallons et dans certains quartiers résidentiels en lisière de milieux boisés, remise en état des milieux naturels qui auraient tendance à se dégrader. → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées. → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, surfréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, cordons boisés, ripisylves, prairies et espaces ouverts notamment les pelouses et oliveraies, les fond de vallon et les bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser. → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique liés aux habitats fermés (forêts denses), milieux ouverts favorables à la biomasse (prairies, oliveraie ou encore vergers) et aux zones humides identifiées. → Améliorer la qualité de la trame noire au cœur de la zone urbaine et de son pourtour et préserver la trame noire dans les zones naturelles.
Enjeu n°2 : **Prendre en compte les risques naturels.**	→ Eviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées en urbanisant prioritairement dans les zones non exposées aux risques en prenant les mesures appropriées pour ne pas aggraver la situation des zones déjà exposées. → Gérer des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces imperméabilisés en favorisant la rétention/infiltration aux rejets en milieu naturel (non aggravation des risques naturels) dans la mesure où les aménagements ne fragilisent pas les sols sensibles aux glissements, coulées de boues et aux ravivements. → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques. → Rendre transparentes les constructions aux aléas de submersion marine. → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. →Prise en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme.
Enjeu n°3 : **Conserver la qualité paysagère du territoire de Menton**	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts en terrasse, mettre en valeur le centre-ville et les espaces très urbanisés autour du centre-ville en évitant de dégrader les perceptions paysagères (vues lointaines et cônes de vue), conserver les boisements, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisés et/ou ouverts, recréer des espaces végétalisés au sein des zones urbaines, remettre du végétal sur le front de mer assez minéralisé. → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°4 : **Favoriser un "développement durable" des activités économiques et touristiques.**	→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural. → Dimensionner les équipements et les accès en tenant compte des prévisions des besoins de trafics et d'utilisation. → Utiliser des matériaux de Haute qualité environnementale, ayant des caractéristiques économiques en énergie et écologique.
Enjeu n°5 : **Dynamiser le secteur agricole**	→Revaloriser les anciennes parcelles en terrasses accueillant des oliveraies et zones de maraichage, →Préserver les oliveraies et les vergers en valorisant les restanques de pierres sèches.
Enjeu n°6 : **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.**	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc.) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc.). → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment). → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau. → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités industrielles, touristiques et agricoles. → Gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant la réutilisation de l'eau pour l'irrigation des cultures. → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables.

Source : TINEETUDE Ingenierie

2 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

2.1 - Les grandes orientations du PADD

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Menton de dégager les éléments lui permettant d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Aussi, **cinq orientations** de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Menton :

• Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton
→ Thématique : Paysage
→ Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques

• Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire
→ Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme
Habitat
Réseaux d'énergie

• Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
→ Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat
Développement touristique
Équipements
Activités agricoles

• Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée
→ Thématiques : Transports et déplacements
Développement des télécommunications numériques

• Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Source : TINEETUDE Ingenierie

<table>
<tr><th colspan="2">Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton</th></tr>
<tr><th>Objectif</th><th>Actions</th></tr>
<tr><td>Les orientations générales en matière de paysage :

=> Préserver le grand paysage naturel</td><td>* Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites et paysages caractéristiques et identitaires de Menton qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton et remplissent des services éco-systémiques
* Maintenir la dominante naturelle des coteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio
* Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers
* Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne
* Requalifier les « entrées de ville »</td></tr>
<tr><td colspan="2">+ Incidences positives : mesure d'évitement
Cette orientation se traduit par :
- la délimitation de secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, permettant d'indiquer les grandes lignes des aménagements attendus dans ces secteurs au regard des objectifs politiques de la commune.
- la localisation du bâti patrimonial comme élément de paysage à conserver.
+ Incidences positives : mesure d'accompagnement
Cette orientation se traduit par :
-Eradiquer l'habitat indigne résiduel et résorber la vacance afin de protéger le centre ancien. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) est en cours sur le territoire.</td></tr>
<tr><td>Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques :

=Protéger la qualité environnementale</td><td>* Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières
* Préserver les espaces affectés aux activités agricoles
* Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement
* Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue
* Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale
* Conserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité
* Assurer la préservation de la trame bleue et veiller à une gestion économe des ressources naturelles
* Affirmer Menton comme Ville jardin par une trame verte communale de qualité
* Préserver/réhabiliter la trame noire</td></tr>
</table>

Source : TINEETUDE Ingenierie

+ Incidences positives : mesure d'évitement

Cette orientation se traduit par :

- une identification graphique précise des réservoirs de biodiversités relatifs aux périmètres de protection réglementaire (Natura 2000), aux espaces Espace boisés classé et aux espaces naturels sauvage sen vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.
- le zonage de «trame identifiant des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique» comme patrimoine naturel à conserver et à restaurer formants des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (trames vertes et bleues) au sein même de l'enveloppe urbaine et au sein des espaces agricoles (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Cette trame renvoie à un règlement adapté à la préservation du patrimoine naturel et remarquable évitant toute destruction ou dégradation de ce patrimoine et du paysage associé.
- un maintien d'un zonage agricole, une redéfinition de nouveaux espaces agricoles adaptée aux besoins et à la valeur agronomique des sols, et un classement en zone naturelle des activités agricoles pouvant être possible dans les secteurs naturels et boisés.
- un règlement adapté pour préserver la qualité de la trame noire dans la zone urbaine lors de rénovation et de nouveaux projets d'aménagement.

+ Incidences positives : mesure d'accompagnement

- Poursuivre le développement de l'agriculture périurbaine et les circuits-courts de commercialisation
- Poursuivre la mise en place des partenariat avec la Chambre d'Agriculture pour encourager l'installation des jeunes agriculteurs.

Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques : =Gérer les risques naturels et assurer leur prise en compte	*Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation * Agir localement de façon adaptée pour assurer la protection des biens et des personnes • Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution

+ Incidences positives : mesure d'évitement

Cette orientation se traduit par :

- une identification graphique précise des zones à risques naturels identifiés (champs d'expansion des crues, zone d'aléa inondation, risques de mouvement de terrain) sur le territoire, au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme et évitant l'urbanisation des secteurs dont les risques d'inondation ont été classés comme étant fort à moyen.

Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques : =Veiller à une gestion économe des ressources naturelles	*Mettre en oeuvre des systèmes d'assainissement performants pour limiter les rejets polluants ; * Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques ; * Contribuer à l'économie de l'eau potable.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire	
Objectif	**Actions**
Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme :	*Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines • Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement * Saisir les opportunités foncières résiduelles en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie * Assurer un développement urbain maîtrisé et durable
+ Incidences positive : mesure d'évitement La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.	
Les orientations générales en matière d'habitat	• Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future *Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale *Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux mentonnais en offrant une gamme diversifiée de logements, adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal
+ Incidences positive : mesure d'évitement L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants. Les ER MS contenant des projets répondent aux demandes de rapprochement Logement-Emploi mais également à la mixité sociale sur le territoire.	
Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie	*Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments • Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement
+ Incidences positive : mesure d'évitement Le règlement permettra la mise en œuvre des énergies renouvelables en prenant en compte les enjeux sur le patrimoine architectural et paysager.	

Source : TINEETUDE Ingenierie

Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

Objectif	Actions
Les orientations générales en matière de développement touristique	* Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton * Renforcer le dynamisme économique local

+ Incidences positive : mesure d'évitement

Des actions de requalification du littoral au travers des études de projets sur les secteur de Rondelli et le Quai de Laurenti permettront une reflexion sur les besoins touristiques et l'attractivité de ces secteurs au sein de l'agglomération. Le PLU intègre un règlement spécifique sur ces 2 secteurs.

Les orientations générales en matière de développement économique - commerces, services, artisanat, activités agricoles et équipements	*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 • Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité pour répondre aux besoins de la population à tout moment du parcours de la vie * Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture

- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les projets structurant devront se faire au travers une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

+ Incidences positive : mesure d'évitement

* La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.

* La capacité résiduelle des ressources en eau indiquera dans le zonage les secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Toute construction devra permettre de compenser les surfaces créées imperméabilisées de manière à avoir zéro artificialisation nette (ZAN) des sols : mise en place de mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle (création de bassin de rétention tampon en compensation de l'imperméabilisation des sols, proposition de moyens alternatif (noues végétalisées, bassin tampon d'orage....) favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle.

*Concernant l'agrumiculture, cette orientation se traduira par un classement des secteurs identifiés comme étant agricoles et/ou à potentiel agricole en secteur agricole valorisant la valeur agronomique, la valeur paysagère des prairies de fauche et les espaces agraires ou de pâturage et le développement de l'agriculture sur la commune.
Les espaces agricoles identifiés en tant que tel seront intégralement conservés en zone agricole. Le maintien de ces zones peut également constituer un moyen de lutte contre les incendies dans les espaces enclavés dans des zones boisées.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée et un territoire accessible à tous	
Objectif	**Actions**
Les orientations générales des transports et déplacements	*Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les modes de déplacements actifs, * Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons inter-quartiers et alléger le transit en centre-ville, * Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement.
+ Incidences positive : mesure d'évitement Cette orientation permettra de mieux organiser les déplacements en fonction de leur type : la lecture par les usagers des différents espaces qui leurs seront dédiés en fonction de leur leur mode de déplacement (vélo, à pieds, voitures,...) permettra d'une part de fluidifier la circulation et d'autre part de sécuriser l'espace urbain.	
• Les orientations générales en matière de développement des communications numériques	*Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques
+ Incidences positive : mesure d'évitement Cette orientation permettra un développement économique des secteurs urbanisés, ainsi que dans les zones d'activités, en permettant aux entreprises de s'installer et de se développer dans de meilleures conditions de communications numériques, et dans les secteurs moins propices au développement, à savoir au sein du des secteurs urbanisés, des quartiers plus résidentiels et des secteurs d'activités. Les espaces publics seront équipés du Wifi au niveau des places de la commune	

Source : TINEETUDE Ingenierie

Orientation 5 : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Objectif	**Actions**
• Remise en perspective des besoins communaux * Assurer un développement harmonieux et maîtrisé * Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière	*Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune organise son développement sur la base d'une croissance annuelle en perspective à l'horizon 2035 fixée à environ 0,75% par an, soit environ + 243 habitants par an et + 138 logements par an. *Pour répondre aux besoins identifiés en logements, en stationnements, en équipements et en activités : Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Menton est conforme aux objectifs de la loi climat et Résilience. Elle s'élève à environ 4,07 hectares soit 0,3 ha/an pour répondre aux besoins en logements et équipements : - 3,9 ha dans les dents creuses des zones urbaines pour la création de logements - 1513 m² en ouverture à l'urbanisation pour de l'activité et de l'équipement *Rappel :* *La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 représente 9,8 hectares soit 0,98 ha/an.* *Conformément à la loi Climat et Résilience, à l'horizon 2031 la consommation d'espace générée par le PLU en révision ne peut excéder 4,9 hectares soit 0,49 ha/an.* *A noter que la modification n°1 du SRADDET inscrit un objectif de réduction de - 54,5 % pour le territoire de la CARF. Le SCoT en cours d'élaboration et les PLU/Cartes communales doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.*
+ Incidences positive : mesure d'évitement L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants. Le choix de la commune est de limiter la consommation d'espace : malgré l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Haut Carei de 0,15 ha, la commune réduit sa consommation par 2 (loi Climat et Résilience). **- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :** Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.	

Source : TINEETUDE Ingenierie

3 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

3.1 - Généralités

Les politiques sectorielles et thématiques définies par le PADD et les OAP se traduisent dans le projet de révision de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones. Les effets prévisibles de ce zonage et du règlement sont évalués au regard de cinq thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales analysées dans l'état initial :

•La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.
La révision du PLU de Menton doit tenir compte de la grande valeur du patrimoine naturel présent sur son territoire. La préservation de la biodiversité passe notamment par la conservation, la restauration et la recréation de continuités écologiques qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvage. De plus, les espaces naturels protégés devront être identifiés dans le PLU comme espaces naturels à conserver et à protéger. Il doit également prendre en compte les espèces invasives de manière à limiter la propagation des essences exotiques sur le territoire. La trame noire devra également être prise en compte, sa qualité dans les espaces urbains devra être améliorée afin d'accueillir la petite faune en ville.

•La prise en compte des risques naturels.
La prévention des risques naturels est l'un des enjeux de la révision du PLU à prendre en compte. Les effets de cette révision sur la gestion des risques naturels sont évalués en identifiant leur prise en compte dans les orientations d'aménagement, ou en quantifiant ces risques sur les sites amenés à recevoir de nouveaux aménagements, à savoir que le zonage comprend les secteurs à risques. Les secteurs à aléas forts devront rester vierges de construction.

•La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de Menton
Outre la protection des Monuments Historiques au titre du Code du Patrimoine, la commune se doit de préserver l'ensemble des éléments qui caractérisent son paysage typique avec un centre-ville unique dont l'architecture est influencée par les tendances italiennes, les quartiers du littoral urbain suivant la côte et créant un espace urbain en lien direct avec la mer, les quartiers résidentiels accrochés sur les coteaux et présentant des vues imprenable sur la mer, puis les vallées du Careî Borrigo qui marquent la ville comme des quartiers à part du littoral.
Cette préservation se traduit directement dans le zonage et le règlement du PLU.

•La favorisation d'un développement durable des activités industrielles, économiques et agricoles.
L'étalement urbain et la consommation de l'espace doivent être maîtrisés de manière à ne pas consommer des espaces naturels en vue de les réduire au profit d'une urbanisation diffuse. Les projets d'aménagement liés aux activités industrielles et économiques doivent se limiter dans l'espace et se positionner de manière stratégique sur le territoire en fonction des potentialités et des réseaux existants. Concernant l'agriculture, les espaces à vocation agricoles devront être conservés et les activités adaptées à la valeur agronomique des parcelles (agrumiculture, oliveraie, ...)

•Le maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Cette thématique englobe toutes les nuisances, pollutions et altérations des ressources, qui pourraient affecter, à plus ou moins long terme, le cadre de vie voire la santé des habitants.

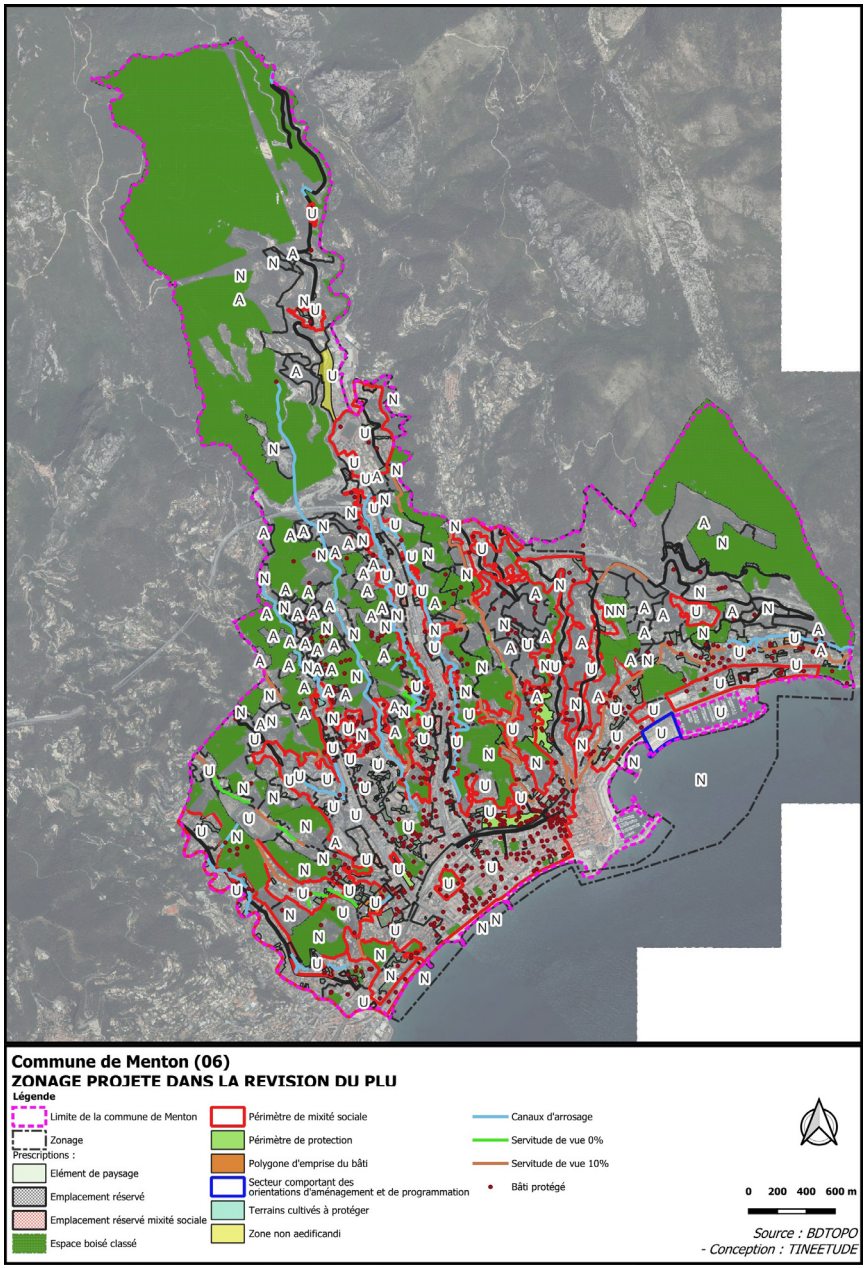
•La préservation des ressources naturelles et la lutte contre les nuisances
La préservation des ressources naturelles se fait au travers une gestion de l'eau, de son traitement grâce à une politique d'urbanisation contrôlée suivant les ressources disponibles sur le territoire communal.

Une attention particulière sera apportée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial.
Après l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la hiérarchisation des enjeux, l'évaluation des incidences de la révision du PLU sur l'environnement se base sur les enjeux identifiés dans l'état initial comme éléments de base à préserver ou à prendre en compte dans le plan d'urbanisme.

La cartes ci-après présente le zonage du projet de révision du PLU ainsi que l'ensemble des prescriptions réglementaires mises en place afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux sur le territoire et dans un souci d'aménager la commune de manière durable.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.1 - Généralités

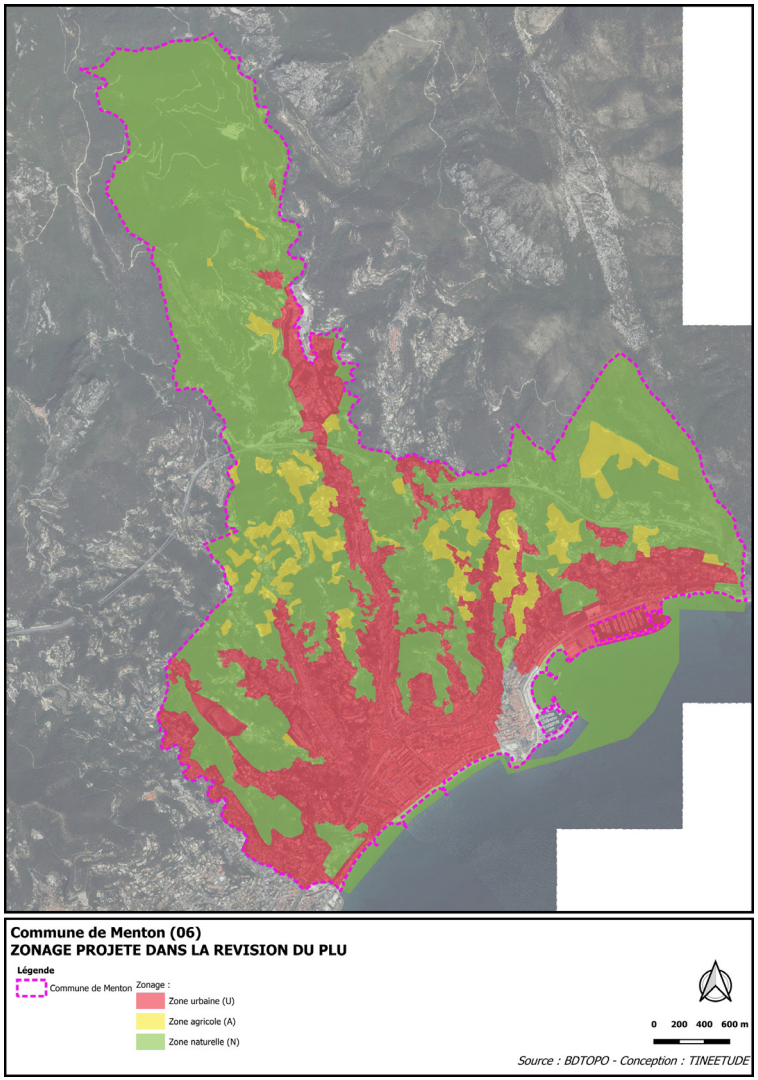


Source : TINEETUDE Ingenierie

3.2 - La présentation du règlement

Concernant le règlement, l'article 1 des dispositions générales présente les différentes zones Urbaines, Agricoles et Naturelles.

Les délimitations de ces zones ont été présentées en pages précédentes.



Source : TINEETUDE Ingenierie

Les zones urbaines :

Les zones urbaines, indiquées « U », comprenant :

-la zone UA, le centre-ville dense qui se décline en deux secteurs et un sous-secteur :

*UAa, correspondant aux zones urbaines denses le long du littoral et des vallons du Careï,

*UAb, correspondant aux zones urbaines denses dans la vallée du Careï et celle du Borrigo,

*UAb1, correspondant au site Jeanne d'Arc qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ;

-la zone UB, extensions du centre-ville déclinées en quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd, correspondant aux secteurs d'urbanisation plus ou moins denses le long des grands boulevards ;

-la zone UC, secteurs de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire de moyenne densité ;

-la zone UD, secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité dont un secteur UDp ;

-la zone UE, dédiés spécifiquement aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif correspondant au complexe sportif du Val d'Anaud et des tennis du centre-ville,

-la zone UF, le site Rondelli en front de mer et à vocation mixte ;

-la zone UM, faisant référence aux trois secteurs à plan masse :

*UMa, partie Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;

*UMb, le secteur à plan masse de Rosmarino,

*UMc, le secteur à plan masse des Sœurs Munet ;

-la zone UP, espace portuaire de Garavan ;

-la zone UPl, plages situées le long de la Promenade de la Mer comprenant commerces et restaurants ;

-la zone UT, dédiés aux activités et équipements touristiques comprenant deux secteurs :
*UT1, le camping Saint-Michel,
*UT2, partie Ouest de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;

-la zone UZ, zone d'activités déclinés en trois secteurs :
*UZa, zone artisanale de Saint-Roman,
*UZb, zone d'activités tertiaires, artisanales et industrielles du Haut-Careï,
*UZc, zone commerciale du Haut-Careï à l'entrée/sortie de l'autoroute.

Les zones agricoles :
Les zones agricoles repérées par l'indice « A », sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Trois secteur ont été classés. Cette zone comprend un secteur « Ap » correspondant aux espaces cultivés ou potentiellement cultivables dans les secteurs à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.

Les zones naturelles :
Les zones naturelles repérées par l'indice « N » au plan, sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
Elles comprennent des secteurs qui ont pour vocation de conserver eur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques et des sous secteurs :
des secteurs spécifiques :
*Nc, les cimetières et leurs aménagements existants et projetés ;
*Nj, Palais Carnolès ;
*Nm, une partie du Domaine Public Maritime ;
*Np, les espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces boisés les plus significatifs, espaces naturels remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et jardins caractéristiques) et des sites Natura 2000 (ZSC Vallée du Careï – Collines de Castillon et SIC du Cap Martin) ;
*NPl, plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.
*Nv, zone de culture de vergers.

Sur le règlement graphique figurent également :
-Les espaces verts protégés et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) ainsi que les périmètres de protection patrimoniale ;
-Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
-Les zones de risques (PPR mouvements de terrain) ;
-Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L151-6 du Code de l'Urbanisme) ;
-Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
-Les emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;
-Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme) ;
-Les polygones d'emprise du bâti établis comme plan masse ;
-Les servitudes de vue ;
-Les zones non aedificandi.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.3 - La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

** Incidences sur les espaces naturels protégés*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les espaces protégés (type Natura 2000) ont été classé en zone naturelle, ils ne présentant pas d'urbanisation dense mais ce zonage spécifique permet de préserver les espaces boisés, les milieux ouverts (prairies, pelouses, restanques à oliveraieset à agrumes) ainsi que les espaces agricoles ayant un intérêt écologique.

**Incidences sur les habitats et espèces*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les principales unités naturelles de la commune sont classées en zone Naturelle (N) ou Agricoles (A). Les boisements sont préservés grâce au maintien des surfaces en zones naturelles et en zones agricoles dans lesquelles les défrichements et déboisements sont interdits sauf si l'autorisation de défrichement a été acceptée et montre que ces travaux n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Ce zonage constitue une protection forte des milieux forestiers et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.

De plus, l'inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger a permis la mise en place d'une typologie de protection de ce patrimoine ayant une valeur paysagère et historique.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ; elles portent essentiellement sur la perte d'habitats naturels et l'impact des éclairages extérieurs publics ou privés qui seront ajoutés dans les zones nouvellement urbanisées. La pollution lumineuse induite est susceptible d'entraîner une gêne pour la faune fréquentant les milieux naturels alentours.

De plus, la consommation des espaces boisés et végétalisés peut entraîner la destruction d'habitats naturels indispensables à la préservation d'une biodiversité de qualité. Ces incidences portent également sur la destruction d'habitats et d'espèces dans le cadre d'un aménagement de bâti diffus au sein de secteurs ayant une valeur patrimoniale naturelle.

**Incidences sur la propagation des espèces envahissantes*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Le territoire communal présente un cortège d'espèces envahissantes devant être éradiquées au plus vite. De ce fait, le PLU prévoit d'informer les pétitionnaires lors de demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement :

-en interdisant toute plantation d'espèces ayant le statut de plante envahissante au titre de l'INPN (Institut National de la Protection de la Nature)

-en évitant tout apport exogène de terre pouvant contenir des graines d'espèces envahissante.

Un cahier de recommandation (palette végétale) est proposé dans le PLU de manière à réduire les plantations d'essences envahissantes dans tout nouvel aménagement.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.3 - La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

**Incidence sur le réseau écologique*

+Incidences positives : mesures d'évitement

La présence d'une trame végétale significative dans la diversité de ses composantes et de ses formes participe à la biodiversité. Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

•Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques. Ils sont qualifiés d'Espaces Boisés Classés (EBC) soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

•Le classement en zone naturelle N correspond aux secteurs naturels présentant un habitat diffus dont l'occupation du sol apparaît comme étant partiellement boisée. Ce secteur situé en périphérie immédiate des zones urbaines denses et moyennement denses présente des corridors écologiques pouvant être restaurés dans la mesure où l'aspect urbanisation diffuse» reste telle quelle. L'armature végétale de proximité (autour des habitations, sur des parcelles assez grandes) est susceptible de constituer des corridors pour certaines espèces. Le règlement prend en compte cet enjeu écologique en réglementant l'aménagement des espaces libres en vue de créer des extensions raisonnées des constructions existantes, des équipements publics, des piscines, entre autres.

•Le classement des espaces agricoles A associé à un règlement adapté à cette activité permet également la préservation des espaces naturels.

•Le classement en zone naturelle spécifique en fonction de la destination et de l'utilisation du secteur :
-Nc, les cimetières et leurs aménagements existants et projetés ;
- Nj, Palais Carnolès ;
- Nm, une partie du Domaine Public Maritime ;
- Np, les espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces boisés les plus significatifs, espaces naturels remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et jardins caractéristiques) et des sites Natura 2000 (ZSC Vallée du Careï – Collines de Castillon et SIC du Cap Martin) ;
- NPl, plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer occupées uniquement par des installations précaires et démontables, des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages.
- Nv, zone de culture de vergers.
==>chacun des secteurs spécifiques a été mis en place en fonction des objectifs de préservation des milieux et des occupation des sols.

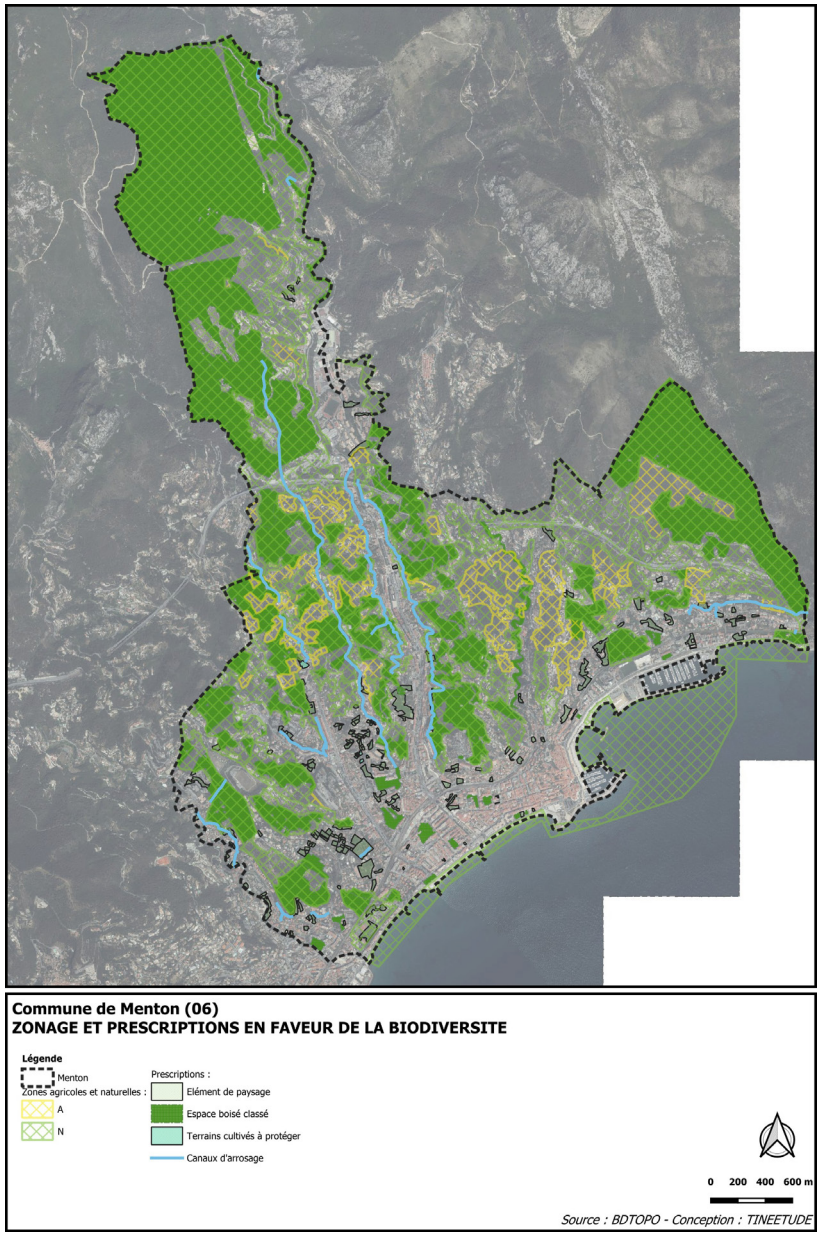
•La délimitation d'un zonage de prescription indiquant la trame verte et bleue (corridor écologique et réservoir de biodiversité) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme prend en compte les secteurs boisés (trame verte) ainsi que les zones humides, les vallons et les canaux formant des réservoir de biodiversité et continuités écologiques (trame bleue).

•La délimitation des espaces verts paysagers prend en compte la trame verte localisée en ville et dans des espaces à urbanisation dense au travers un zonage des parcs et jardins.

La révision du PLU aura des incidences positives (qui constituent des mesures d'évitement) sur le maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue, ainsi que la trame noire dans la mesure où les prescriptions liées à l'aménagement du territoire sont respectées. La surface des zones Naturelles et Agricoles est augmentée dans le nouveau PLU.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.3 - La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques



Source : TINEETUDE Ingenierie

3.4 - La prise en compte des risques naturels

+Incidences positives : mesures d'évitement

La révision du PLU prend en compte les prescriptions liées aux risques naturels en vue de ne pas aggraver la situation notamment concernant les mouvements de terrain faisant l'objet d'un PPR approuvé et applicable avec cette révision.

La plupart des zones U se situent en dehors des zones Rouges inconstructibles.
Concernant les risques d'inondation, le PLU dans son règlement il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est prise en charge en amont de projet de construction et/ou de rénovation dans la mesure où ces projets induisent la création de surfaces imperméabilisées. Il est prévu dans ce cas de mettre en place des ouvrages hydrauliques suffisamment dimensionnés pour contenir des pluies importantes et restituer au milieu naturel les eaux de ruissellement sans surcharger les réseaux de collecte des eaux pluviales existants.

Les zones à aléas ruissellement et inondation correspondent aux zones tampons de 5 m de part et d'autres des vallons, des vallats et des cours d'eau. Le règlement des zones U indiquera que ces zones tampons ne seront pas constructibles.
==>23-2 Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiés pour la trame verte
Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des axes des ravins, talwegs et cours d'eau (à minima à 10 m).
Pour assurer la libre circulation des espèces, les constructions implantées dans l'emprise de la trame verte devront s'implanter à minima de 3m des bords de voirie et des emprises publiques.

D'autres éléments inscits dans le PADD permettent de limiter l'aggravation des risques naturels : réduction de la consommation d'ENAF par la réduction des zones urbaines, lutte contre le mitage et l'étalement urbain contribuent à réduire les risques de ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

Concernant les risques feux de forêt, l'article 4 du règlement indique que les recommandations du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) suivantes s'appliquent dans le règlement du PLU :

-Toute construction doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la nature des constructions, installations ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

-Toute construction doit être défendue par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de l'importance ou de la destination des constructions et installations, conformément à l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie des Alpes-Maritimes.

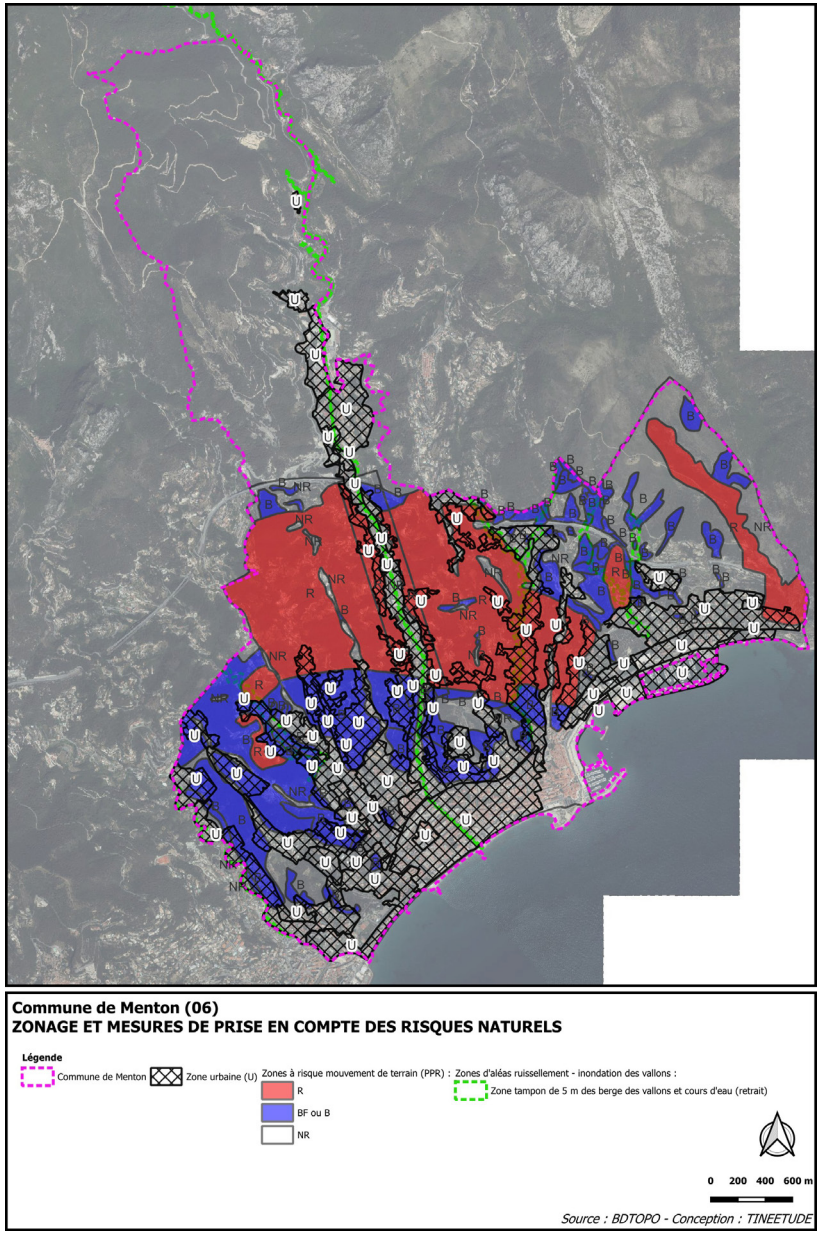
Il en est de même pour les risques de mouvements de terrain, l'article 4 reprend les obligations inscrite dans le PPR mouvement de terrain et la carte des aléas sur les risques.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de population induite par le PLU pourrait exposer de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles. Les risques sont pris en compte dans le règlement au travers la mise en place de préconisation évitant toute aggravation des risques. L'ouverture à l'urbanisation sera fonction du niveau du risque et de la prise en compte des risques dans les permis de construire.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.4 - La prise en compte des risques naturels



Source : TINEETUDE Ingenierie

3.5 - La préservation de la qualité des paysages

Incidences sur le grand paysage

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les entités paysagères fondatrices du paysage de Menton seront protégées et renforcées :

Dans toutes les zones, le règlement du PLU énonce que des protections relatives au patrimoine historique, paysager et architectural (éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme) au travers une typologie spécifique :

•Les espaces verts paysagers,

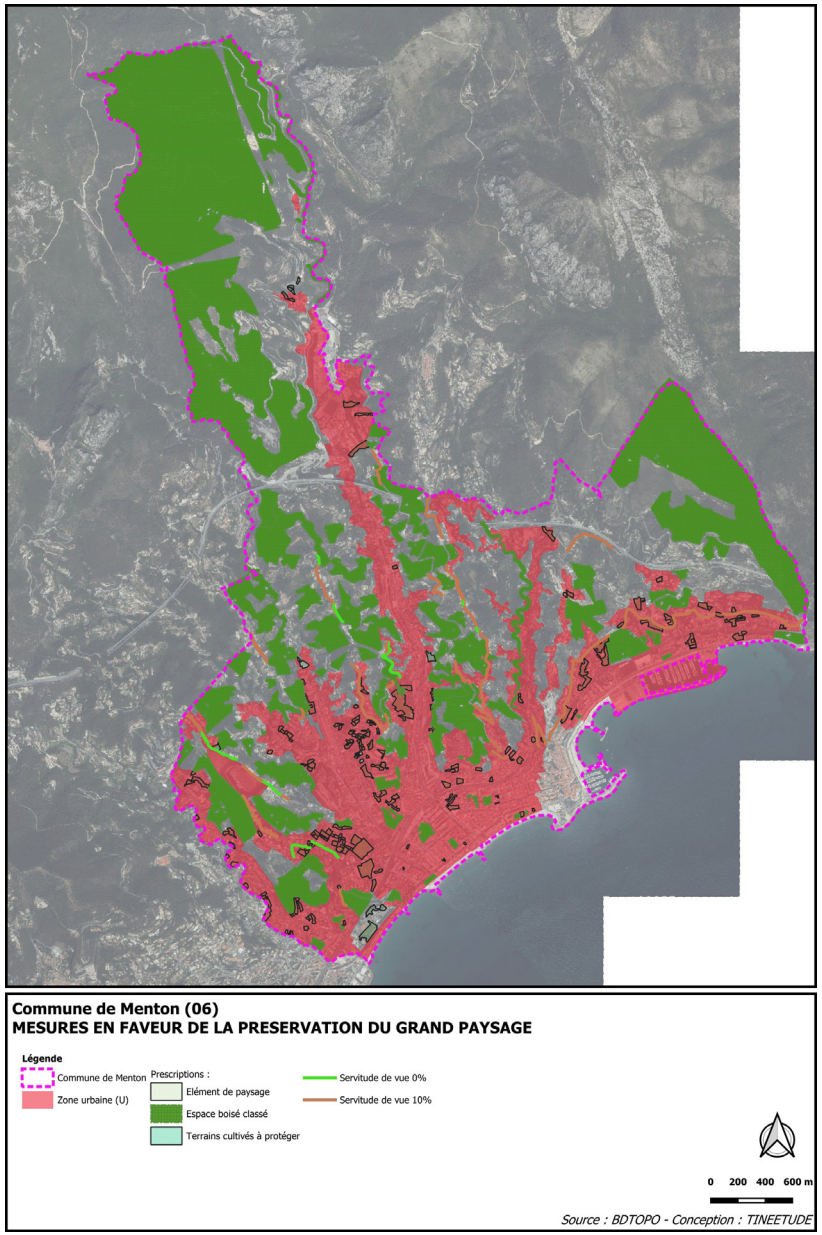
•Les espaces boisés denses seront protégés sous forme d'EBC,

*Les terrains cultivés protégés,

*Les servitudes de vues.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'étalement urbain peut avoir une incidence négative sur le paysage. Cependant il reste très limité dans certains secteurs. La commune n'offre pas de grandes possibilité d'étalement.



Source : TINEETUDE Ingenierie

3.5 - La préservation de la qualité des paysages

**Incidences sur le patrimoine bâti*

+Incidences positives : mesures d'évitement

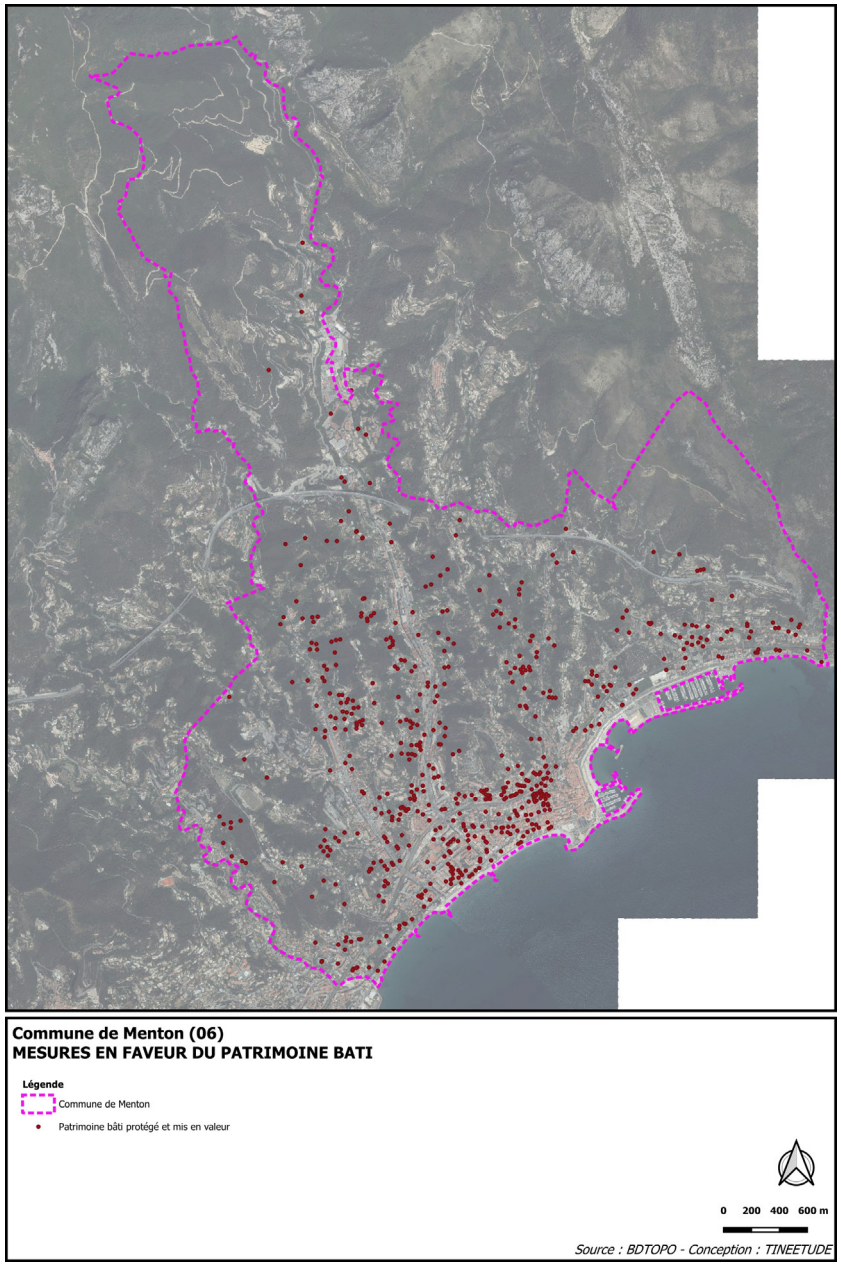
Le projet d'aménagement expose l'objectif de préserver en sauvegardant les espaces bâtis anciens et de préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée.

Des règles de limitation des hauteurs et de l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives figurent dans le règlement. Ces règles permettent d'encadrer les évolutions urbaines et de garantir une bonne insertion paysagère des constructions, notamment en préservant les vues.

Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de prescriptions particulières applicables aux bâtis patrimoniaux. Ces règles, qui concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, des locaux commerciaux et les colorations, contribuent à une préservation du caractère patrimonial du paysage bâti de la commune et à une amélioration de paysage bâti sur l'ensemble de la commune.

Le zonage du PLU permet de préserver ponctuellement le patrimoine au travers l'instauration de prescriptions :

•Les protections visant à protéger le patrimoine identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au travers des dispositions lors des travaux de démolitions, de réhabilitation, de rénovation (Dispositions à l'article 20).



Source : TINEETUDE Ingenierie

3.6 - La limitation de la consommation de l'espace

**Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

Évolution des surfaces :

+Incidences positives : mesures d'évitement

La commune étant soumise à l'application d'un PLU, les différentes surfaces ont été délimitées en fonction du zonage du PLU en vigueur et applicable.

Si l'on compare l'évolution du PLU au zonage relatif à la révision du PLU en terme de surfaces et des types d'occupation des sols (cf. cartes ci-dessous), on obtient les résultats suivants :

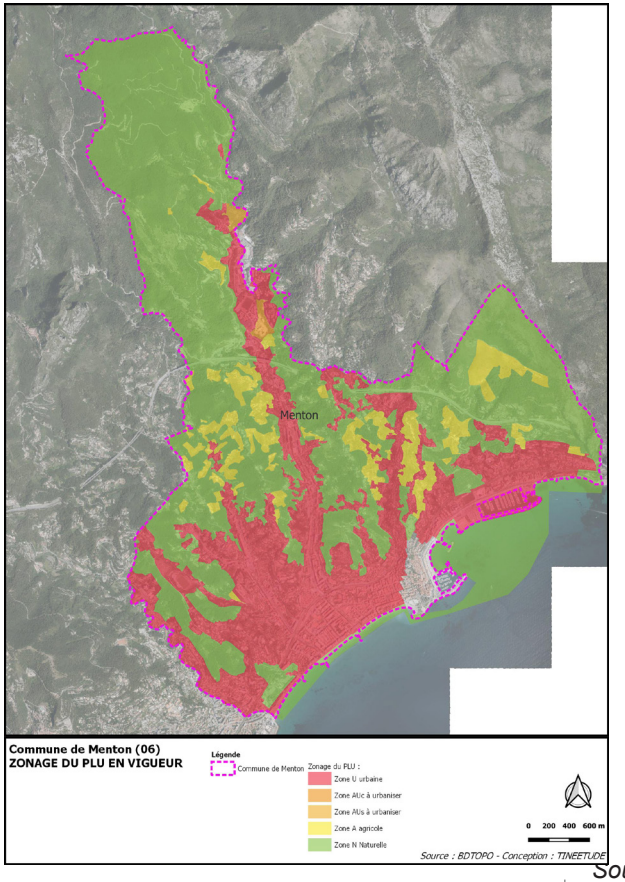
Globalement :

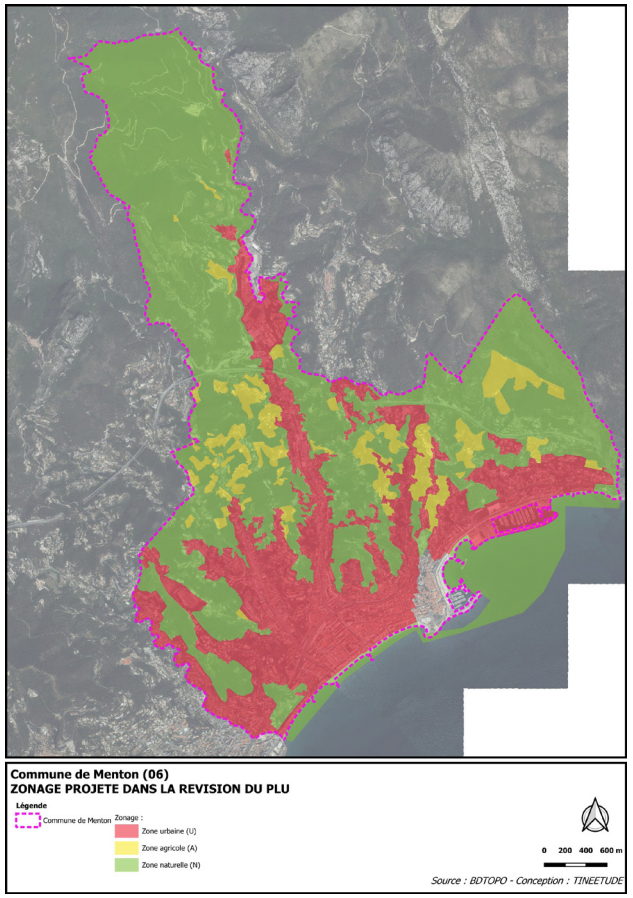
•Les surfaces agricoles ont légèrement augmentées,

Les surfaces naturelles ont été augmentées: certaines zones classées en U passent en N dans la révision,

•Les zones urbaines ont été redessinées en fonction de la continuité urbaine des quartiers,

•Une des 2 zones AU a été classée en N et la seconde zone AU a été classée en U.





Source : TINEETUDE Ingenierie

3.7 - Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

**Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :*

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements, entraînera une augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire communal. L'augmentation des débits à traiter pourra néanmoins être maîtrisée grâce à une disposition du règlement qui expose que pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones, doit prévoir dans son parti d'aménagement « la récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires » .

Le règlement du PLU prévoit la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales pour toute création des surface imperméabilisée. Une étude hydraulique devra permettre de dimensionner le volume de rétention en fonction des surfaces imperméabilisées créées, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, l'opération de nettoyage du cours d'eau du Gorbio a induit une dégradation de la qualité de l'eau du vallon.

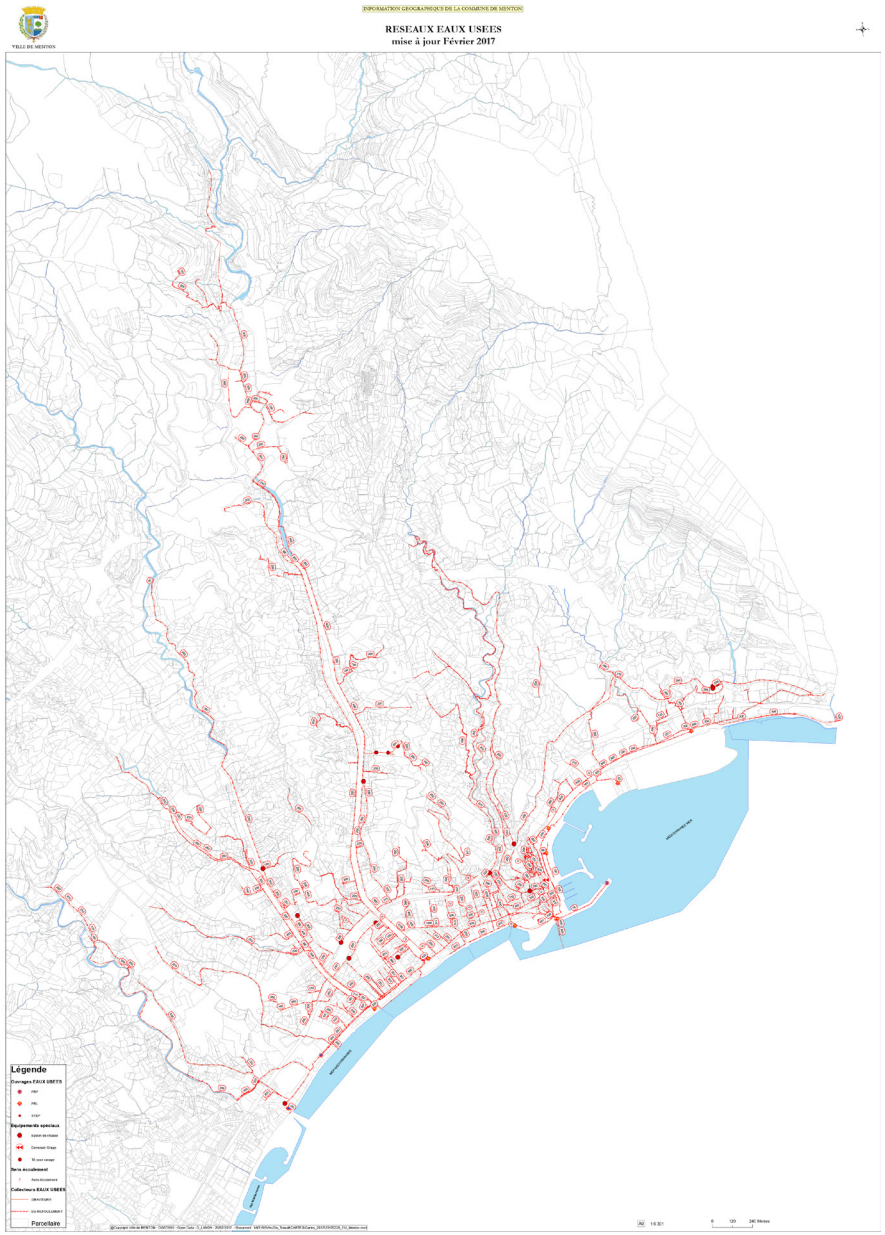
0-Incidences neutres :

Dans les zones A et N, lorsque les secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur. Des contrôles au cas par cas seront réalisés lors de réhabilitation ou de constructions neuves de manière à améliorer la situation quant à la qualité des eaux de rejet des installations d'assainissement autonome.

Cet aspect limitera l'augmentation de l'apport d'effluent vers le réseau communal.

Au vu de la carte ci-avant (zone urbaine en rouge) et vu la carte ci-contre (réseau de collecte des eaux usées en rouge), on voit que les zones urbaines sont contenues globalement dans la zone de collecte des eaux usées.

Concernant la capacité résiduelle de la STEP de Menton, celle-ci a une capacité totale de 87 500 EH avec aujourd'hui une capacité résiduelle de 42139 EH (données de 2023-CARF) sur l'ensemble de l'agglomération de Menton. Dans la mesure où



Source : TINEETUDE Ingenierie

le taux de croissance est estimé à 0,75 % par an et sachant qu'en 2023 il y a une capacité brute de 21590 EH sur Menton (seulement la commune), cela ferait ainsi une capacité brute de 37782 EH au total soit une augmentation de 16192 EH en 2035. Etant donné la capacité résiduelle de la STEP de Menton (42139 EH), la population prévisionnelle peut être raccordée au réseau de collecte des eaux usées sur l'agglomération mentonnaise. A cela peut s'ajouter l'éventuelle augmentation de l'activité touristique.

Déchets

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :
L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de production de déchets supplémentaires. Les capacités de collecte et de traitement doivent donc être prises en considération ; d'autant qu'à l'heure actuelle, le ramassage des encombrants n'étant pas structuré en terme de sites relais, les dépôts deviennent rapidement « anarchiques ». La gestion des déchets devra être revue en fonction de l'augmentation de la production des déchets en fonction de l'évolution de la démographie et de la fréquentation des secteurs urbanisés. (compétence de la CARF)

6. Préserver les ressources et lutte contre les nuisances

Incidences sur les déplacements
+Incidences positives : mesures d'évitement
On peut considérer que le projet d'amélioration et de développement de l'activité commerciale et des services de proximité inscrit au PADD va induire une diminution des déplacements motorisés au sein de l'agglomération de Menton en lien avc l'agglomération de Roquebrune-Cap Martin et le territoire de Monaco. Il expose aussi le projet d'améliorer la desserte interne par un transport en commun ainsi que la volonté de mettre au point un réseau de télécommunication favorisant le télétravail et un système de covoiturage ou de transport à la demande.

Le projet de PLU prévoit également des mesures visant à améliorer la situation du centre-ville et des secteurs urbanisés, ainsi que des zones d'activités commerciales et industrielle vis-à-vis du stationnement : le PADD expose l'objectif d'augmenter les capacités des parkings publics et le règlement prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ». Le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation est précisément explicité dans le règlement du PLU.
Dans le cadre des OAP, la priorité a été de mettre en avant les modes actifs ainsi que les transports en communs en sites propres. Des moyens adaptés au territoire permettront d'améliorer les déplacements doux ainsi que les transports en commun afin de réduire les émissions de pollution dans l'atmosphère et d'améliorer la qualité de l'air au sein de l'agglomération.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :
La croissance démographique programmée génèrera une augmentation des déplacements.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.7 - Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Incidences sur la ressource énergétique

+Incidences positives : mesures d'évitement

Dans les zones Urbaines, l'implantation de panneaux solaires sur les toitures sera autorisée sous condition, tout en prenant compte l'aspect paysager du centre-ville et du patrimoine bâti remarquable.

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Energétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

L'autorisation d'installer des panneaux solaires favorisera la production d'énergie renouvelable, et aura une incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

Le règlement impose : « Les constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.»

Une OAP «Energie» a été faite dans le cadre de la révision du PLU et prend totalement en compte l'aspect énergétique de la commune dans son ensemble.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de la population entraînera une augmentation de la consommation énergétique, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie.

Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

Incidences sur la pollution atmosphérique

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'habitat, à travers le chauffage à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) est une autre source de pollution de l'air. L'augmentation du nombre d'habitations devrait donc entraîner une hausse des émissions polluantes. La possibilité d'implanter des panneaux solaires dans les zones Urbaines pourrait permettre de limiter ces rejets polluants.

La croissance démographique attendue devrait entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine des transports routiers, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

+Incidences positives : mesures d'évitement

L'impact négatif sur les émissions polluantes pourrait être atténué par les mesures inscrites dans les orientations du PADD : l'amélioration et le développement de l'activité commerciale et des services de proximité, qui va induire une diminution des déplacements motorisés vers les grandes agglomérations.

Incidences sur l'ambiance sonore

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population et le développement des activités économiques devrait être de nature à impacter l'ambiance acoustique du territoire communal, notamment le long des voies de circulation dense.

Source : TINEETUDE Ingenierie

3.7 - Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises dans toutes les zones naturelles à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale, et que leur volume et leur aspect extérieur ne dégradent pas le paysage. Ces conditions d'installation restrictives garantissent que l'implantation des ICPE ne nuise pas aux riverains : aujourd'hui, aucune installation ayant des nuisances sonores n'est envisagée sur la commune.

**La préservation des ressources naturelles*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les ressources en eaux ont été évaluées préalablement à la révision du PLU de manière à anticiper l'augmentation de la population et l'extension des activités économiques et industrielles nécessitant l'utilsation de l'eau. Les perspectives d'évolutions du plan prennent en compte la capacité résiduelle en eau sur la commune en fonction de la ressource.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de pollution accidentelle de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.

Les constructions non reliées au réseau d'assainissement communal devront être équipées d'installation de d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

Une note sur la ressource en eau réalisée par la CARF est annexée au PLU dans les annexes sanitaires.

Nous constatons que la consommation sur les 10 dernières années a baissé de manière importante (-12,12%) sur la commune de Menton, tout en constatant une évolution sensible de la population (+6,9%).

Cette forte diminution de consommation peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- L'augmentation du prix de l'eau contraint les ménages à réaliser des économies
- La période de sécheresse enregistrée depuis l'année 2022 et la communication importante de la CARF et des autorités nationales autour de cette problématique a fortement sensibilisé les consommateurs à réduire leurs utilisations.

Les volumes consommés pour l'année 2023 ont été ajouté et constituent une nouvelle baisse de 2,8%

La tendance observée depuis des années tant à se confirmer. Il est fort possible que la communication autour de la préservation de la ressource ait modifié les habitudes des consommateurs.

Sans pour autant pouvoir s'engager sur une baisse continue des volumes consommés, nous pouvons prendre pour hypothèse une stabilisation des volumes consommés pour les années futures au niveau des volumes consommés de l'année 2023.

Dans l'objectif de renforcer la ressource :

A la lecture de ces éléments factuels, et considérant une hausse de la population sur 15 ans de + 3639 habitants, soit 34 320 habitants, et cela suivant une hausse démographique équivalent à un taux de croissance annuel moyen de 0,75 % c'est-à-dire de 12% en 15 ans (entre 2020 et 2035).nous pouvons considérer que les objectifs du PLU peuvent être atteints.

Ces conclusions ne tiennent pas compte de la potentielle amélioration du rendement de réseau lié au plan pluriannuel de renouvellement des canalisations en relation avec la gestion patrimoniale. Pour mémoire le rendement pour l'année 2023 est de 90%. Une augmentation de ce rendement de 1 ou 2 points permettrait d'améliorer encore la disponibilité de la ressource.

Source : TINEETUDE Ingenierie

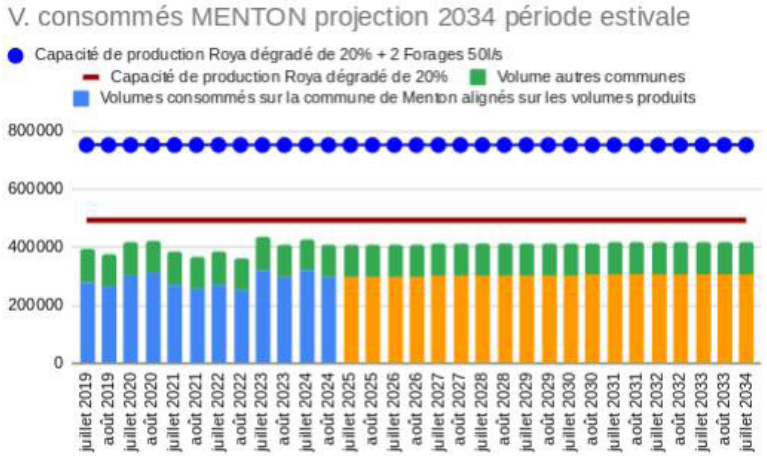
3.7 - Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Perspective de recherches en eau :

Dans le cadre de son projet de renforcement et de sécurisation de son alimentation en eau, la CARF est cours de réalisation de 4 forages d'essai qui devraient permettre de produire unitairement entre 50 et 100L/s.
Dans l'hypothèse la plus basse (50L/s), chaque installation pourrait générer une production annuelle unitaire minimale de 1 576 800 m3, soit un total de 6 307 200m3.
Ce renforcement de capacité permettrait de renforcer son autonomie par rapport à la Métropole et de secourir une éventuelle défaillance de la ressource historique de la Roya à hauteur de 100%.
Ces forages seront réalisés sur le dernier trimestre 2024 avec une perspective de mise en service à partir du deuxième semestre 2025.
L'individualisation sera effective pour les nouveaux projets et proposée sur les ensembles immobiliers existants. Cependant l'engagement de 100% d'individualisation sur l'ensemble du parc des logements en fin de concession paraît difficile à atteindre en raison des modifications substantielles nécessaires en partie privative des copropriétés qui restent à la charge des abonnés ou des syndics de copropriétés. La mise en place d'une tarification différenciée devrait toutefois inciter les propriétaires dans les copropriétés à installer des compteurs individuels.

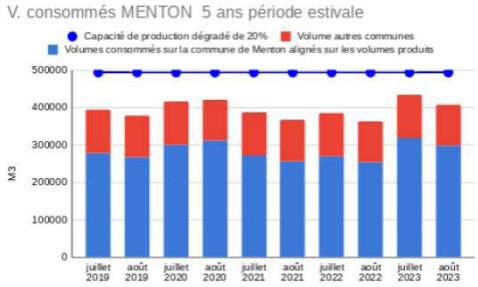
Concernant la projection des consommations :
Une analyse des consommations mensuelles n'est pas possible sur les communes de Menton, Roquebrune-Cap -Martin, Ste Agnes, Gorbio et Castellar qui sont alimentées par les captages de La Roya et ceci du fait que les compteurs des usagers ne sont pas encore équipés de télérelève.
Cependant une projection a été réalisée en intégrant une hausse des volumes consommés de 2% par an sur la consommation des abonnés pour les 10 prochaines années. Ce graphique intègre:
●le volume consommé des abonnés en 2023
●le volume Roya dégradé de 20%
●le volume Roya dégradé de 20% augmenté d'un volume disponible de 100l/s globalement sur 2 forages sur les 3 en prospection.

Ce graphique ci-dessous met en évidence une marge entre les volumes consommés et la disponibilité de la ressource (ligne rouge) actuelle dégradée de 20%.



En intégrant les hypothèses relativement basses de production de 2 forages sur les 3 prévus, la capacité de production serait très fortement sécurisée au regard des évolutions de consommations.

Nous avons également retracé la courbe des volumes consommés par les usagers (alignés sur les volumes produits) pour les 5 dernières années. Nous constatons une consommation relativement stable hormis l'année 2022 qui a fait l'objet de restrictions.



Source : TINEETUDE Ingenierie

3.7 - Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

**La prise en compte du changement climatique*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les recommandations du CEREMA en matière de prise en compte du changement climatique notamment dans les milieux urbains sont :

- Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein des projets d'aménagement ;
- Favoriser des ambiances propices dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
- Optimiser l'organisation spatiale
- Favoriser une conception technique adaptée
- Favoriser une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion.

Le PLU révisé permet de limiter les construction ainsi que la consommation des espaces naturels ce qui favorise les îlots de fraîcheur dans les zones urbaines et au niveau des zones tampon à savoir en limite des zones urbaines avec les zones naturelles. De plus, les espaces boisés et les jardins font l'objet de protection strictes dans le zonage et règlement du PLU ce qui permet de conserver les températures fraîches dans ces secteurs mais ne favoriser la tenue des sols limitant les glissement de terrain et les inondation par ruissellement.

**La prise en compte du SRADDET*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Le SRADDET a été pris en compte dans les documents réglementaires du PLU révisé par la mise en place de mesures et d'outils réglementaires visant à préserver les paysages et la biodiversité (zones N et A, périmètres de protection des paysages, espaces verts protégés) mais égalemnt par la délimitation d'entités urbaines claires et cohérentes avec les objectifs de développement urbain sans consommation d'ENAF (consommation divisée en 2 des espaces naturels, agricoles et forestiers). De plus, le PADD permet de garantir les mobilités durables et raisonnées sur le territoire, objectif inscrit dans le SRADDET.

Source : TINEETUDE Ingenierie

CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

1 - PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

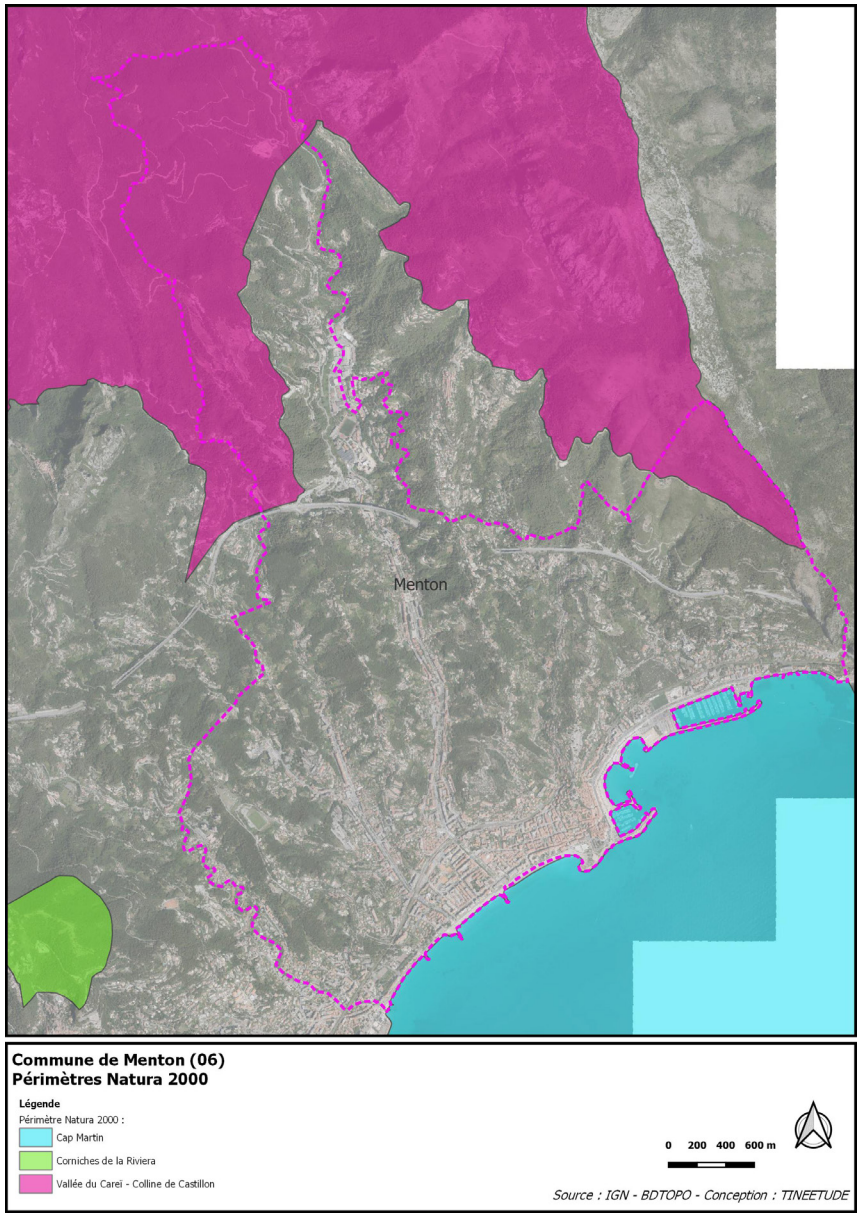
1.1 - La commune dans le réseau Natura 2000

(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

Ce chapitre traite de l'évaluation des incidences Natura 2000. Elle est ciblée sur l'analyse des effets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

La commune de Menton présente :
- un site Natura 2000 : ZSC FR9301567 « Vallée du Careï Collines de Castillon »
- un site Natura 2000 : ZSC FR9301995 « Cap Martin».

et se situe à proximité du site Natura 2000 :
- ZSC FR9301568 «Corniches de la Riviera»



Source : TINEETUDE Ingenierie

1.2 - Les sites Vallée du Careï et Cap Martin

Le DOCOB (document d'objectif) établit pour la plupart des sites Natura 2000 désigné, inclut la liste des contrats types Natura 2000 qui peuvent être appliqués sur le site dans le cadre de la gestion du territoire et de son aménagement. Le document d'objectifs d'un site est mis à la disposition du public dans toutes les mairies situées sur le territoire du site en question. La charte Natura 2000 figure aussi dans le DOCOB.
Pour tout projet d'envergure non prévus par le DOCOB, la directive Habitats prévoit une procédure d'évaluation d'impact sur le site (pour une ZSC comme pour une ZPS). Si le projet peut avoir un impact important, il est annulé, sauf dérogation exceptionnelle pour des raisons impératives d'intérêt public (santé publique, sécurité publique, bénéfice économique et social vital, ou bénéfice environnemental indirect).

Le site ZSC FR9301567 «Vallée du Carei - collines de Castillon» :

Situé dans la partie la plus orientale du département des Alpes-Maritimes, le territoire du site a la particularité d'être relativement proche de la Méditerranée et de posséder des sommets culminant à plus de 1000m d'altitude. Ces conditions favorisent une forte biodiversité. Principal cours d'eau du territoire, le Careï prend sa source au col de Castillon et se jette à Menton après 9 km.

Vulnérabilité :
Ce site, proche du littoral, doit être préservé d'une surfréquentation, afin de maintenir l'intégrité fonctionnelle des habitats.

Qualité et importance :
Le site « Vallée du Careï-collines de Castillon » possède des habitats naturels, une flore et une faune exceptionnels. Sur 47 habitats naturels recensés, il existe 14 habitats d'intérêt communautaire dont 4 prioritaires. Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi (6110) et parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea (6220). Sources pétrifiantes avec formation de travertins et les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior. On peut également signaler les fourrés thermoméditerranéens et présteppiques (5330), habitat rare en France, d'un grand intérêt biogéographique ainsi que les forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia (9340), dont les yeuseraies à frêne à fleur sont uniquement présentes dans le département des Alpes-Maritimes en France.
Les habitats liés à l'activité humaine sont également importants dans leur rôle de refuge pour les chiroptères notamment. Le site accueille plusieurs espèces animales et végétales rares et endémiques.

Parmi les plus remarquables, nous pouvons citer la Gentiane de Ligurie, l'Ancolie de Bertoloni et la Nivéole de Nice, espèce endémique du littoral des Alpes maritimes franco-italiennes d'une aire très restreinte. Deux populations de nivéole de Nice sont présentes sur le site : la population de Castillon est un isolat de population très localisé dans l'intérieur des terres ; la population de Menton représente les stations les plus orientales de l'espèce.

La faune est tout aussi remarquable. Parmi les nombreuses espèces présentes, on peut citer les importantes colonies de grand Rhinolophe et Murin à oreilles échancrées pour les chiroptères. Le site abrite également d'importantes populations de Spélerpès de strinati, amphibien endémique de l'extrême sud-est ainsi que deux stations de Phyllodactyle d'Europe, parmi les seules populations continentales françaises. Concernant les insectes, le site représente un intérêt très important pour la Noctuelle des peucédans, très rare et localisée à l'échelle de la France.
Enfin, les enjeux liés à la faune malacologique sont très forts sur le site, qui abrite dans son périmètre et ses abords immédiats de nombreuses espèces de mollusques patrimoniales et/ou protégées. Certaines se distinguent par leur extrême rareté, leur strict endémisme et leur caractère relictuel.

Le site ZSC FR9301995 «Cap Martin» :

Site marin cotier et péri-urbain composé d'Herbiers à Cymodocées sur des fonds meubles.
Vulnérabilité :
* Présence des algues Caulerpes (taxifolia et racemosa).
* Forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.
* Fort envasement des habitats de l'infra et du circalittoral.

Source : TINEETUDE Ingenierie

(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

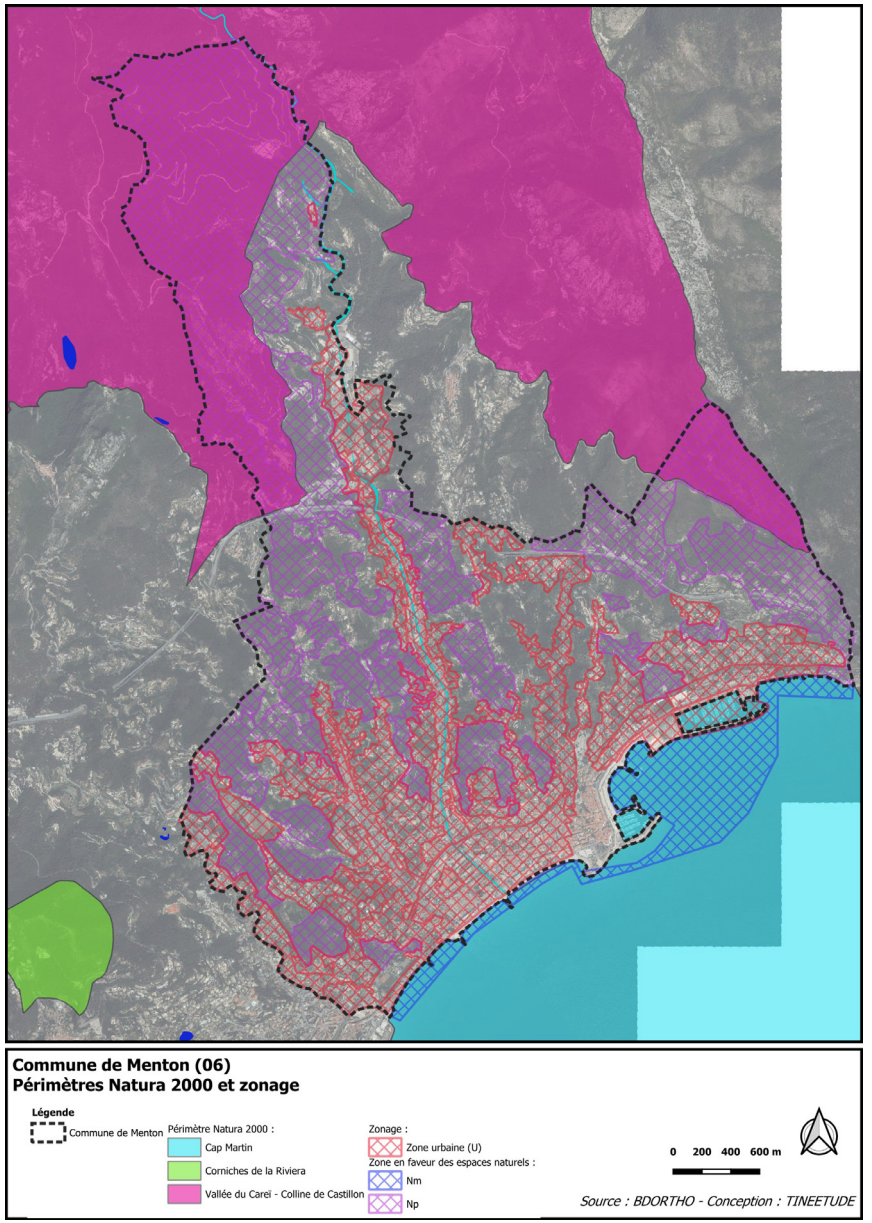
Le zonage du PLU prend en compte le périmètre du site Natura 2000 dans son projet.
Les sites Natura 2000 sont effectivement inscrit sen zone naturelle avec un règlement spécifique
**Np correspondant aux espaces naturels protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et des sites Natura 2000*
**Nm correspondant à une partie du Domaine Public Maritime*

Ce zonage ne permet pas d'aménagement et de construction pouvant avoir des incidences notables sur les habitats et les espèces sensibles/

La carte ci-contre permet de visualiser les secteurs urbanisables par rapport aux limites du site Natura 2000 inclus dans des zones naturelles spécifiques du PLU.

Selon les secteurs, la commune sera en mesure de demander une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 dans le cadre des procédures d'urbanisme : pour tout projet, la demande d'autorisation peut être accompagnée d'une évaluation simplifiée des incidences sur Natura 2000 dans la mesure où le secteur faisant l'objet de la demande se situe tout en partie dans un site.

Dans le cadre du projet de PLU :
On conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation des sites Natura les plus proches du territoire de Menton.



Source : TINEETUDE Ingenierie



PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION DU PLU

PARTIE 4

CHAPITRE 1

RAPPEL DU CONTENU DU PLU

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Menton sont instruits sous l'égide du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 mars 2018 et modifié à plusieurs reprises :

- Modification de droit commun n°1 approuvée le 25 juin 2019,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 17 mai 2022,
- Modification de droit commun n°3 approuvée le 27 septembre 2023.

Il a également fait l'objet d'une DUP MEC approuvée le 20 janvier 2023.

La révision du PLU de Menton n'est pas simplement une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi Climat et Résilience notamment.

Elle correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociales et économiques, mais aussi environnementales, notamment :

- Apporter davantage dans la délimitation des zones urbaines, en fonction de leur niveau d'équipement en infrastructure,
- Intégrer les réflexions menées par la commune en matière de mise en valeur et préservation du paysage de Menton, dont les caractéristiques ont forgé son identité,
- Élargir les orientations d'aménagement et d'urbanisme à celles développées à l'échelle inter-communale afin de poursuive le développement de la ville de Menton dans un cadre harmonieux et en cohérence avec ses caractéristiques territoriales,
- Adapter les modes de vie dans toutes leurs composantes dans un contexte de changement climatique et d'appauvrissement des ressources.

La révision du PLU apporte des compléments au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire de Menton (PADD), développé dans le PLU antérieur, sans pour autant remettre en cause sa portée globale. Elle apporte des traductions réglementaires cohérentes et adaptées qui assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

La révision du PLU permet donc à la commune de redéfinir ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

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**, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un **règlement** ainsi que des **pièces graphiques**. Il est également accompagné d'**annexes**.

- ***Le rapport de présentation*** (article L.151-4 du CU) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
  Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
  Il analyse enfin les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*** présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.
  L'article L.151-5 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 les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

- ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*** (articles L.151-6 à L.151-7-2 du CU) 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, toutes constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

  La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue ».

- ***Le règlement*** (articles L.151-8 à L.151-42-1 du CU)

  - ***écrit*** est composé d'articles, qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones – *zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N)* –.
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles.

  - ***graphique ou plan de zonage*** indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

  Le découpage des zones est également effectué en quatre catégories :

PLU
Zones urbaines - U
Zones à urbaniser - AU
Zones agricoles - A
Zones naturelles - N

L'écriture du règlement est basée sur la nomenclature définie par le Code de l'Urbanisme :

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Destinations et sous-destinations - Articles R.151-27 à R.151-29 du CU
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Articles R.151-30 à R.151-36 du CU
3. Mixité fonctionnelle et sociale – Articles R.151-37 à R.151-38 du CU

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions - Articles R.151-39 et R.151-40 du CU
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Articles R.151-41 à R.151-42 du CU
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Article R.151-43 du CU
4. Stationnement - Articles R.151-44 à R.151-46 du CU

III- Équipement et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées - Articles R.151-47 et R.151-48 du CU
2. Desserte par les réseaux - Articles R.151-49 et R.151-50 du CU

- ***Les annexes*** (article L151-43 du CU), qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.151-51 à R.151-53 du CU).

Les grands enjeux du projet territorial de Menton

En complément du projet de ville exprimé dans le diagnostic - Tome I du rapport de présentation - l'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le travail d'évaluation, au regard des cibles environnementales, permet de conforter la cohérence environnementale du PLU.

Le choix du classement des zones ou du niveau d'intensification se fait en fonction de l'identification de différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant par exemple à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de la façon la plus intégrée possible.

Par ailleurs, le PLU se place dans une logique ambitieuse de **diminution des objectifs de consommation d'espace**, dans le respect de la loi Climat et Résilience, ce qui aboutit à proposer un meilleur équilibre territorial entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels, d'une part, et d'autre part, à la prise en compte de la valeur paysagère et écologique de ces espaces, notamment.
Ces objectifs sont repris par différents plans et programmes notamment, le SDAGE, le PGRI, le SRADDET qui intègre le SRCE etc.

Un travail d'évaluation mené depuis l'approbation du PLU en 2018 au regard des thématiques - environnementale, paysagère et qualité de vie - a permis de conforter la pertinence et la cohérence environnementale et paysagère du PLU et en même temps de faire évoluer le projet communal d'aménagement vers davantage d'opérationnalité sur certains quartiers.

Cette logique de développement du territoire permet de poursuivre pour les décennies à venir un développement harmonieux et maîtrisé de Menton, sur l'ensemble de son territoire.
Elle trouve sa traduction dans les choix de redélimitation des espaces en priorisant le recentrage du développement dans des espaces support d'une occupation urbaine significative et suffisamment desservie par les équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement,...) et en assurant le reclassement en zones naturelles des espaces de nature.

Le PLU permet également d'**intégrer les principes de continuités écologiques** sous l'angle de l'aménagement du territoire.
L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».
Plusieurs traductions réglementaires ont été choisies afin que les prescriptions réglementaires puissent s'adapter au mieux au niveau de préservation souhaité.

Enfin, et parce que le PLU se doit de **respecter les grands principes du développement durable**, d'autres thématiques qui ont été abordés dans le PLU en vigueur, sont maintenues et renforcées dans le projet d'aménagement communal : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche de révision du PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

Plus globalement, le PLU 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.

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.

La révision vise 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 de la commune. Le PLU propose un projet de développement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit les limites urbaines, garantes d'une gestion équilibrée du territoire.

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, les objectifs fondamentaux du développement durable et les grands objectifs en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Menton se décline au travers de **5 grandes orientations :**

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton
- Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire
- Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
- Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée
- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la 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 et des différentes lois en matière d'urbanisme et protection de l'environnement ;
- De la loi Littoral ;
- 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

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle à l'élaboration de la révision du PLU.
Le PADD a donc été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux dégagés dans l'état initial de l'environnement.

Au cours de l'élaboration de la révision du PLU, le projet de zonage et de règlement a évolué à plusieurs reprises, afin de tenir compte, au mieux, des enjeux environnementaux et paysagers identifiés dans l'évaluation environnementale.

Les principales modifications apportées au projet de révision du PLU, dans le respect des enjeux environnementaux, concernent principalement :

- La préservation du paysage mentonnais et du patrimoine naturel, armature végétale de proximité, susceptible de constituer des corridors et des réservoirs de biodiversité pour certaines espèces, au travers de l'application de l'article 6 de chacune des zones (règlement du zonage) et de l'OAP trame verte et bleue qui proposent une prise en compte dans le zonage de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine paysager, architectural et écologique.
- La préservation des zones naturelles identifiées notamment les sites Natura 2000, les zones humides, les espaces protégés de la DTA etc.
- La prise en compte des zones de risques naturels.
- Le maintien d'espaces agricoles identifiés.
- Le maintien de sous-secteurs d'espaces naturels permettant certains aménagements ou utilisations des sols, dans le respect des prescriptions de la DTA, définies au titre de la loi littoral.

Le développement de Menton répond à un « choix environnemental » fortement encadré par l'obligation de respecter les principes de la loi Climat et Résilience, et notamment, ne pas opter pour une « urbanisation nouvelle », mais pour une « constructibilité de parcelles nouvelles », au sein d'un espace urbanisé ou à proximité immédiate de cet espace.
Ainsi, les choix du zonage du PLU se justifient au regard de plusieurs objectifs environnementaux : éviter l'étalement urbain en limitant fortement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones présentant des fonctionnalités écologiques potentiellement fortes et prendre en compte les risques naturels.
Dans le cadre de la révision du PLU de Menton, les nouvelles constructions possibles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine existante (présence de routes, réseaux, proximité des services et équipements...). Une seule zone d'ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 0,15 ha est inscrit dans le projet de révision du PLU.

Il faudra cependant, pour les projets se situant en zone N indicée ou au sein de prescriptions environnementales, étudier précisément les enjeux environnementaux de manière à évaluer l'incidence de l'aménagement sur l'environnement lorsque ceux-ci sont autorisés.

1- Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Le projet de PLU de Menton a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes traitant tout particulièrement des problématiques environnementales suivantes :
- la qualité de l'air et le réchauffement climatique,
- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation des paysages et de la biodiversité,
- les risques et nuisances.

Qualité de l'air et réchauffement climatique

Le projet de PLU de Menton prend en compte :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre (GES) dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- la stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- la Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définissant les objectifs de réduction des émissions de CO2 ;
- la loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE). Cette loi préconise une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050.

- La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ;
- le plan climat 2004-2012 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments) ;
- le plan climat énergie territorial des Alpes-Maritimes et le PPA 2022 ;
- le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques;
- la loi Grenelle 2 qui fait de la réduction des GES un objectif des documents d'urbanisme. Ceci se traduit dans le L.121-1 modifié qui met en avant : «la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables» ;
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air ;
- la loi Climat et Résilience de 2021.

A noter qu'un PCAET de la CARF est en cours d'élaboration.
Le projet de PLU de Menton participe à la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la principale source d'émission de gaz à effet de serre.
Il favorise la production énergétique à partir de sources renouvelables en permettant la mise en place de panneaux solaires et dans le respect des caractéristiques paysagères du territoire et en préconisant l'utilisation de matériaux responsables.

Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires qui doivent être pris en compte par le projet de révision du PLU sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 ;
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux, d'atteindre les objectifs de bon état écologique, et de retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Le Préfet des Alpes-Maritimes a formulé un dire concernant la protection de la ressource en eau en juillet 2024.

Préservation des paysages et de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont, entre autres :

- la Convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence;
- la Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989 ;
- la Convention de Bonn de 1979 sur la protection des espèces migratrices ;
- les directives « Oiseaux » du 2 avril 1979 et « Habitats » du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage. Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000.
- la Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, qui a fixé les principes et les objectifs de la politique nationale de la protection de la faune et de la flore sauvages.
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires «SRADDET» PACA approuvé le 15 octobre 2019.
- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).

La préservation du patrimoine naturel et la mise en valeur du patrimoine urbain et naturel de Menton font partie des objectifs principaux du PADD. Le projet de révision du PLU contribue à la préservation des milieux naturels de la commune par un classement en zone N ou A, le classement en espace boisé classé, l'inscription d'espaces verts protégés pour répondre aux enjeux de préservation de son image de « Ville jardin » et par la mise en place de prescriptions liées aux trames vertes et bleues.

Limitation des risques et nuisances

Les principaux textes réglementaires traitant des grands enjeux de santé publique face aux nuisances et aux risques naturels et technologiques sont :

- la Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la Directive 75/442/CEE et de ses modifications successives ;
- la réglementation sur les installations classées (ICPE) dont les fondements datent de la loi du 19 juillet 1976 ;
- la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Alpes-Maritimes ;
- l'Atlas des Zones Inondables (AZI), les plans de prévention des risques naturels et le plan de gestion des risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI) 2022-2027.

La prise en compte des risques naturels et des aléas dans le projet de PLU de Menton favorise une meilleure gestion des risques naturels. L'organisation du bâti, des types d'activités, et des infrastructures routières sur le territoire communal participe à la limitation des nuisances.

2- Prise en compte des principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2, L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme forment le cadre général dans lequel le PLU de Menton s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- ***L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, l'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, la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité.***

» La recherche de cet équilibre s'exprime dans l'ensemble des orientations du PADD, à travers notamment une délimitation claire des entités urbaines constituées et un développement urbain cohérent avec les perspectives de développement souhaitées par la commune et conforment au SRADDET, le niveau d'équipement des espaces urbains existants (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable, assainissement...), la préservation des espaces naturels, boisés et les terres agricoles et enfin l'identification et la protection du patrimoine bâti et paysager.

» Le projet de PLU de Menton vise également à permettre des opérations de réhabilitation notamment dans le centre historique, en tenant compte des résultats de l'OPAH réalisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. L'EPF a dernièrement mené des investigations pour identifier des potentielles résidences en monopropriétés qui seraient mutables.

» Le développement urbain de la commune se veut maîtrisé par le recentrage de l'urbanisation à proximité de la centralité établie autour du centre-ville de Menton et de ses deux axes structurants à l'échelle de la commune : Le Careï et le Borrigo.
Par ailleurs, le PLU vise à permettre des opérations de renouvellement urbain. Depuis ces cinq dernières années, de nombreuses maisons individuelles ont été détruites au profit d'opérations de logements collectifs un peu partout sur le territoire mentonnais au détriment parfois, du paysage.
Ainsi, dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager, le PLU encadre un développement urbain modéré compatible avec les équipements publics de desserte et la fonction paysagère de ces secteurs (CES et hauteurs plus faibles que les secteurs de développement).

» La commune inscrit dans son projet de PLU le développement des activités artisanales, de commerces et de services de proximité ainsi que de l'activité touristique afin de pérenniser et renforcer la dynamique du territoire. En dehors des rues commerçantes du centre-ville et des vallées du Careï et du Borrigo, 3 pôles commerciaux « en périphérie » sont identifiables sur Menton. Ces pôles se caractérisent par la présence d'un supermarché : l'entrée de ville Nord (Saint-Roman) ; l'intersection route du Val des Castagnins et avenue de Prades ; et le secteur Rondelli. Ces espaces connaissent une mutation constante afin d'adapter les installations aux habitudes de consommations des habitants. Même si les évolutions propres aux commerces se font essentiellement à l'intérieur des structures existantes, un besoin de renouvellement se fait ressentir pour les installations et aménagements extérieurs relatifs aux aires de stationnement et à la livraison des marchandises (adaptations aux flux de clientèles, adaptations aux normes de sécurité, adaptation à la législation en matière de production d'Energie renouvelable, …).

Aussi, la Mairie s'engage à poursuivre la requalification de son bord de mer.
La municipalité de Menton souhaite également développer, à plus long terme, dans une procédure d'évolution du PLU ultérieure, une extension de la zone d'activités du Careï conformément à la réglementation en vigueur.

» Les espaces naturels et agricoles de la commune sont préservés par un zonage spécifique. La liste des éléments remarquables (patrimoine bâti et naturel) a été complétée dans le cadre de la présente révision du PLU afin de renforcer la protection patrimoniale sur le territoire communal.

» Concernant la mobilité, la commune fixe des emplacements réservés pour aménagement de voirie et réalisation de cheminements piétons.
Les transports en commun sont développés en lien avec la CARF, qui a la compétence.
Enfin pour la mobilité douce, des pistes cyclables ont été créées et la Municipalité souhaite poursuivre cet objectif à travers son PLU.

- ***La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, 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, notamment les services aux familles, 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***

» Le PADD de Menton traduit la volonté communale de poursuivre le développement du territoire 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. Un regard sera notamment portée au développement des quartiers à enjeux de développement que forment les espaces du bord de mer, le centre-ville et les trois vallons du Careï, du Borrigo et de Gorbio. La révision du PLU porte une attention particulière sur la question du mode de d'urbanisation de ces secteurs et évalue les possibilités de mutation du tissu au regard notamment de l'identité patrimoniale de Menton et de son attractivité touristique.

Une attention particulière sera aussi portée au développement des quartiers situés en «entrée de ville», et particulièrement au niveau du Pont Saint-Ludovic, porte 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.

» Le projet de PLU de Menton vise ainsi à développer une offre en logements suffisante en assurant une mixité sociale au sein des futures opérations de logements, un périmètre de mixité sociale a été défini sur les zones urbaines les plus denses. Des emplacements réservés pour mixité sociale ont également été fixés dans le projet de révision de PLU.

» Le PLU assure le développement des activités économiques de proximité, touristiques, sportives et culturelles en se basant sur les potentialités du territoire communal et en permettant la création d'emplois. Il propose un niveau d'équipement suffisant pour la population actuelle et future, maintient et développe la fonction commerciale en centre-ville et le long des axes principaux, développe les communications électroniques afin de réduire les insuffisances, les déplacements en modes actifs et transports collectifs en collaboration avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.
Le projet d'extension de l'Intermarché du Haut-Careï permettra de répondre à tous ces objectifs.

» ***La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, 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, la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, 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, la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

» Ce principe trouve sa traduction dans le développement urbain des quartiers d'habitation déjà existants, avec une densification de l'habitat au plus près des équipements, services et axes de communication et hors des zones de risques naturels, une diversification des formes urbaines et la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs et déplacements doux).

» Le projet de PLU de Menton vise également à assurer la desserte en réseaux d'eau potable et assainissement, la protection des biens et des personnes face aux risques naturels identifiés par les documents élaborés par les services de l'Etat, réduire les pollutions et nuisances induites par l'espace urbain et son développement, identifier et protéger les espaces naturels et la biodiversité locale, réduire l'utilisation de la voiture individuelle au profit des déplacements en modes actifs ou en transports collectifs, assurer la gestion et la protection de la ressource en eau, limiter l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement, préserver et restaurer les espaces naturels permettant la connexion entre les espaces naturels et le déplacement des espèces faunistiques et floristiques, permettre le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.

» Menton est particulièrement concernée par les problématiques de risques, notamment de mouvements de terrain, d'inondations 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.

Concernant le risque inondation, un PPRi est en cours d'élaboration. La révision du PLU de Menton intègre d'ores et déjà des prescriptions afin de réglementer le risque inondation sur le territoire communal.

Les cartes d'aléas du PPRi en cours d'élaboration ont été prises en compte.

» Le projet de PLU de Menton s'inscrit dans les objectifs de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi «Climat et Résilience»). Le PLU réduit ainsi de plus de la moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021.

Le projet d'aménagement communal porte également une attention particulière à la prise en compte de la ressource en eau au regard notamment des sécheresses qui ont frappé le département au cours des années 2022 et 2023. La consommation sur les 10 dernières années a baissé de manière importante (-12,12%) sur la commune de Menton, tout en constatant une évolution sensible de la population (+6,9%).

Cette forte diminution de consommation peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- L'augmentation du prix de l'eau contraint les ménages à réaliser des économies;
- La période de sécheresse enregistrée depuis l'année 2022 et la communication importante de la CARF et des autorités nationales autour de cette problématique a fortement sensibilisé les consommateurs à réduire leurs utilisations.

Des prescriptions réglementaires ont été inscrites dans le projet de révision du PLU afin de traduire l'objectif de préservation de la ressource en eau : EBC, protection des parcs et jardins remarquables, le classement en zone N/Np des espaces écologiquement sensibles, préservation de l'espace maritime, protection des arbres remarquables, des canaux et barmes, l'inconstructibilité aux abords des cours d'eau (assurant la préservation de la ripisylve et l'écoulement des eaux), pose de conditions pour les installations d'activités fortement consommatrices d'eau, limitation des emprises et du volume des piscines, définition d'essences végétales à privilégier, renforcement des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, dispositions concernant le traitement et vidanges des eaux industrielles et de piscines, incitation à la réalisation des aires de stationnement perméables …

La mise en place de ces dispositions réglementaires, en vue d'une préservation et d'un renforcement de la trame verte et bleue du territoire permet également de limiter significativement les possibilités d'artificialiser ces espaces et une protection de la ressource en eau puisqu'ils luttent contre les installations et aménagements pouvant amener des pollutions et contre le ruissellement dans l'espace urbain.

Ces dispositions ont fait l'objet d'échange avec le service GEMAPI de la CARF ainsi que les services de l'Etat.

Par ailleurs, des études menées par la CARF ont permis de réaliser un état des lieux de la ressource en eau potable.

1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable

Ces principes généraux s'expriment dans le PADD du PLU de Menton, au travers des objectifs suivants :

- **Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton :**
  - » La préservation et le renforcement de la trame paysagère
  - » La sauvegarde des ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers
  - » La requalification de l'ensemble littoral depuis le Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne avec des projets phares en matière de valorisation : espace Rondelli dans le prolongement des Sablettes, hôtel Haut de Gamme en cours de construction, pistes cyclables...
  - » La requalification des entrées de ville
  - » La protection de la qualité environnementale : trame verte et bleue
  - » La gestion et la prise en compte des risques naturels

- **Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire :**
  - » La valorisation des espaces urbanisés et le maintien de la diversité des fonctions urbaines dans les divers espaces à enjeux de la commune
  - » La réhabilitation des logements vacants, du patrimoine dégradé et vacant, en tenant compte de l'OPAH de la CARF, approuvée en 2021
  - » L'adaptation de l'offre en logements à la diversité des besoins de la population actuelle et future favorisant une mixité spatiale et sociale, conformément au PLH approuvé
  - » La production de logements par opérations de renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux et dans les dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine existante
  - » Le développement d'une urbanisation dans le respect des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales

- **Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive :**
  - » Le maintien de l'attractivité de Menton par la requalification de son littoral, et le renforcement du dynamisme économique local et de proximité
  - » La réalisation d'équipements publics et de superstructures pour répondre aux besoins de la population
  - » Le développement des potentialités touristiques
  - » Le maintien de l'activité agricole par la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements

- **Garantir une mobilité durable et raisonnée et un territoire accessible à tous :**
  - » La maîtrise de la circulation automobile par l'amélioration des moyens de transports en commun et des modes de déplacements actifs
  - » Le développement du maillage viaire secondaire pour la desserte de tous les quartiers mentonnais
  - » Le partage équilibré et sécurisé de l'espace public par le développement des modes actifs
  - » Le renforcement de l'offre en stationnement

- **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**
  - » La maîtrise du développement communal vers une croissance mesurée : un ralentissement de la croissance par rapport à la dernière tendance observée par les données INSEE est retenu dans le cadre de la révision du PLU de Menton
  - » La réduction des surfaces constructibles dans le respect de l'environnement
  - » La définition d'une limite de l'enveloppe urbaine assurant un équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles
  - » La réalisation de nouvelles formes urbaines moins consommatrice d'espace
  - » La réhabilitation des logements
  - » Une division par 2 de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les articles L.131-4, L.131-5 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme. En l'absence de SCoT approuvé, c'est l'article L.131-6 du CU qui s'applique.
Il s'agit plus particulièrement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARF en cours de réalisation, de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA) et de l'application de la loi Littoral, du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région PACA, du Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2025) de la CARF, du Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) et du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel la révision du PLU de Menton s'inscrit.

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1. Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARF

La CARF a délibéré en date du 15 décembre 2022 pour relancer une procédure d'élaboration du SCoT suite à l'avis défavorable des services de l'Etat en date du 30 décembre 2019 sur le SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 12 septembre 2019.
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française est actuellement en cours d'élaboration. Son approbation interviendra après celle de la révision du PLU de Menton.
Les orientations du PADD de Menton devront, si nécessaire, être rendues compatibles avec les préconisations du SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.

Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et l'application de la loi Littoral

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, élaborée en application des articles L.102-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et approuvée par décret 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.

1. La prise en compte des dispositions de la « loi littoral » en matière 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, précisés et nommés dans le diagnostic en Tome I du présent rapport de présentation. 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 et Nv et ou une zone naturelle avec espace boisé classé et une zone agricole Ap dans les dispositions réglementaires et graphiques du PLU. Dans ces espaces, la constructibilité est strictement limitée aux prescriptions de la DTA et des EBC. Toute nouvelle construction est interdite.

« Protéger les parcs et ensembles boisés les plus significatifs contribuant à l'harmonie et à l'équilibre des paysages»

Traduction dans le PADD :
Le PADD, à travers son orientation n°1 - « Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton» - 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 ou Ap, 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.

«Préserver les coupures d'urbanisation, représentées par des espaces généralement proches du rivage qui 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.»

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.

Traduction dans le PADD :
Le PADD, à travers son orientation n°1 - « Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton» - assure la protection des coupures d'urbanisation identifiées par la DTA des Alpes-Maritimes.

Traduction réglementaire :
Sur le territoire communal de Menton, les coupures à l'urbanisation sont traduites au travers de quelques zones Ap, Np et Nj.

«Protection des espaces naturels et agricoles, des sites et des paysages»

Traduction dans le PADD :
Cet objectif est identifié dans le PADD au sein des orientations n°1 et n°5.

Traduction réglementaire :

<u>- Les espaces naturels - zones N, Nj, Np, NPl, Nv et Nm -, ils comprennent les espaces boisés et paysagers inscrits notamment en zone Np</u>
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 N aux espaces naturels comprenant des fois des constructions (non desservis par les réseaux, zones de risques etc) ; la zone Nj regroupe le jardin du Palais Carnolès ; 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 et la zone Nv correspond aux espaces naturels dédiés à la culture de vergers.
Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les règles du PLU limitent la constructibilité dans ces espaces à protéger.

<u>- Les espaces agricoles - zones A et Ap -</u>
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.

« 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 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 a été menée sur les espaces à enjeux de la commune, elle est reprise dans le diagnostic en tome 1 du présent rapport.

Traduction réglementaire :
Dans la vallée du Careï, axe principal de desserte de la commune, le projet communal a opté pour le maintien d'un équilibre entre le minéral et le végétal en référence au délicat équilibre qu'avait su trouver la première urbanisation développée au cours des années 60.
Après évaluation des possibilités de mutation du tissu au regard du caractère patrimonial bâti et paysager, il est déterminé une typologie en rupture avec l'urbanisation actuelle.
Dans le vallon de Borrigo, une OAP définit les principes de valorisation de cet axe structurant qui propose encore quelques capacités de mutation du tissu bâti.
Enfin, le Val de Gorbio est impacté par le risque inondation. Le développement urbain est maîtrisé et les espaces concernés par le risque inondation au regard des cartes d'aléas sont protégés.

Dans les 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 ».

2. Les modalités d'application de la loi littoral en matière de protection :

Les modalités d'application de la loi littoral sont traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes.

A ce titre, peuvent être distinguées 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 visant à limiter le processus d'urbanisation linéaire.

□ **Les espaces remarquables du littoral**

Les espaces identifiés concernent notamment :
- des plages et des falaises qui, du fait de leurs dimensions souvent réduites, ne sont
pas toutes repérées sur la carte ;
- des forêts et des zones boisées proches du rivage. Sont inventoriés à ce titre les ensembles boisés qui présentent un caractère à la fois naturel et remarquable ;
- des zones humides et des parties naturelles des embouchures des rivières ;
- 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.

Certains espaces remarquables correspondent simultanément à plusieurs critères évoqués ci-dessus. Ils peuvent aussi jouer le rôle de coupure d'urbanisation.

Il s'agit notamment de l'application des articles L.121-23 à L.121-26 du CU.

Ces espaces sont identifiés au PLU par une zone naturelle indicée Np avec ou sans espace boisé classé, une zone naturelle Nv ou une zone agricole Ap. Dans ces espaces, les seuls aménagements légers autorisés sont ceux listés à l'article R121-5 du CU. Ces zones bénéficient donc d'une forte protection.

□ **Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs**

Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs doivent être protégés au titre du L.113-1 du CU.

Dans le cadre du PLU, ils bénéficient d'une protection en EBC et d'un classement en zones Np, N et Ap. Ces espaces sont répartis sur tout le territoire communal et sont à certains endroits identifiés dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

□ **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 leur double rôle au sein des ensembles urbains :

- elles séparent des espaces urbanisés,
- 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.

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.

Sur le territoire communal de Menton, les coupures à l'urbanisation sont traduites au travers de quelques zones :

- Ap : La Colle, Guilloni, à l'Est de la commune,
- Np : au Pigautier à l'Est de la commune, La Colle, Garavan, les Colombiers à l'Est de la commune.
- Nj : Jardin du Palais Carnolès et aire de jeux en plein air Koaland.

Les dispositions règlementaires du PLU sont plus restrictives que celles détaillées par la DTA, exceptées en zone Nj au regard de son occupation actuelle (parc de jeux plein air).

3. Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et paysages :

Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et paysages qui doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme complètent le dispositif de protection assuré par les modalités d'application de la loi littoral.
Trois catégories de protection sont identifiées :
- les protections liées à la vocation de certains espaces naturels, généralement boisés et de grande dimension, qui ont un rôle important dans la structure des sites et des paysages littoraux ;
- les protections liées à la qualité de parcs et de jardins caractéristiques de la Côte d'Azur ;
- les protections des espaces agricoles.

□ **Les zones de protection :**

- Les espaces naturels - zones N, Nj, Np, Nm, Nv, Npl - (secteur Nc non concerné : Nc cimetière)

Le PLU identifie l'ensemble des espaces naturels à préserver sur le territoire communal, et notamment dans les espaces proches du rivage :

- Les secteurs N correspondent aux espaces naturels et forestiers de la commune;

- ***Les secteurs NP*** correspondent aux espaces naturels à préserver au titre de la DTA des Alpes-Maritimes ou du réseau Natura 2000. Ils regroupent comme expliqué précedemment les espaces naturels remarquables, les coupures d'urbanisation et certains parcs et ensembles boisés les plus significatifs en complément de la protection en EBC.
  Ces secteurs recensent également les espaces boisés et paysagers. Ils sont situés sur les zones des Castagnins, le Val de Gorbio et la forêt de Menton. Il s'agit de protéger les espaces naturels, généralement boisés, qui ne peuvent être qualifiés de remarquables mais doivent cependant être protégés en raison de leur fonction structurante pour le paysage. Les secteurs identifiés sur le territoire de Menton sont des espaces boisés localisés sur les massifs et coteaux. En plus de la protection en zone Np, ils sont également classés en grande partie en EBC. Les prescriptions de la zone Np sont plus restrictives que celles détaillées par la DTA.
  La zone Np couvre aussi les parcs et jardins caractéristiques et leur boisement sont protégés par des EBC. Ces éléments caractéristiques du paysage de la Côte d'Azur doivent être maintenus et protégés.
  Sur le territoire de Menton, la DTA identifie le site des Colombières dans le secteur de Garavan. Le PLU protège également le jardin de la Villa Maria Serena. Les autres parcs de la commune sont aussi classés en espace naturel remarquable ou coupure d'urbanisation ou espaces boisés et paysagers (parc du Pian, Serre de la Madone, Fontana Rosa...). Les prescriptions de la zone Np sont plus restrictives que celles détaillées par la DTA. ;
- ***Le secteur NJ*** correspond au jardin du Palais de Carnolès et regroupe le parc de jeux en plein air Koaland. Il est identifié en coupure d'urbanisation. Le jardin du Palais de Carnolès et de la chapelle de la Madone sont classés en espaces verts protégés ;
- ***Le secteur NM*** couvre, quant à lui, le Domaine Public Maritime (DPM) ;
- ***La zone NPI*** correspond aux plages situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la mer ;
- ***La zone Nv*** correspond aux espaces dédiés à la culture du verger.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les règles du PLU limitent la constructibilité dans ces espaces à protéger.

- 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 aménagements listés à l'article R.121-5 du CU.

4. Les modalités d'application de la loi littoral en matière d'aménagement :

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 notamment 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 et qui constituent des valeurs d'équilibre et de détente dans la vie quotidienne des citadins;
- 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.

La DTA 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

D'après la DTA, sont considérés comme espaces proches du rivage :
• en dehors des parties densément bâties des grands centres urbains :
- les espaces situés entre la mer et la première ligne de crête du grand paysage, notamment dans l'Estérel et la Riviera,
- les espaces situés entre la mer et les grandes infrastructures de transit qui passent, en général, à plus d'un kilomètre du rivage et représentent un obstacle majeur dans les relations entre la terre et la mer, dans les plaines côtières notamment celles de la Siagne, de la Brague, du Loup et du Var.
• dans les parties densément bâties des grands centres urbains : les espaces situés à une distance maximale d'un kilomètre de la mer, qu'il convient d'ajuster au tracé des grandes infrastructures de communication créant un effet de coupure dans la ville. La limite ainsi définie correspond sensiblement à la distance parcourue par un piéton en un quart d'heure pour atteindre le rivage de la mer dans son usage citadin de proximité.

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, le bas du Val de Gorbio, en limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

Selon la catégorie d'espaces (espaces urbanisés sensibles, espaces neutres, 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 en fonction de la typomorphologie 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 les différents espaces définis par 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 du Val de Gorbio (zones UB), des secteurs d'habitat pavillonnaire du vallon du Fossan à l'Est, de Pigautier, du Val d'Anaud et des Terres Chaudes (zones UC).

□ **Les espaces urbanisés sensibles :**

L'image et l'équilibre actuels de ces espaces doivent être préservés. Les opérations d'urbanisme devront respecter les morphologies, l'organisation parcellaire le végétal et plus généralement les règles qui caractérisent ces espaces.

Ils correspondent à la frange littorale sous le Boulevard de Super Garavan, au centre historique, au secteur Rosmarino, aux quartiers de Rigaudi et de La Madone.

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.
- ***Le secteur de la Madone dit Pigautier*** est classé en zone UC. Située entre la voie ferrée et le littoral cette zone s'inscrit à l'interface entre le centre-ville XIXème (zone UAa) et le parc de loisirs et le jardin du Palais Carnolès. Elle regroupe des constructions à usage d'habitation du lotissement Riviera, implantées, en ordre continu. 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 et la dominante végétale des lieux. Ce secteur ne compte pas de dents creuses.

- ***Le secteur du centre-ville UAa*** - le PLU maintient et préserve la morphologie du centre-ville de Menton par un classement spécifique en zone UAa. Les règles fixées dans le règlement permettent d'insérer les nouvelles constructions dans le respect des morphologies environnantes.

Compte-tenu de la densité bâtie actuelle de ce secteur, les capacités de développement apparaissent modérées (en majorité en renouvellement urbain, absence de dents creuses), n'entraînant pas de modification conséquente de la typo-morphologie. Les parcs et jardins sont préservés par des EBC ou des espaces verts protégés.

- ***Les secteurs de Rigaudi et Garavan - UBc -*** l'emprise au sol est limitée, combinée à des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre et des protections. La hauteur autorisée dans le PLU correspond au bâti existant et est limitée afin de protéger le paysage environnant.
De nombreux bâtis font l'objet d'une protection patrimoniale. Un périmètre de protection patrimoniale a également été délimité pour le secteur Rigaudi.

- ***Le secteur Rosmarino - UMb*** - Le projet envisagé sur la propriété Rosmarino fait l'objet d'un secteur à plan masse afin que les constructions et aménagements projetés s'inscrivent dans le site existant aux caractéristiques paysagères remarquables. Il est envisagé un projet de démolition-reconstruction de la ruine dans le site et d'assurer la réhabilitation du jardin historique.
Les constructions seront strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU.

Pour les quartiers d'habitat diffus, fortement perçus - l***e versant surplombant Garavan*** - Secteur essentiellement à vocation d'habitat, les constructions se sont implantées selon la topographie des terrains, sur les anciennes planches des restanques, marquées par une trame urbaine aérée où la végétation prédomine. 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. Des espaces verts protégés accompagnent le maintien de la dominante végétale. Dans ce secteur, tout élément susceptible d'entraîner une mutation irréversible du paysage est exclu.
La hauteur fixée est cohérente avec le bâti existant.
En conclusion, 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. Les emprises au sol sont limitées notamment pour les zones UBc et UBd, combinées à des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre et des protections.
Les hauteurs autorisées dans le PLU correspondent au bâti existant.

Dans ces espaces urbanisés sensibles (UAa du centre-ville XIXème, UBc de Rigaudi et Garavan, UBd de Garavan, UC de Pigautier, UBd de Garavan et 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.
Aucune extension de l'urbanisation n'est envisagée.
Les règles de densités sont conformes à la densité actuelle des quartiers et ne viendront pas modifier la silhouette générale de l'urbanisation du littorale.

□ **Les espaces à enjeux :**

D'après la DTA, ces espaces peuvent être structurés ou restructurés compte tenu de leur capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.
Compte tenu des enjeux que ces espaces représentent pour l'agglomération et en particulier pour sa partie littorale, leur structuration ou restructuration devra s'inscrire dans une 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. Elle sera intégrée dans son environnement, dans les sites et le paysage.
Les secteurs situés à proximité immédiate de la mer devront privilégier les relations avec le rivage.

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 et leur renouvellement urbain en reconstruction de la ville sur la ville, 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 est classé en zone UAa et a déjà fait l'objet d'un profond renouvellement urbain en relation avec la création du pôle multimodale de la gare, intégrant un embellissement urbain comprenant la requalification de son parvis, du stationnement souterrain sous le parvis de la gare et la requalification du foncier SNCF vétuste et peu usité le long des voies et la création de liaisons sous les voies ferrées en lien avec les quartiers voisins.

Sur l'espace Carnolès, classé en zone UAa au PLU, la commune privilégie la vocation touristique et culturelle en maintenant un cadre adapté, comprenant la préservation des perspectives vers le littoral et le maintien de la trame paysagère.

L'espace Garavan, classé en zone UAa au PLU, caractéristique du paysage méditerranéen de la Riviera Française, présente des formes urbaines et une densité en adéquation avec la trame végétale qu'il convient de préserver (EBC, EVP, éléments de patrimoine).
D'une manière générale, 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 notamment la zone UAa permettent d'assurer le renouvellement urbain, sans faire évoluer les caractéristiques urbaines des quartiers. L'objectif étant la requalification du paysage urbain.
Les règles fixées sont cohérentes avec la morphologie des quartiers.
Par ailleurs, l'ABF intervient lors des demandes de permis de construire.

□ **Les espaces neutres :**

Dans ces espaces, l'urbanisation ne présente pas d'enjeux particuliers, notamment en matière de protection ou de développement. 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.
Néanmoins, le développement de ces espaces sera limité en tenant compte des formes urbaines existantes (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.

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 également identifiés en partie comme des « espaces urbanisés sensibles » par la DTA des Alpes-Maritimes comme vu précédemment.
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 et des vallons - zone UBb Sud Carnolès, zones UBc Terres Chaudes -

Dans ces secteurs déjà urbanisés, le PLU respecte les caractéristiques urbaines et paysagères et la morphologie des quartiers existants. Les emprises au sol sont limitées notamment pour les zones UBc, combinées à des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre et des protections.
Les hauteurs autorisées dans le PLU correspondent au bâti existant.

- Les secteurs d'habitat pavillonnaire - zones UC situées à l'Ouest dans le Val de Gorbio, Pigautier, en amont du centre-ville - Terres Chaudes, Le Fossan, le Val de Menton, la Colle, Garavan - et zone UD du Val de Gorbio Sud

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 et la dominante végétale des lieux. L'urbanisation nouvelle se fera essentiellement par un comblement des « dents creuses » et sous forme de renouvellement urbain, dans le respect des capacités de desserte et d'équipement de la zone (réseaux humides et voirie).

Les zones d'habitat pavillonnaire de faible densité avec un fort enjeu paysager sont classées en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol plus faible qu'en zone UC.

- Le secteurs à plan de masse - zone UMa, partie Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie -

Le secteur à plan de masse de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie, correspond à un aménagement à vocation touristique et de services. Le projet envisage la réhabilitation de quelques bâtiments.
Les constructions seront strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU.
Le projet retenu se fixe plusieurs objectifs au regard de la location du site : inscription dans la continuité des paysages de la Riviera Française à l'image des Serres de la Madone et de la Villa Maria Serena, valorise des fenêtres sur le grand paysage, introduire des marqueurs paysagers appartenant à l'identité Mentonnaise.

Les zones fonctionnelles :

- Les secteurs d'équipements - UE du centre-ville - Tennis Edouard VII - Garavan - Stade Lucien Rhein et école, lycée -

Ce classement correspond à l'occupation actuelle du sol de ces secteurs à vocation d'équipements publics.
Les dispositions réglementaires du PLU autorisent l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, les constructions à vocation d'artisanat, bureaux ainsi que l'habitat strictement 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 et correspondent aux besoins techniques de ces équipements.
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 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.
Ce secteur fait l'objet dans le cadre de la révision du PLU, d'une orientation d'aménagement et de programmation.
L'objectif consiste à désimperméabiliser au maximum l'espace Rondelli situé au Sud du boulevard des Portes de France et d'en faire un vaste espace parc à vocation ludique et sportive.
Cette démarche s'inscrit dans les principes d'aménagement du littoral, définis par la DTA : la requalification des espaces situés en front de mer.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

La DTA indique «*Entre des espaces urbains structurés s'étirent de longues bandes littorales qui, du fait de l'implantation des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que du manque de maîtrise de l'urbanisation, présentent des espaces de moindre qualité.*
Dans ces espaces, notamment publics, il conviendra de favoriser, à l'échelle des unités de site, des projets de mise en valeur du front de mer ayant pour objectifs de :
- libérer des espaces au sol, en priorité le long du littoral ;
- créer des transparences visuelles et des parcours au travers de ces espaces pour favoriser les accès à la mer ;
- assurer un traitement, en terme de paysage et de prise en compte des nuisances, de la route de front de mer qui constitue aujourd'hui une coupure entre l'urbanisation et le rivage et qui est destinée à devenir à terme un boulevard urbain.»
Il s'agit bien des objectifs détaillés dans l'OAP du secteur Rondelli.

- 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 sans dépasser la hauteur du trottoir qui borde l'avenue de la Porte de France).
Compte-tenu de la délimitation de la zone et de sa densité bâtie, les capacités de développement sont inexistantes.

- Les secteurs à vocation touristique - zone UT1 du camping Saint-Michel et zone UT2 du centre de vacances Roger Latournerie -

Sur le secteur UT1, le PLU identifie l'emprise du camping existant sur le plateau Saint-Michel. La réglementation proposée autorise les installations légères liées aux activités du camping ainsi que les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage. Aucune extension n'est envisagée.

Le secteur UT2 (le plus en amont) du centre Roger Latournerie, prévoit la construction et l'extension de bâtiments à usage de résidence de tourisme comprenant la restauration de bâtiments existants et la création d'un nouveau bâtiment en complément des démolitions.
En complément, le projet prévoit la construction de deux parcs de stationnement semi-enterrés.
Le CES est limité à 30 % et les hauteurs à celles du bâtiment principal existant afin de préserver les vues vers le paysage.
L'extension de l'urbanisation est donc limitée.

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 se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies*

de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.».

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 trois 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, UAb1, UBa, UBb, 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 et dans le respect des caractéristiques paysagères et des dispositions de la loi littoral citées précedemment.
- Par le comblement des dents creuses aujourd'hui encore disponibles au sein de l'enveloppe bâtie existante.
- Le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements vacants.

Dans ces conditions, l'extension de l'urbanisation projetée sur le territoire mentonnais se réalise en continuité du tissu bâti existant.
Le PLU assure une gestion économe des espaces urbanisés ou situés dans les franges urbaines. L'orientation est de «construire ou reconstruire la ville sur la ville» en favorisant, notamment, la structuration, la restructuration, voire la densification de certains secteurs.

Les exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

La loi Littoral et le Code de l'Urbanisme prévoient des exceptions à ce principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.
Ainsi, sous réserve de protections supérieures, notamment au titre de la DTA, ces exceptions sont énumérées dans le CU notamment les secteurs déjà urbanisés (SDU) créés par la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.
Le code de l'urbanisme prévoit, à ce titre d'identifier, les agglomérations et villages et les SDU dans les SCoT, afin de permettre aux PLU de délimiter les SDU pour pouvoir y urbaniser.

Le SCoT de la CARF étant en cours d'élaboration ces espaces n'ont pas été définis.

Sur le territoire de Menton, un secteur est identifié comme un SDU au titre de la loi ELAN. Il s'agit de la zone UDp dans le Val des Castagnins.
En l'absence de SCoT applicable sur le territoire, cette zone ne permet que les extensions limitées des constructions existantes au même titre que la zone naturelle. Aucune densification n'est donc envisagée.

5. Gestion des espaces libres de toute construction

Les espaces de protection paysagère (EBC) du PLU en vigueur sont maintenus dans le projet de révision du PLU.
Des espaces boisés classés ont été délimités sur le document graphique afin de protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
Des espaces verts protégés 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 par ailleurs des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre.

Le PLU introduit la notion de pleine terre dans les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager et environnemental, afin d'assurer un meilleur équilibre entre couverture végétale et emprise bâtie.
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 des aménagements légers ne créant pas d'emprise au sol.

6. Les secteurs en dehors des espaces proches du rivage

Les zones urbaines mixtes :

- Les espaces urbanisés denses dans les vallons du Careï et du Borrigo -

Les zones UA et sous-secteurs sont support du développement communal dans le respect de la morphologie existante et du paysage environnant.

- Les quartiers supports des extensions du centre-ville et des vallons - zones UB (hors secteurs proches du rivage vu précedemment) -

Dans ces secteurs déjà urbanisés, le PLU respecte les caractéristiques urbaines et paysagères et la morphologie des quartiers existants.

- Les secteurs d'habitat pavillonnaire - zones UC et zones UD (hors secteurs proches du rivage vu précedemment) -

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 et la dominante végétale des lieux. 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 zones d'habitat pavillonnaire de faible densité avec un fort enjeu paysager sont classées en zone UD avec un coefficient d'emprise au sol plus faible qu'en zone UC.

- Le secteur à plan de masse - zone UMc secteur des Soeurs Munet

Le projet des Soeurs Munet, répond à un projet de renouvellement urbain sur la façade urbaine côté Est du vallon du Borrigo mené conjointement avec les Architectes des Bâtiments de France. Il concerne un îlot vétuste que la commune souhaite maîtriser en proposant une opération qui fait lien entre deux histoires architecturales en présence, le long de vallon du Borrigo.
Sur ce secteur, le parti architectural et urbain vise à déployer des hauteurs respectueuses des caractéristiques des îlots environnants. Afin de conserver son caractère de quartier de vie de proximité, ce parti d'aménagement propose également le maintien d'une mixité des fonctions urbaines : commerces, services, logements, ... Une DUP a été lancée.

Les constructions seront strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU.

Les zones fonctionnelles :

- Le secteur d'équipement - UE du Val d'Arnaud -

Ce classement correspond à l'occupation actuelle du sol de ce secteur à vocation d'équipements publics notamment sportif.

- Les secteurs à vocation d'activités économiques - zone UZ comprenant trois secteurs UZa zone artisanale aménagée du quartier Saint Roman, UZb zone d'activités du Haut Careï et UZc zone commerciale du Haut Careï -

Ces zones sont dédiées principalement aux activités commerciales, artisanales et industrielles. Ces zones sont destinées à être maintenues et renforcées. L'emprise au sol est fixée à 70% (non réglementée pour la zone UZc) offrant une certaine aération du bâti et maintenant des perspectives vers le grand paysage. Les hauteurs sont maintenues conforme au bâti existant, maintenant une insertion qualitative dans le site environnant.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Par ailleurs, une petite partie de la zone UZc a fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation afin de permettre la réalisation d'un projet en entrée de ville de Menton : création d'un ensemble cohérent entre les terrasses du Careï et l'Intermarché DISCAR existant.

Le projet dans sa configuration en cours d'étude va bien au-delà de la simple extension d'un centre commercial mais présente un fort intérêt général :

- Amélioration de la sécurité routière : la création d'une base logistique va permettre de sécuriser l'avenue de Saint Roman supprimant les manœuvres et attentes des camions sur l'espace public. Actuellement, le site souffre d'une mauvaise desserte poids lourds avec des livraisons qui bloquent la voie publique.
- Création d'un parking relais et mise en place de transports en commun permettant de désengorger la circulation en centre-ville.
- Création d'un parking public d'environ 130 places.
- Création d'équipements d'intérêt collectif tel que terrain de padle et salle de sport.
- Enjeu économique fort.
- Valorisation de l'entrée de ville par un projet de qualité

Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Il a été adopté par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. La modification du SRADDET a été approuvée après l'arrêt du PLU de Menton (3 juillet 2025).

Le SRADDET de la région PACA poursuit 68 objectifs et instaure 52 règles qui s'articulent autour de 3 lignes directives déclinées en plusieurs axes.

Les lignes directrices du SRADDET sont les suivantes :

- ***Ligne directrice n°1 : renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :*** Le PLU de Menton fixe des objectifs de densification des zones urbaines tout en maîtrisant l'étalement urbain afin de poursuivre l'optimisation de l'accessibilité en transports en commun ainsi que celle par les modes doux lorsque cela est possible. L'urbanisation est concentrée du centre ville et le long des vallons du Careï, du Borrigo et de Gorbio, à l'Ouest de Menton et le long du Val de Menton et des versants qui dominent Garavan, à l'Est.

  La révision du PLU prend en compte les risques naturels de toute nature et inscrits des prescriptions afin de ne pas accroitre ces risques sur le territoire.

  Concernant la trame verte et bleue communale, le PADD affiche clairement l'objectif de la préserver et de la valoriser au travers de l'orientation n°1. Il inscrit la nécessité de veiller à une utilisation économe de la ressource en eau et à une protection des espaces naturels.

  D'un point de vue économique, la zone d'activités existante est classée en zone UZ et l'extension de la zone d'activités du Haut Careï, était classée dans le PLU en vigueur en zone IIAUz. La loi Climat et Résilience impose dans son article 2020, aux EPCI d'établir un inventaire des ZAE pour venir les valoriser et utiliser toutes leurs potentialités existantes. Cette étude a été arrêtée par le Conseil Communautaire de la CARF en date du 19.06.24.

  Au regard de la loi Littoral notamment de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations, du risque inondation (PAC du PPRi) et en l'absence d'études, l'extension de la zone d'activités a été classée dans le projet de révision de PLU en zone naturelle.

  Toutefois, le PADD précise qu'à moyen ou long terme, des études pourront être réalisées pour étudier une éventuelle extension de cette zone d'activités en lien avec la CARF dans le respect de la loi Littoral et du risque inondation.

  Le SRADDET rappelle : *«dans une optique de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, il s'agit d'optimiser les ZAE existantes dans les documents d'urbanisme afin de maximiser l'utilisation du foncier économique et limiter l'ouverture de nouvelles zones.»*

  Il convient désormais de privilégier la requalification des ZAE existantes, dont certaines, vieillissantes ou dégradées, ont perdu de leur attractivité.

  Concernant celle de Menton, elle est aujourd'hui saturée. Limitée dans les possibilités d'extension de la zone d'activités du haut Careï, la commune de Menton y projette une restructuration et une requalification globale afin d'y optimiser l'occupation et de renouveler l'accueil d'entreprise

  Par ailleurs, le SRADDET fixe également l'objectif d'affirmer le potentiel d'attractivité de l'espace maritime régional tout en préservant la biodiversité.

  Comme détaillé ci-dessus (partie compatibilité avec la loi Littoral), la révision du PLU de Menton intègre dans les orientations de son PADD le développement économique de son littoral et le maintien de son attractivité touristique dans le respect de la loi Littoral, de l'environnement et des risques (inondation et submersion marine notamment).

  La révision du PLU de Menton est concernée et prend en compte les règles et objectifs suivants associés à cette ligne directive n°1 :

  - Règle LD1-OBJ5 A : «Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes»
  - Règle LD1-OBJ5 B : «Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones...»
    Objectif 47 : maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

- Règle LD1-OBJ9 : «Favoriser le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sur les espaces proches du rivage...»
  Objectif 15 : préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestre, littoral et marin.
- Règle LD1-OBJ10 A : «S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale...»
  Objectifs 14 & 65
- Règle LD1-OBJ10 B : «Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels.»
- Règle LD1-OBJ 10 C: «Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation.»
  Objectif 47
- Règle LD1-OBJ16 B : «Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques.»
  Objectifs 15/17/48/50
- Règle LD1-OBJ21 : «Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé...»
  Objectifs 10/17/22/23
- Règle LD1-OBJ22 A «Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du schéma régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local»
  Objectif 23

Ligne directrice n°2 : maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau Le PLU de Menton répond aux objectifs du SRADDET notamment par une réduction du rythme de la construction et par une limitation de la consommation d'espace, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Une modification a été prescrite par le Conseil Régional le 17.12.2021 suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience. Elle a été approuvée et décline un objectif de réduction de la consommation d'espace de -54,5 % pour le territoire de la CARF.

Les espaces naturels et agricoles sont préservés. Les secteurs d'habitat individuel compris dans les zones rouges d'aléa fort de risques naturels ainsi que ceux desservis de manière insuffisante par les réseaux divers, sont classés en zone naturelle. Les capacités d'accueil du PLU sont cohérentes avec les objectifs de croissance retenus, les équipements et les réseaux mais la trame verte et bleue communale.

La commune de Menton se fixe l'objectif de maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire en prenant en compte les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales des espace urbanisés sensibles.

A ce titre, divers secteurs font l'objet de réflexions urbaines :

- Préservation des composantes urbaines et architecturales de Garavan,
- Projet de requalification de l'îlot Jeansoulin,
- Projet de renouvellement urbain des Soeurs Munet.

La révision du PLU est également l'occasion de proposer et définir les outils nécessaires au développement des secteurs à enjeux :

- Projet de valorisation du secteur Rondelli,
- Poursuite de la requalification de la Gare SNCF Menton-ville et ses abords,
- Requalification du vallon de Borrigo,
- Mutation du secteur de Roger Latournerie,
- Poursuite de la structuration du secteur Carnolès en lien avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin.

La maîtrise de la consommation d'espace de Menton s'appuie également sur la densification des espaces urbanisés proches du centre-ville avec une optimisation du foncier résiduel pour constituer des quartiers de vie tout en préservant les équilibres du territoire.

Un travail fin a été réalisé sur les espaces d'habitat pavillonnaire de manière à réduire la consommation d'ENAF et de préserver les caractéristiques paysagères du territoire communal.

Le PADD de Menton fixe au sein de l'orientation n°3, des objectifs en matière de développement économique : commerces, services, artisanat etc.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Le territoire communal de part sa situation géographique occupe la fonction de centralité à l'Est du département.

L'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales en priorité dans les centres-villes et centres de quartier vise à favoriser la réimplantation d'activités et d'emplois dans les centralités, tout en limitant le développement des activités commerciales, tertiaires et artisanales en périphérie et en extension urbaine.

A travers cette ligne directive, le SRADDET vise à favoriser la proximité dans la vie quotidienne (proximité habitat-emplois, proximité habitat-équipements et services), et ainsi à améliorer la qualité de vie des habitants tout en limitant la consommation d'espace et les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que la consommation énergétique induite.

La révision du PLU de Menton est concernée et prend en compte les règles et objectifs suivants associés à cette ligne directive n°2 :

- Règle LD2-OBJ27 : «Décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale des documents d'urbanisme et formaliser à ce titre des objectifs différenciés par niveaux de centralité ». Menton est considéré dans la centralité «centres régionaux».
- Règle LD2-OBJ36 A : «Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie».
  Objectif 47
- Règle LD2-OBJ37 : «Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique».
  Objectifs 13/15/50
- Règle LD2-OBJ47 A : «Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher.». (objectif avant l'approbation de la modification n°1 du SRADDET. Cette approbation a eu lieu après l'arrêt du PLU de Menton en Conseil Municipal.
  Objectif 48
- Règle LD2-OBJ47 B : «Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants...»
  Objectifs 14/15/48/49
- Règle LD2-OBJ49 B : «Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel...»
  Objectifs 18/47/48
- Règle LD2-OBJ50 C : «Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides.»
  Objectifs 15/17/37

- ***Ligne directrice n°3 : conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants :***

Le projet d'aménagement favorise le développement d'une offre de logements qui répond aux besoins identifiés.

Le PLU renforce et maintien également l'attractivité du territoire de Menton en renforçant le dynamisme économique local, les commerces, équipements et services de proximité, pérenniser sa renommée touristique autour de ses activités balnéaires et nautiques et autour du Citron et toutes les activités agricoles qui lui sont liées.

Au regard des enjeux territoriaux, des besoins identifiés et de la prise en compte des objectifs fixés par la loi SRU notamment, la commune de Menton fixe un scénario de croissance supérieur à celui du SRADDET.

Ce scénario de croissance reste toutefois cohérent avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience, aux réseaux (ressource en eau notamment), équipements et à la protection de la trame verte et bleue communale et de la trame paysagère.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Au regard de sa position géographique et de son rôle de centralité, Menton répond à la statégie du SRADDET de maintien et de reconquête des jeunes et des actifs pour atténuer le phénomène de vieillissement envisagé pour les années à venir.

La révision du PLU de Menton est concernée et prend en compte la règle et l'objectif suivants associés à cette ligne directive n°3 :

- Règle LD3-OBJ52 : «Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace».
  Espace azuréen: 85000 habitants supplémentaires en 2030 / 200000 habitants supplémentaires en 2050 / calculé sur la base d'un taux de référence de 0,3%.

Pour l'objectif 47 du SRADDET «Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace», le PLU est compatible avec les règles fixées par le SRADDET :

- Réduction par 2 de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience, à l'horizon 2031 par rapport au rythme de la consommation foncière passée observée entre 2011 et 2021 (objectif initial avant approbation de la modification n°1 du SRADDET).
- Comblement des dents creuses, renouvellement urbain et densification au sein de l'enveloppe urbaine : une seule ouverture à l'urbanisation prévue à l'horizon 2035 pour un projet de développement économique. Le projet de révision du PLU réduit les zones constructibles, supprime les zones à urbaniser au profit des zones naturelles et agricoles.
- Préservation des sites Natura 2000.
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère avec une attention particulière pour les entrées de ville.

En conclusion le PLU de Menton prend en compte les lignes directrices du SRADDET ainsi que les règles et objectifs associés et ne fixent pas de dispositions contradictoires.

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF

Le Programme Local de l'Habitat de la CARF a été adopté le 3 février 2020, pour la période 2020-2025.
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.
Pour la commune de Menton, les objectifs annuels de production s'établissent à 1 180 logements neufs à raison de 197 logements par an. Parmi ces logements, Menton devra réaliser 550 logements sociaux, soit 92 logements par an.

Outre le PLH de la CARF, la commune est soumise aux obligations de la loi SRU, qui impose de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales.

Au 1er Janvier 2022, Menton comptabilisait 1 736 logements sociaux (SRU) pour 17 945 résidences principales (selon l'inventaire au 01/01/2022), soit une proportion de 9,67 % de logements sociaux.
En chiffre, la commune doit donc produire 2 750 logements sociaux supplémentaires pour atteindre le taux cible de 25 %.
Au 1er janvier 2023, le déficit de LS a été estimé à environ 2 578 logements.
La dynamique de rattrapage sur Menton reste donc encore à parfaire.
Chaque année, la commune de Menton se dote de logements sociaux supplémentaires malgré les contraintes géographiques de son territoire et celles de son faible foncier constructible.

Menton fait également l'objet d'un arrêté de carence pris par le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 15 décembre 2023.
Cet état de carence, constaté pour la période triennale 2020-2022, entraîne un transfert du Droit de Préemption Urbain au Préfet.

Par ailleurs, la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés que rencontre la commune pour réaliser du logement social (foncier rare, topographie, risques, protections environnementales, paysage, contexte réglementaire...), qu'un Contrat de Mixité Sociale pour la période triennale 2023-2025 a été validé lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2024. L'objectif de production de LS a été fixé à 908 LS.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Menton d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Pour parvenir à répondre à tous ces objectifs, le PLU de Menton a instauré 18 emplacements réservés pour mixité sociale (ER MS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme réparties sur l'ensemble du territoire communal.
Ces emplacements réservés figurent sur le plan de zonage du PLU et la liste des ER MS figure dans le PLU (pièce n°5b).
Parmis ces 18 ER MS, 3 d'entre eux ont déjà été agréés et ont été comptabilisés dans un bilan SRU. Toutefois, les projets n'ont pas encore été réalisés. Il s'agit des emplacements réservés n°12, 17 et 18.
Les autres ER MS qui ont fait l'objet d'un agrément n'ont pas été comptabilisés dans un bilan SRU (ER MS n°13 à 16).

Les emplacements réservés pour mixité sociale proposent un potentiel total d'environ 611 logements sociaux.
En déduisant, ceux qui ont déjà été comptabilisés dans un bilan SRU, le nombre de logements sociaux est de l'ordre d'environ 532.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Par ailleurs, la commune de Menton maintien dans son PLU, un périmètre de mixité sociale (PMS) au titre du L.151-15 du CU sur les zones UA, UB (à l'exception du secteur UBd) et l'élargit à la zone UC du PLU.
Les dispositions réglementaires liées au PMS se déclinent de la façon suivante :

- En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, de démolition/reconstruction, de changements de destination, à destination d'habitat de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m² de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

Ce périmètre de mixité sociale génère la création d'un potentiel de 352 logements sociaux après déduction de la rétention foncière.

Ainsi ces deux outils permettent la création d'environ 884 logements sociaux soit un objectif supérieur à celui du PLH approuvé.

La réhabilitation des logements vacants, notamment dans le centre historique, prévue dans le PADD, peut également permettre de répondre à cet objectif de création de logements sociaux.
Ainsi, sur les 193 logements qui doivent être réhabilités à l'horizon du PLU, la commune de Menton se fixe un objectif de 40 % en logements sociaux soit environ 77 logements.

Ces dernières années la commune de Menton en collaboration avec la CARF a réhabilitée des logements vacants au coeur du centre historique avec une part dédiée à du logement social, comme par exemple avec l'opération «Cœur de vieille-ville».

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU, la commune introduit un nouvel outil en faveur de la production de logement social.
Il s'agit de la majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs au titre du L.151-28-2 du CU.
Ainsi, pour toute opération de programmes de logements comportant au moins 50% de Logements Locatifs Sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, une majoration d'à maxima 20% de la surface de plancher est autorisée, uniquement par augmentation de l'emprise au sol d'à maxima 20%.

A ce stade de la procédure il est difficile d'estimer le potentiel de logements en plus qui peuvent être créé par l'application de cet outil.
En effet, la commune n'a pas connaissance des opérations qui prévoient la réalisation d'au moins 50 % de LS y compris pour les ER MS où il faudrait à minima avoir connaissance du programme (projection des futurs bâtiments) pour définir les emprises au sol.

Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027

Conformément à l'article L.131-1-8° 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, ils concernent la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PLU de Menton est compatible avec les objectifs du SDAGE 2022-2027, du bassin Rhône-Méditerranée, entré en vigueur le 4 avril 2022 et qui concernent les points suivants :

- S'adapter aux effets du changement climatique (OF 0) : le PLU de Menton et les actions du PADD visent à la réduction des causes de vulnérabilité aux effets du changement climatique. Il s'agit d'économiser durablement l'eau et de prévenir les insuffisances des réseaux au regard de la problématique de l'eau sur le territoire.

  La réalisation des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales doit être réalisée par l'intercommunalité, qui est compétente en la matière. A défaut de l'existence d'un schéma d'assainissement/pluvial sur le territoire de la CARF (en cours d'élaboration), la règlementation relative aux réseaux d'eau a été travaillé avec les services de la CARF concernés et des prescriptions sont inscrites dans le règlement du PLU.

  Le zonage retenu, notamment la délimitation des zones urbaines, vise à réduire l'imperméabilisation des sols et à préserver les cours d'eau (surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre, reculs le long des cours d'eau, EBC, Espace Vert Protégé, préservation des axes naturels d'écoulement, des barmes, des canaux...).

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité (OF 1) : dans son orientation n°1, 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 œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques (OF 2) : 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 en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte de la commune. En maîtrisant le développement communal, le projet de PLU tient compte de la disponibilité de la ressource en eau. La trame verte et bleue et les réservoirs de biodiversité du territoire communal sont préservés (prescriptions du zonage et règlement notamment des surfaces minimales perméables et de pleine terre, prescriptions sur la perméabilité des sols, OAP TVTB). En outre, l'orientation n°1 préconise la préservation et la protection des nappes phréatiques.

- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau (OF 3) : comme pour l'axe précédent, le PLU projette le développement de l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement de la commune.

  D'après les données de la CARF, une analyse des consommations mensuelles sur le périmètre de la CARF alimenté par la Roya permet de mettre en exergue une disponibilité de la ressource en eau de la Roya sur toutes les périodes, y compris celles estivales.

  Dans le cadre de son projet de renforcement et de sécurisation de son alimentation en eau, la CARF est en cours de réalisation de 4 forages d'essai qui devraient permettre de produire unitairement entre 50 et 100L/s.

  Dans l'hypothèse la plus basse (50L/s), chaque installation pourrait générer une production annuelle unitaire minimale de 1 576 800 m^3, soit un total de 6 307 200m^3.

  Ce renforcement de capacité permettrait de renforcer son autonomie par rapport à la Métropole et de secourir une éventuelle défaillance de la ressource historique de la Roya à hauteur de 100%.

  Ces forages seront réalisés sur le dernier trimestre 2024 avec une perspective de mise en service à partir du deuxième semestre 2025.

  Concernant le territoire de Menton, considérant une hypothèse de +10% d'augmentation de la population à échéance 2035 et une stabilisation des volumes consommés (la baisse récurrente étant compensée par l'augmentation de la population), la CARF considère que les objectifs du PLU peuvent être atteints (cf.

note CARF annexée au dossier de PLU - annexes sanitaires).

- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux (OF 4) : l'aménagement du territoire de Menton, 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) traduit dans le PLU par une OAP et des prescriptions dans le réglement écrit.

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (OF 5) : le PLU inscrit, dans la mesure du possible, les actions menées par la CARF pour assurer une bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement (y compris eaux pluviales) ainsi que le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollution (orientation n°1).

  Concernant l'activité agricole, l'utilisation des pesticides est encadrée sur l'ensemble du territoire français par les réglementations relatives à l'utilisation des produits phytosanitaires, la conditionnalité des aides de la PAC ou encore la mise en œuvre du plan Ecophyto 2+ (mesures de base).

  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 restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides (OF 6) : le territoire communal de Menton concentre une biodiversité faunistique et floristique particulièrement riche. Le PADD répond à cette orientation en identifiant et préservant la trame verte et bleue communale, et par voie de conséquence, en assurant la sauvegarde des 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 et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir (OF 7) : comme vu précedemment, le PLU prévoit des actions en faveur de la préservation de la ressource en eau : sensibilisation du public aux économies d'eau potable, maintien de la qualité et de la performance des équipements, gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, lutte contre l'imperméabilisation des sols etc.

- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques (OF 8) : les ruissellements à la source et la vulnérabilité des zones urbaines sont limitées grâce à la définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces, par la protection des espaces naturels ou par le maintien d'un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés.

  Un PPRi est en cours d'élaboration sur le territoire communal. Le PADD prend en compte les cartes d'aléas transmises par les services de l'Etat.

Ces objectifs s'expriment dans le PADD du PLU de Menton, au travers des orientations et objectifs suivants :

- **Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton :**
  - » Maintenir la dominante naturelle des côteaux ;
  - » Préserver les parcs et jardins remarquables ;
  - » Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières ;
  - » Préserver les espaces affectés aux activités agricoles ;
  - » Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement ;
  - » Assurer la préservation de la trame bleue et verte ;
  - » Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels ;
  - » Agir localement de façon adaptée pour assurer la protection des biens et des personnes ;

» Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
» Veiller à une gestion économe des ressources naturelles.

- **Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire :**
  » Assurer un développement urbain maîtrisé et durable.

- **Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**
  » Assurer un développement harmonieux et maîtrisé ;
  » Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière.

Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation.
En encadrant et en optimisant les outils actuels existants (PPRi, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI).
Le PGRI prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée :

- **G01.** Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- **G02**. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- **G03.** Améliorer la résilience des territoires exposés
- **G04.** Organiser les acteurs et les compétences
- **G05.** Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI (Menton n'est pas considérée comme un TRI). Celui-ci constitue un socle d'actions pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques inondation. Une partie des dispositions du G02 et du G04 du PGRI sont communes au SDAGE.

Le périmètre de la SLGRI comprend :
- les communes du TRI ;
- les communes littorales concernées par l'aléa submersion marine ;
- les communes des bassins versants où des actions peuvent être envisagées au bénéfice du TRI.

Ce périmètre correspond à celui des contrats de rivière (Var et Siagne), du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau « nappe et basse vallée du Var » et des bassins versants des différents programmes d'actions de prévention contre les inondations.

Le PADD de Menton assure la compatibilité avec les 5 grands objectifs du PGRI :

- ***G01. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation***
- *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire*
- *Réduire la vulnérabilité des territoires*
- *Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations.*

Menton est concernée par le PAC de submersion marine et un PPRi est en cours d'élaboration. Le littoral communal reste vulnérable face au risque de submersion marine renforcée depuis les tempêtes Adrian et Bella comme le rappelle le Dire complémentaire au PAC de 2017 du Préfet.
Le diagnostic de la révision du PLU rappelle le risque inondation présent sur le territoire communal.

Le PADD de Menton met en avant plusieurs objectifs : prise en compte de la ressource en eau, préservation des milieux aquatiques et humides, des espaces naturels, lutte contre les pollutions etc. Ces objectifs sont liés à la prise en compte du risque inondation.

Dans son orientation n°1, la commune fixe comme objectif de gérer les risques naturels et d'assurer leur prise en compte afin de réduire la vulnérabilité.
Cette orientation traite également 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.
La réduction de la consommation de l'espace prévue à l'horizon du PLU et la lutte contre le mitage et l'étalement urbain (orientation n°5) contribuent à réduire les risques de ruissellement et l'imperméabilisation des sols.
La constructibilité est également réglementée le long des axes des vallons. 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.
Par ailleurs des outils de protection de la biodiversité participent à réduire le risque inondation sur le territoire mentonnais : protection des espaces Natura 2000, EBC, espaces verts protégés, zones N, liste des essences végétales, surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre, OAP TVB avec prescriptions réglementaires dans le réglement écrit...
Par ailleurs, au regard du PPRi en cours d'élaboration, le PLU de Menton prend en compte les études hydrauliques réalisées par les services de l'Etat ainsi que les cartes d'aléas.
Menton maîtrise son urbanisation dans les zones soumises à un risque inondation.

Les parties précédentes : *«Compatibilité du projet avec les principes du développement durable et SDAGE»* détaillent toutes les prescriptions mises en oeuvre dans la révision du PLU (limitation du ruissellement, imperméabilisation, préservation axes d'écoulement des eaux...).

L'objectif D.1-3 précise qu'en l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme (SCoT ; PLU et cartes communales en l'absence de SCoT) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les principes suivants, en ce qui concerne l'aménagement des zones à risques d'inondation :
Dans les centres urbains :
• l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité ;
• l'interdiction de constructions nouvelles en aléa fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions dans les dents creuses ou de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

Dans les zones urbanisées, en dehors des centres urbains :
• l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

Dans les zones non urbanisées :
• l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa de référence faible, modéré, fort ou très fort, y compris derrière les digues.

L'aléa à prendre en compte pour l'application de ces principes est l'aléa de référence, qualifié conformément à aux articles R562-11-3 à R562-11-5 du code de l'environnement : l'aléa de référence est déterminé à partir de l'événement le plus important connu et documenté, ou d'un événement de fréquence centennale, si ce dernier est plus important. Dans le cas de l'aléa de référence pour la submersion marine, une hauteur supplémentaire, précisée par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques majeurs, est intégrée afin de tenir compte de l'élévation du niveau moyen de la mer due aux conséquences à court terme du changement climatique. Le caractère urbanisé ou non d'une zone doit s'apprécier au regard de la réalité physique constatée.

Lorsque l'aléa de référence n'a pu être qualifié mais que des éléments de connaissance du risque existent (approche hydrogéomorphologique, atlas des zones inondables…), le principe général est l'interdiction de constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable.

Dans les zones inondables, les équipements et établissements sensibles sont limités et les nouveaux campings interdits.

Les cartes d'aléas sont annexées au PLU.

- **G02**. ***Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques***

- *Agir sur les capacités d'écoulement*
- *Prendre en compte les risques torrentiels*
- *Prendre en compte l'érosion côtière du littoral*
- *Assurer la performance des systèmes de protection*

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Comme précisé dans l'objectif précédent, le PADD de Menton inscrit des objectifs pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement dans son orientation n°1 et traduit réglementairement ces objectifs par la mise en place de plusieurs outils détaillés précedemment.
Le PLU de Menton incite également à la création de dispositif de rétention des eaux afin de ralentir les écoulements sur le territoire.

Concernant le littoral, à Menton, les ouvrages de protection du littoral ont été créés dans les années 1990 et permettent de protéger à la fois la population, le bâti et la voie départementale. Cependant, près de trois décennies plus tard et suite aux passages des tempêtes Adrian (2018) et Fabian (2019), ces infrastructures ont été confortés afin de pérenniser les ouvrages de protection, de maintenir la plage et protéger le front de mer contre les franchissements et la submersion.
Par ailleurs, dans son PADD la commune affiche un objectif de préserver son littoral.

- ***G03. Améliorer la résilience des territoires exposés***

- *Agir sur la surveillance et la prévision*
- *Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations*
- *Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information*

- ***G04. Organiser les acteurs et les compétences***

- *Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte*
- *Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection*
- *Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI »*

- ***G05. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation***

- *Développer la connaissance sur les risques d'inondation*
- *Améliorer le partage de la connaissance*

Le projet d'aménagement communal de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée et du PGRI. Toutefois, ces objectifs ne nécessitent pas des dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune.
La commune de Menton rappelle sur son site internet la conduite à tenir face aux risques naturels.
La Ville de Menton s'est équipée du logiciel de téléalerte de Gedicom permettant une information rapide des habitants lorsque certaines situations l'exigent : catastrophe naturelle, événement climatique, incendie, risque sanitaire… Les personnes préalablement inscrites recevront en cas d'urgence un appel téléphonique ou un sms pour les alerter du danger.

La CARF dispose de la compétence GEMAPI. Le règlement du PLU a été travaillé étroitement avec les services de la GEMAPI.

Le PADD de Menton assure la compatibilité avec la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) au regard des objectifs de cette dernière de la manière suivante :

- ***Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols***

Le PADD du PLU, notamment dans son orientation 1, développe les actions en faveur de la protection des populations et des biens face aux risques naturels. Il évoque la nécessité de réduire le risque et de prendre en compte le ruissellement urbain notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales. Il fait de la lutte contre l'imperméabilisation un enjeu fort avec le maintien de surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre significatifs pour limiter cette imperméabilisation dans les zones urbaines.

Par ailleurs, un PPRI est en cours d'élaboration sur le territoire communal. La révision du PLU intègre dans ses orientations générales la prise en compte du risque inondation. A ce titre, les documents notamment les cartes d'aléas transmises par les services de l'Etat à la commune ont été intégrées au PLU en complément de l'AZI.

- ***Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise***

  Le projet d'aménagement communal de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée et du PGRI. Toutefois, cet objectif ne nécessite pas des dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune (se référer à l'objectif G05 précédent).

- ***Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa***

  Le projet de PLU de Menton intègre les enjeux relatifs à la gestion des milieux aquatiques afin de garantir une approche intégrée de l'aménagement du territoire.

  Le PADD dans ses orientations n°1 et 2 énonce la poursuite des mesures en faveur des aménagements nécessaires et la mise en œuvre les dispositions du schéma d'assainissement pluvial en cours de révision par la CARF.

  Le projet de PLU prévoit également de préserver des continuités aquatiques par l'identification d'une trame bleue (OAP TVB).

  Le projet de règlement du PLU prévoit une protection EBC, une protection des parcs et jardins remarquables, le classement en zones N/Np des espaces écologiquement sensibles, une protection des arbres remarquables, des canaux et barmes, l'inconstructibilité sur 10m aux abords des cours d'eau, du vallon et du valalt (bande tampon de 5 mètres d'épaisseur de part et d'autre de la limite parcellaire du cours d'eau, du vallon ou du vallat), des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissellement etc.

  Par ailleurs, une liste des essences végétales recommandées et interdites est annexée au règlement écrit du PLU.

- ***Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation***

  Le projet d'aménagement communal de Menton s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée et du PGRI. Toutefois, cet objectif ne nécessite pas des dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune.

- ***Fédérer les acteurs du TRI « Territoires à Risques Importants d'inondation» Nice-Cannes-Mandelieu autour de la gestion du risque inondation***

  La commune de Menton n'est pas considérée comme Territoire à Risque Important, néanmoins, un PPR inondation en cours d'élaboration et l'Atlas des zones Inondables définissent des secteurs de risques sur lesquels la construction est interdite ou soumise à condition. A ce titre, le développement du territoire est réalisé en dehors des zones à risques.

Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le PLU de Menton doit être compatible avec le Plan Climat Énergie Territorial de la CARF. Toutefois, celui-ci est en cours d'élaboration.

Au regard des axes stratégiques et des objectifs opérationnels du PCET, le mode de développement soutenu par la municipalité et traduit dans le PADD sont en compatibilité avec les axes de ce plan :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- l'adaptation au changement climatique,
- la sobriété énergétique,
- la qualité de l'air,
- le développement des énergies renouvelables.

Par ailleurs, tous les plans et schémas directeurs sur l'air (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, Plan de Protection de l'Atmosphère...) mettent l'accent sur la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée.

Dans les secteurs à proximité des voies de catégories 3 et 4 dans l'arrêté préfectoral de classement sonore (Borrigo, Careï, Val de Gorbio), le PLU favorise la mixité fonctionnelle, dans un objectif de rapprocher l'habitat des emplois, des commerces, des transports etc, impose des espaces verts. Le long du littoral l'urbanisation n'évoluera que très peu. La révision du PLU de Menton privilégie ainsi le renouvellement urbain, favorise le développement urbain à proximité des transports en commun (réduction de la constructibilité sur les coteaux), impose des espaces perméables et espaces verts de pleine terre y compris en zones urbaines denses (UA), renforce les espaces verts de pleine terre en milieu urbain, privilégie des stationnements perméables...

1.4 - Compatibilité du projet avec les objectifs communaux

Le PADD répond également aux objectifs définis dans la délibération du Conseil Municipal du 1er décembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU :

- Affiner l'analyse urbaine des quartiers en prenant en compte le niveau d'accueil des équipements publics ;
- Renforcer les impératifs de protection et notamment la préservation des paysages remarquables de Menton dont sont constitutifs, non seulement les grands ensembles de jardins, mais également l'habitat pavillonnaire mentonnais ;
- 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 ;
- Rationaliser les ressources dans un contexte de changement climatique et d'érosion de la biodiversité.

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 tout en préservant la qualité architecturale et paysagère de la commune ;
- Maintenir les percées visuelles sur l'ensemble du territoire ;
- 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 : protéger les côteaux.
- Réduire la consommation d'ENAF sur le territoire conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET.

Diversité du territoire

- Saisir les opportunités foncières résiduelles situées en milieu urbain ;
- Créer des logements sociaux pour répondre aux objectifs du PLH de la CARF et favoriser la mixité sociale ;
- Rénover l'habitat ancien et diversifier l'offre en logements ;
- Renforcer les équipements liés à la vie quotidienne ;
- Poursuivre le soutien à l'activité commerciale ;
- 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 ;
- Mettre en place les dispositifs de desserte en eau potable et d'assainissement prévus par les schémas directeurs de l'eau, l'assainissement et anticiper les risques de pollution engendrés par un réseau unitaire récoltant les eaux pluviales et les eaux routières en lien avec la CARF ;
- Protéger les cours d'eau et les berges ainsi que la biodiversité.

Protection et aménagement du territoire

- Limiter l'urbanisation aux abords des zones naturelles et valoriser le littoral ;
- Mettre en oeuvre une trame urbaine aérée avec des coupures vertes entre les quartiers ;
- Intégrer les PPR et autres documents précisant les risques sur la commune et respecter les zones rouges inconstructibles ;
- 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 ;
- Préserver les zones agricoles et forestières de la commune et valoriser la ressource en eau ;
- 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 ;
- Poursuivre les projets en faveur de la mobilité douce.

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Le PADD répond à l'expression des enjeux pré-cités (développement durable, supra-communaux et communaux...).

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON	
Les orientations générales en matière de paysage : □ **Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites et paysages caractéristiques et identitaires de Menton qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton et remplissent des services éco-systémiques**	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. Au regard du développement durable et des principales orientations des différentes législations, la gestion économe et rationnelle de l'espace est un enjeu majeur. Stopper l'étalement urbain est donc un objectif prioritaire à atteindre au travers des documents de planification. 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.
□ **Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio** □ **Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers**	L'application du PLU en vigueur a démontré que sur certains secteurs de la commune, notamment ceux situés sur les côteaux, l'urbanisation s'est réalisée au détriment du paysage. En complément de la protection du grand cadre paysager, la commune de Menton préserve la qualité paysagère à travers: • une trame verte consolidée au sein des espaces urbains situés sur les collines : maintien de la dominante végétale avec de faibles densités bâties, • la protection de ses espaces remarquables et patrimoniaux : la liste des éléments de patrimoine figurant au PLU en vigueur est complétée et renforcée notamment par la protection des barmes et canaux dans un objectif de préservation et de valoration de la ressource en eau. La Municipalité a donc choisi de préserver et pérenniser son paysage et patrimoine identitaire, éléments qui contribuent fortement à l'attractivité touristique et à la renommée de la commune.
□ **Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne**	La valorisation du trait de côte qui constitue la première façade de Menton constitue un enjeu fort du projet d'aménagement de Menton. 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. Plusieurs projets de requalification et de renouvellement urbain de son bord de mer complète cette revalorisation et participe au renforcement de l'attractivité touristique de Menton. Plusieurs secteurs ont fait l'objet d'études et réflexions particulières, elles sont abordées dans l'orientation n°2 du PADD.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON	
□ **Requalifier les « entrées de ville »**	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. En entrée de ville depuis l'Autoroute A8, la commune souhaite préserver le caractère paysager des lieux en préservant les ouvertures vers le grand paysage et en organisant le développement urbain dans cette perspective : accessibilité, traitement des aménagements ou de sécurisation.... Par ailleurs, le projet d'extension de l'Intermarché contribuera à valoriser cette entrée de ville par un projet de qualité : amélioration de la sécurité routière, création d'un parking relais, d'un parking public, d'équipements d'intérêt collectif etc. En entrée de ville Est, la commune souhaite requalifier tout le secteur frontalier - Le Pont-Saint-Ludovic - . En entrée de ville Ouest, Menton en partenariat avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin, affirme le quartier de Carnolès comme pôle de centralité urbaine offrant aux mentonnais et roquebrunois les commerces, services, équipements et artisanat de proximité.
Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques □ **Protéger la qualité environnementale** - Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières - Préserver les espaces affectés aux activités agricoles - Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement - Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue - Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale - Conserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité - Assurer la préservation de la trame bleue et veiller à une gestion économe des ressources naturelles - Affirmer Menton comme Ville jardin par une trame verte communale de qualité - Préserver/réhabiliter la trame noire	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, ...). 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 (SRADDET, etc.) supposent de les protéger et de leur offrir un milieu de vie adapté. Pour garantir la pérennité de cette riche biodiversité, la préservation des continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune, et plus largement à l'échelle intercommunale, s'est avérée indispensable. De même, afin de préserver la richesse biologique des espaces de nature, la commune s'est engagée dans une politique visant à limiter la diffusion de la lumière dans le ciel, par un plan d'éclairage adapté. Il est aussi apparu indispensable à la commune de créer des liens entre les grandes entités naturelles, aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont créés. Ainsi, le PADD de Menton identifie les continuités naturelles maintenues et les corridors écologiques à créer sur le territoire communal. Tous ces objectifs se traduisent au travers d'une OAP TVB sur l'ensemble du territoire.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON	
	Enfin, 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 plusieurs périmètres AOC/IGP. 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. 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.
□ **Veiller à une gestion économe des ressources naturelles**	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 traduire dans le PADD. La trame bleue communale est constituée par l'ensemble des cours d'eau et vallons traversant le territoire communal mais également par les zones humides et le domaine maritime. Elle s'inscrit dans l'environnement naturel et paysager de la commune et participe pleinement au fonctionnement du réseau biologique et écologique du territoire. La gestion de l'eau doit intégrer les problématiques des risques inondations, notamment. 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. 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. La préservation de l'ensemble des zones naturelles et boisées et de l'axe des vallons assure également la sauvegarde de cette ressource.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE MENTON	
□ **Gérer les risques naturels et assurer leur prise en compte** - Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation - Agir localement de façon adaptée pour assurer la protection des biens et des personnes - Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution	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, inscrits comme servitudes d'utilité publiques, et les cartes d'aléas figurant dans les études de risques annexées au dossier de PLU, 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 personnes et des biens. Au travers de cette orientation, Menton exprime sa volonté, dans le cadre de l'aménagement de son territoire, d'assurer un niveau d'équipement performant en réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés satisfaisant et correspondent aux besoins de la population et de gestion des eaux pluviales. Cet objectif va dans le sens des orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) énoncés précédemment. A défaut de l'existence d'un schéma d'assainissement/pluvial sur le territoire, la règlementation relative aux réseaux d'eau a été travaillé avec les services de la CARF concernés. Plusieurs prescriptions sont ajoutées au règlement écrit notamment dans les dispositions générales afin de mieux encadrer la gestion de l'eau potable et des eaux usées. Ces prescriptions permettent de répondre entre autre aux enjeux sur la protection de la ressource en eau. La CARF et son service GEMAPI ont été interrogés sur d'éventuels besoins d'acquisition foncière de terrain en vue d'une gestion des eaux. Il s'avère que sur la commune de Menton, il n'y a pour le moment aucun secteur / terrain ciblés par le service GEMAPI. Aussi, les bilans annuels de gestion des eaux usées et les projets de restructuration des équipements montrent un bon fonctionnement du réseau d'assainissement collectif et sa capacité à gérer la croissance démographique projetée. Pour la gestion des eaux pluviales par rapport au règlement du PLU en vigueur les notions ont été renforcées : perméabilité des sols pour l'infiltration, aménagement spécifiques des terrains pour limiter les ruissellements et inondnations, qualité de la trame verte et bleue, incitation à la réutilisation des eaux pluviales afin de réduire la consommation d'eau potable (pour des usages le permettant)... Par ailleurs, 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.

Orientation n°1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton

Traduction réglementaire

Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites et paysages caractéristiques et identitaires de Menton qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton et remplissent des services éco-systémiques

√ Classement en zones naturelles ou agricoles 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.

√ Classement en zone naturelle spécifique des plages.

Maintenir la dominante naturelle des coteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio

√ Classement en zone naturelle.
√ Délimitation d'espaces boisés classés et espaces verts protégés.
√ Classement en zone UD pour les secteurs d'habitat individuel diffus à forte valeur paysagère.
√ Mise en place d'un coefficient de végétalisation fort.
√ Règle de recul le long des cours d'eau.

Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers

√ 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 des grands ensembles boisés de la commune.

Requalifier l'ensemble du littoral, de la limite de Roquebrune-Cap-Martin jusqu'à la frontière italienne

√ 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.

Requalifier les « entrées de ville »

√ 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 où aucun aménagement particulier n'est prévu sont classés en zone N.

Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières

√ Maintien en zone naturelle (N) des grands espaces naturels et boisés de la commune.

Préserver les espaces affectés aux activités agricoles

√ 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.

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement

√ Mise en place d'une OAP TVB.
√ Préservation de la trame verte le long des axes bleus par l'inscription d'espaces verts protégés, d'espaces boisés classés ou de zones naturelles.
√ Dispositions spécifiques relatives à la constructibilité dans l'axe des vallons.
√ Dispositions relatives au maintien d'espaces verts de pleine terre, à la limitation des densités bâties sur les secteurs collinaires.

Orientation n°1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton

Traduction réglementaire

Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue
Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale
Conserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité
Assurer la préservation de la trame bleue et veiller à une gestion économe des ressources naturelles
Affirmer Menton comme Ville jardin par une trame verte communale de qualité
Préserver/réhabiliter la trame noire

- √ Définition de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et de dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement.
- √ Inscription d'espaces boisés classés et d'espaces verts protégés.
- √ Protection de la trame bleue par l'instauration de marges de recul le long des cours d'eau.
- √ 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 dans le règlement.
- √ Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (zones N).
- √ Classement en zone agricole (A) des espaces à vocation agricole.
- √ Mise en place d'une liste des essences végétales à privilégier.
- √ Trame noire : dispositions réglementaires figurants dans les dipositions générales du règlement écrit.

Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation
Agir localement de façon adaptée pour assurer la protection des biens et des personnes

- √ Renvoi aux dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques (PPR), le PAC de submersion marine et des études et portés à connaissances (AZI, cartes d'aléas...).
- √ Classement en zone naturelle ou agricole et Espace Vert Protégé des secteurs non bâtis ou très faiblement bâtis, exposés aux aléas forts.
- √ Prise en compte des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans la délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires particulières dans le règlement.
- √ Mise en place d'une liste des essences végétales à privilégier, d'espaces verts protégés, d'espaces boisés classés, de coefficients de végétalisation.

Assurer la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution

- √ Prise en compte des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement dans la délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires particulières dans le règlement.

Veiller à une gestion économe des ressources naturelles

- √ Définition de la trame verte au sein de l'enveloppe urbaine par la délimitation, notamment, d'espaces verts protégés, EBC, etc.
- √ L'inconstructibilité sur 10m aux abords des cours d'eau, du vallon ou du vallat assurant la préservation de la ripisylve et l'écoulement des eaux (bande tampon de 5 mètres d'épaisseur de part et d'autre de la limite parcellaire du cours d'eau, du vallon ou du vallat).
- √ Dans le règlement écrit du PLU figure des prescriptions sur la perméabilité des sols, sur les affouillements/exhaussements des sols, sur les raccordements aux réseaux de gestion des eaux notamment potables, usées et pluviales et sur la protection des cours d'eau et de leurs abords ainsi que des zones humides.
- √ Protection des barmes et canaux au titre du L.151-19 du CU.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme □ **Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines**	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. Ces espaces ont été détaillés dans les pages précédentes. Les secteurs de Garavan et des Ciappes 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. Pour ces espaces à forte valeur paysagère, le PADD de Menton 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 -, la Gare, 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. Le secteur des Soeurs Munet fait l'objet d'un plan masse qui définit le plan de la composition urbaine. Au préalable, une étude urbaine prospective a été menée et a permis de définir des principes d'aménagement et de requalification de cet îlot afin d'en faire une nouvelle centralité de quartier. Une DUP est en cours.
□ **Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement**	Le renforcement de l'attractivité de Menton passe également par le maintien du dynamisme économique, culturel et touristique de la commune. Le développement, le renouvellement urbain ou la requalification de certains sites spécifiques du territoire communal apportent une réponse au maintien de ce dynamisme : • le réaménagement de l'espace en front de mer bordant le stade Rondelli : il s'agit de mettre en oeuvre un projet de valorisation paysagère et urbaine. • la mutation de l'îlot des Soeurs Munet : ce secteur figurait déjà dans le PLU en vigueur. Dans le cadre de la révision du PLU et suite à la réalisation d'une étude urbaine, le renouvellement urbain de ce secteur a été acté. Par délibération du conseil municipal du 02 avril 2024, la commune de Menton a ouvert la concertation préalable de cet îlot pendant une durée de deux mois. Une DUP a été lancée. • le développement de l'intérêt culturel et de loisirs de Carnolès, • la reconversion de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie avec un projet à vocation mixte, • la requalification du vallon du Borrigo : une réflexion sur l'environnement en particulier sur la qualité du traitement du boulevard urbain du Borrigo a été menée dans le cadre de la procédure de révision du PLU. • le secteur de la gare de Menton-ville, sa requalification et le réaménagement du parvis de la gare avec, notamment l'implantation d'un parking souterrain et l'amélioration des conditions des échanges avec le centre-ville, en terme de circulation. Le 9 novembre 2024, la Ville et la Communauté de la Riviera française (Carf) ont inauguré le parvis de la gare du Pôle d'échanges multimodal (Pem) aux côtés de leurs partenaires financiers l'État, la Région et le Département. Sur l'ensemble de ces secteurs, une réflexion urbaine particulière a été menée afin de mieux cerner leur devenir et apporter des réponses réglementaires adaptées. Certains de ces espaces font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
□ **Saisir les opportunités de renouvellement et de densification du foncier en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie** □ **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable**	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. 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 principes de la loi Climat et Résilience, 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. Par ailleurs au regard des objectifs communaux inscrits dans la délibération prescrivant la révision du PLU, la commune a retravaillé l'analyse urbaine des quartiers et reclassé certains espaces dans une zone moins dense et/ou renforcé les protections au regard de la saturation des réseaux, de l'altération du cadre paysager et de la proctection environnementale. 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 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, ALUR, etc., 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.

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
Les orientations générales en matière d'habitat □ **Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future** □ **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale** □ **Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux mentonnais en offrant une gamme diversifiée de logements, adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal** □ **Participer au développement de la frange littorale en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs**	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. Les réponses aux besoins en logements se traduisent par l'inscription dans le PLU de secteurs de renouvellement urbain, tels que les Soeurs Munet, Latournerie (ER MS), le Borrigo et le Careï,... conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience qui vise une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le «remplissage» des dents creuses ainsi que la remise en état de certains logements vacants apporteront des réponses. Le Conseil Communautaire de la CARF a approuvé en date du 7 juillet 2021 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2021-2026 couvrant les communes du territoire de la CARF. Sur le territoire de Menton, cette OPAH permettra de réhabiliter le patrimoine bâti et d'inciter au conventionnement les propriétaires de résidences principales dans le parc privé. Menton est soumise aux objectifs de production de logements SRU, retranscrits dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune définit 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, ...). La révision du PLU et les outils mis en place par la commune permettent de répondre aux besoins des jeunes actifs, des étudiants et séniors au travers la réalisation de plusieurs projets : La Tournerie, emplacements réservés pour mixité sociale, DUP, réhabilitation... Dans le cadre de l'ER MS n°10, il est prévu de démolir les 20 logements construits en 1957 (ils sont aujourd'hui tous libre d'occupation) pour réaliser une résidence intergénérationnelle. 20 logements sont prévus pour les séniors et 31 pour les jeunes actifs. Un espace de 300 m² environ sera aménagé pour permettre les échanges entre les deux immeubles et développer les relations intergénérationnelles ainsi qu'une crèche. Par ailleurs, compte tenu des difficultés que la commune rencontre pour réaliser du logement social, elle a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 approuvé lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2024 et qui prévoit la création de 908 LS.
Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie □ **Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments**	Afin de s'inscrire dans les tendances du développement durable et les grands principes énoncés par la loi Grenelle II et aujourd'hui la loi Climat et Résilience, 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. 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. Un renforcement des dispositifs sur toiture dans la zone d'activités et des possibilités de thalassothermie sur la frange littorale sont des projets que la commune pourraient développer. Menton a également réalisé un inventaire des zones d'accélération de la production d'énergie renouvelable, annexé au PLU.

Orientation n°2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire

Traduction réglementaire

Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines

√ 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 et des coefficients de végétalisation :
- Faible emprise au sol et coefficient de végatalisation élevé dans les quartiers à forte sensibilité paysagère (ex zone UBd de Garavan) ;
- Emprise au sol plus forte dans les quartiers de centralité, à forte densité, à proximité des équipements (zones UAa, UAb et UAb1) ;
- Définition d'un secteur à plan de masse favorisant la réhabilitation et le réaménagement du quartier des Soeurs Munet.

Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement

√ Classement en zones urbaines spécifiques (zones UA, UB, UF, UM ou UT) 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 de secteurs à plan de masse (zone UM) pour les secteurs des Soeurs Munet et de Latournerie ;
√ Délimitation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur du Rondelli et le Vallon du Borrigo.

Saisir les opportunités de renouvellement et de densification du foncier en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie

√ Dispositions réglementaires adaptées favorisant la densification des espaces urbanisés proches du centre-ville et les principaux pôles secondaires :
- Classement en zone urbaine dense (UAa, UAb, UAb1, UBa) avec des règles de gabarit favorables à la densification (hauteurs et coefficients d'emprise au sol importants).

Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

√ 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 surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre :
- 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, UBd et UD).

√ Protection de la nature en ville par la mise en place d'Espace Vert Protégé.

Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future
Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale
Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux mentonnais en offrant une gamme diversifiée de logements, adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal
Participer au développement de la frange littorale en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs

√ Définition de périmètres (Article L.151-15 du Code de l'urbanisme) et d'emplacements réservés (Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux notamment ;
√ 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 ;
√ Mise en place de dispositions réglementaires favorisant le renouvellement urbain : secteur à plan de masse, OAP.

Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments

√ Mise en place de dispositions réglementaires dans les dispositions générales et l'article 5 du règlement favorables aux nouvelles techniques de constructions et aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE	
Les orientations générales en matière de développement touristique □ **Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton** □ **Renforcer le dynamisme économique local**	Le patrimoine bâti de grande qualité et la position géographique entre mer et montagne font de Menton un centre attractif et touristique. L'économie de Menton est constituée de petites entreprises réparties dans le tissu urbain de la bande côtière et des fonds de vallées. Une grande partie de cette économie est liée au tourisme. Les potentialités touristiques sont donc nombreuses à Menton. Elles apparaissent comme un élément essentiel de l'économie locale, source d'emplois et de retombées économiques. 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.). Elle s'engage également à poursuivre les actions de requalification du littoral mentonnais. Concernant l'espace Rondelli, l'objectif consiste à désimperméabiliser au maximum ce secteur situé au Sud du boulevard de Portes de France et faire de Rondelli un vaste espace parc à vocation ludique et sportive. Par ailleurs, la commune met en avant des projets majeurs : *pérennisation et accroissement des structures d'hébergement, requalification des espaces en front de mer, mise en valeur du patrimoine maritime, en lien notamment avec le sanctuaire marin Pelagos ou encore le renforcement des activités sports et loisirs sur le territoire communal. Un hôtel Haut de gamme est en cours de construction à Garavan.*
Les orientations générales en matière de développement économique - commerces, services, artisanat, activités agricoles et équipements □ **Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune**	Les commerces en front de mer tiennent, 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. Aussi, le développement de l'attractivité communale passe par le renforcement du dynamisme commercial local. Essentiellement implantés dans le centre-ville et les 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 le long des axes structurants. 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 principes d'aménagement figurants au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du Borrigo participera à améliorer la lisibilité des commerces et services notamment par la reconfiguration des circulations et la requalification paysagère.
□ **Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture**	Enfin dans l'objectif de renforcer son dynamisme économique local, Menton accompagne la structuration de la filière de production et de commercialisation du Citron de Menton, avec le soutien de la CARF. L'artisanat et l'agriculture apparaissent également comme des secteurs majeurs de l'économie locale. C'est pourquoi, le PADD promeut l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire communal et le développement de l'activité artisanale.

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE POUR UNE VIE COMMUNALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE	
□ **Favoriser le développement et la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités**	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, Menton projette à plus long terme une extension de la zone d'activités du Haut-Careï. Cette extension est conditionnée à la réalisation de plusieurs études. Limitée dans les possibilités d'extension de cette ZAE, la commune de Menton y projette une restructuration et une requalification globale afin d'y optimiser l'occupation et de renouveler l'accueil d'entreprise. Il s'agit notamment de projeter de nouveau aménagement qui permettront d'accroitre significativement le potentiel d'accueil de cette zone d'activités : - Une surélévation des bâtiments (majoritairement composés d'un seul niveau) permettant la création de bureau ou autres locaux commerciaux dans les étages ; - Un gain d'espace par une stratégie d'optimisation et de mutualisation des aires de stationnement par occupation des rez-de-chaussée ou parking silo ; - Un potentiel de développement des installations de production d'énergies renouvelables sur les toitures des bâtiments (essentiellement composés de toitures plates). Ainsi, dans une optique d'optimisation du foncier de la zone d'activités du Haut Careï, plusieurs projets sont actuellement en réflexion pour accueillir le centre de conditionnement demandé par l'ACPM ou encore requalifier un ilot entier afin de développer des espaces sportifs privés. Afin de renforcer l'attractivité et la lisibilité commerciale du Haut-Careï et de répondre aux besoins en stationnement sur ce secteur, le PLU prévoit un projet d'extension de l'Intermarché du Haut-Careï. Il s'agit de proposer un aménagement cohérent entre « Les terrasses du Careï » et l'Intermarché DISCAR. Ce projet est l'aboutissement d'une réflexion menée depuis plusieurs années en lien avec la municipalité et les services de l'Etat. Il est apparu indispensable de développer l'offre de stationnement public et d'améliorer la sécurité des accès, en fluidifiant la circulation et en permettant la création d'un parking-relai, avec à terme, la mise en place de navettes permettant la desserte du centre-ville. La réalisation d'équipements sportifs est également envisagée. Ce projet d'extension a fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU au titre de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme. Un emplacement réservé a par ailleurs été fixé. Le développement des communications numériques sur le territoire communal favorisera la mise en place d'un centre de télétravail dans le Careï. Ce dernier offrira la possibilité aux mentonnais travaillant en dehors de la commune de réduire leurs déplacements domicile-travail et les émissions de gaz à effet de serre.
□ **Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité pour répondre aux besoins de la population à tout moment du parcours de vie**	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 : résidences séniors, pôle de soins, etc.

Orientation n°3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

Traduction réglementaire

Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton
Renforcer le dynamisme économique local

√ Zonage spécifique pour les activités touristiques dédiées aux activités hôtelières, centre de vacances ou aux activités de camping (zone UT/UM), ainsi que pour le port de Garavan (zone UP) ;
√ Zonage spécifique pour le secteur du Rondelli : zone UF et OAP ;
√ 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.
√ 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...) ;
√ Protection des parcs et jardins et des éléments patrimoniaux : espaces verts protégés, EBC et éléments de patrimoine.

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

√ Classement spécifique avec dispositions adaptées des secteurs selon leur vocation :
- Activités commerciales - Haut-Careï (zone UZc)
- Activités industrielles (zone d'activités) - Haut-Careï (zone UZb) ;
- Zone artisanale du Saint-Roman (zone UZa) ;
- Activités agricoles (zones A ou Ap) ;
- Définition de zones urbaines garantissant la mixité des fonctions liées à la vie quotidienne des résidents (zones UA et UB voir UC) tout en assurant la comptabilité des usages ;
- 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.

Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité pour répondre aux besoins de la population à tout moment du parcours de vie

√ Mise en place d'emplacements réservés et de zones spécifiques pour l'accueil d'équipements et d'éléments structurants de la commune.

Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture

√ Classement spécifique avec dispositions adaptées :
- Activités agricoles (zones A ou Ap).
- A noter, que la zone naturelle n'est pas incompatible avec le développement de l'agriculture.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS	
Les orientations générales en matière de transports et déplacements	A travers son projet d'aménagement et de développement durable, la commune s'inscrit dans diverses actions en faveur d'une réduction de l'usage de la voiture individuelle.
□ **Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les modes de déplacements actifs**	La résidentialisation 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. Menton poursuit également le maillage de pistes cyclables sécurisés le long des axes structurants et souhaite mener une réfléxion pour développer un Plan vélo. Les projets seront étudiés en lien étroit avec les services routiers départementaux, en particulier pour la piste littorale, qui correspond à l'itinéraire de l'EuroVélo 8 au regard des voies départementales RD6007-52 et RD22. A travers cette orientation la commune répond également au plan vélo départemental qui prévoit des aménagements le long du littoral afin d'assurer la continuité cyclable de l'EV8 entre le square Victoria et la frontière monégasque. Par ailleurs, le travail partenarial avec la CARF 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.
□ **Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville**	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, voies desservant les vallées... - et ainsi répondre aux besoins des habitants, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. L'application du PLU en vigueur a démontré que le secteur des collines ne pouvait pas accueillir une densification notamment au regard de la saturation des réseaux et de la protection paysagère. La révision du PLU a permis de réduire les densités sur ces espaces et de redélimiter l'enveloppe urbaine.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS	
□ **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement**	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 deux parkings (Gare de Menton-ville (finalisé et inauguré après l'arrêt du PLU, en janvier 2025) 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. La restructuration du pôle commercial sur le site d'Intermarché permettra de mieux gérer la livraison des commerces du Haut-Careï. Le projet de parking relais public limitera les flux de circulation depuis l'autoroute et le Moyen-Pays vers le centre-ville. Un ER a été fixé à la demande de la CARF. La commune s'inscrit donc dans des projets à l'échelle intercommunale permettant de réduit les flux de transit entre l'autoroute et le littoral.
Les orientations générales en matière de développement des télécommunications numériques □ **Mettre à niveau les réseaux de développement des télécommunications numériques**	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. La commune participe ainsi à la mise en oeuvre de la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) et le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes afin de parvenir à une couverture homogène en réseaux et services haut et très haut débit.

ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE ET RAISONNÉE ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS	
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE **Améliorer les moyens de transports en commun et déployer les modes de déplacements actifs** **Parallèlement, prévoir un maillage viaire secondaire important pour favoriser les liaisons interquartiers et alléger le transit en centre-ville** √ Inscription d'emplacements réservés 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 et pour faciliter les modes actifs. √ Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur du Borrigo afin de préciser les principes de circulation. **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement** √ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de parcs de stationnement. √ Dispositions réglementaires spécifiques à l'article 7 du règlement concernant les places de stationnements. **Mettre à niveau les réseaux de développement des télécommunications numériques** √ Règles particulières pour le développement des communications numériques dans les dispositions générales du règlement permettant la mise en place de dispositifs techniques.	

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
□ **Assurer un développement harmonieux et maîtrisé** □ **Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière**	Le territoire de Menton est amené à se développer aussi bien en termes économique que démographique. Ce développement s'effectuera de manière maîtrisée, au regard des réalités locales. La commune a donc fait le choix de conserver son identité de pôle urbain majeur du littoral azuréen, implanté à l'Est du département des Alpes-Maritimes. S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil, exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie établie à 0,75% par an, cohérente avec ses potentialités foncières. Ce scénario de croissance est au-dessus de celui fixé par le SRADDET : 0,3 %/an notamment afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux. L'application du PLU en vigueur a démontré qu'il était essentiel de prévoir un développement plus maîtrisé sur les coteaux, en réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour davantage préserver les espaces à forte sensibilité paysagère et environnementale. Les protections paysagères ont ainsi été renforcées sur ces secteurs et la densité réduite. Par ailleurs, sur les vallons du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio un équilibre entre minéral et végétal est à maintenir, symbole du paysage mentonnais. La répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles est en cohérence avec le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales du territoire. Par cette lutte contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles et de recentrer l'urbanisation le long des axes structurants et dans le centre-ville. Il s'agit de privilégier le renouvellement urbain, la réhabilitation des logements vacants, des formes urbaines plus compactes, en cohérence avec les grands principes du développement durable. Le PLU de Menton s'inscrit d'ores et déjà dans les objectifs de la loi Climat et Résilience. Par rapport à la consommation passée (période 2011-2021 - 9,8 ha), celle-ci est réduite de plus de 50 % à l'horizon 2031. Le projet de territoire proposé est cohérent avec les besoins identifiés, aussi bien en termes de logements que d'équipements. Ainsi, il est estimé qu'environ 4,5 hectares d'ENAF (arrêt du PLU) seraient nécessaires pour créer les logements et équipements attendus à l'horizon 2035. Parmi ces 4,5 hectares, environ 0,15 ha est situé en ouverture à l'urbanisation pour permettre le projet d'extension de l'Intermarché du Haut-Careï. Ainsi, en date du 14 novembre 2023, la CDPENAF a émis un avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation demandée par la commune de Menton (article L.142-4 du CU). Par arrêté préfectorale n°2023-1036 en date du 27 novembre 2023, la demande de dérogation pour permettre l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la révision du PLU a été accordée. *NOTA : Suite à la prise en compte de certains projets en renouvellement urbain et la protection de certains espaces (PPRi, protection paysagère), la consommation d'ENAF est réduite par rapport à celle annoncée dans le PADD débattu en date du 20 février 2024 (4,5 ha contre 9,18 ha). La méthodologie pour définir les ENAF a également évolué depuis le débat du PADD et est prise en compte dans les nouveaux chiffres annoncés.* *La première version du PADD, débattu en date du 27 juin 2023, prévoyait 1 ha d'ouverture à l'urbanisation pour la création de logements. Toutes les ouvertures à l'urbanisation ont reçu un avis défavorable de la commission et du Préfet (12.09.2023 / 4.10.2023).* **Suite à la prise en compte des remarques des PPA, entre l'arrêt et l'approbation du PLU, la consommation d'ENAF est de l'ordre de 4,07 ha contre 4,5 ha dans le dossier arrêté.**

ORIENTATION N°5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
□ **Assurer un développement harmonieux et maîtrisé** □ **Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière** √ Redéfinition de zones urbaines ou naturelles en fonction de la configuration actuelle des terrains et le contexte législatif lié à la loi Climat et Résilience: protéger les espaces naturels, maintenir et développer l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis et équipés, √ Réduction des zones constructibles au profit des espaces naturels et agricoles. Les terrains reclassés en zones naturelles correspondent à des secteurs compris dans des zones de risques d'aléa fort ou encore desservis de manière insuffisante par les réseaux, comportant un enjeu paysager,... √ 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 et de la ressource en eau ; - Aux contraintes environnementales et particulièrement les risques naturels. √ Inscription de dispositions réglementaires favorisant de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace. √ Espaces verts protégés et EBC pour la préservation de certains espaces naturels. √ Inscription d'une OAP TVB pour la préservation de la trame verte, bleue et noire de la commune et dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement.	√ Projet de territoire dégageant un potentiel de près de 4,07 ha environ, en cohérence avec une réduction de la consommation d'ENAF et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires à l'horizon 2035.

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 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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur la commune de Menton, quatre orientations d'aménagement et de programmation figurent dans le projet de révision :

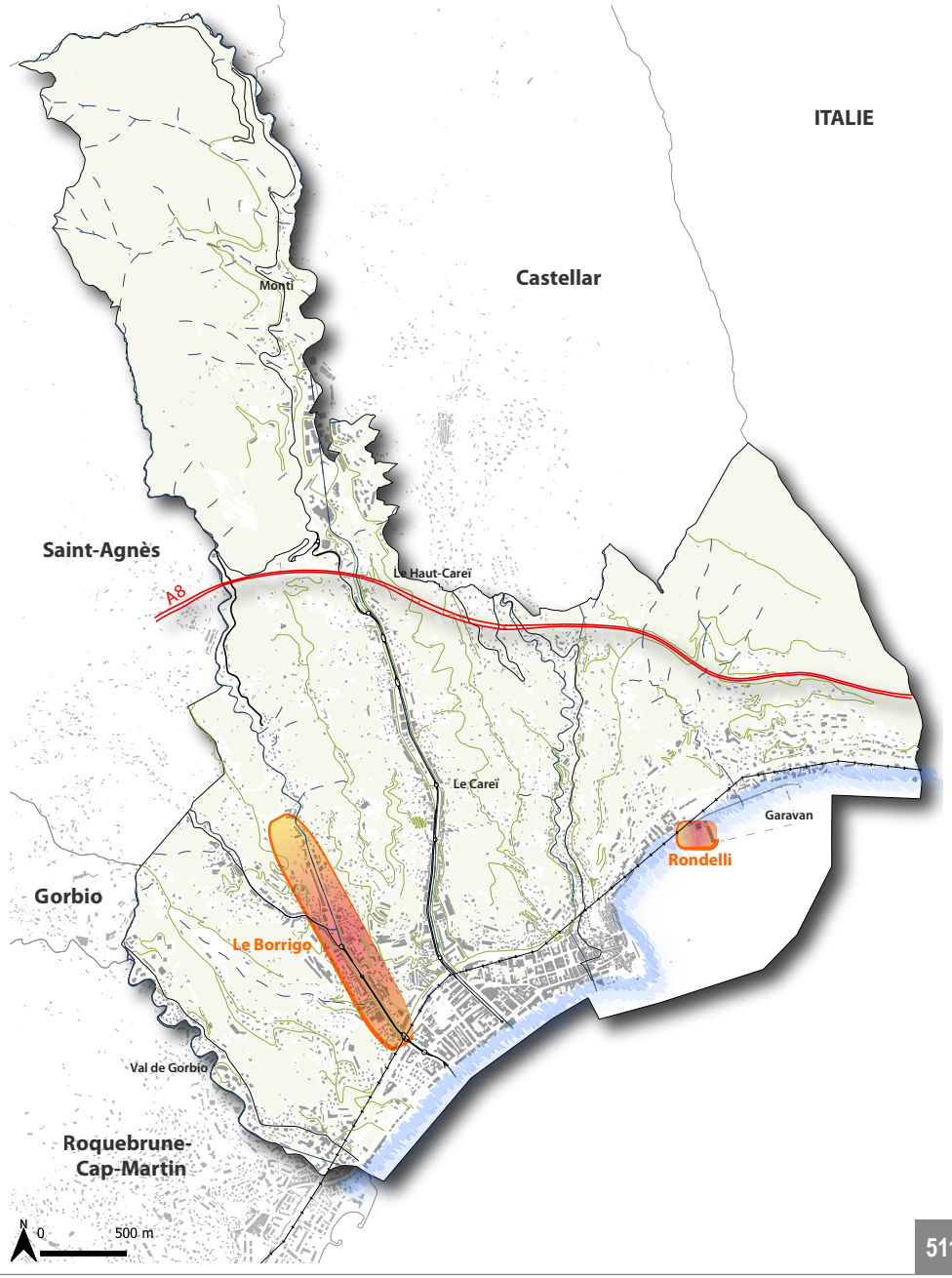
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal. Afin de tenir compte des remarques formulées par les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées, cette OAP a été renforcée entre l'arrêt du PLU et son approbation.

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique énergies**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal. Cette OAP a été élaborée suite à l'arrêt du PLU, afin de répondre aux observations émises par les personnes publiques associées.

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** qui concerne la requalification du boulevard urbain du Borrigo.

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** visant la mise en oeuvre du projet de valorisation paysagère et urbaine du secteur Rondelli.

Les deux OAP qui figuraient au PLU approuvé de 2018 ont été supprimées.
Il s'agissait notamment du secteur des Soeurs Munet et de la zone AU du Haut-Careï.
Pour le secteur des Soeurs Munet la commune a menée une étude opérationnelle et lancée une DUP.
Concernant le secteur du Haut-Careï, le projet a été réalisé.



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP Trame verte et bleue

L'engagement de Menton en faveur de l'environnement se fonde sur une connaissance du patrimoine naturel et des enjeux qui lui sont liés.
L'objectif est de prévoir le développement de la commune en tenant compte de ses richesses environnementales.

Parmi les outils développés dans le cadre de la révision du PLU et pour souligner l'enjeu essentiel de préservation de la nature sous toutes ses formes, une orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte et bleue «TVB» complète les dispositions réglementaires définies dans le zonage et le règlement.
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques.

L'OAP TVB rappelle les objectifs découlant des enjeux qui lui sont liés (biodiversité, écosystèmes, bien-être et qualité du cadre de vie,...).

La trame verte et bleue prend en compte le fonctionnement écologique des écosystèmes et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur l'ensemble de la biodiversité, remarquable comme ordinaire.

L'OAP s'attache en particulier à compléter la trame verte et bleue là où elle présente des absences ou des discontinuités, de manière à constituer une armature verte et bleue fonctionnelle en termes de biodiversité et cohérente avec l'occupation humaine.

Dans le PLU en vigueur figurait une annexe trame verte et bleue.
La traduction en OAP dans le cadre de la révision du PLU permet de traduire les grandes orientations définies dans le PADD et de décliner des objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet sur le territoire communale pour valoriser la trame verte et bleue et le paysage.

Définie en complémentarité des espaces bâtis, la prise en compte de la trame verte et bleue s'impose à tout nouveau projet de construction et assure notamment :

- la protection du socle actuel en préservant les réservoirs de biodiversité existants, en identifiant les corridors écologiques ajustables ou non ;
- le développement des continuités écologiques :
  . en limitant l'imperméabilisation,
  . en incitant tout projet à prendre en compte la biodiversité dès sa conception,
  . en réfléchissant à la biodiversité par strate/sous trame,
  . en facilitant la circulation de la microfaune,
  . en restaurant des continuités.
- l'amélioration de la trame noire.

L'OAP propose une traduction de ses orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols, au moyen de diverses dispositions notamment par par **un repérage cartographique et des dispositions réglementaires**.

Elle identifie les espaces faisant l'objet d'une préservation et ou de mesures de restauration et leur attribue des dispositions spécifiques :

. les espaces verts protégés qui font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU et de dispositions réglementaires visant leur mise en valeur et leur préservation. Ces espaces verts protégés participent à limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des espaces de pleine terre en complément des surfaces minimales perméables.
. les espaces boisés classés (EBC) jouent un rôle dans la préservation des continuités écologiques, des paysages et ceux assurant la délimitation des fronts d'urbanisation.
. les secteurs agricoles formés de milieux ouverts riches en termes de biodiversité complètent la trame verte.
. les zones naturelles constituant la trame verte communale.
. la protection des vallons et des zones humides : reculs, entretien...
. la mise en oeuvre de prescriptions permettant l'amélioration de la trame noire.

Concernant les dispositions réglementaires, elles sont détaillées à l'article 21 des dispositions générales du règlement écrit.

L'OAP TVB traite ainsi de la préservation des structures paysagères qui font l'identité de la Menton, supports de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

2.2 - OAP Energies

Dans le cadre de sa démarche de transition énergétique et de développement durable, la commune de Menton a intégré une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique au sein de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Cette OAP, spécifiquement consacrée aux enjeux énergétiques, vise à encadrer et encourager les projets contribuant à la maîtrise de la consommation d'énergie, à la production d'énergies renouvelables et à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Elle constitue un outil stratégique pour orienter l'aménagement du territoire en cohérence avec les objectifs fixés par les politiques nationales et régionales en matière d'énergie et de climat.

Ainsi, l'OAP thématique « énergies » a pour ambition d'accompagner le développement d'un habitat moins énergivore par une isolation performante adaptée aux enjeux patrimoniaux de Menton, et en s'appuyant sur des principes architecturaux bioclimatiques. Elle vise également à orienter particuliers et professionnels vers le déploiement harmonieux des énergies renouvelables tout en assurant l'intégrité du paysage azuréen de la commune de Menton, force de son attractivité.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil qu'offrent certains sites essentiellement urbains, pour un partage des installations afin qu'elles soient profitables à l'échelle de l'ilot (voir du quartier) telles que des zones d'équipements communaux ou encore la zone d'activités du Haut Careï et plus largement les vallées du Borrigo et du Careï qui présentent de plus fortes potentialités d'accueil d'installations de production « ENR » (ENergie Renouvelable).

En considérant les importants enjeux liés au patrimoine bâti et paysager de Menton, l'OAP promeut une réflexion sur l'espace public et son mobilier comme pouvant par leur aménagement, offrir des réponses spécifiques aux besoins énergétiques.

2.3 - OAP du Borrigo

Dans le cadre des études de faisabilité menées sur le périmètre des Soeurs Munet, en aval du Borrigo, il a été établi l'intérêt d'enrichir la réflexion sur l'environnement du secteur d'étude et en particulier sur la qualité du traitement du boulevard urbain du Borrigo.

La mise en valeur patrimoniale et paysagère du site des Soeurs Munet et de la Colline de la Vierge pourrait avoir un écho sur la séquence du Borrigo qui le jouxte et recevoir à ce titre un aménagement spécifique.

Le principe d'un séquençage disposant d'un traitement qui révèlerait les partitions urbaines traversées (zones vertes, tissu pavillonaire, immeubles en alignement...) pourrait venir rompre la linéarité du boulevard au profit d'une qualité de vie meilleure. La dimension circulatoire qui intégre les flux, les bus, les livraisons...est également prise en compte.

L'orientation d'aménagement et de programmation «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 Saint-Agnés et de deserte d'importantes opérations immobilières.
Elle est bordée de logements, mais aussi de commerces et de services.

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.

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.

Chacune des six séquences fait l'objet de recommandations ou préconisations selon l'enjeu urbain identifié : pignon à traiter dans le cadre d'un aménagement, morphologie basse et fractionnée bâtie ou valeur paysagère à maintenir, la préservation des vues et venelles vers les coteaux etc.
Le maintien de la valeur paysagère se traduit par le classement en zone urbaine moins dense que l'ensemble du Vallon du Borrigo (UB/UC plutôt que UA) avec des dispositions réglementaires adaptées.

Concernant les risques naturels et notamment le risque inondation, dans le cadre de cet OAP, il s'agit d'aménagements urbains qui ne devraient pas aggraver le risque inondation, néanmoins il convient de rappeler que ces travaux ne devront pas empêcher ou modifier les conditions d'écoulement des eaux ruisselant sur la voirie en cas de débordement du vallon.

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.

2.4 - OAP du Rondelli

Le site de Rondelli se situe sur la bande littorale, au coeur du quartier de Garavan, entre le port et les plages.

L'OAP 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.

Ce secteur 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 et répondre ainsi aux objectifs de la commune en matière d'équipement public.
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. 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.

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

Les enjeux et orientations retenus sont les suivants et répondent aux objectifs de la loi littoral :

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

2.4 - OAP du Rondelli

→ 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 PLU propose un zonage et des dispositions adaptés à ces différents enjeux. En effet, la zone UF se présente comme une zone à vocation d'espace de loisirs, située en front de mer, destinée à maintenir les activités existantes à usage de services et commerces, ainsi qu'à accueillir des activités de loisirs et des équipements sportifs.

Par rapport à la loi littoral, le secteur est situé dans les espaces proches du rivage et en dehors des espaces de protection au titre de la DTA.

Dans les espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Selon la catégorie d'espaces (espaces urbanisés sensibles, espaces neutres, espaces à enjeux), la DTA précise également les modalités d'application de la loi littoral.

Le site de projet est situé dans les «espaces neutres».
Pour rappel, dans ces espaces, l'urbanisation ne présente pas d'enjeux particuliers, notamment en matière de protection ou de développement. 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. Néanmoins, le développement de ces espaces sera limité en tenant compte des formes urbaines existantes (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.
La conformité au principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est assurée dans les zones et secteurs 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.

L'OAP Rondelli est un projet qui envisage de désimperméabiliser l'espace proche du littoral. Une densification excessive n'est donc pas envisagée. Seul un équipement public sera créé, le reste constitue de l'existant qui sera réhabilité et un renforcement des espaces verts.

Les dispositions règlementaires fixées notamment - CES, hauteurs, surfaces perméables - sont cohérentes avec les quartiers environnants.
La pleine terre n'est pas règlementée car le sol (espace gagné sur la mer) n'est pas considéré comme de la pleine terre.
La hauteur du futur bâtiment ne viendra pas modifier la morphologie générale de l'urbanisation de ce secteur et s'intègre dans ce secteur.
L'étude urbaine a été menée en collaboration avec les services de l'Etat et l'ABF. Les différentes préconisations ont été intégrées.

Le projet permet donc conformément aux modalités d'application de la loi littoral en matière d'aménagement d'assurer une gestion économe des sols en limitant l'extension de l'urbanisation et de renforcer les espaces verts et les équipements publics.

Le développement de l'urbanisation dans ce secteur s'est fait, jusqu'alors, au coup par coup rendant la lecture de cet espace difficile.
L'OAP Rondelli s'inscrit donc dans les principes d'aménagement du littoral, définis par la DTA notamment la requalification des espaces situés en front de mer.
La DTA indique «Entre des espaces urbains structurés s'étirent de longues bandes littorales qui, du fait de l'implantation des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que du manque de maîtrise de l'urbanisation, présentent des espaces de moindre qualité.
Dans ces espaces, notamment publics, il conviendra de favoriser, à l'échelle des unités de site, des projets de mise en valeur du front de mer ayant pour objectifs de :
- libérer des espaces au sol, en priorité le long du littoral ;
- créer des transparences visuelles et des parcours au travers de ces espaces pour favoriser les accès à la mer ;
- assurer un traitement, en terme de paysage et de prise en compte des nuisances, de la route de front de mer qui constitue aujourd'hui une coupure entre l'urbanisation et le rivage et qui est destinée à devenir à terme un boulevard urbain.»

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1.1 - Règlement

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 (plan de zonage) et un document littéral, 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 de la commune de Menton.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, 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 subdivisée en secteurs.

- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, etc.).

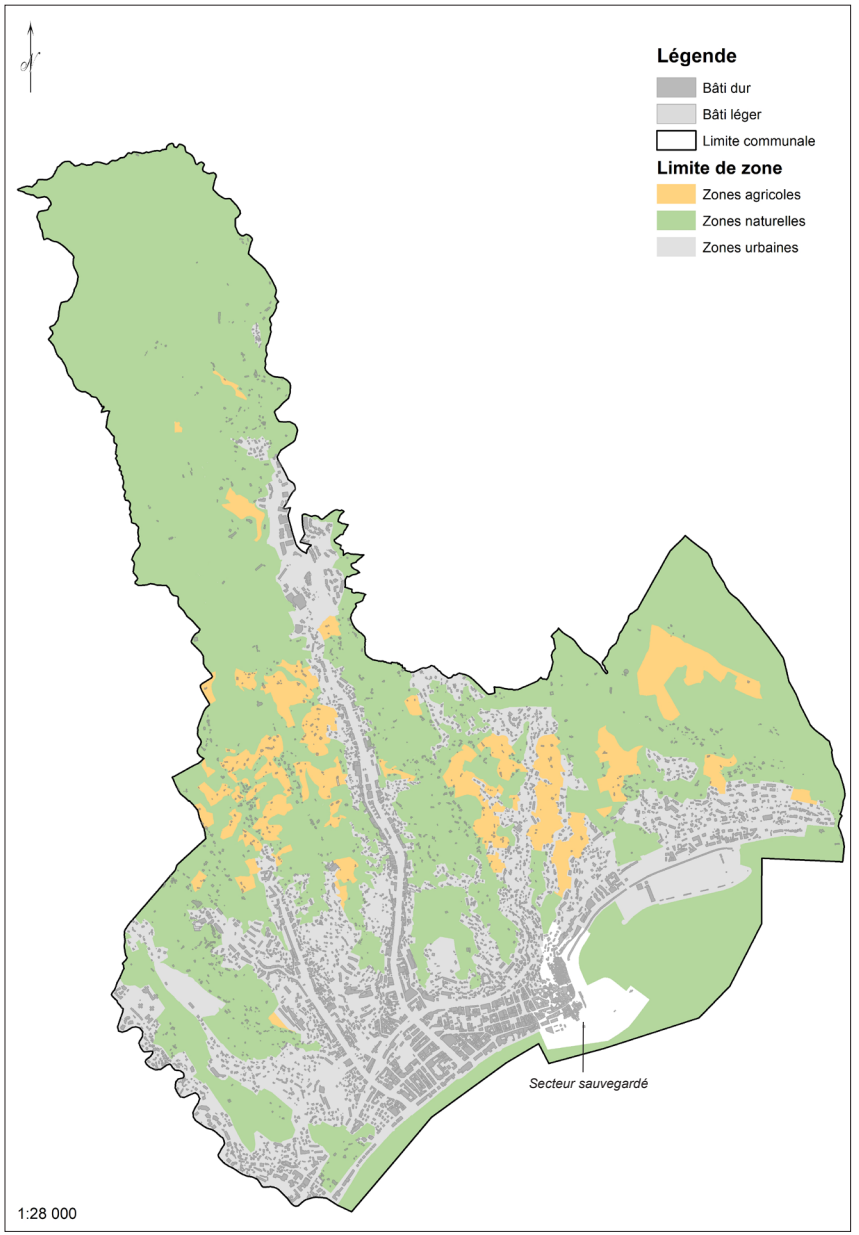
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps des règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 9 articles :
  - **Article 1** - Occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites,
  - **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières,
  - **Article 3** - Mixité fonctionnelle et sociale,
  - **Article 4** - Volumétrie et implantation des constructions,
  - **Article 5** - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - **Article 6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
  - **Article 7** - Stationnement,
  - **Article 8** - Desserte par les voies publiques ou privées,
  - **Article 9** - Desserte par les réseaux.

1.2 - Zonage

Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits des 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 Plan Local d'Urbanisme, regroupées en trois types de zones :

- les zones urbaines - U
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N



La répartition et la localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles du PLU de Menton

2.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises...- répond en priorité aux objectifs du PADD : accueil de populations nouvelles, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles déjà existants...

Il s'agit aussi de diversifier les fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, répondant aux besoins des populations nouvellement arrivées et inscrite dans le cadre paysager communal.

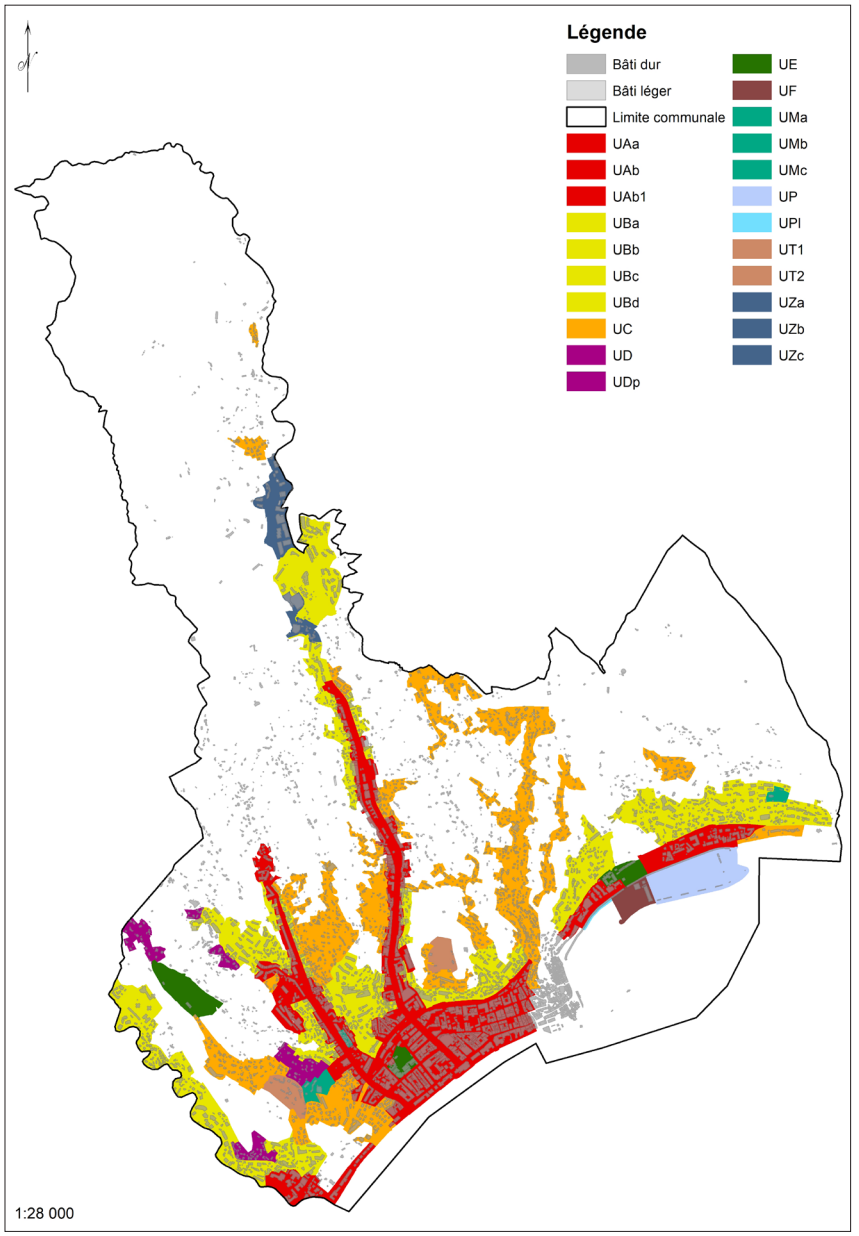
Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Menton :

- **La zone UA** avec trois 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 UAb1 correspond au secteur Jeanne d'Arc qui a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU ;

- **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. Quelques collectifs se sont développés au travers du renouvellement urbain ;

- **La zone UD** correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire diffuses à forte



La répartition des zones urbaines (U) du PLU de Menton

valeur paysagère. Cette zone ne figurait pas dans le PLU en vigueur. La zone UD comprend un sous-secteur UDp correspondant au SDU au titre de la loi ELAN. En l'absence de SCoT applicable sur le territoire définissant ces zones, la zone UDp ne permet que des extensions des constructions existantes, aucune densification n'est permise. ;

- **La zone UE** est spécialement dédiée aux équipements sportifs et culturels ;

- **La zone UF** est une zone à vocation mixte (habitat sous conditions, commerces et équipements) située en front de mer et dont le réaménagement est envisagé par la commune ;

- **La zone UM** - avec ses trois secteurs UMa (Latournerie), 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 UPl**, 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 la propriété de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;

- **La zone UZ** correspond aux activités tertiaires, artisanales et industrielles. Elle comprend trois sous-secteurs : UZa pour les activités artisanales, UZb pour la zone d'activités et UZc pour les activités commerciales.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UA (sous-secteurs UAa, UAb et UAb1) - 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 UAb1 correspond au site Jeanne d'Arc, dans le Careï.
La zone UA compte 6 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) ;
- Site Jeanne d'Arc dans le Careï (zone UAb1 - n°6).

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.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers***

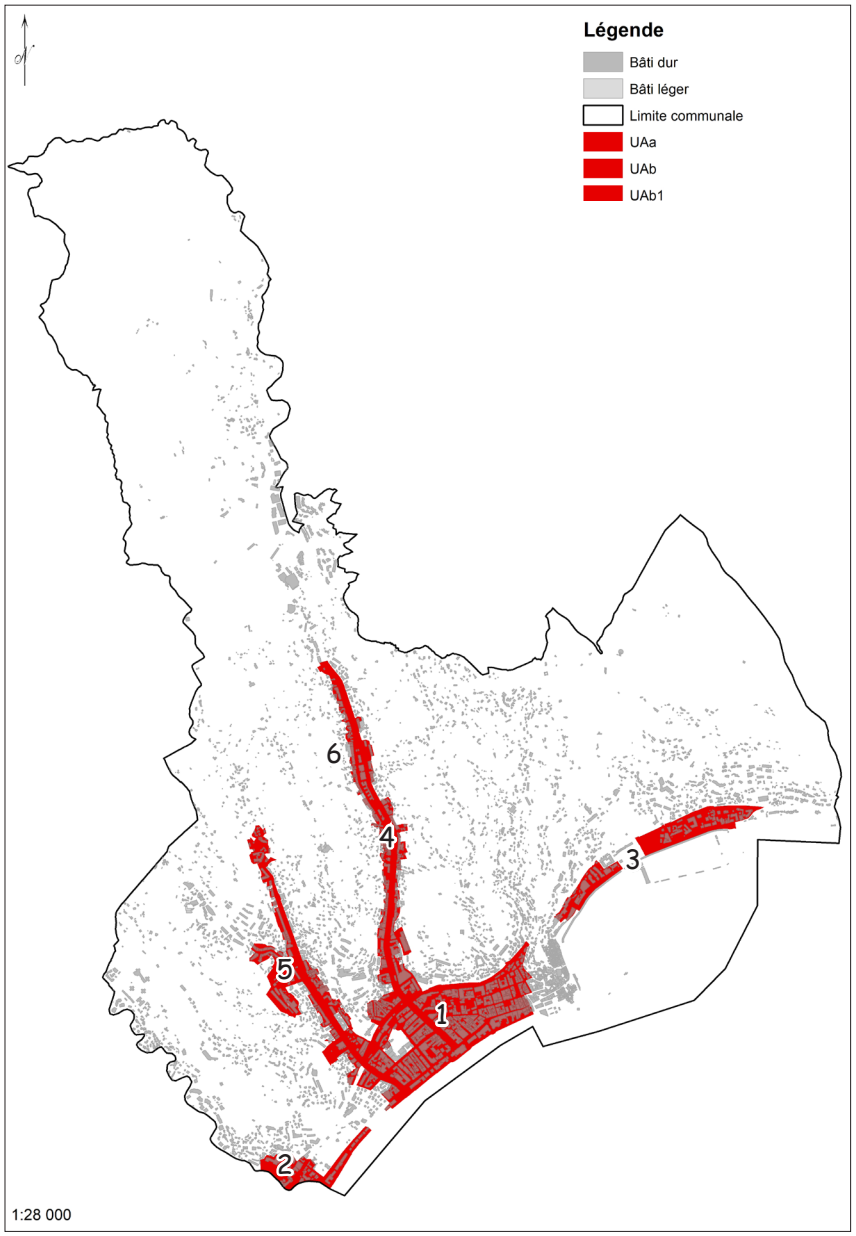
→La zone UA répond à cet objectif par l'identification et la protection des ensembles bâtis et paysagers remarquables.

√ ***Requalifier les « entrées de ville »***

→La zone UA est concernée, en partie, par l'entrée Ouest située à Carnolès. Le maintien de la densité actuelle est privilégiée.

√ ***Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels***

→Les risques naturels ont été pris en compte lors de l'élaboration du projet de territoire.



Localisation des zones UA sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

√ ***Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la DTA dans les réflexions urbaines***
√ ***Saisir les opportunités de renouvellement et de densification du foncier...***
√ ***Assurer un développement urbain maîtrisé et durable***
√ ***Engager une véritable réfléxion urbaine sur les espaces à enjeux...***

→La zone UA répond à ces objectifs par la maîtrise des densités bâties et de l'extension de l'urbanisation. Le comblement des « dents creuses » et le renouvellement urbain sont privilégiés.

→Les espaces urbanisés sensibles ont été pris en compte et les sites à enjeux ont fait l'objet d'une attention particulière.

√ ***Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future***
√ ***Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale***

→La zone UA s'inscrit dans des objectifs de réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant et de proposition d'une gamme diversifiée de logements. Elle fixe également des emplacements réservés pour mixité sociale.

√ ***Renforcer le dynamisme économique local***
√ ***Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune***

→La zone UA assure la pérennité du dynamisme économique de Menton et offre une mixité fonctionnelle répondant à cet objectif. Elle interdit par ailleurs le changement de destination de certains hôtels.

√ ***Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité...***
√ ***Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement.***

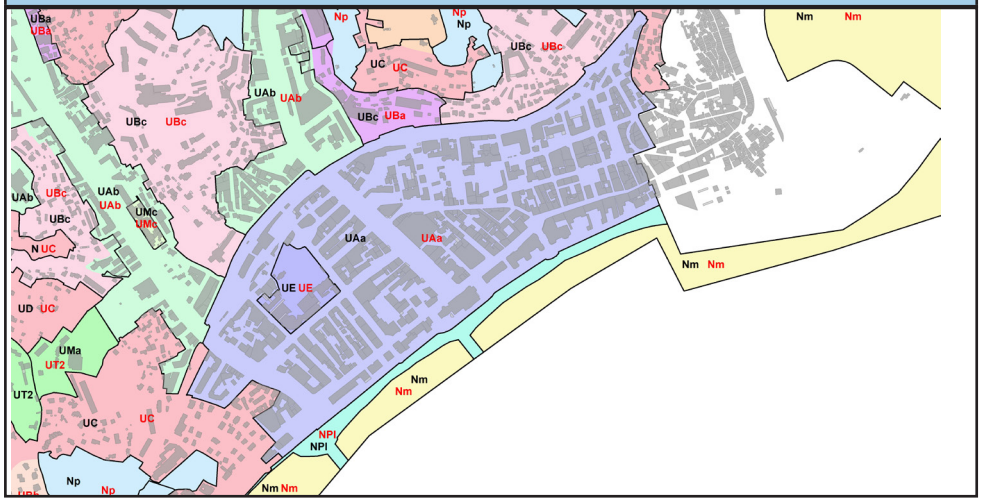
→La mixité sociale et spatiale est favorisée au sein de la zone UA. Des emplacements réservés ont été fixés afin de répondre aux besoins en équipements.

ZONES UAa - Centre-ville XIXème siècle (n°1)/ Front de mer de Carnolès (n°2)/ Front de mer de Garavan, le long de l'Avenue Porte de France (n°3)	
Caractéristiques actuelles	Zone UAa - Centre-ville XIXème siècle Ce secteur correspond au centre-ville de Menton destiné 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 est également constitué de ruelles étroites et se caractérise par un tissu urbain dense, homogène, composé de collectifs formant des îlots. Une partie est en espace urbanisé sensible de la DTA. Zone UAa - Front de mer de Carnolès 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. Zone UAa - Front de mer de Garavan, le long de l'Avenue Porte de France Cette zone UAa se situe dans le quartier de Garavan, implantée 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, de l'école Alphonse Daudet et du stade municipal Lucien Rhein. Ce secteur est composé de petits et grands collectifs implantés sur le littoral.
Vocation de la zone au PLU	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 hauteurs importantes. Une mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales est recherchée.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UAa - Centre-ville XIXème siècle : aucun changement Zone UAa - Front de mer de Carnolès : extension de la zone UAa par réduction de la zone UBb afin d'intégrer le Centre Hospitalier La Palmosa. Zone UAa - Front de mer de Garavan, le long de l'Avenue Porte de France : aucun changement Le règlement maintien les règles de densité du PLU en vigueur.

2.1 - Les zones urbaines

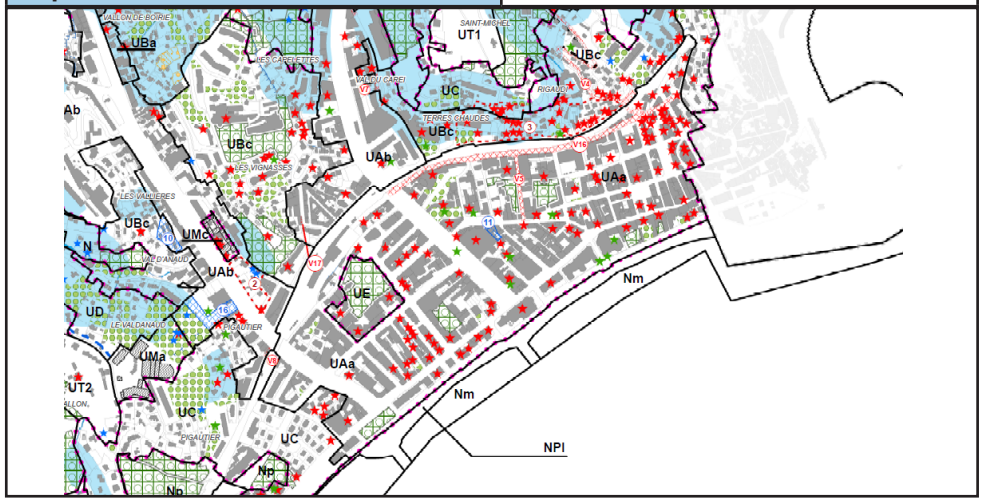
ZONES UAa - Centre-ville XIXème siècle (n°1)/ Front de mer de Carnolès (n°2)/ Front de mer de Garavan, le long de l'Avenue Porte de France (n°3)	
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB / énergies et Rondelli • Périmètre de Mixité Sociale • Emplacements réservés pour mixité sociale • Emplacement réservé pour équipement/voirie • Espace vert protégé • Espace boisé classé
Potentialités de développement	288 logements dont 154 LS en renouvellement urbain Réhabilitation
Superficie de la zone UAa	70,9 ha

ZONE UAa - Centre-ville / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

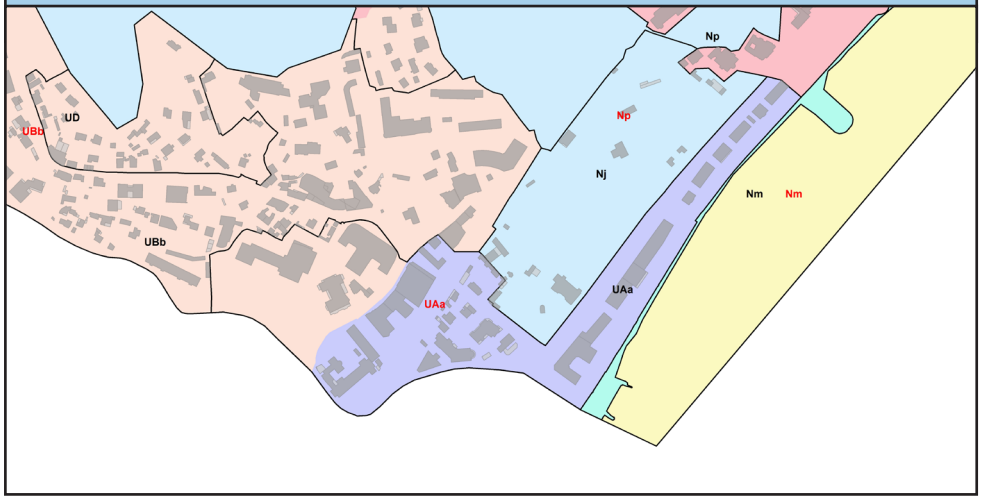


ZONE UAa - Centre-ville / PLU révisé

Superficie au PLU *47,2 ha*

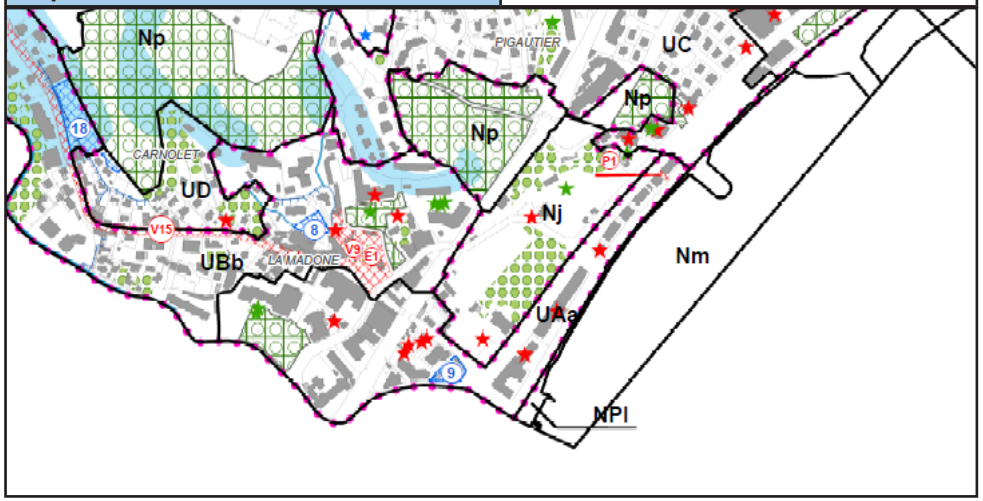


ZONE UAa - Front de mer de Carnolès / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UAa - Front de mer de Carnolès / PLU révisé

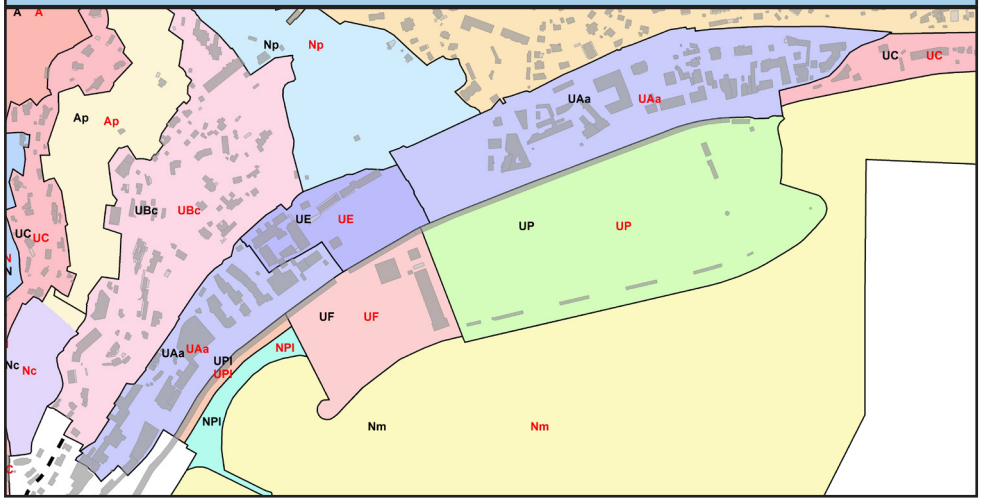
Superficie au PLU *8,3 ha*



U Zonage du PLU approuvé

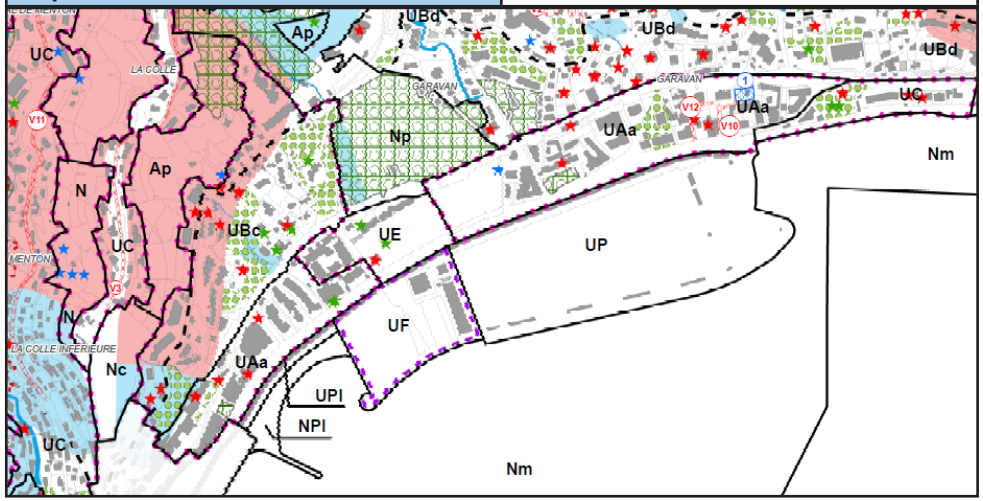
U Zonage du PLU révisé

ZONE UAa - Front de mer de Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UAa - Front de mer de Garavan / PLU révisé

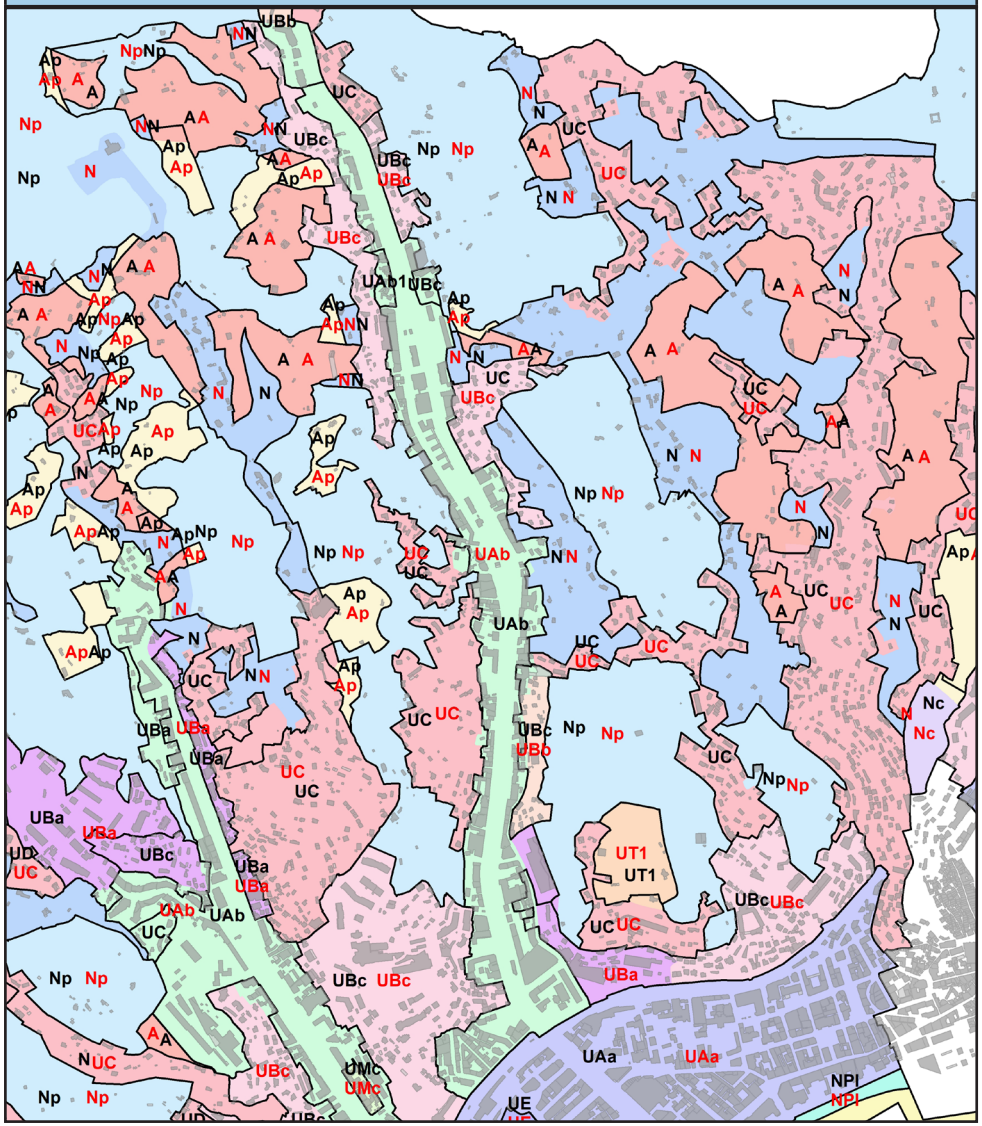
Superficie au PLU	*15,4 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

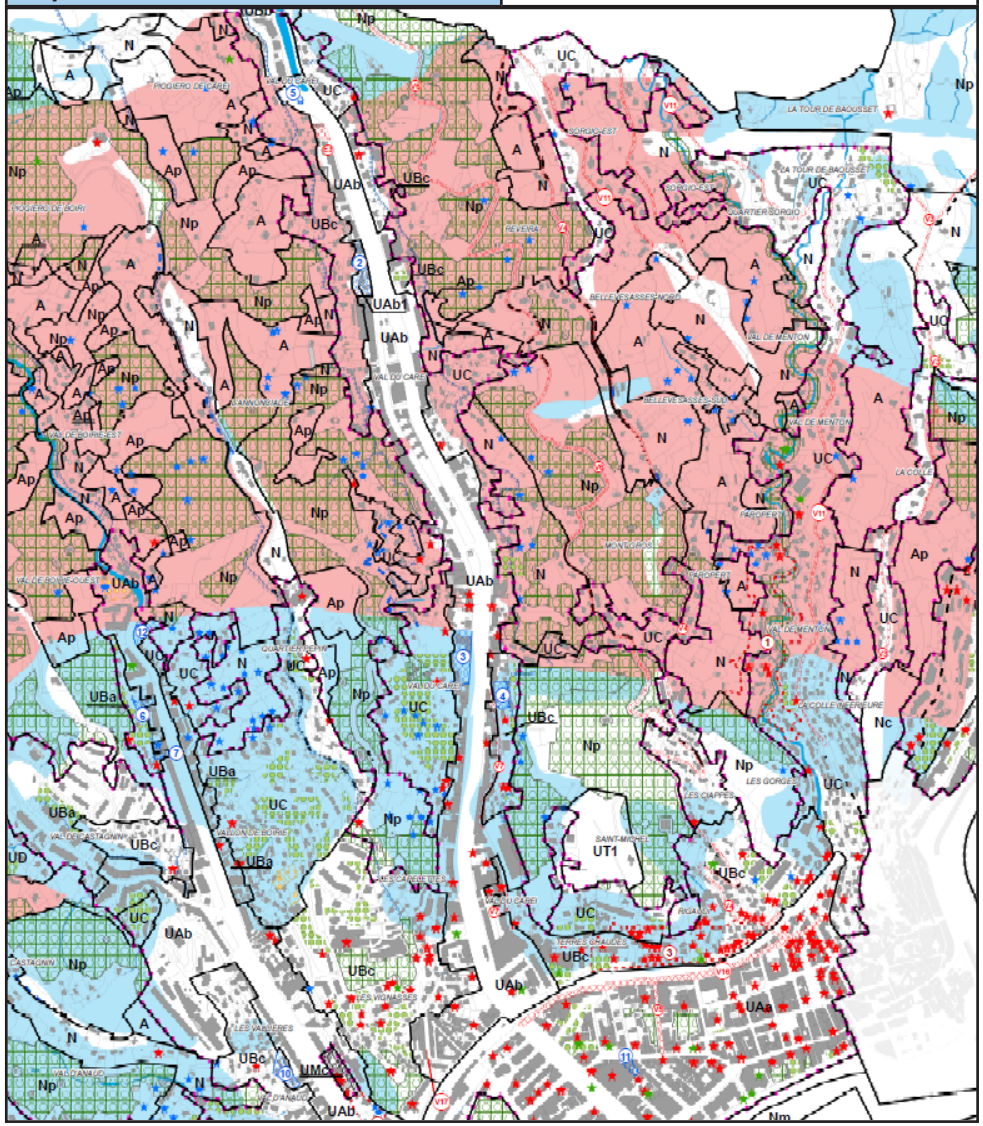
ZONES UAb - Vallée du Careï (n°4) et Vallée du Borrigo (n°5)	
Caractéristiques actuelles	Zone UAb - Vallée du Careï Cette zone s'étend le long de la vallée du Careï. L'urbanisation s'y est développée de façon importante de part et d'autre de l'axe de l'Avenue de Sospel (RD 2566) et de ses contre-allées, 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. L'urbanisation s'est progressivement développée le long de l'axe du vallon, ne laissant aujourd'hui qu'un potentiel de développement très limité. Zone UAb - Vallée du Borrigo 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.
Vocation de la zone au PLU	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.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Les zones UAb ont été retravaillées dans le cadre de la révision afin de reclasser dans une zone moins dense (UB/UC), les espaces situés en deuxième rideau afin de préserver des séquences paysagères, d'éviter d'accentuer le front bâti le long de ces vallons et pour certains espaces au regard des conditions d'accessibilité. Le site Jeanne d'Arc a été classé en zone UAb1 suite à l'enquête publique de la DUP valant mise en compatibilité du PLU. Le règlement maintien les règles de densité du PLU en vigueur.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB / énergies • Périmètre de Mixité Sociale • Emplacements réservés pour mixité sociale • Emplacement réservé pour équipement/voirie • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé
Potentialités de développement	764 logements dont 368 LS (avec ER MS n°12) : 0,02 ha en consommation d'ENAF pour la réalisation de 16 logements dont 6 LS. Le reste est en renouvellement urbain et en densification. 717 logements dont 328 LS sans l'ER MS n°12 comptabilisé dans un bilan SRU précédent mais projet non réalisé. Réhabilitation. Projet de parking en densification.
Superficie de la zone UAb	53,4 ha

ZONE UAb - Vallée du Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



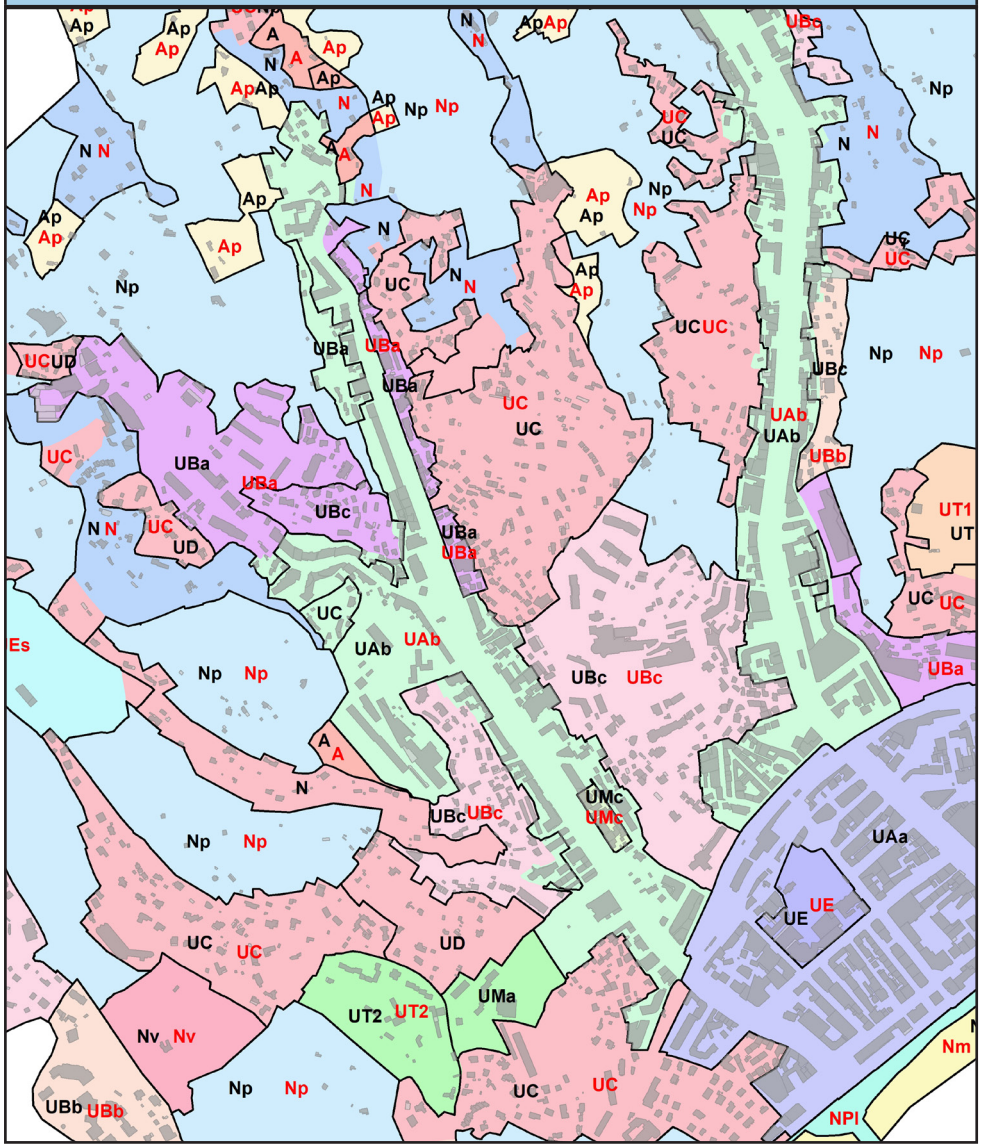
ZONE UAb - Vallée du Careï / PLU révisé

Superficie au PLU	*28,7 ha*



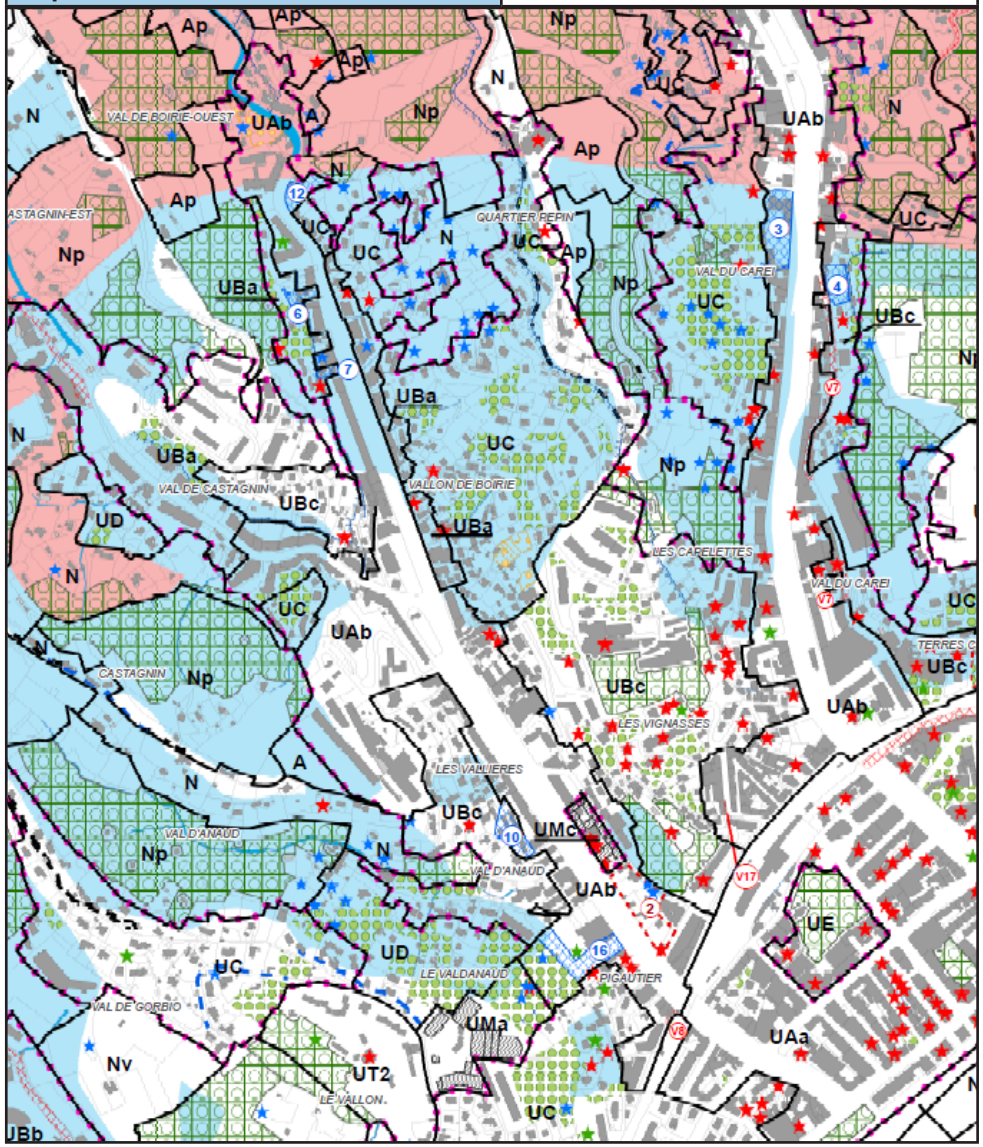
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UAb - Vallée du Borrigo / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UAb - Vallée du Borrigo / PLU révisé

Superficie au PLU *24,7 ha*

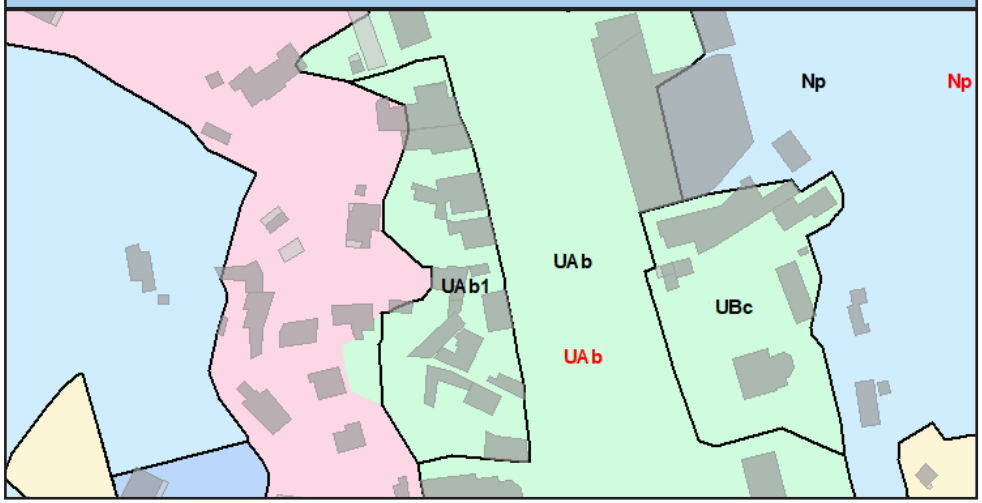


U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

2.1 - Les zones urbaines

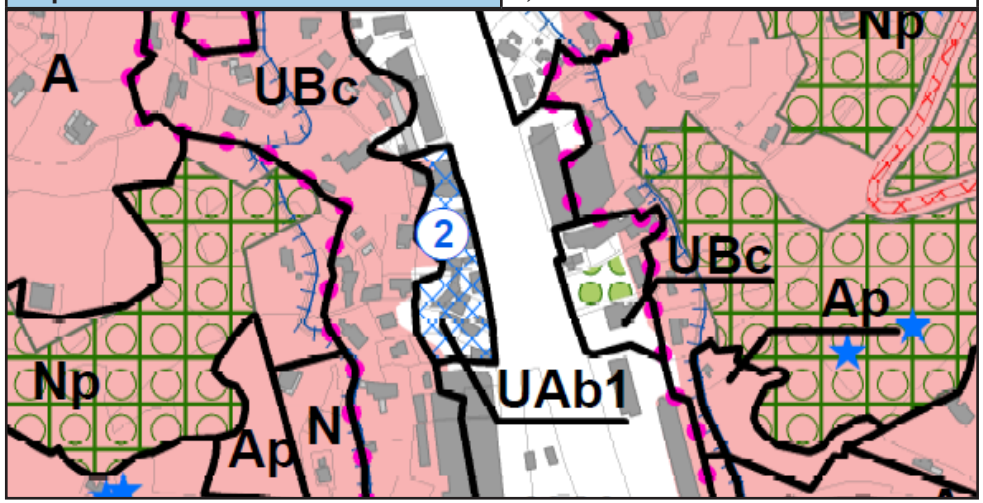
ZONE UAb1 - Jeanne d'Arc (n°6)	
Caractéristiques actuelles	Le site Jeanne d'Arc est localisé dans la vallée du Careï en limite Ouest de la route de Sospel et se caractérise par : - une faible densité d'urbanisation par rapport à ses abords immédiats, - des bâtiments abritant des logements, et deux activités dont un entrepôt fermé, - des bâtiments hétérogènes, dont certains vétustes, - une desserte routière et en transport en commun aisée par la route de Sospel, et ses deux voies parallèles, - une viabilisation complète, - des cheminements piétons (venelles) de direction Est/Ouest, - une végétation essentiellement d'origine anthropique présente à l'arrière des constructions, au niveau des jardins/potagers. La commune de Menton en accord avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, a sollicité l'Établissement Public Foncier (EPF) comme opérateur foncier afin d'acquérir le foncier et mettre en œuvre une DUP valant mise en compatibilité du PLU. Par arrêté préfectoral du 20 janvier 2023 ont été déclarés d'utilité publique, au profité de l'EPF PACA les travaux d'aménagement du site Jeanne d'Arc emportant mise en compatibilité du PLU. Les principaux enjeux de l'opération sont : - de restructurer le quartier, améliorer la qualité urbaine, tout en préservant le cadre de vie de qualité de la commune, avec une architecture d'une greffe architecturale de qualité et la création d'espaces paysagers, - de mener une intervention forte afin d'augmenter le parc de logements, tout en densifiant ce secteur urbain, construisant la ville sur la ville et économisant l'espace, - d'encourager la mixité sociale, - de renforcer l'offre en locaux commerciaux et de services de proximité.
Vocation de la zone au PLU	Cette zone fait l'objet d'un projet de requalification et de restructuration urbaine incluant une mixité sociale et fonctionnelle.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement apporté par rapport à la DUP approuvée. Dans le cadre de la mise en compatibilité, les modifications apportées au PLU ont été les suivantes : reclassement du site en zone UAb1 avec des règles correspondant au projet et modification de l'ER MS afin de correspondre au périmètre strictement constructible de la mise en compatibilité.
Autres dispositions réglementaires	ER MS n°2
Potentialités de développement	120 logements dont 42 logements sociaux en renouvellement urbain
Superficie de la zone UAb1	0,4 ha

ZONE UAb1 - Jeanne d'Arc / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UAb1 - Jeanne d'Arc / PLU révisé

Superficie au PLU	*0,4 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

2.1 - Les zones urbaines

La zone UA (sous-secteurs UAa, UAb et UAb1) - Le centre-ville et les espaces urbains denses du littoral et des vallées du Careï et du Borrigo

• Dispositions réglementaires 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 très légèrement par rapport au PLU en vigueur. Des précisions ont été apportées.

Dans le cadre de la révision du PLU et dans un objectif de préservation de la ressource en eau et de la prise en compte du risque inondation, en l'absence de PPRi approuvé, des dispositions règlementaires relatives aux risques, réseaux, à la lutte contre les eaux stagnantes et aux axes de ruissellement ont été ajoutées dans les dispositions générales du règlement.
Par ailleurs, les dispositions relatives à la préservation de la trame bleue ont été renforcées.
Un travail a été mené en collaboration avec les services de la CARF (GEMAPI).
Ces dispositions sont valables pour toutes les zones du PLU.

Des dispositions ont été ajoutées pour la zone UAb1 conformément à la DUP valant mise en compatibilité du PLU.

Articles 1, 2 et 3

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières définies sur la zone visnt 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.

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.

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.
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.

Article 4

Dans le respect des caractéristiques et de la morphologie du bâti du centre-ville, du linéaire 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 en limite de l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance au moins égale à 4 m des voies existantes ou projetées, dégageant ainsi des espaces de respiration dans le linéaire bâti. 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.
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.

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.
Les emprises au sol n'évoluent pas par rapport à celles fixées dans le PLU en vigueur. Pour la zone UAb1, l'emprise a été fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné.
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 de largeur.

La Municipalité ne souhaitant pas voir évoluer la morphologie de ces espaces urbains, la hauteur maximale des constructions autorisées est maintenue.
La zone UAb1 dispose des mêmes dispositions que la zone UAb.

Article 5

En raison du caractère patrimonial et de la qualité architecturale de la zone, l'aspect extérieur des constructions est repris dans les mêmes conditions que celles du PLU en vigueur. Les règles pour les saillies ont été renforcées.
Ces règles strictes et précises sur l'aspect extérieur des constructions assureront la préservation des spécificités architecturales de ces zones, vitrines de Menton.

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. La mise en place de tels dispositifs sera traitée au cas par cas lors de l'instruction des permis de construire. Les constructions devront en revanche se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

Article 6

Le règlement propose également, des prescriptions relatives aux éléments du patrimoine à protéger.
La liste des éléments du patrimoine figure en annexe du PLU.

Dans l'objectif de préserver une trame urbaine aérée et un cadre de vie de qualité, le PLU impose pour toute nouvelle construction, des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre . 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 et contribue à lutter contre l'imperméabilisation des sols et la protection de la ressource en eau.

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.

Nota valable pour toutes les zones : en ce qui concerne le choix de déduire de la surface imperméabilisée les toitures végétalisées comprenant plus d'1m de terre, ceci a pour objectif d'inciter les promoteurs à avoir des toitures permettant une végétation intensive, c'est-à-dire qui optimise les services écosystémiques telles que la rétention d'eau, le développement d'une flore diversifiée, la présence d'invertébrés et de pollinisateur, ou encore de produire un réel rafraichissement de l'ilot. Cette ambition s'inscrit dans la notion de créer de réel « sol vivant » en espace urbain. Le choix d'1m de profondeur, résulte d'échanges avec les services techniques de la CARF soulignant qu'une épaisseur d'1m permet la rétention des eaux pluviales (ne rejette pas d'eau pluviale sur le terrain) et le développement d'écosystèmes de qualité.

Article 7

Les normes de stationnement privé ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions des quartiers concernés.

Articles 8 et 9

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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
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 articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UB (sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd) - Extensions du centre-ville et secteurs urbains denses sur les premiers versants

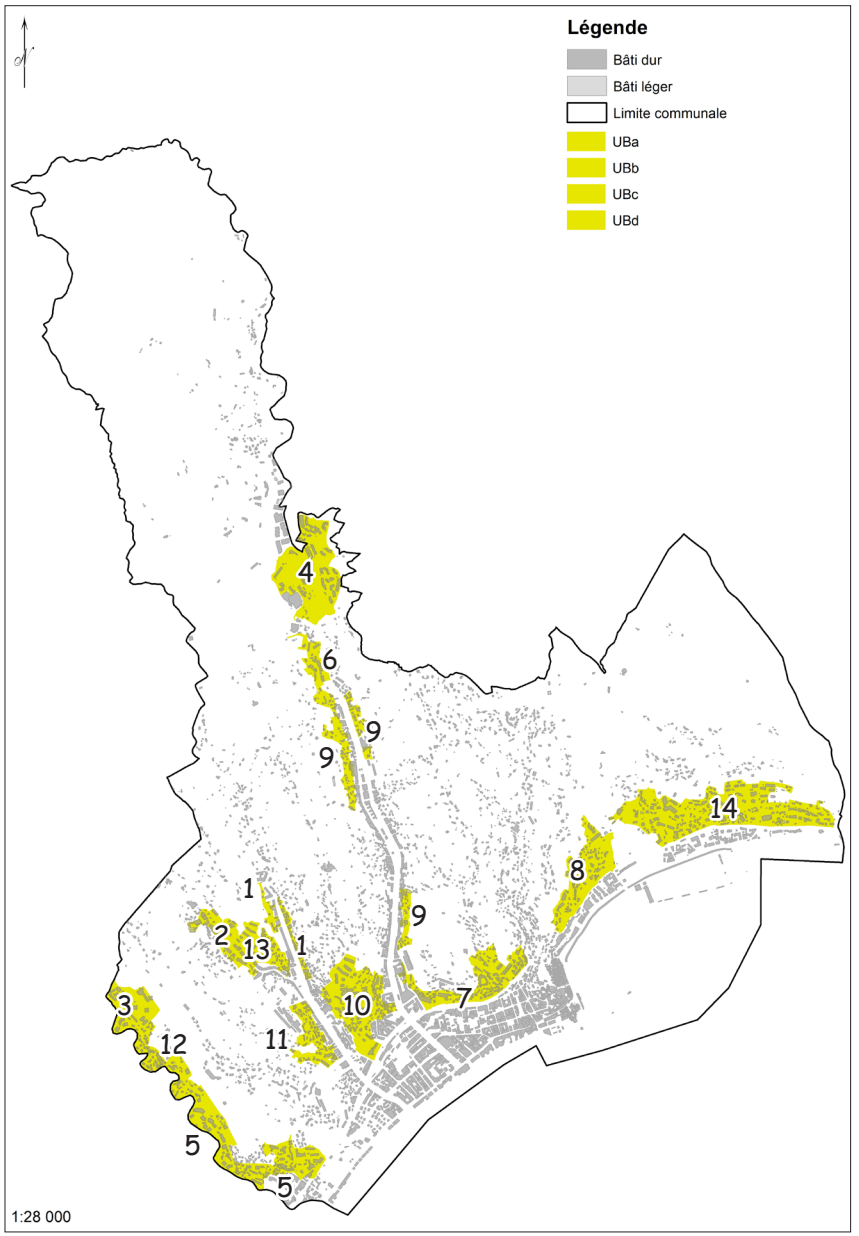
La zone UB couvre des secteurs densément bâtis implantés en continuité du centre-ville et des espaces urbains denses des vallons du Careï, du Borrigo et du Val de Gorbio. Elle compte 14 entités différenciées par leur niveau de densité et leur qualité paysagère :

- Val de Borie (zone UBa - n°1) ;
- Les Castagnins (zone UBa - n°2) ;
- Val de Gorbio Supérieur (zone UBa - n°3) ;
- Saint-Roman/Les Résédas (zone UBa - n°4) ;
- Val de Gorbio Inférieur (zone UBb - n°5) ;
- Haut-Careï (zone UBb - n°6) ;
- Rigaudi/Pietra Scritta (zone UBc - n°7) ;
- Boulevard de Garavan (zone UBc - n°8) ;
- Val de Careï (zone UBc - n°9) ;
- Les Vignasses (zone UBc - n°10) ;
- Borrigo/Les Vallières (zone UBc - n°11) ;
- Val de Gorbio (zone UBc - n°12)
- Val de Borie (zone UBc - n°13) ;
- Garavan (zone UBd - n°14).

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 :



Localisation des zones UB sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers***

→La zone UB répond à cet objectif par l'identification et la protection des ensembles bâtis et paysagers remarquables.

√ ***Requalifier les « entrées de ville »***

→La zone UB est concernée, en partie, par l'entrée Nord. Un projet de requalification des espaces à proximité de l'Intermarché est envisagé.

√ ***Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement***

√ ***Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation***

→Les risques naturels ont été pris en compte lors de l'élaboration du projet de territoire.

→L'axe des vallons est préservé par des dispositions réglementaires appropriées.

√ ***Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement***

→La Vallée du Borrigo fait l'objet d'une OAP qui définit les grands principes de restructuration des mobilités, en lien avec les séquences urbaines et architecturales qui caractérisent le vallon.

√ ***Saisir les opportunités de renouvellement et de densification du foncier en milieu urbain pour structurer et constituer des quartiers de vie***

√ ***Assurer un développement urbain maîtrisé et durable***

√ ***Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future***

√ ***Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale***

→Les dispositions réglementaires de la zone UB favorisent la densification de espaces proche du centre-ville, tout en conservant des espaces de respiration et dans le respect des dispositions de la loi littoral comme détaillé dans la partie précédente du présent rapport (compatibilité DTA/loi littoral).

→La zone UB répond à ces objectifs par la maîtrise des densités bâties et de l'extension de l'urbanisation. Le comblement des « dents creuses » et le renouvellement urbain permettront de répondre aux besoins en logements identifiés sur le territoire.

→Cette zone s'inscrit dans des objectifs de réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant et de proposition d'une gamme diversifiée de logements. Elle fixe également des emplacements réservés pour mixité sociale et un périmètre de mixité sociale couvre la zone UB dans son ensemble excepté le secteur UBd.

→Le secteur UB prévoit des espaces de respiration non constructibles et répond à l'objectif de maintenir des percées visuelles traduit par des reculs entre les unités foncières et des hauteurs moins fortes que la zone UA.

√ ***Renforcer le dynamisme économique local***

√ ***Renforcer la fonction commerciale et de service de la commune***

→La zone UB assure la pérennité du dynamisme économique de Menton et offre une mixité fonctionnelle répondant à cet objectif.

√ ***Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité pour répondre aux besoins de la population à tout moment du parcours de la vie***

√ ***Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement***

√ ***Garantir une mobilité et un mode de vie durables***

→La zone UB à travers ses dispositions réglementaires participe à garantir une mobilité et un mode de vie durables.

→La mixité sociale et spatiale est favorisée au sein de la zone UB. Des emplacements réservés ont été fixés afin de répondre aux besoins en équipements.

√ ***La zone UB répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces.***

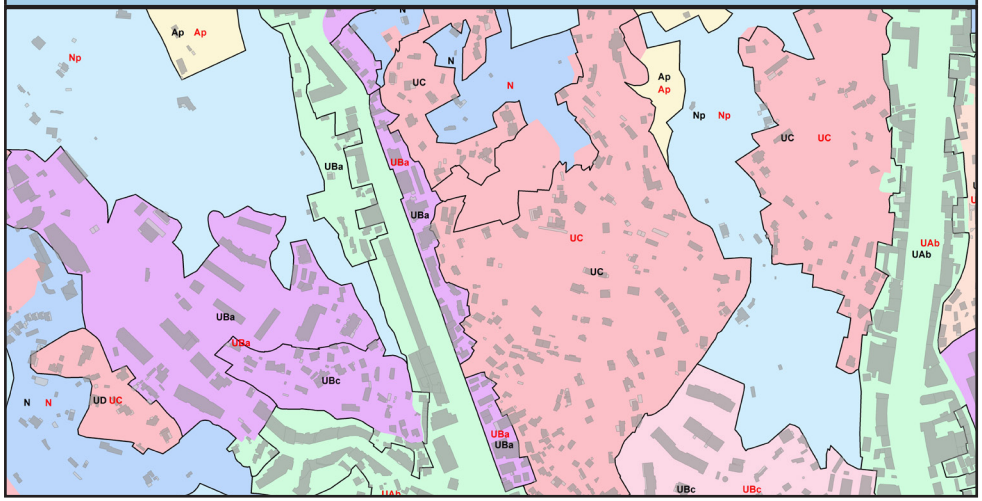
ZONES UBa - n°1 à 4	
Caractéristiques actuelles	Zone UBa - Val de Borie Le secteur UBa du Val de Borie comprend trois entités situées le long de l'Avenue des Acacias, de part et d'autre d'un vallon plongeant dans le Borrigo. Elle regroupe des constructions de hauteur moyenne (R+5) implantées au pied du versant Est de la vallée du Borrigo. Zone UBa - Val de Gorbio Supérieur Cette zone 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. Zone UBa - Les Castagnins 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 Suillet (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. Zone UBa - Saint-Roman & Les Résédas 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 services, des logements - essentiellement sous forme d'habitat collectif - ainsi que des équipements publics scolaires, péri-scolaires, crèche et sportifs. Le PLU de 2018 a confirmé la vocation et le rôle de pôle secondaire de ce secteur.
Vocation de la zone au PLU	La zone UBa est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des commerces et services de proximité et équipements. L'objectif est de renforcer l'urbanisation dans ces quartiers proches des espaces urbains denses de la vallée, au travers de dispositions réglementaires favorisant la constructibilité.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UBa - n°1 à 4	
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UBa - Val de Borie : La zone UBa, Val de Borie, a été agrandie afin d'intégrer des espaces situés en deuxième rideau de la Vallée du Borrigo dans un objectif de préservation des percées visuelles avec une densité plus faible que la zone UA. En partie Nord, une partie a été basculée en zone UC. Le souhait est de préserver un équilibre entre masses bâties et végétales et une amorce vers les collines. Cette section de l'avenue des Acacias est composée de villas mentonnaises avec jardins, avec une densité bâtie plus faible. Zone UBa - Val de Gorbio Supérieur Cette zone n'a pas évoluée. Zone UBa - Les Castagnins Une partie de la zone UBa du PLU en vigueur a basculé en zone UBc au regard de la densité bâtie actuelle et de la volonté de la Municipalité de la maintenir. Zone UBa - Saint-Roman & Les Résédas Ce secteur intègre désormais la zone IAU qui figurait au PLU en vigueur. Le programme immobilier AROMA comprenant 307 logements dont 109 sociaux a été livré au printemps 2022. Une crèche complète cet ensemble immobilier. Par ailleurs, le pôle économique commercial (Intermarché, Les Jardins du Careï...) a été classé dans une zone spécifique dans le PLU révisé : UZc. L'OAP concernant la zone d'aménagement de l'ancienne zone IAU est supprimée. Le règlement maintien les règles de densité du PLU en vigueur.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies et Borrigo • Périmètre de Mixité Sociale • Emplacements réservés pour mixité sociale • Emplacement réservé pour équipement/voirie • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé
Potentialités de développement	293 logements dont 135 LS (avec ER MS 17) en renouvellement urbain et densification. 269 logements dont 111 LS sans l'ER MS n°17 comptabilisé dans un bilan SRU précédent mais projet non réalisé. Rehabilitation
Superficie de la zone UBa	36,9 ha

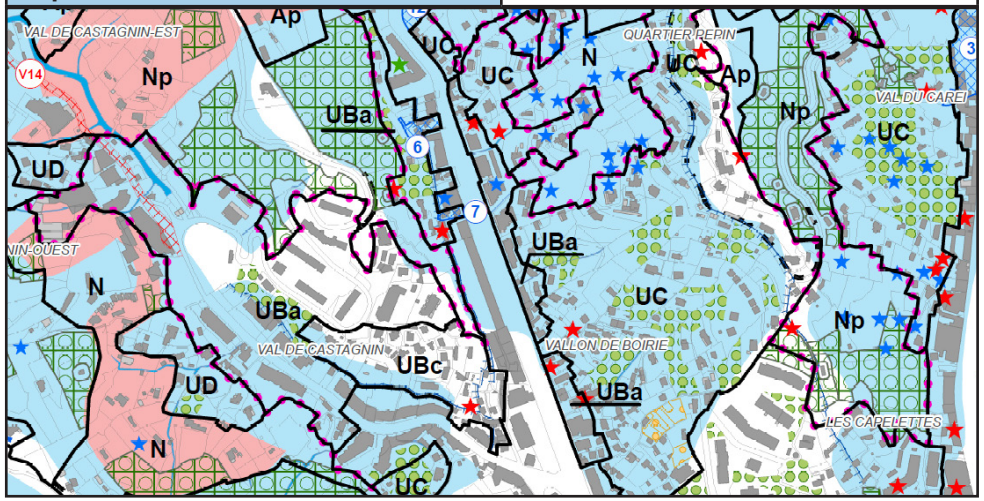
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UBa - Val de Borie / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

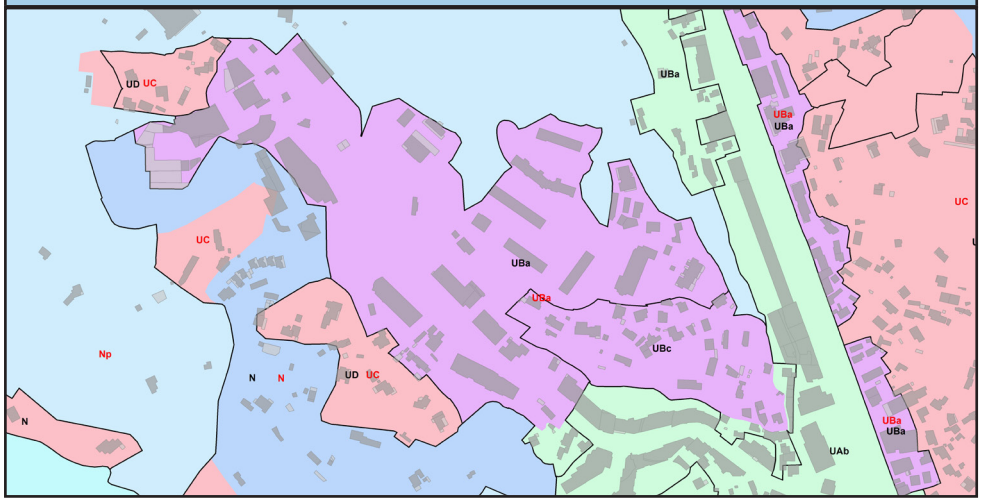


ZONE UBa - Val de Borie / PLU révisé

Superficie au PLU : *3 ha*

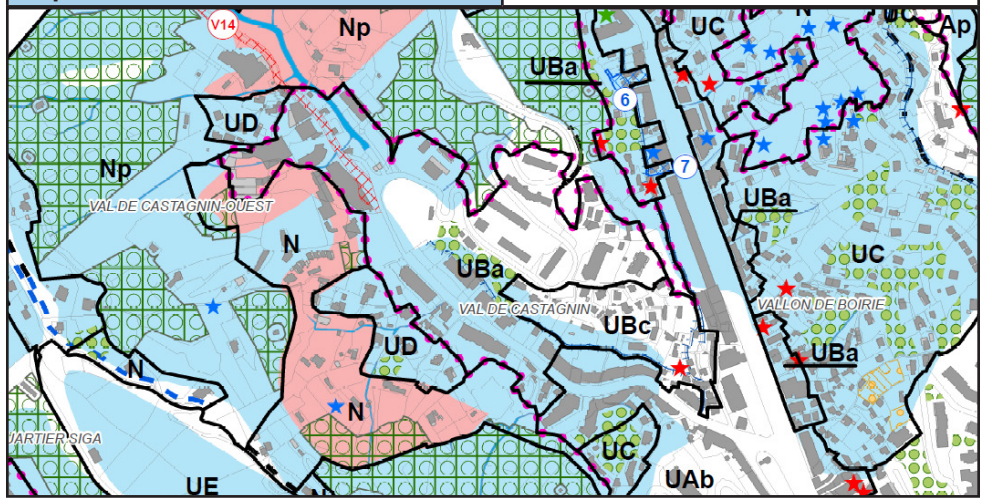


ZONE UBa - Les Castagnins / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UBa - Les Castagnins / PLU révisé

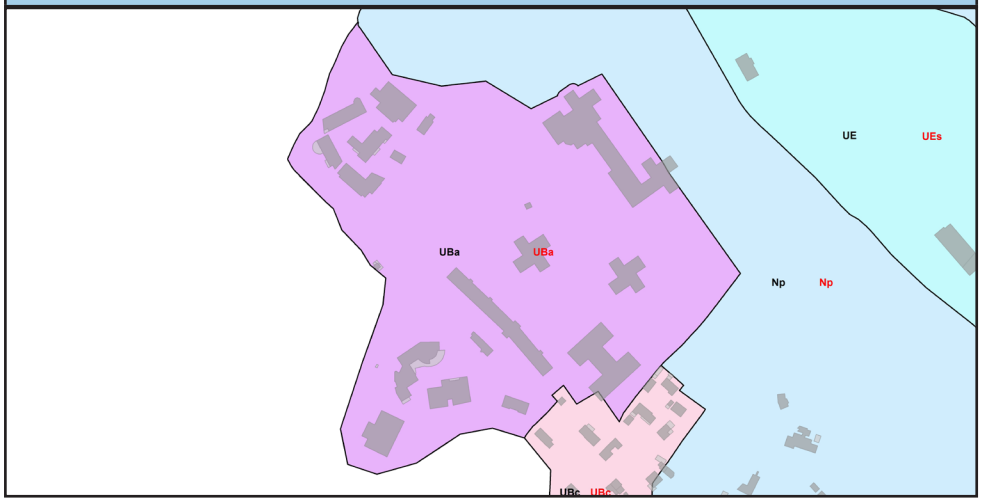
Superficie au PLU : *9,2 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

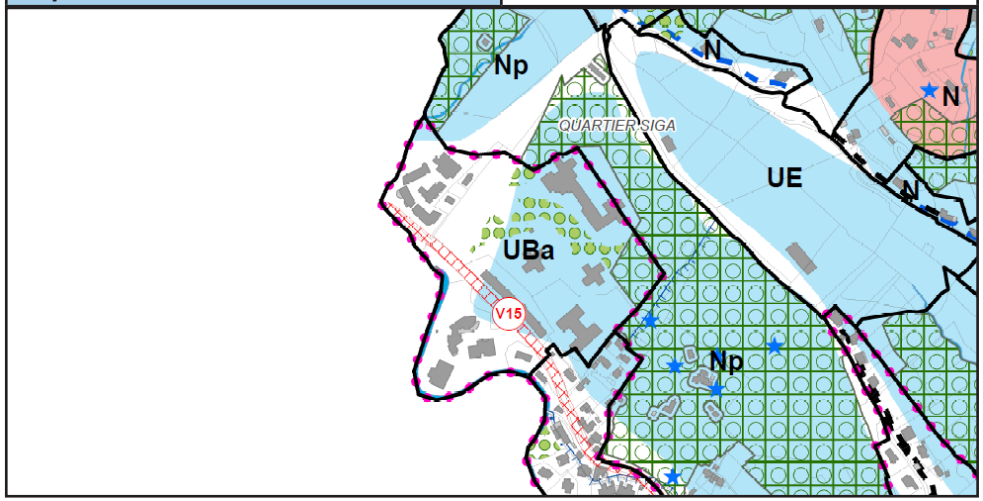
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UBa - Val de Gorbio Supérieur / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

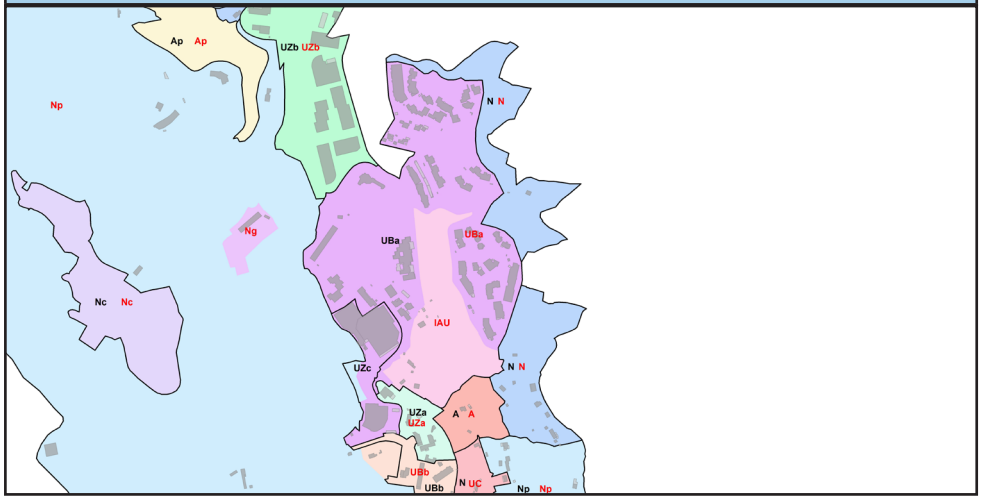


ZONE UBa - Val de Gorbio Supérieur / PLU révisé

Superficie au PLU	6,8 ha

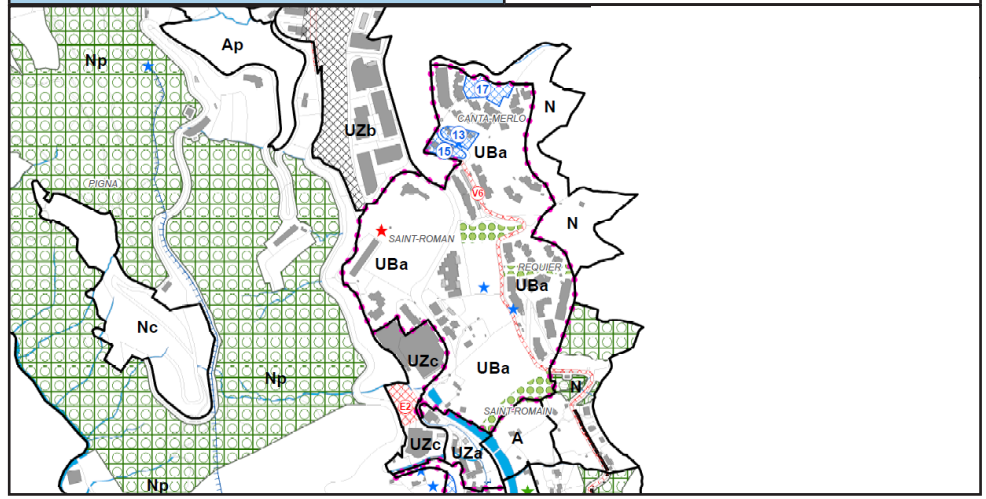


ZONE UBa - Saint-Roman/ Les Résédas / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UBa - Saint-Roman/ Les Résédas / PLU révisé

Superficie au PLU	17,9 ha



U Zonage du PLU approuvé

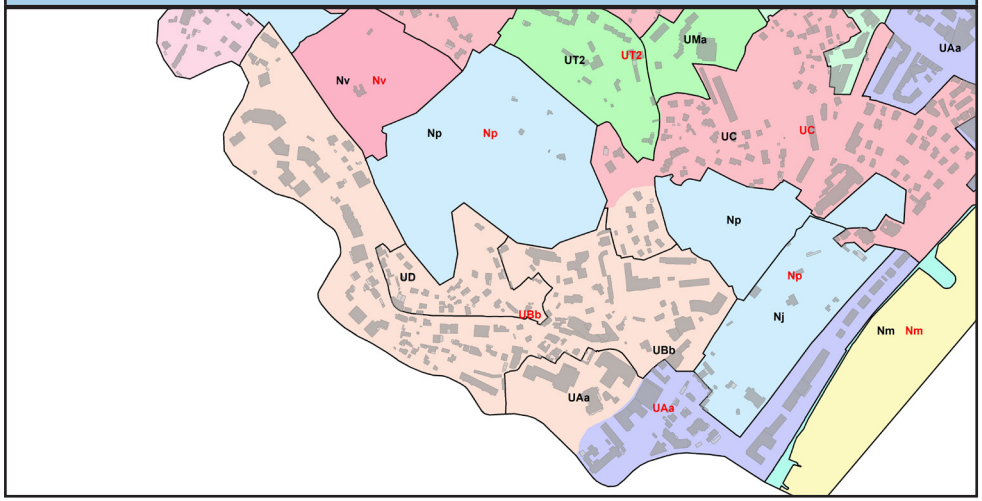
U Zonage du PLU révisé

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UBb - n°5 et 6	
Caractéristiques actuelles	Zone UBb - Val de Gorbio Inférieur : 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. Il s'agit d'un secteur mixte 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. Zone UBb - Haut-Careï 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. Cette entité UBb a été densifiée dans le cadre du PLU en vigueur.
Vocation de la zone au PLU	La zone UBb est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des commerces et services de proximité et équipements.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UBb - Val de Gorbio Inférieur : Dans le cadre de la révision du PLU, la zone UBb a été réduite : - classement en zones UC et UD des espaces où l'habitat individuel domine, au regard de la desserte (accès complexe, chemins pietonniers...). - classement en zone UA du Centre Hospitalier. Zone UBb - Haut-Careï Cette zone a été agrandie dans sa partie Sud. Elle intègre désormais des espaces qui été situés en zone UA, en entrée de Ville. L'objectif est de valoriser cette entrée de Ville et de réduire les densités sur cette portion. Une partie au Nord a basculé en zone N.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Périmètre de Mixité Sociale • Emplacements réservés pour mixité sociale • Emplacement réservé pour équipement/voirie • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé
Potentialités de développement	155 logements dont 61 LS (avec ER MS n°18) : 0,41 en ENAF pour l'ER MS n°18. Le reste en RU/densification. 114 logements dont 46 LS sans l'ER MS comptabilisé dans un précédent bilan SRU. Projet non réalisé. Réhabilitation. Projet de crèche en densification. Projet d'extension de l'EHPAD Maison Russe en densification.
Superficie de la zone UBb	18,6 ha

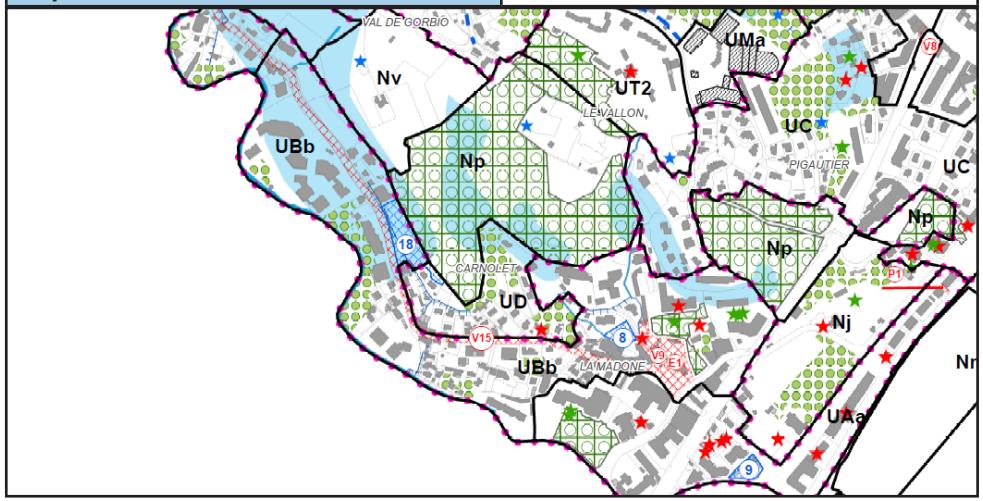
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UBb - Val de Gorbio Inférieur / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

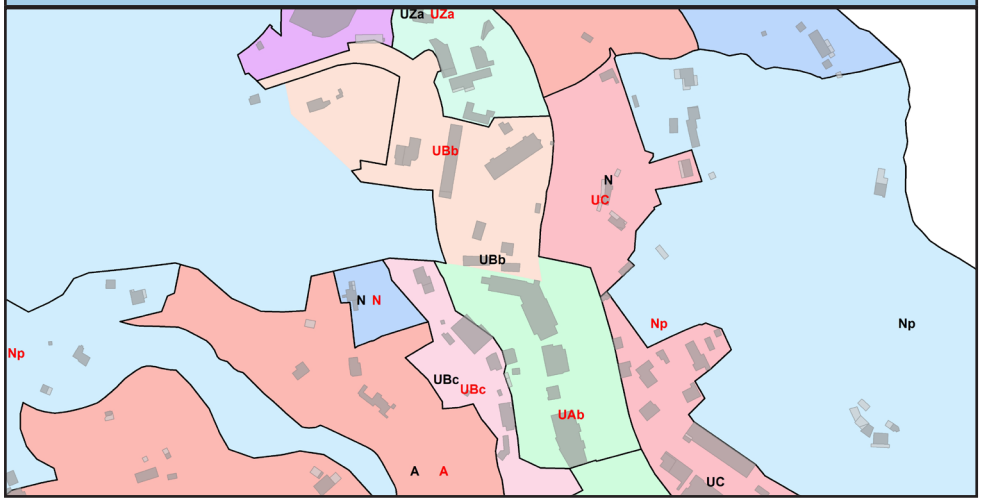


ZONE UBb - Val de Gorbio Inférieur / PLU révisé

Superficie au PLU *16 ha*

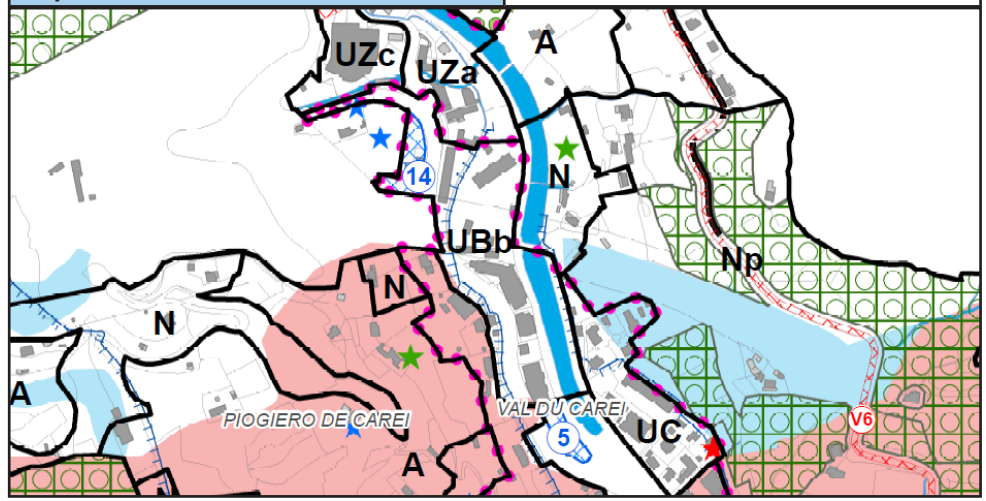


ZONE UBb - Haut-Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UBb - Haut-Careï / PLU révisé

Superficie au PLU *2,6 ha*



U Zonage du PLU approuvé

U Zonage du PLU révisé

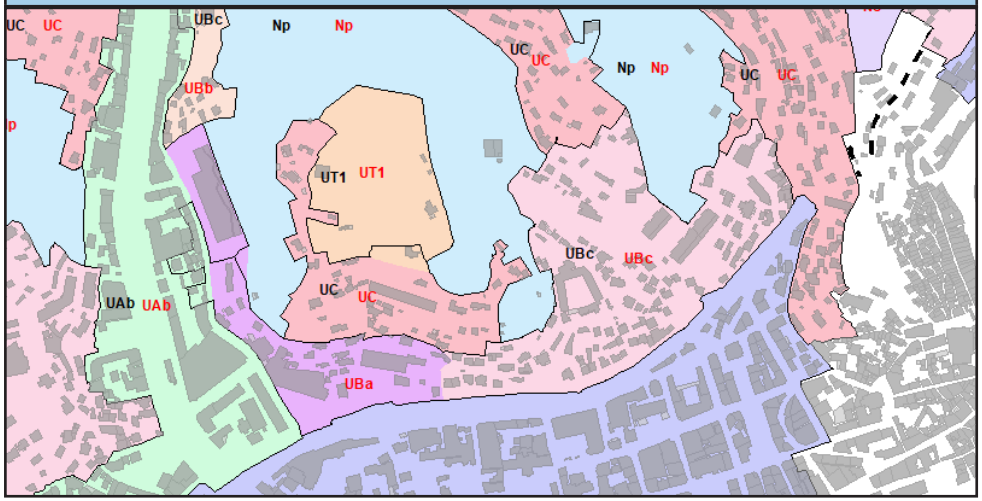
ZONES UBc - n°7 à 13	
Caractéristiques actuelles	Zone UBc - Rigaudi/Pietra Scritta : La partie Pietra Scritta correspond aux espaces urbains denses implantés au-delà de la voie ferrée, au pied du plateau Saint-Michel, de part et d'autre de la rue Pietra Scritta. Ce secteur UBc regroupe des bâtiments d'une hauteur relativement importante situés en arrière-plan du Careï. Pour l'entité Rigaudi, elle 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 zone est essentiellement composée de villas et hôtels particuliers de hauteur modérée (R+2 voire R+3). 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 » (continuité avec l'urbanisation existante, comblement des parcelles vierges). Zone UBc - Boulevard de Garavan : 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. La zone UBc s'inscrit dans le respect des dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes. En effet, cette dernière qualifie cette entité d'« espaces urbanisés sensibles » ; espace remarquable du paysage mentonnais à préserver dans le cadre du PLU. Zone UBc - Val de Careï : Le secteur UBc du Val de Careï est constitué de quatre 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. 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.

ZONES UBc - n°7 à 13	
Caractéristiques actuelles	Zone UBc - Les Vignasses : 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, ...). Zone UBc - Les Vallières : 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. Zone UBc - Val de Gorbio : 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. Zone UBc - Val de Borie : Le secteur UBc est situé sur les versants du Val des Castagnins et regroupe des constructions individuelles, du petit collectif allant jusqu'à du R+3 et écoles. La voirie reste très limitée sur ce secteur.

2.1 - Les zones urbaines

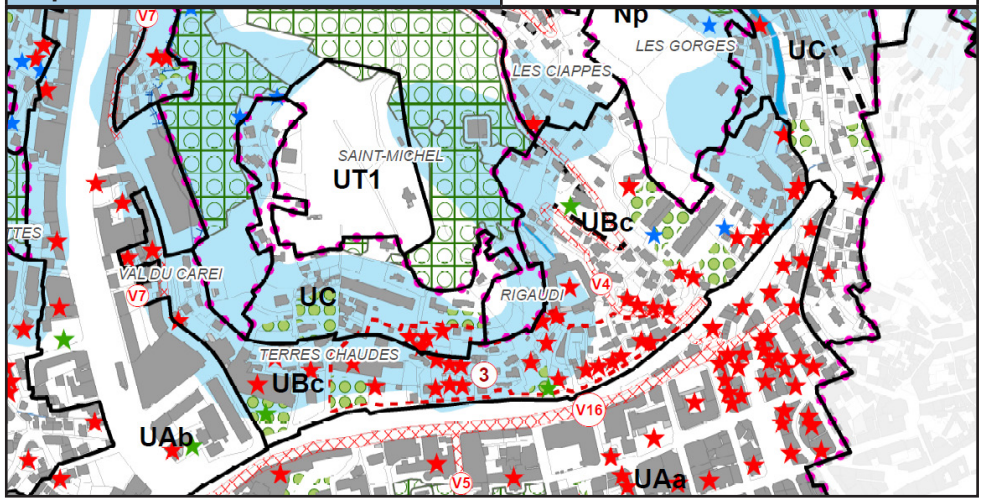
ZONES UBc - n°7 à 13	
Vocation de la zone au PLU	La zone UBc est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, des commerces et services de proximité et équipements.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UBc - Rigaudi/Pietra Scritta : Cette zone intègre la zone UBa Pietra Scritta du PLU en vigueur. La densité a été réduite au regard de l'espace sensible de la DTA. Zone UBc - Boulevard de Garavan : Aucune modification. Zone UBc - Val de Careï : Les rives du Careï qui étaient en zone UBb et UA au PLU en vigueur sont basculées en zone UBc afin de préserver des ouvertures vers le paysage. Zone UBc - Les Vignasses : Aucune modification. Zone UBc - Les Vallières : Comme pour le Val du Careï, des espaces situés en deuxième rideau en zone UA au PLU en vigueur basculent en zone UBc dans le cadre de la révision pour eviter un front bâti linéaire le long de la Vallée du Borrigo et une préservation des percées visuelles. Zone UBc - Val de Gorbio : Aucune modification. Zone UBc - Val de Borie : Ce secteur était classé en zone UBa au PLU en vigueur avec une petite partie en UAb. Le maintien de la densité actuelle est recherché. Un classement en zone UBa n'était pas approprié : ouvertures vers le paysage à préserver, voirie limitée pour développer du collectif dense.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU. • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies et Borrigo • Périmètre de Mixité Sociale • Emplacements réservés pour mixité sociale • Emplacement réservé pour équipement/voirie • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé
Potentialités de développement	284 logements dont 140 LS : 0,61 ha en ENAF pour la réalisation de 84 logements dont 34 LS. Le reste en RU/densification/changement de destination. Réhabilitation.
Superficie de la zone UBc	64,2 ha

ZONE UBc - Rigaudi/Pietra Scritta / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

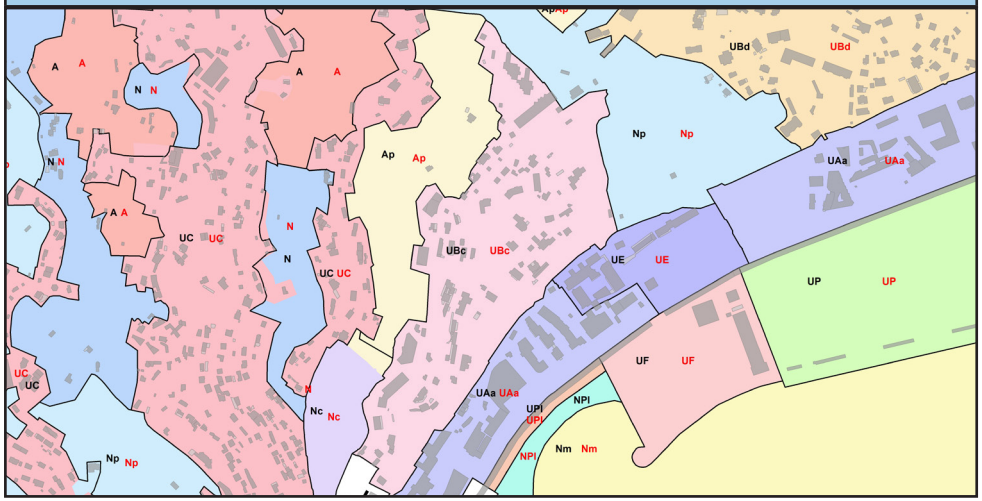


ZONE UBc - Rigaudi/Pietra Scritta / PLU révisé

Superficie au PLU : *11,5 ha*

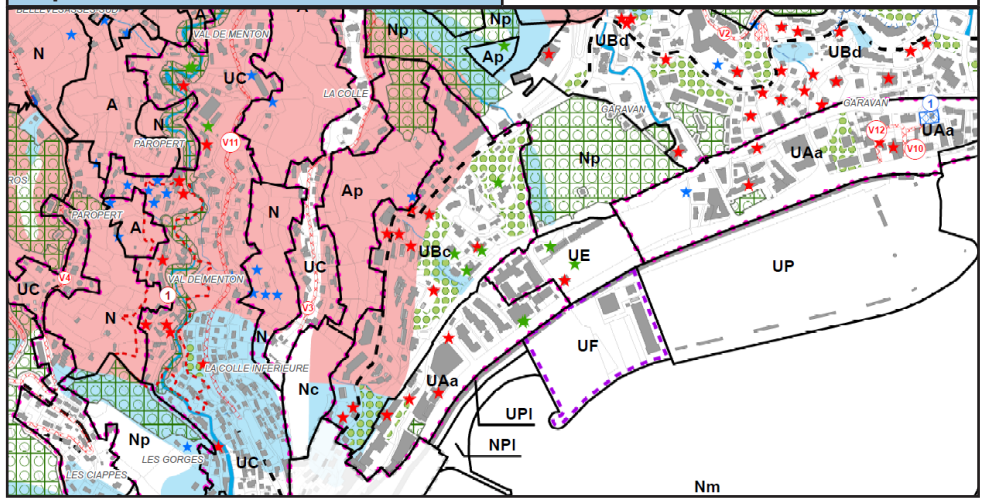


ZONE UBc - Boulevard de Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



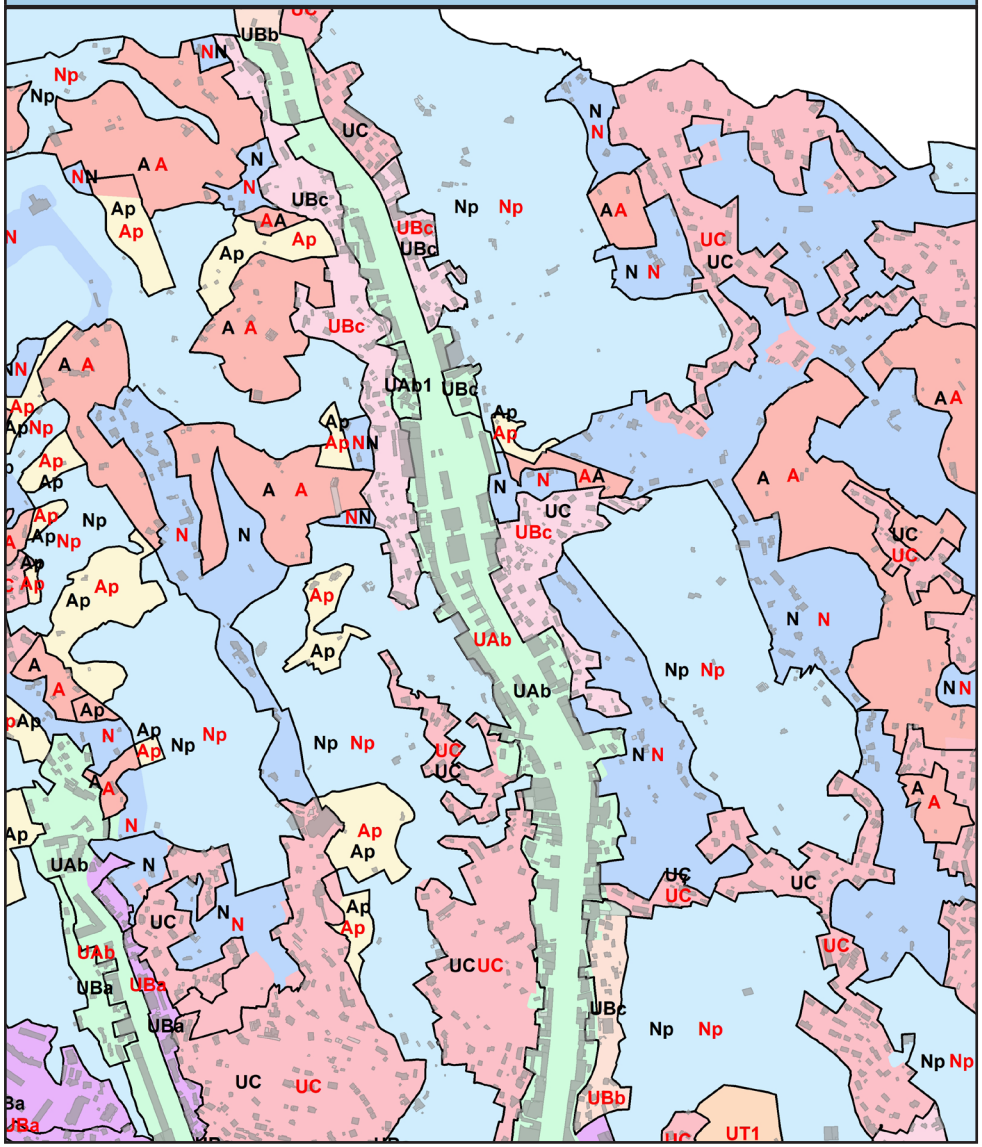
ZONE UBc - Boulevard de Garavan / PLU révisé

Superficie au PLU : *11,9 ha*



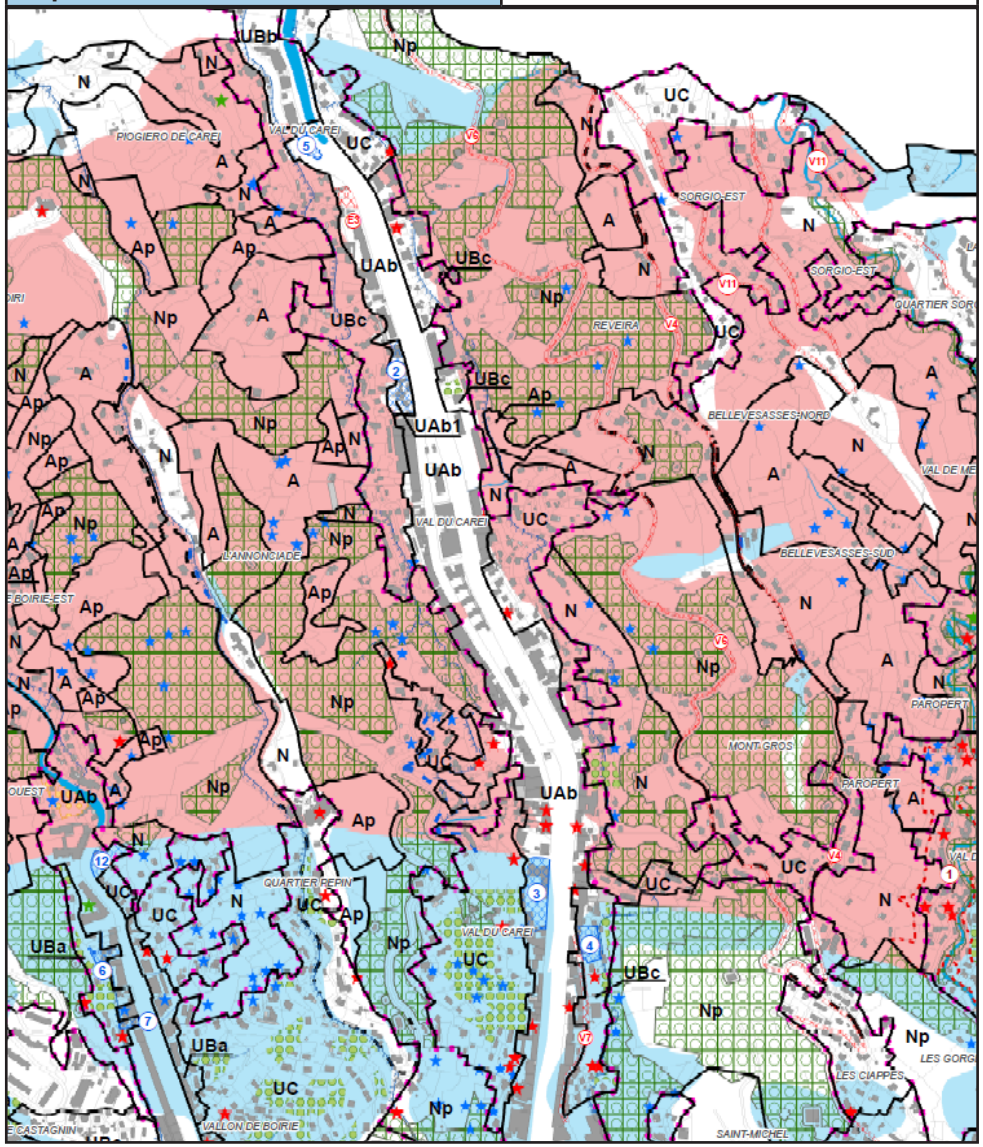
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBc - Val de Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



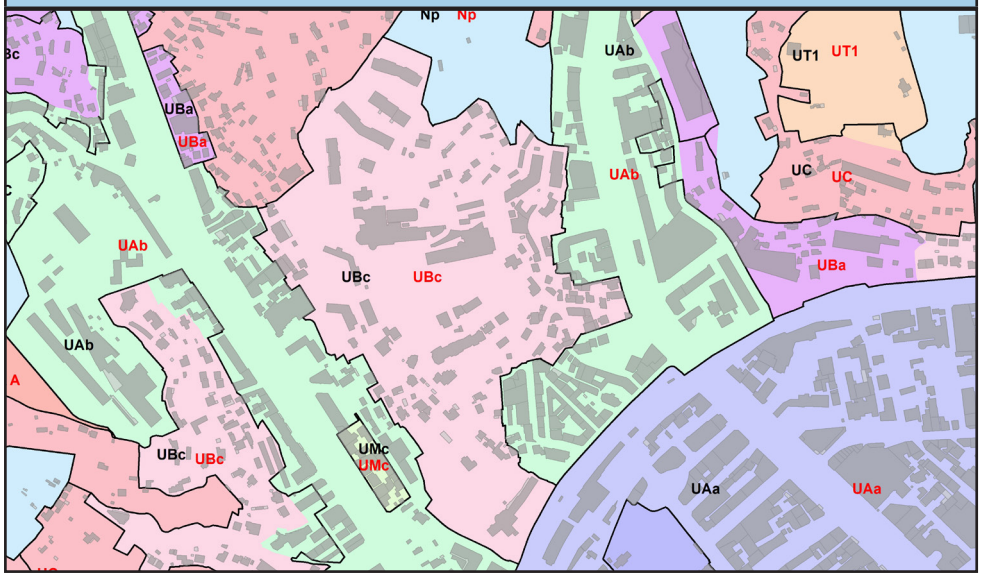
ZONE UBc - Val de Careï / PLU révisé

Superficie au PLU	*10,3 ha*



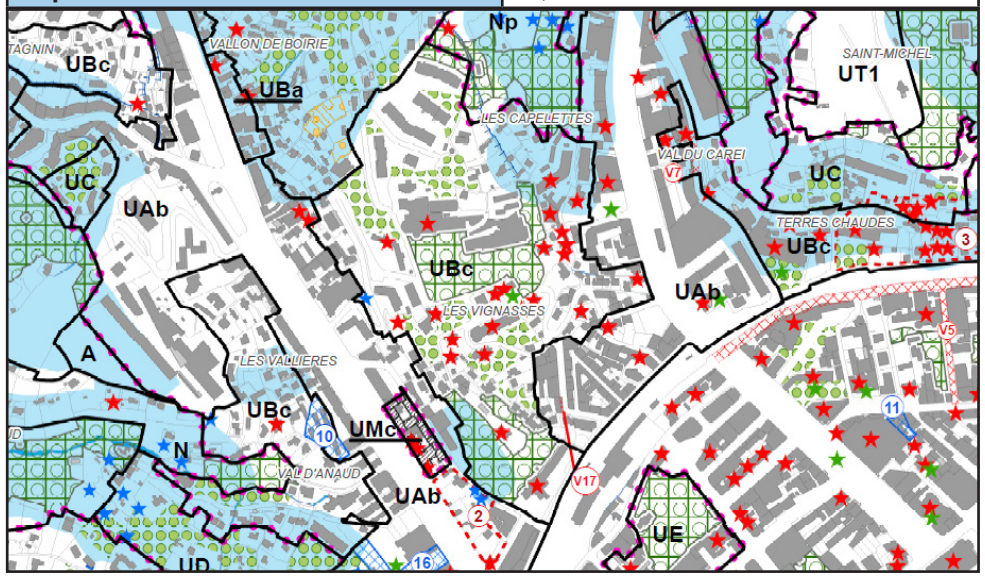
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBc - Les Vignasses / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



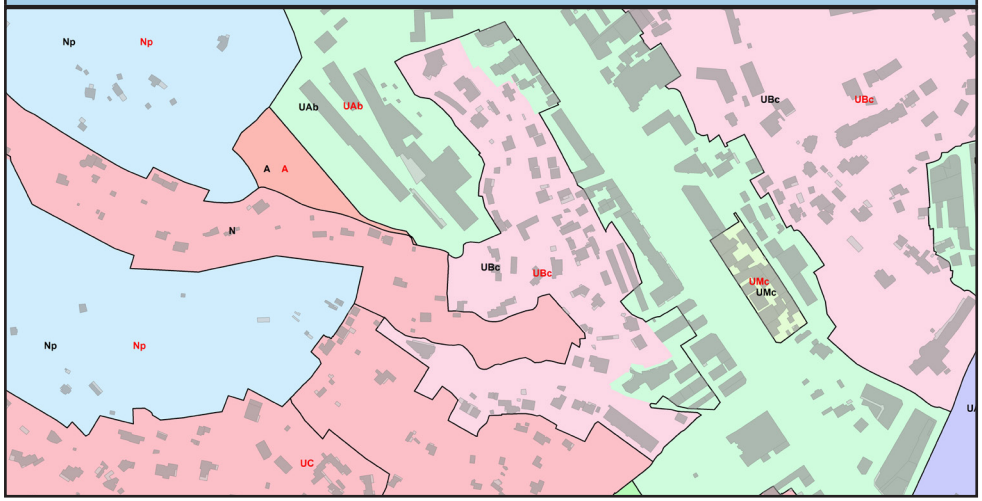
ZONE UBc - Les Vignasses / PLU révisé

Superficie au PLU	*15,7 ha*



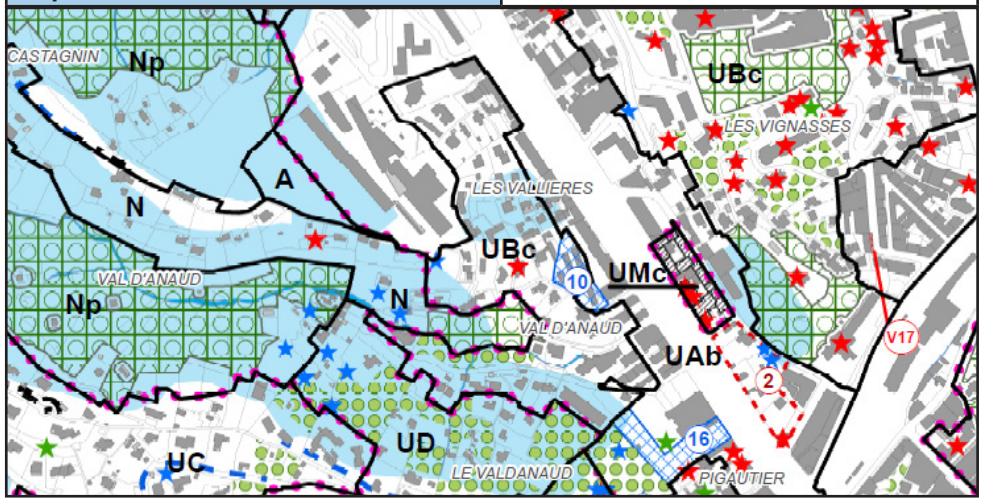
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBc - Les Vallières / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

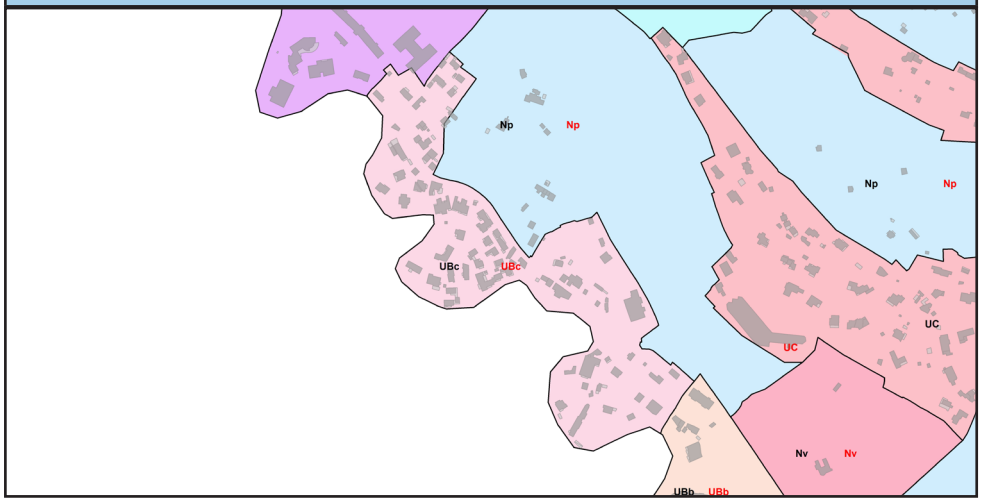


ZONE UBc - Les Vallières / PLU révisé

Superficie au PLU *5,7 ha*

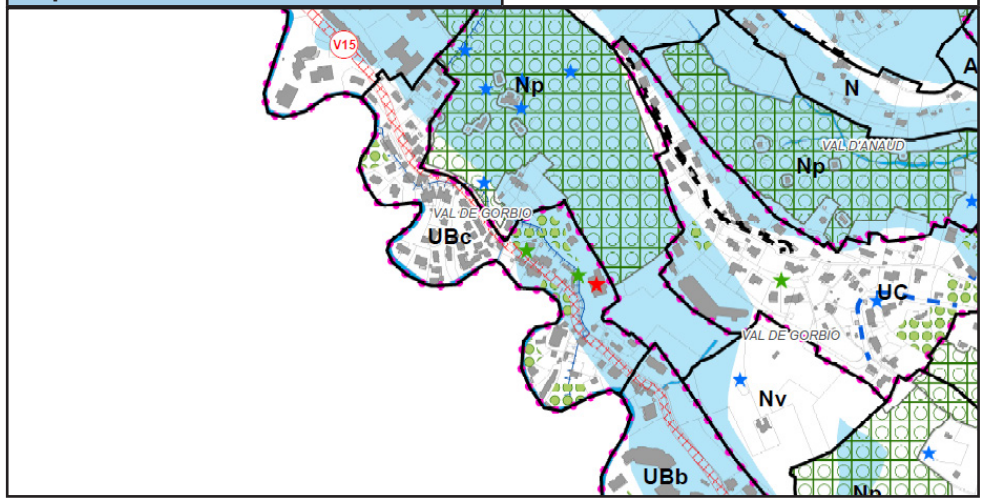


ZONE UBc - Val de Gorbio / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



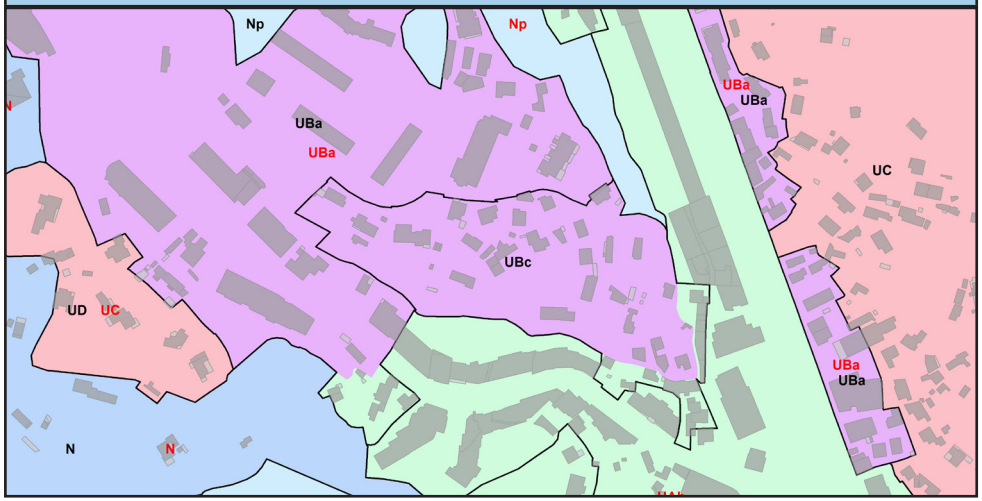
ZONE UBc - Val de Gorbio / PLU révisé

Superficie au PLU *6,7 ha*



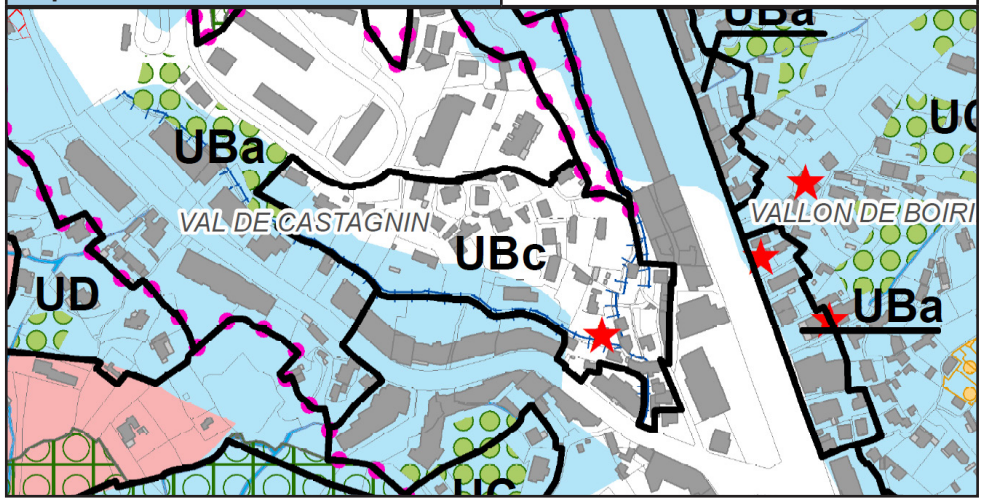
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBc - Val de Borie / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UBc - Val de Borie / PLU révisé

Superficie au PLU	*2,4 ha*

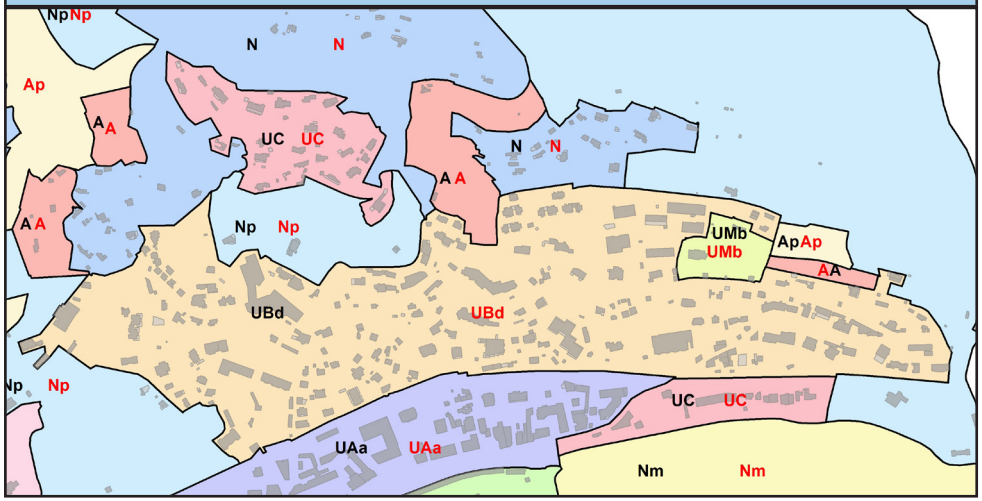


U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

2.1 - Les zones urbaines

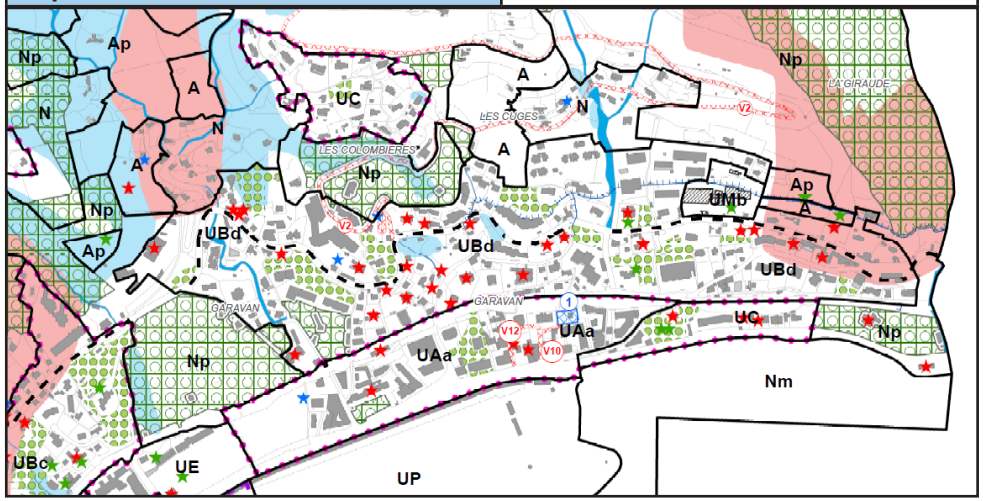
ZONE UBd - Garavan (n°14)	
Caractéristiques actuelles	Cette entité couvre le versant surplombant le port et la baie de Garavan. Elle regroupe les constructions situées entre la voie ferrée au Sud, la Route de Super Garavan et le Jardin des Colombières au Nord et l'Olivaie du Pian à l'Est. Essentiellement 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.
Vocation de la zone au PLU	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.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Une petite partie au Nord de la zone bascule en N.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU. • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Emplacement réservé pour voirie • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UBd	29,7 ha

ZONE UBd - Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UBd - Garavan / PLU révisé

Superficie au PLU	*29,7 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

2.1 - Les zones urbaines

La zone UB (sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd) - Extensions du centre-ville et secteurs urbains denses sur les premiers versants

• Dispositions réglementaires 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 PLU en vigueur, les modifications concernent essentiellement une diminution de la densité à certains endroits afin de préserver des percées visuelles, le paysage typiquement mentonnais mais également afin de prendre en compte les conditions de desserte.
L'application du PLU en vigueur a fait ressortir que des projets de logements collectifs ne pouvaient pas se réaliser sur ces espaces (desserte, refus ABF pour des raisons patrimoniales et protection du paysage etc).

Les changements apportés contribuent à optimiser l'utilisation de l'espace et à densifier l'urbanisation existante dans des secteurs appropriés, 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.

Articles 1, 2 et 3

Ces 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 etc.

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...

Article 4

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 4 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 à usage d'habitation, le règlement permet les extensions dans le prolongement du bâti.

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.

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.
Les CES figurants au PLU en vigueur ne sont pas modifiés.

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.

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.
Les hauteurs du PLU en vigueur sont maintenues.

2.1 - Les zones urbaines

Article 5

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.

Article 6

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par un classement en EBC ou des espaces verts, 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 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, des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre. 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 et permet de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
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.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UC - ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE DE DENSITÉ MOYENNE -

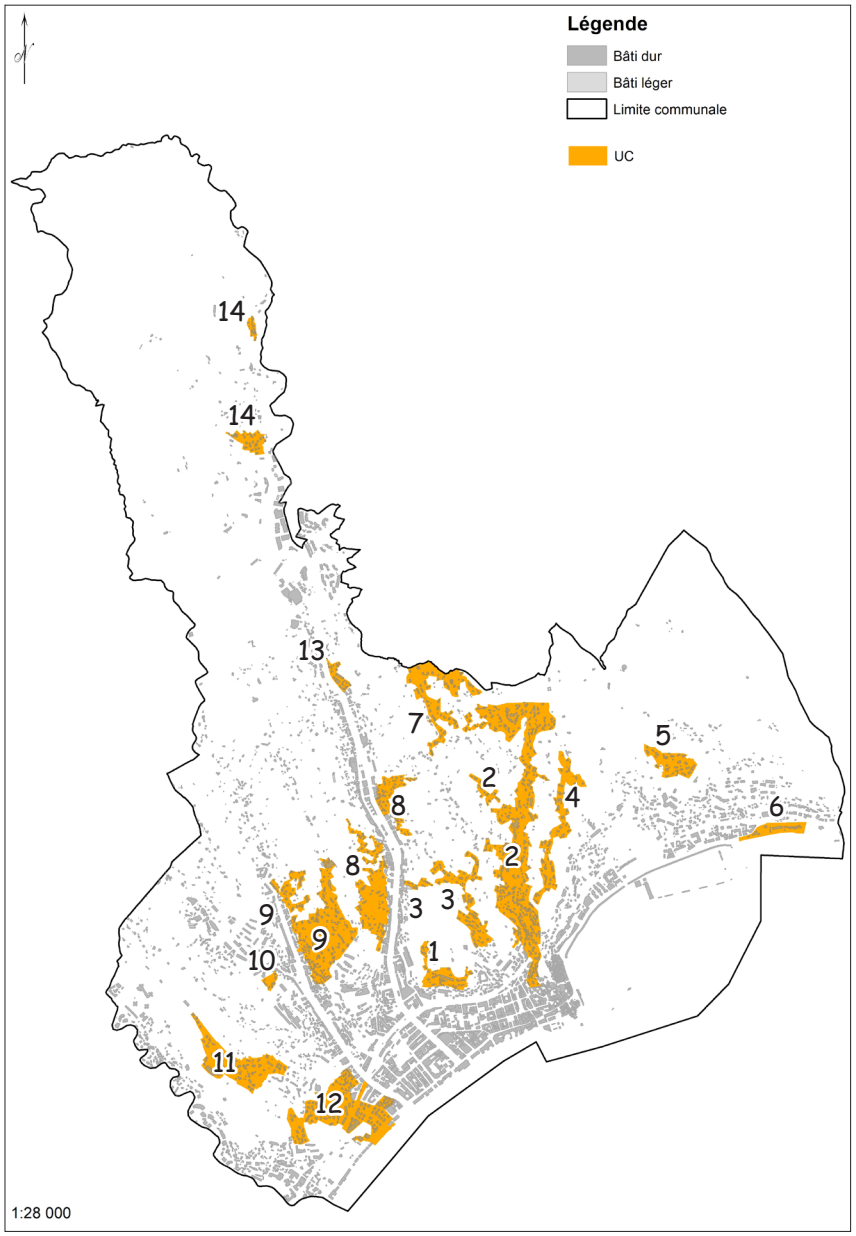
La zone UC correspond à une zone bâtie de densité modérée voire faible. Elle délimite 15 entités distinctes :

- 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) ;
- Val du Careï & l'Annonciade (zone UC - n°8) ;
- Impasse des Sources (zone UC - n°9) ;
- Les Castagnins (zone UC - n°10) ;
- Corniches de la Madone (zone UC - n°11) ;
- Pigautier (zone UC - n°12) ;
- Haut-Careï (zone UC - n°13) ;
- Monti Inférieur & Supérieur (zone UC - n°14).

La zone UC Route des Cabrolles figurant dans le dossier arrêté a été supprimée à la demande des services de l'Etat et classée en zone naturelle.

Les zones UC sont des zones urbaines à vocation pavillonnaire de densité relativement modérée.

Par l'inscription de ces espaces urbains en zone UC, le PLU confirme leur vocation résidentielle.
Par rapport au PLU en vigueur ces zones ont été retravaillées et des espaces ont basculés en zone naturelle ou en zone UD. Les dents creuses disponibles ont entraîné une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec leur niveau de desserte et d'équipement ou surtout leurs caractéristiques paysagères.



Localisation des zones UC sur le territoire communal

Par ailleurs, la zone UC participe aux orientations du PADD, et notamment :

√ ***Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio***

→Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration;

→La hauteur de la zone UC permet de maintenir des percées visuelles.

√ ***Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement***

√ ***Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation***

→Les risques naturels ont été pris en compte lors de l'élaboration du projet de territoire.

→L'axe des vallons est préservé par des dispositions réglementaires appropriées

√ ***Assurer un développement urbain maîtrisé et durable***

→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;

√ ***Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale***

→La zone UC permet la création de logements adaptés aux besoins de la population attendue.

→Un Périmètre de Mixité Sociale couvre la zone UC dans son ensemble.

→

√ ***La zone UC répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces.***

ZONES UC - n°1 à 14	
Caractéristiques actuelles	Zone UC - Les Terres Chaudes : 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 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. Par ailleurs un classement en zone UC permet 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 par un coefficient de végétalisation fort. Zone UC - Vallée du Fossan : Cette zone couvre les espaces bâtis 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. 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 révisé ne vise pas une densification trop importante comme c'est le cas actuellement dans le PLU en vigueur. Zone UC - Mont Gros Inférieur : 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. Les constructions se sont implantées sur le versant boisé du Mont Gros, sur des terrains particulièrement sensibles aux risques de mouvements de terrain. Cet ensemble bâti 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. Zone UC - Vallon de la Colle : 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 regroupe des constructions desservies par un niveau d'équipement suffisant (voirie, assainissement, alimentation en eau potable). 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.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UC - n°1 à 14	
Caractéristiques actuelles	Zone UC - Super Garavan : Cette zone 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 et 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). Enfin, ce quartier est accessible depuis le Boulevard de Garavan par les routes sinueuses des Colombières et de Super Garavan. Zone UC - Promenade de la Reine Astrid : 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). Il intègre également l'emprise de la voie ferrée et des terrains attenants. 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). 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. Zone UC - Le Baousset : Ce secteur se situe au Nord-Est de la commune, en limite avec Castellar. Bien qu'éloigné du centre-ville, ce quartier constitue une réelle entité urbaine au sein de laquelle les constructions en R+1, 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. Un permis de construire a été accordé pour la réalisation d'un ensemble collectif constitué de 4 ilots d'un étage. Le nombre de logements serait de l'ordre de 34 dont 10 logements sociaux. Zone UC - Val de Careï & l'Annonciade : Cette zone UC correspond 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 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.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UC - n°1 à 14	
Caractéristiques actuelles	Zone UC - Impasse des Sources : 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 sont principalement à usage d'habitation et sont principalement desservies par l'Impasse des sources, voie privée à usage public. Par ailleurs, ce secteur intègre également le Monastère de l'Annonciade et le centre de vacances. Zone UC - Les Castagnins : Le secteur UC regroupe des constructions à usage d'habitation implantées de part et d'autre du chemin Val des Castagnins. Ces maisons individuelles se situent en arrière plan des logements collectifs implantés le long de la Vallée du Borrigo et sont entourées d'espaces boisés. Zone UC - Corniche de la Madone : 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. Zone UC - Pigautier : Cette zone 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 Nj), 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 révisé et non en zone UD.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UC - n°1 à 14	
Caractéristiques actuelles	Zone UC - Le Haut-Careï : 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. Ce secteur accueille à la fois des maisons individuelles et des logements collectifs. Ses caractéristiques urbaines et paysagères - réseau viaire peu dense, boisements importants, topographie marquée - font que l'objectif du PLU est de maintenir prioritairement la qualité paysagère du site. Zone UC - Monti Inférieur & Supérieur : Le hameau de Monti se situe le long de la Route de Sospel (RD 2556), au sein des vastes espaces naturels de la forêt de Menton. 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.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UC - n°1 à 14	
Vocation de la zone au PLU	Vocation principalement résidentielle. Le PLU autorise dans son règlement, sous conditions, l'artisanat et commerce de détail et les activités de services. Ces activités sont actuellement présentes dans ces zones et le PLU autorise le maintien de ces activités.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UC - Les Terres Chaudes : Une parcelle qui était classée en zone UT bascule au sein de la zone UC. Cette parcelle appartient à un propriétaire privé sans lien avec l'activité du camping. Une petite partie de l'espace boisé classé de cette parcelle est supprimé au regard de l'état existant : espace minéralisé, présence d'une piscine. Zone UC - Vallée du Fossan : Par rapport au PLU en vigueur, des parcelles ont été reclassées en zone naturelle dans un objectif de réduction de la consommation d'ENAF. Zone UC - Mont Gros Inférieur : Une parcelle se situant en deuxième rideau de la Vallée du Careï (zone UB) est reclassée en zone UC. Par ailleurs, un bâti qui était situé en zone Np bascule en zone UC afin de rectifier une erreur matérielle du PLU en vigueur qui classe le bâti non concerné par une protection DTA en zone Np. La surface est d'environ 1 332 m². Zone UC - Vallon de la Colle : Pas de changements pour la limite de zone. Ajout d'un espace vert protégé. Zone UC - Super Garavan : Des espaces ont basculé en zone N. Ajout d'un espace vert protégé. Zone UC - Promenade de la Reine Astrid : Pas de changements pour la limite de zone. Ajout d'un espace vert protégé. Zone UC - Le Baousset : Des espaces notamment diffus ont basculé en zone N. Zone UC - Val de Careï & l'Annonciade : Des parcelles se situant en deuxième rideau de la Vallée du Careï (zone UA) sont intégrées à la zone UC afin de maintenir des ouvertures vers le paysage et éviter de renforcer un front bâti le long de la Vallée du Careï. Les espaces de nature en ville ont été renforcés : espaces verts protégés. Zone UC - Impasse des Sources : Par rapport au PLU en vigueur les principaux changements sont les suivants : réduction de la limite constructible et reclassement de certaines parcelles dans un objectif de réduction de la consommation d'ENAF, renforcement de la protection paysagère par l'inscription d'espaces verts protégés, introduction d'espaces qui étaient situés en zone UBa (avenue des Acacias) afin de maintenir des ouvertures vers le paysage (amorce des collines, espace de respiration).

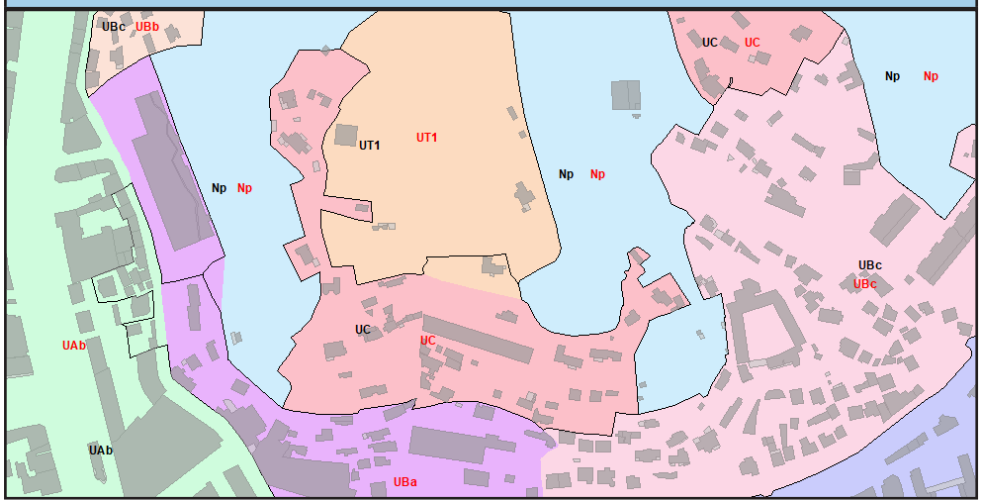
ZONES UC - n°1 à 14	
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UC - Les Castagnins : Les parcelles étaient classées en zone UAb au PLU en vigueur. La volonté de la Municipalité est de réduire la densité permise sur ce secteur en raison des conditions d'accessibilité. Le secteur n'est desservi que par un chemin qui ne peut être élargi. Il n'a donc pas vocation à recevoir un projet dense. Zone UC - Corniche de la Madone : Cette zone UC a été réduite par rapport au PLU en vigueur. La partie Est de la zone UC du PLU en vigueur bascule en zone UD au PLU révisé dans un objectif de protection paysagère et d'une densification impossible au regard de la desserte par les réseaux (voie en impasse sans aire de retournement). La trame verte a été renforcée : ajout d'espaces verts protégés. Zone UC - Pigautier : Par rapport à la zone UC du PLU en vigueur, elle est élargie en partie Est, afin d'intégrer des parcelles qui étaient classées en zone UBb dans le but de maintenir la densité actuelle sur ces espaces. Conformément aux dispositions de la DTA et de la Loi Littoral, les nouvelles constructions devront s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante. Zone UC - Le Haut-Careï : La zone a été réduite dans sa partie Nord au regard de l'habitat très diffus et de la discontinuité. Les parcelles ont été classées en zone naturelle. Zone UC - Monti Inférieur & Supérieur : Monti Supérieur : pas de changements. Monti Inférieur : réduction de la zone UC et ajout d'espaces verts protégés du fait de l'urbanisation diffuse et en discontinuité.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UC - n°1 à 14	
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies et Borrigo • Périmètre de Mixité Sociale • Emplacements réservés pour mixité sociale • Emplacement réservé pour équipement/voirie • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé • Servitudes de vue
Potentialités de développement	183 logements dont 40 LS : 2,79 ha en ENAF pour la réalisation de 86 logements dont 13 LS. Le reste en RU/densification.
Superficie de la zone UC	123,5 ha

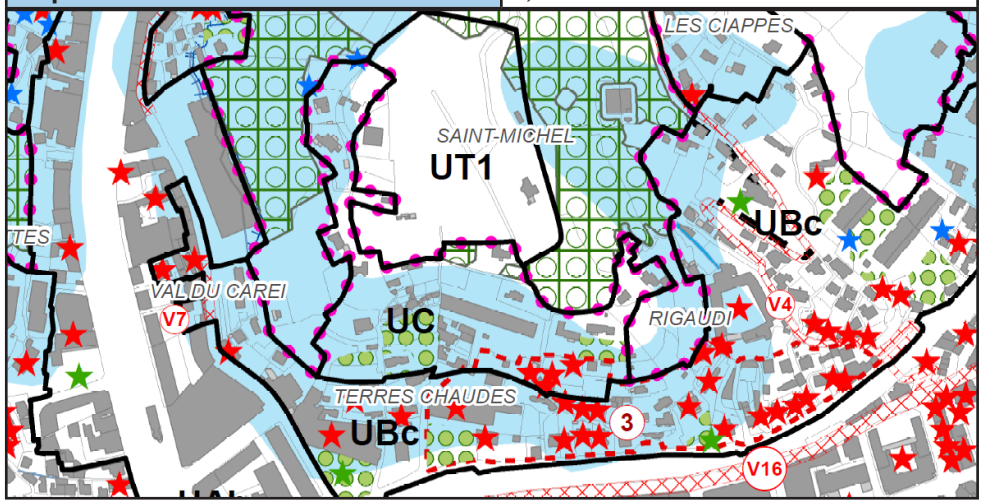
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UC - Les Terres Chaudes / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UC - Les Terres Chaudes / PLU révisé

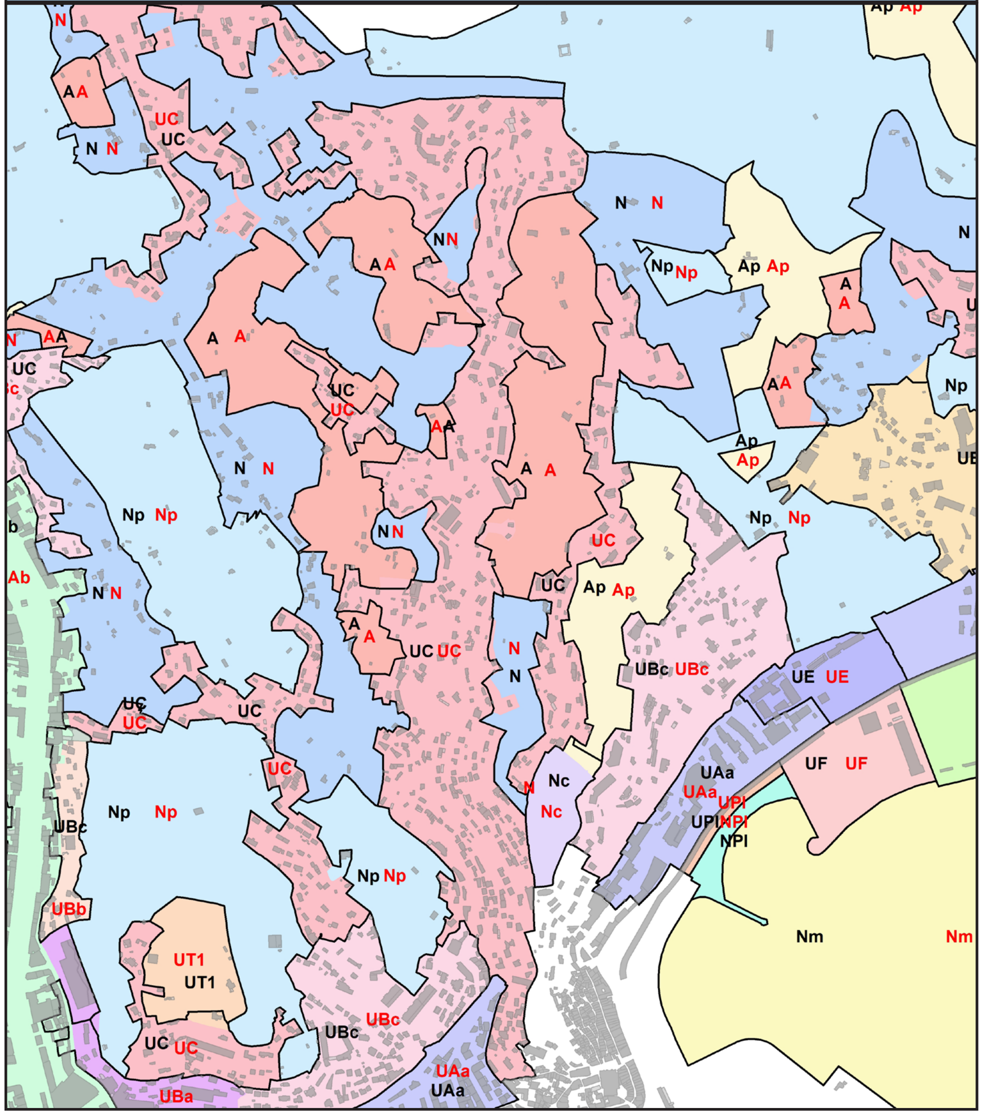
Superficie au PLU	*3,7 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

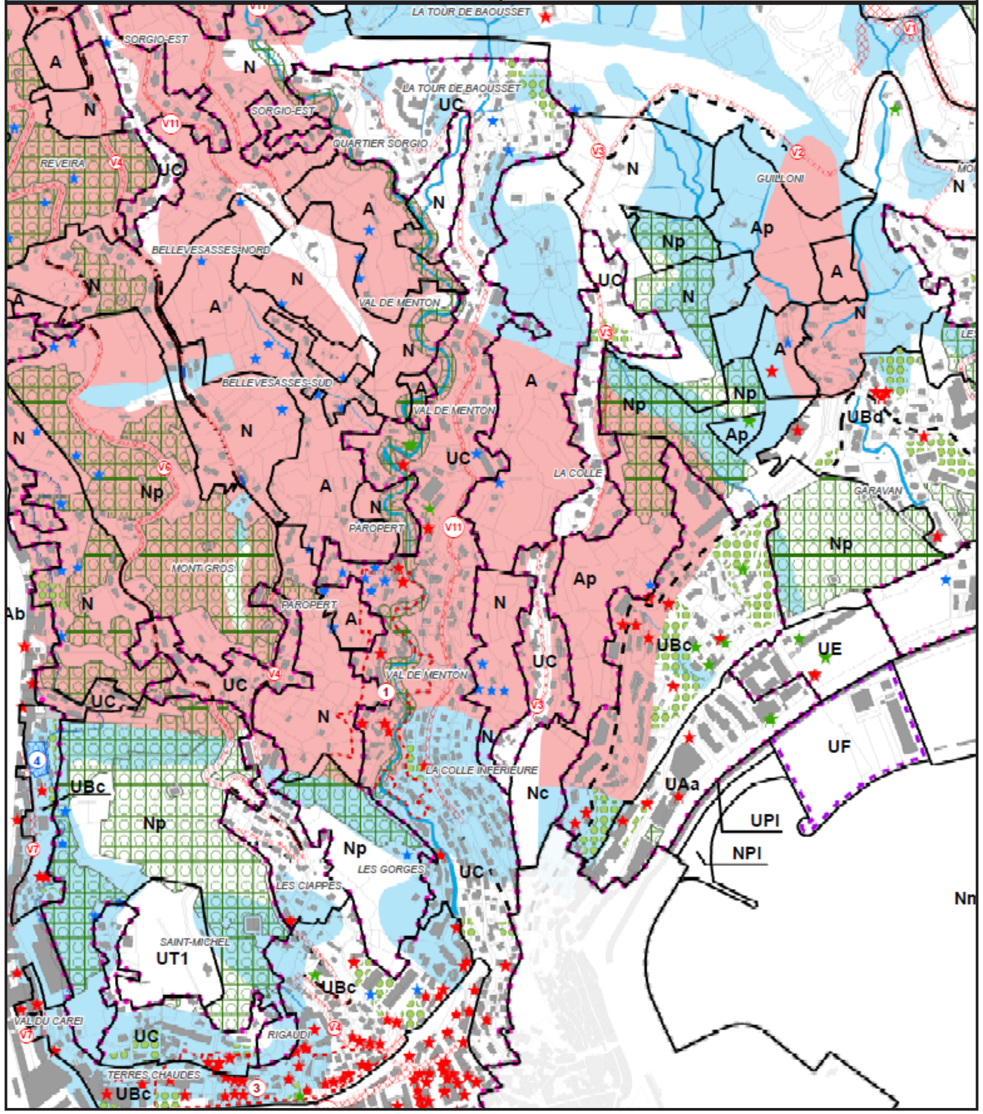
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UC - Vallée du Fossan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



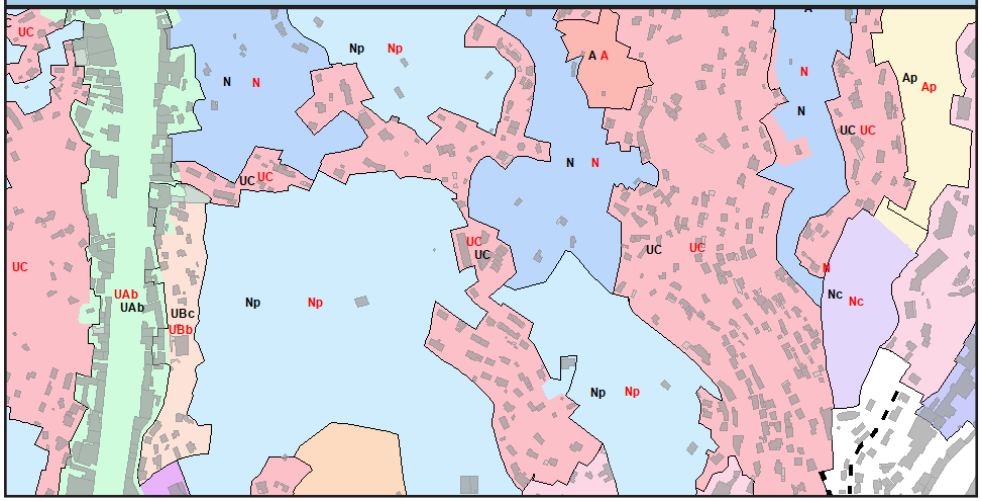
ZONE UC - Vallée du Fossan / PLU révisé

Superficie au PLU	*32,8 ha*



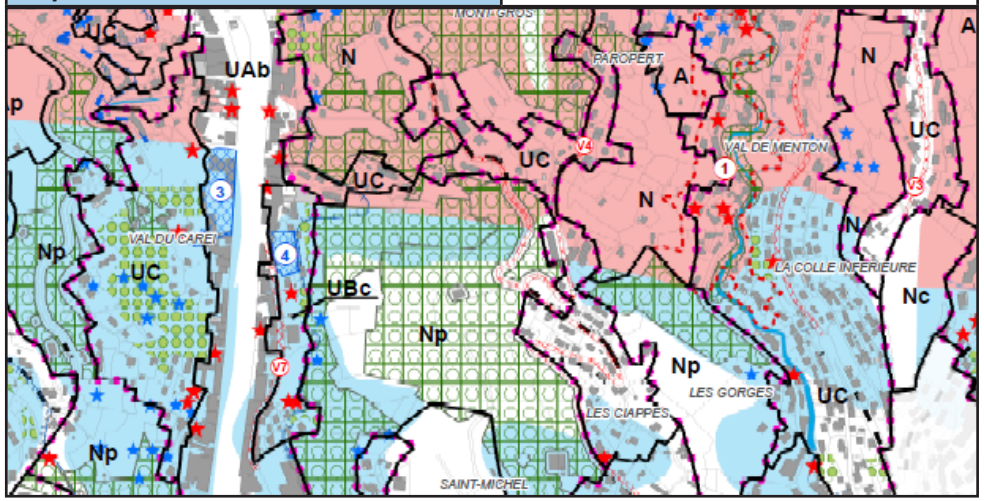
U Zonage du PLU approuvé   U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - Mont Gros Inférieur / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

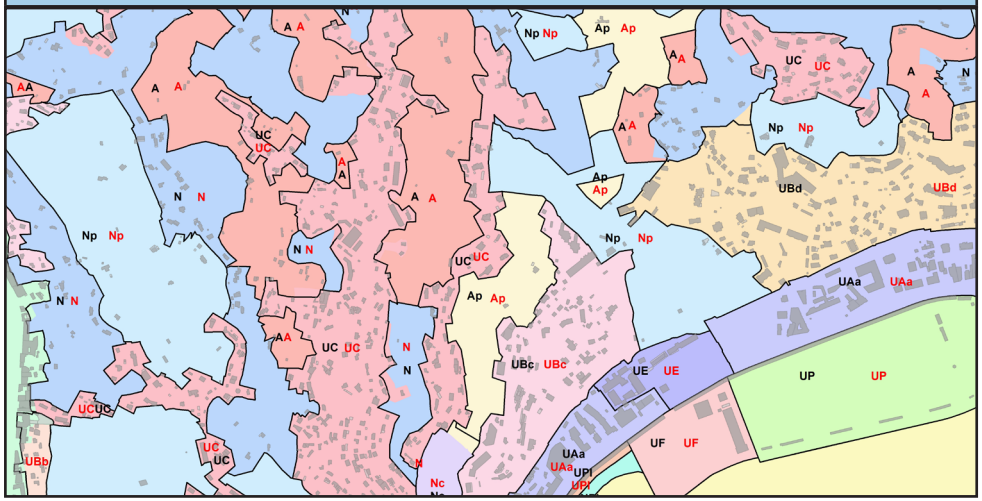


ZONE UC - Mont Gros Inférieur / PLU révisé

Superficie au PLU *6,7 ha*

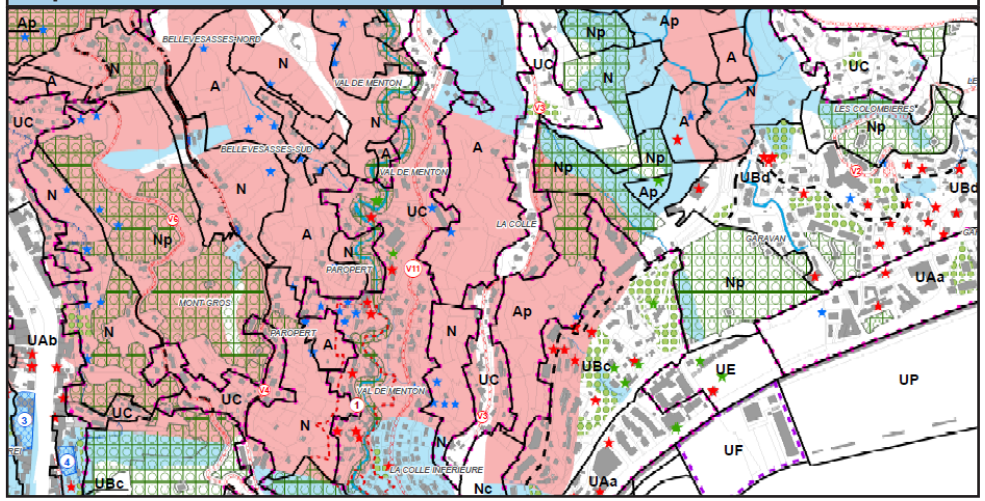


ZONE UC - Vallon de la Colle / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



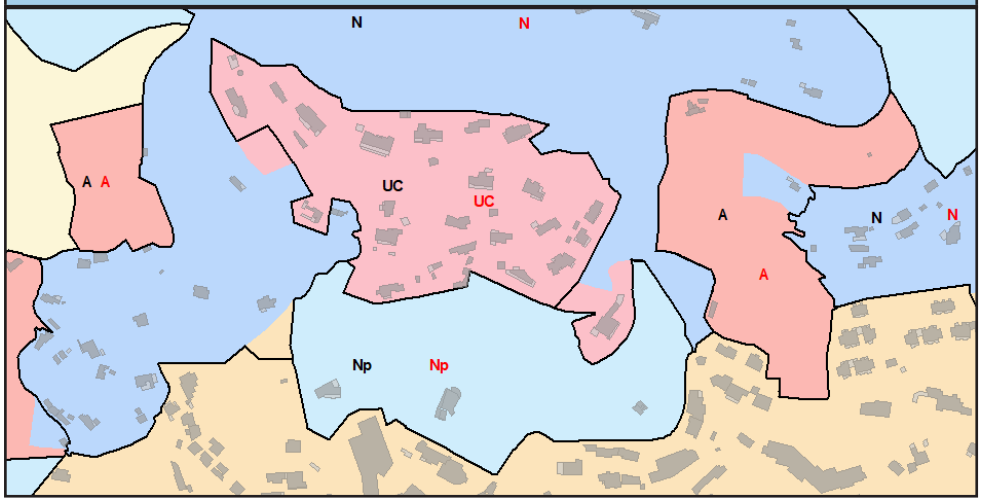
ZONE UC - Vallon de la Colle / PLU révisé

Superficie au PLU *6,8 ha*



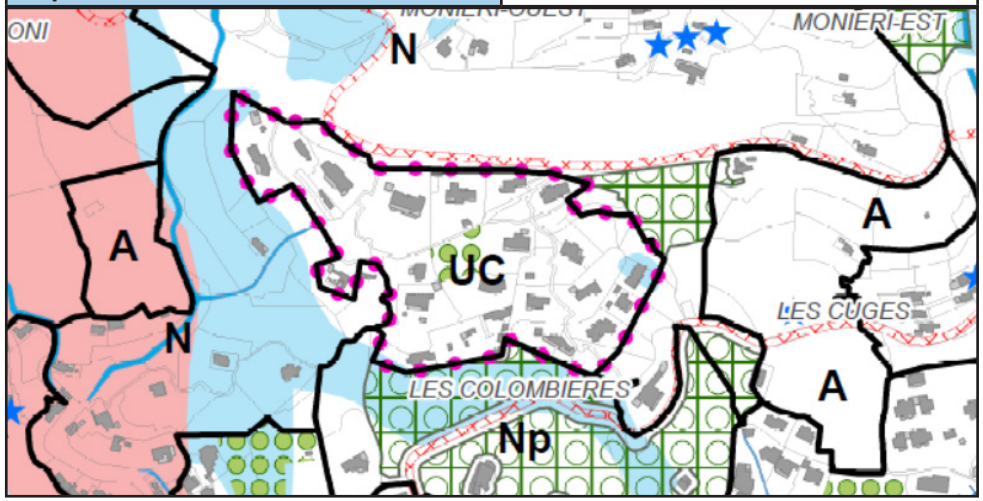
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - Super Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

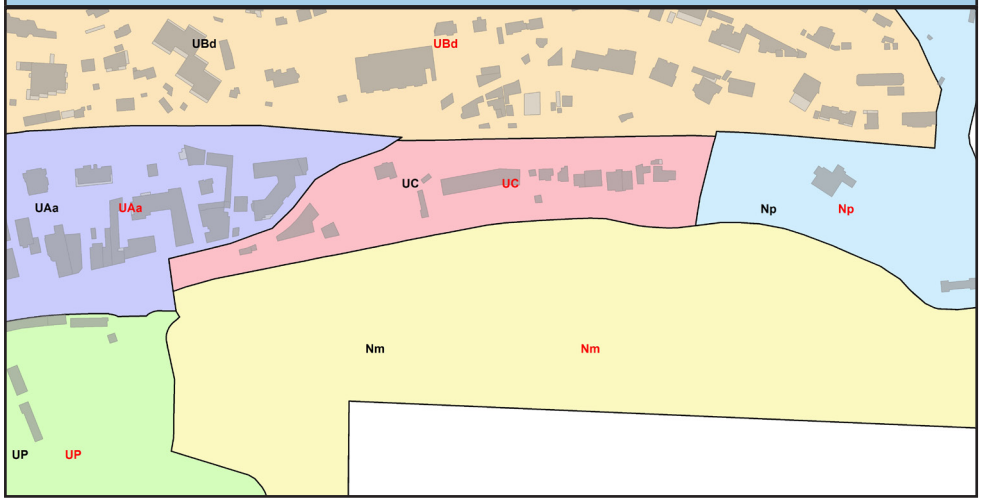


ZONE UC - Super Garavan / PLU révisé

Superficie au PLU	3,7 ha

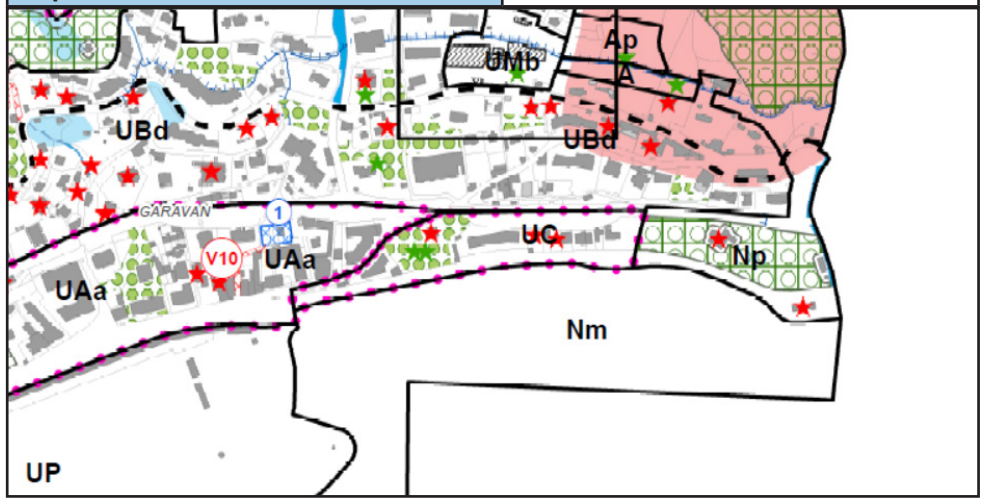


ZONE UC - Promenade de la Reine Astrid / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



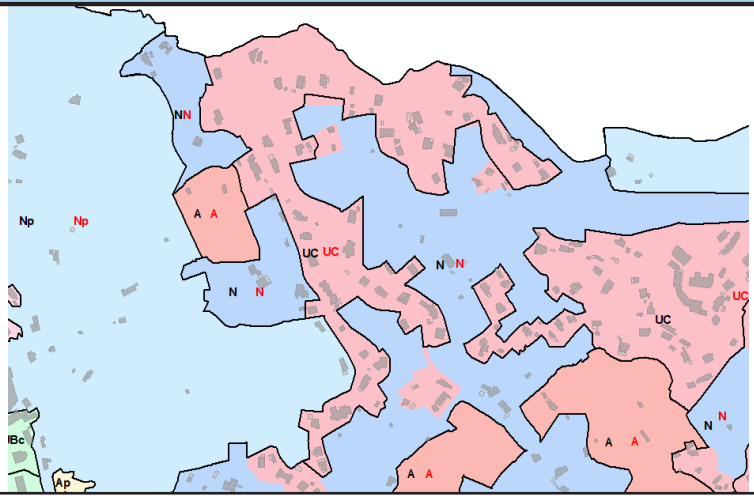
ZONE UC - Promenade de la Reine Astrid / PLU révisé

Superficie au PLU	2,5 ha



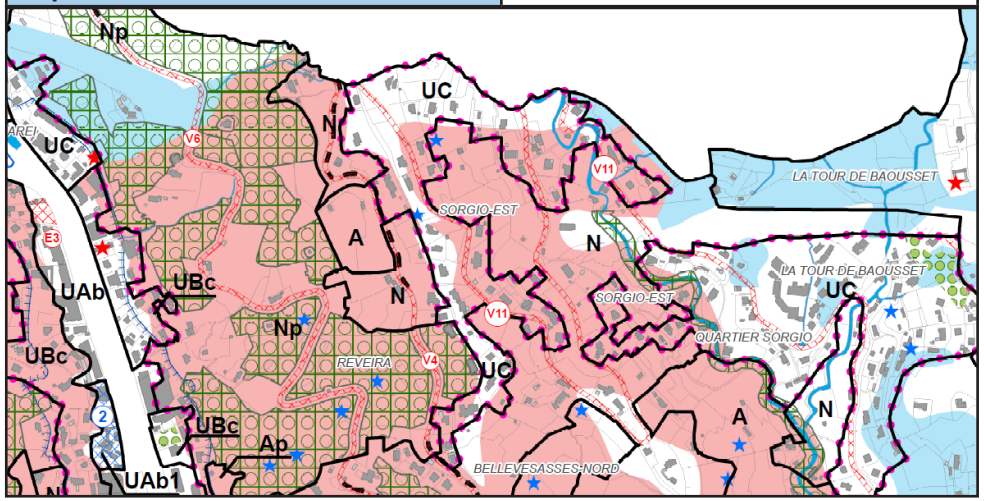
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - Le Baousset / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

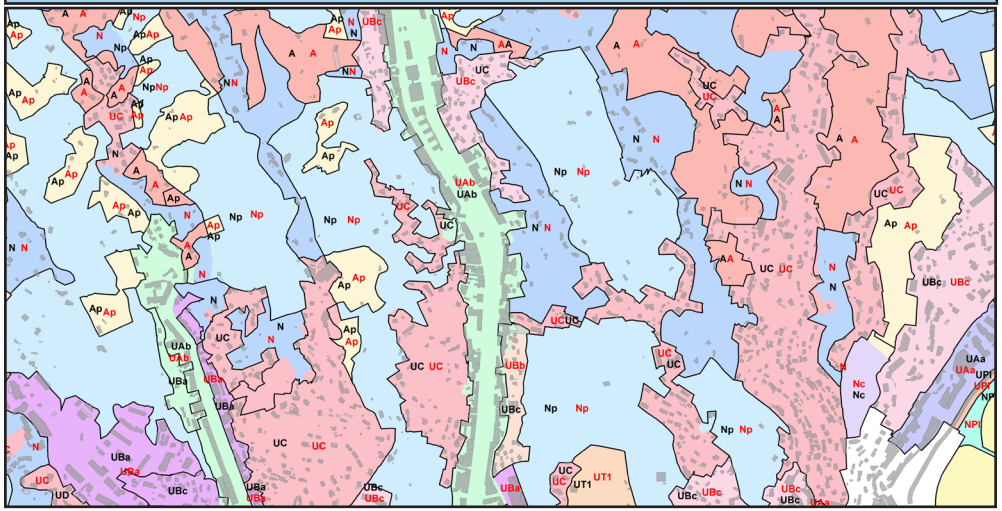


ZONE UC - Le Baousset / PLU révisé

Superficie au PLU *8,1 ha*

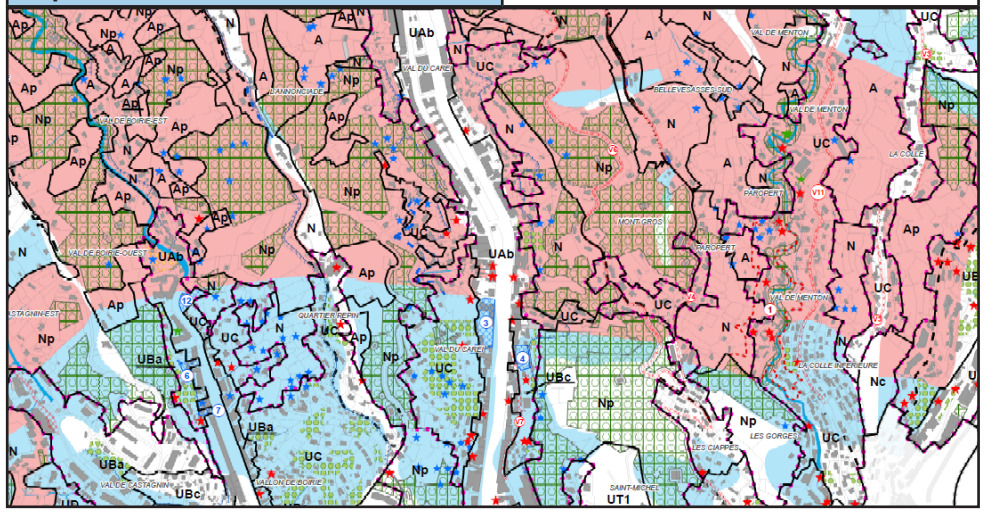


ZONE UC - Annonciade/Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UC - Annonciade/Careï / PLU révisé

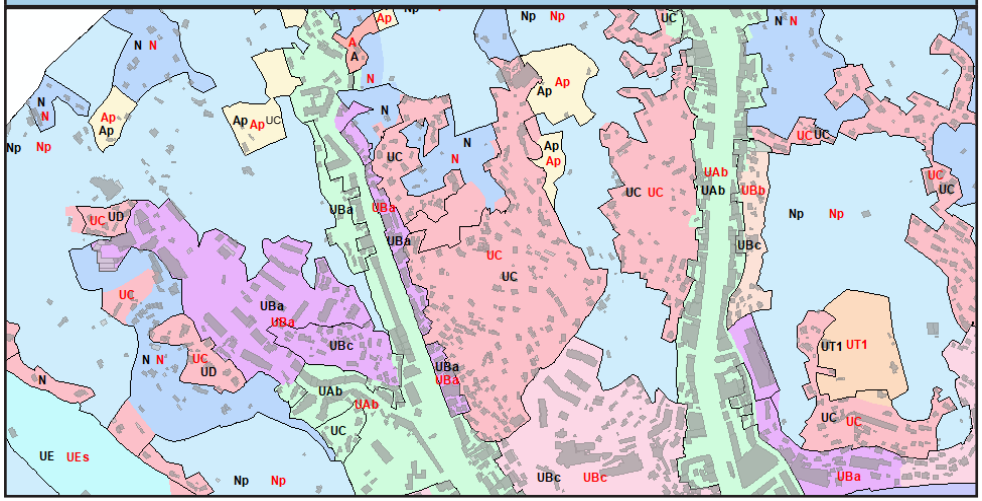
Superficie au PLU *12,5 ha*



U Zonage du PLU approuvé

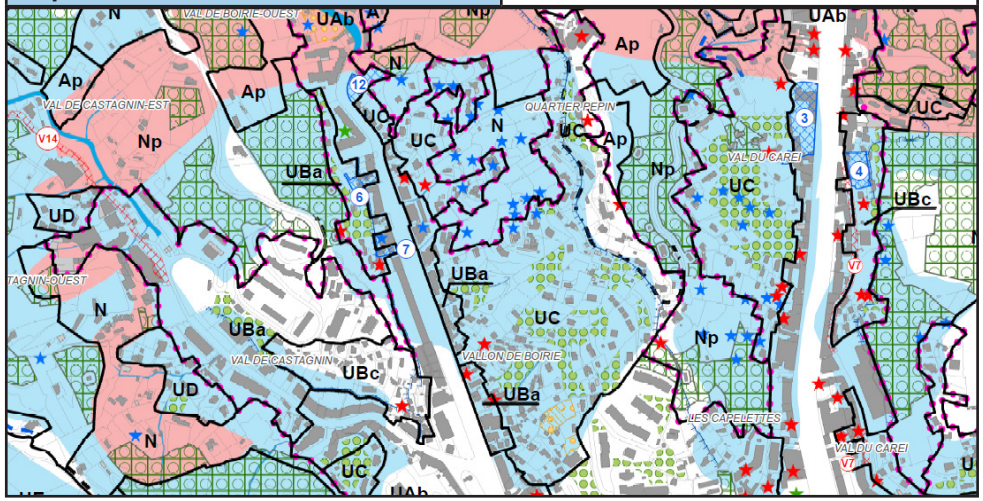
U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - Impasse des Sources / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

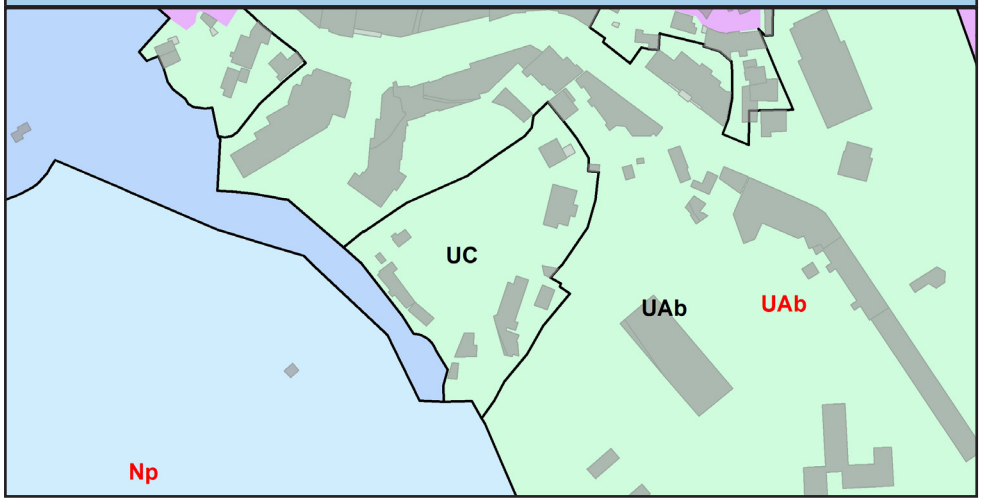


ZONE UC - Impasse des Sources / PLU révisé

Superficie au PLU	17,3 ha

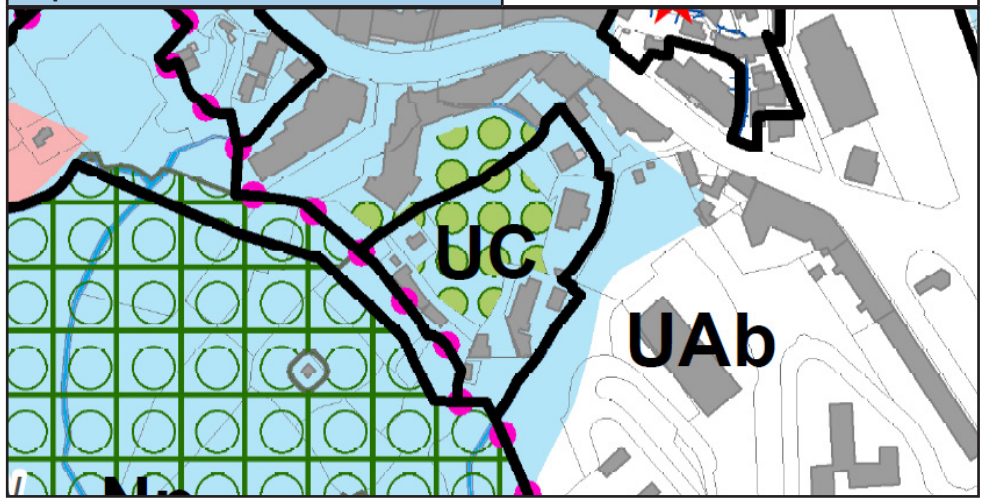


ZONE UC - Les Castagnins / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UC - Les Castagnins / PLU révisé

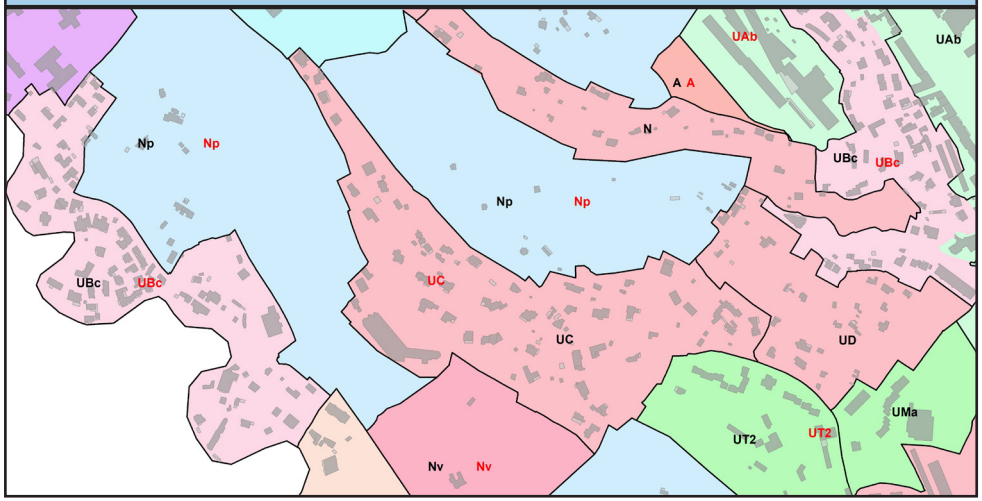
Superficie au PLU	0,7 ha



U Zonage du PLU approuvé

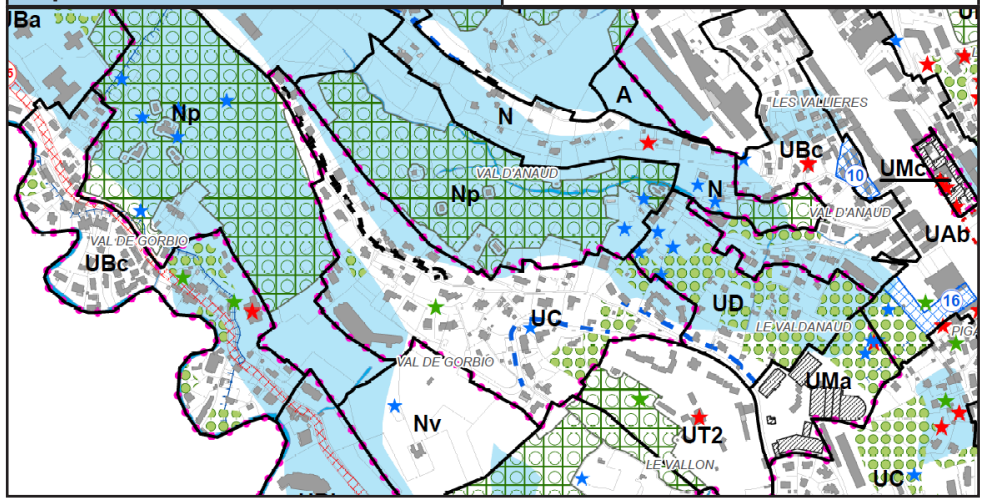
U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - Corniches de la Madone / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

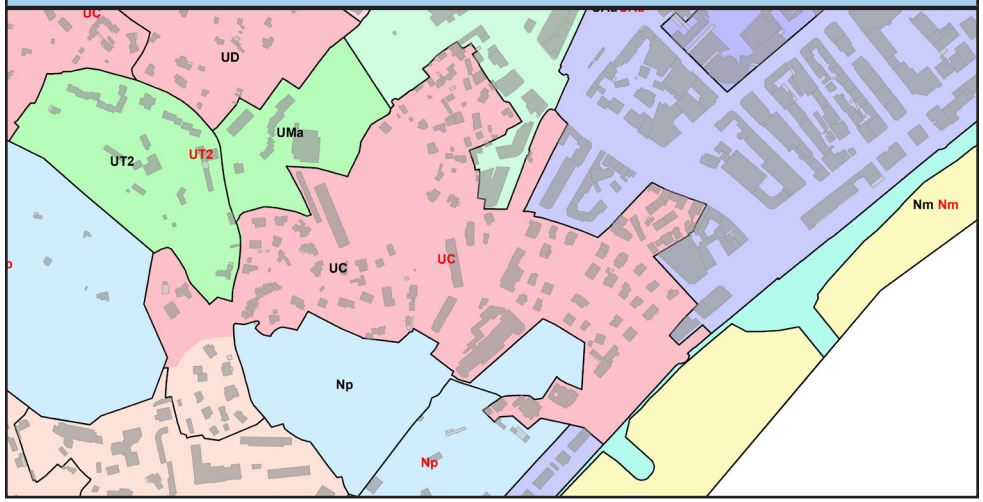


ZONE UC - Corniches de la Madone / PLU révisé

Superficie au PLU *9,6 ha*

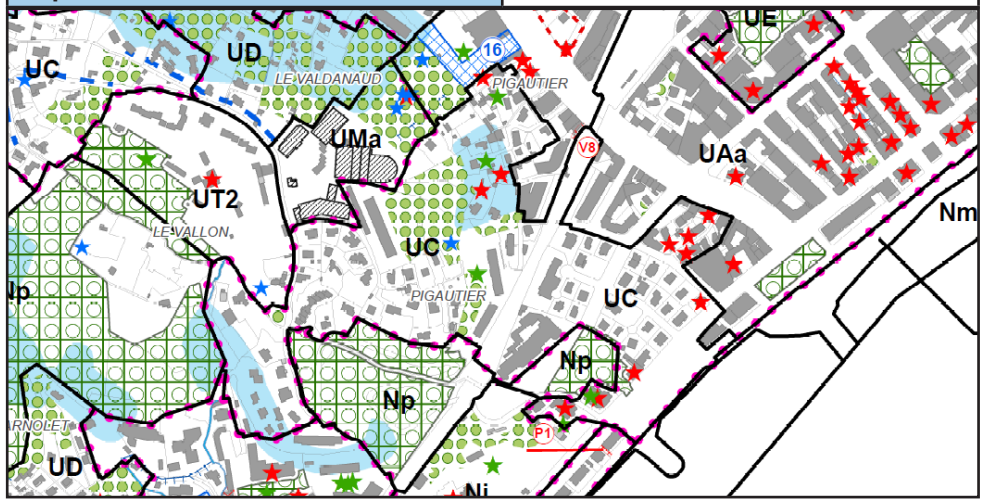


ZONE UC - Pigautier / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UC - Pigautier / PLU révisé

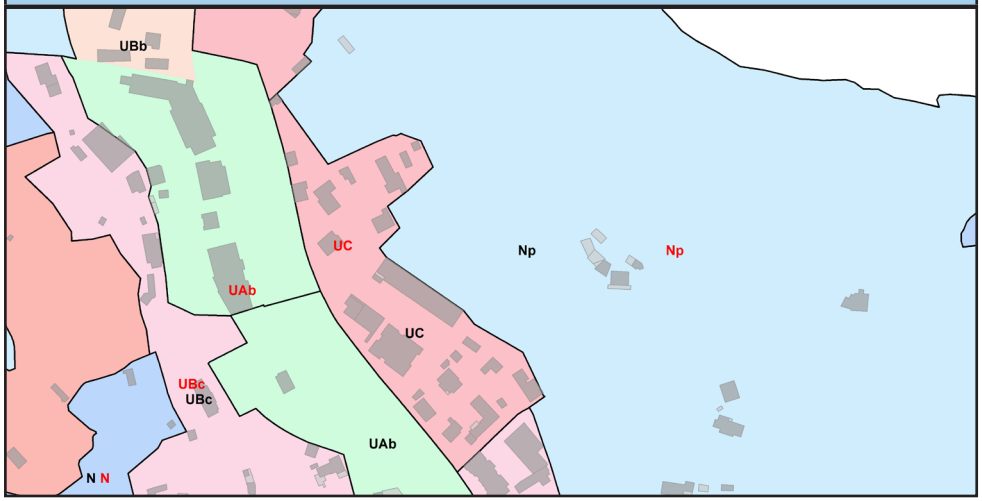
Superficie au PLU *15,1 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

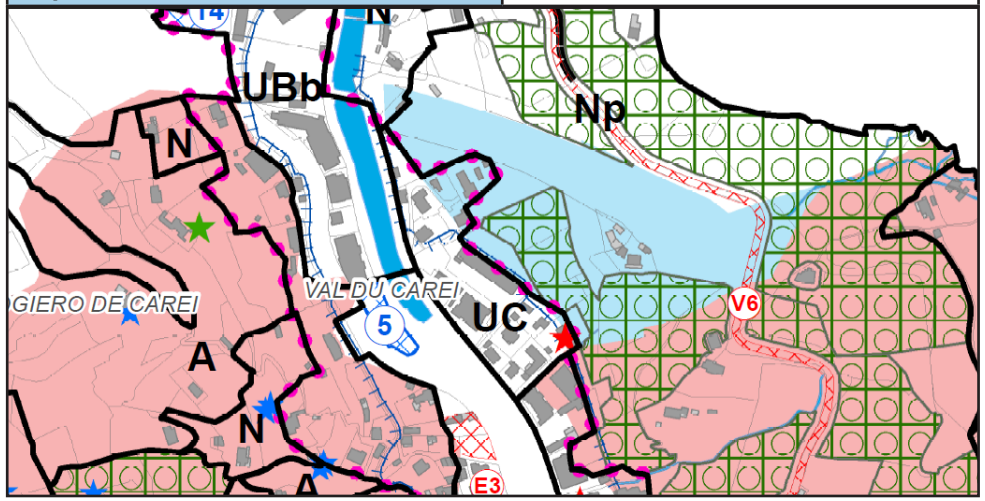
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UC - Haut-Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



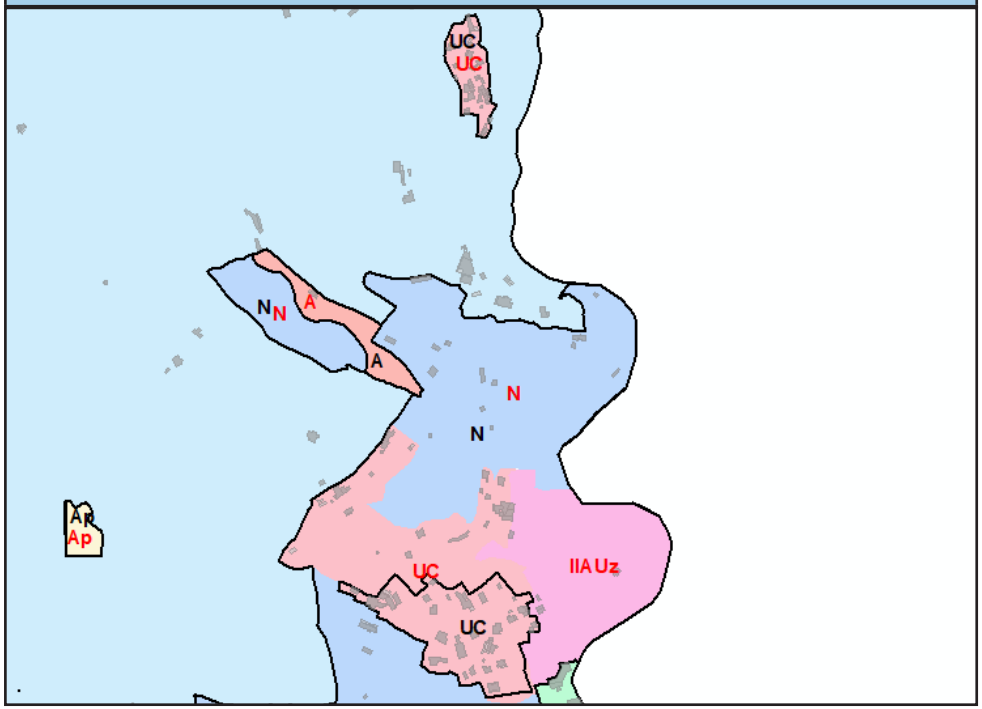
ZONE UC - Haut-Careï / PLU révisé

Superficie au PLU	*1,3 ha*



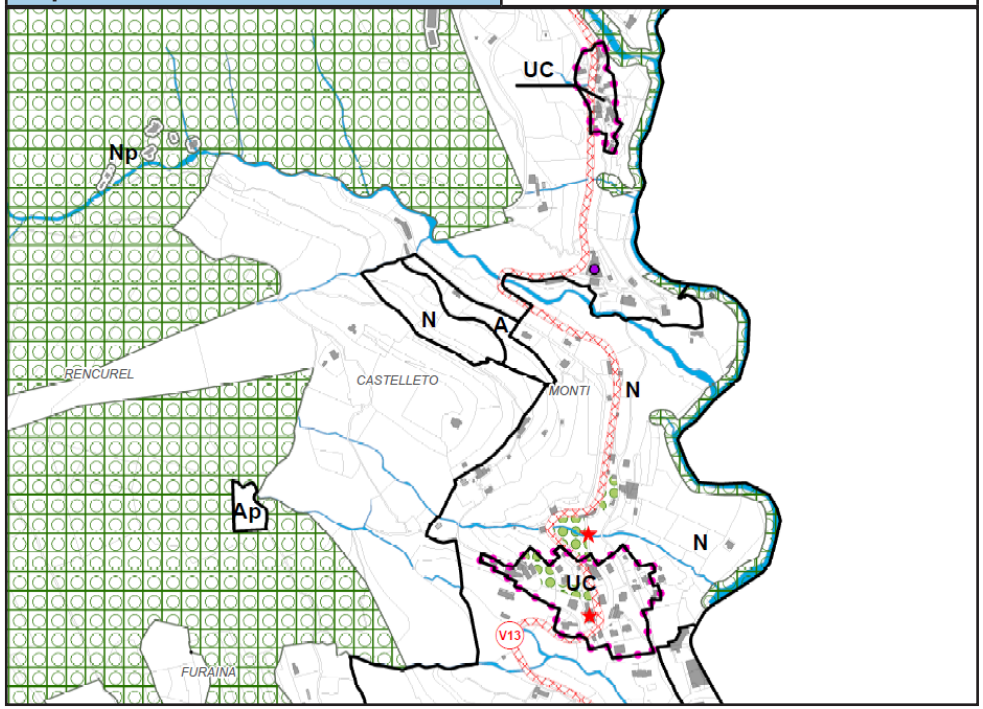
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - Monti Inférieur & Supérieur / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UC - Monti Inférieur & Supérieur / PLU révisé

Superficie au PLU	*2,7 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

La zone UC - zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne -

• Dispositions réglementaires de la zone UC

Les dispositions réglementaires de la zone UC du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu urbain des espaces pavillonnaires implantés un peu partout sur le territoire communal. Ces dispositions visent à maintenir et à préserver l'organisation morphologique de ces espaces qui aujourd'hui sont à dominante résidentielle.

Par rapport au PLU en vigueur, les modifications concernent essentiellement une diminution de la densité notamment sur les coteaux.
Des espaces qui étaient classés en zone UC au PLU en vigueur basculent en zone UD dans le cadre de la révision ou sont protégés par des espaces verts protégés.
La zone UD est une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité avec pour objectifs le maintien des caractéristiques paysagères et patrimoniales.

L'application du PLU en vigueur a démontré que sur les coteaux une densification massive pouvait se faire au détriment du paysage, de l'environnement et du patrimoine mentonnais par un regroupement de parcelles.
Ces possibilités constructives pourraient destructurer l'histoire du site et la continuité paysagère.
Par ailleurs, le dimensionnement des accès est aujourd'hui très faible et les voies ne sont pas optimisées pour l'implantation d'opérations immobilières denses dans le tissu existant.

Articles 1, 2 et 3

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 par exemple.

La mixité sociale y est également renforcée par la mise en place d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Article 4

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 (3 m minimum des voies et emprises publiques et 5 m des limites séparatives) contribue à la préservation d'un tissu aéré et de la dominante végétale, tout en limitant l'impact visuel des constructions.
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.

Il est fixé pour la zone UC, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 20% comme au PLU en vigueur.

Concernant les hauteurs, 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.

2.1 - Les zones urbaines

Article 5

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Article 6

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, des surfaces minimales d'espaces perméables et d'espaces verts de pleine terre. 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 dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de 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.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.

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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UD - zone d'habitat pavillonnaire de faible densité et dotée d'une valeur paysagère et la zone UDp correspondant à un SDU au titre de la loi ELAN -

La zone UD correspond à une zone bâtie de densité faible. Elle délimite 4 entités distinctes dont une est une zone UDp :

- Val de Gorbio Inférieur (zone UD - n°1) ;
- Corniche de la Madone (zone UD - n°2) ;
- Val des Castagnins (zone UD - n°3) ;
- Val des Castagnins (zone UDp - n°4).

À la suite de l'avis émis par les services de l'État sur le projet de PLU arrêté, le secteur de la Corniche de la Madone n°2 partie Nord, a été reclassé en zone naturelle.

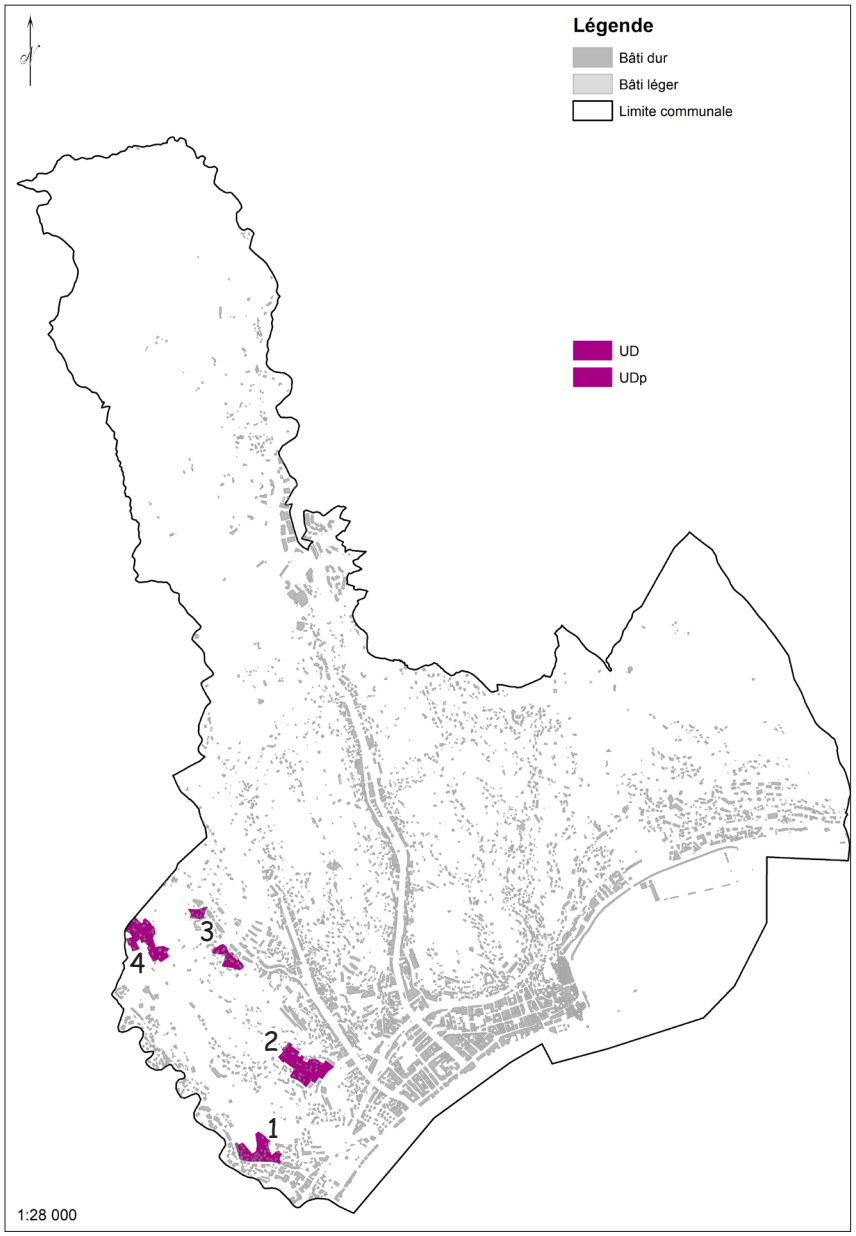
Par l'inscription de ces espaces urbains en zone UD, le PLU confirme leur vocation essentiellement résidentielle.
Par rapport au PLU en vigueur ces zones étaient classées en zone UC.
Les dents creuses disponibles ainsi que le regroupement parcellaire ont entraîné une constructibilité importante des terrains dans ces zones UC, pas toujours compatible avec leur niveau de desserte et d'équipement et surtout avec leurs caractéristiques paysagères.
La zone UD n'existe pas actuellement dans le PLU en vigueur ni la zone UDp.
Pour rappel, en l'absence de SCoT approuvé qui délimite les SDU au titre de la loi ELAN et définit les agglomérations et villages, le PLU de Menton classe ce secteur dans une zone qui ne permet que des extensions limitées des constructions existantes au même titre que la zone N.

Par ailleurs, la zone UD participe aux orientations du PADD, et notamment :

√ ***Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio***

→Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration ;

→La hauteur de la zone UD permet de maintenir des percées visuelles.



Localisation des zones UD sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

√ ***Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement***

√ ***Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation***

→Les risques naturels ont été pris en compte lors de l'élaboration du projet de territoire.

→L'axe des vallons est préservé par des dispositions réglementaires appropriées

√ ***Assurer un développement urbain maîtrisé et durable***

→Délimitation des secteurs en zone UD 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.

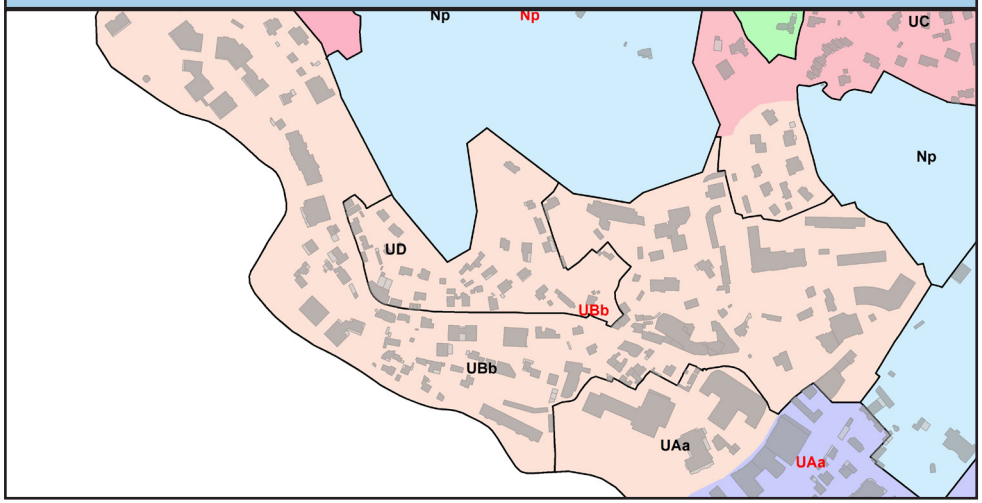
√ ***La zone UD répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces.***

ZONES UD - n°1 à 4	
Caractéristiques actuelles	Zone UD - Val de Gorbio Inférieur : Cette zone se situe à l'extrémité Ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin. Elle regroupe essentiellement des habitations individuelles desservies par des chemins ou impasses depuis la RD23. Zone UD - Corniche de la Madone : 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. Les constructions sont desservies par l'Avenue Guillaume Ier de Provence. Cette zone ne regroupe que des constructions individuelles avec des jardins d'agréments. L'avenue Guillaume Ier de Provence est un site réellement révélateur du paysage Mentonnais. L'inscription dans la pente des nombreuses restanques prouvent l'histoire liée à la culture sur ce territoire. Cette relation à la pente est un point important de l'histoire de la Ville car elle permet de préserver les ouvertures sur le paysage. Les parcelles de petites dimensions sont également la preuve de cette histoire, elles organisent aussi le réseau de cheminements qui structure la corniche. Zones UD et UDp - Val des Castagnins : Les secteurs UD et UDp des Castagnins sont composé de plusieurs entités. 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 avec une topographie relativement marquée. Les deux entités à l'Ouest classées en zone UD sont bordées 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. L'entité la plus à l'Est, en limite avec la commune de Gorbio, regroupe des constructions 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. Elle est classé en zone UDp en raison de son urbanisation qui s'apparente à un secteur déjà urbanisé au titre de la loi ELAN. En effet, la loi ELAN a créé une nouvelle catégorie d'espace urbain en plus des villages, agglomérations et des zones d'urbanisation diffuse. L'article L.121-8 du CU précise : […] « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées [...] ». Toutefois, en l'absence de SCoT approuvé délimitant ces zones, le PLU de Menton classe ce secteur en zone UDp qui ne permettra pas une densification seulement des extensions des constructions existantes au même titre que la zone N. L'habitat pavillonnaire domine dans cette zone UD. 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.

2.1 - Les zones urbaines

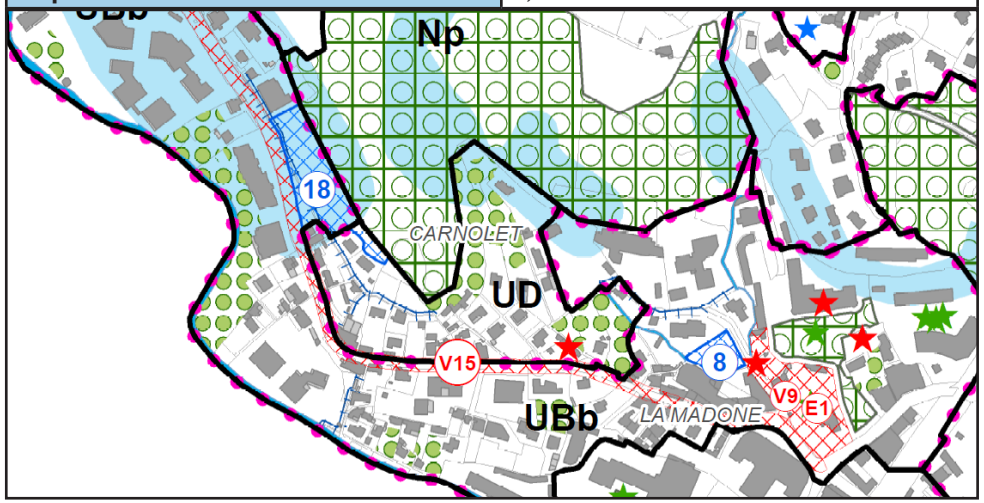
ZONES UD - n°1 à 4	
Vocation de la zone au PLU	La zone UD correspond à un tissu bâti très lâche composé exclusivement de maisons individuelles. Vocation principalement résidentielle.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	La délimitation des secteurs de la zone UD a été modifiée dans le sens d'une réduction afin de réduire la consommation des espaces naturels et forestiers conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience. L'habitat de faible densité aujourd'hui présent sur ces secteurs s'est constitué au fil de l'eau en respectant le découpage parcellaire. Les voiries reste limitées par leur dimension et ces secteurs rencontrent un problème de renforcement des réseaux existants pour accueillir un ou des projet(s) collectif(s). Un secteur UD est donc créé pour limiter la constructibilité dans ces quartiers qui présentent des caractéristiques qui ne sont pas adaptées à une densification du tissu bâti existant : - Insuffisance de la voirie ne permettant pas d'assurer la mise en sécurité des riverains, - Profil topographique des terrains impropres à une densification urbaine, - Présence d'enjeux paysagers : restanques, ouvertures sur le paysage mentonnais...
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Espace Vert Protégé • Espace boisé classé • Servitudes de vue
Potentialités de développement	0,09 ha en ENAF pour la création d'un logement
Superficie de la zone UD	9,2 ha en UD et 3,7 en UDp

ZONE UD - Val de Gorbio Inférieur / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

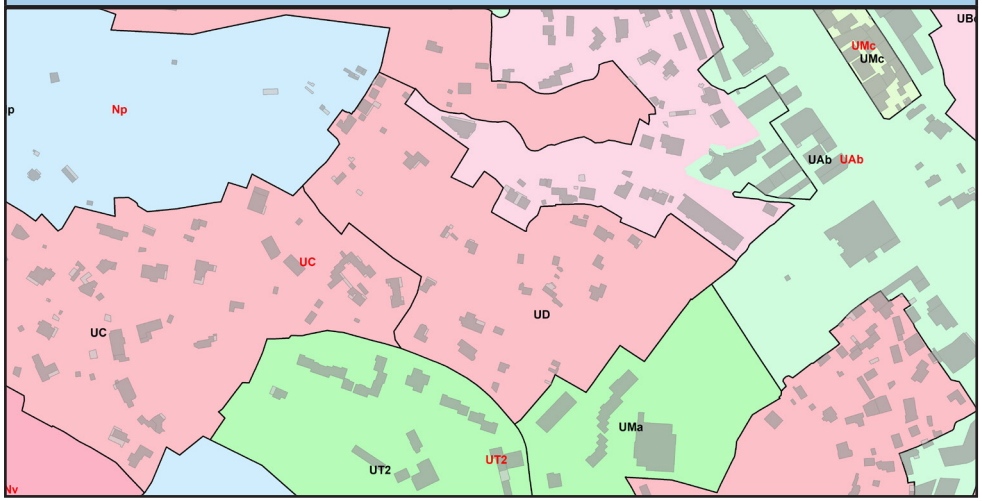


ZONE UD - Val de Gorbio Inférieur / PLU révisé

Superficie au PLU	2,9 ha

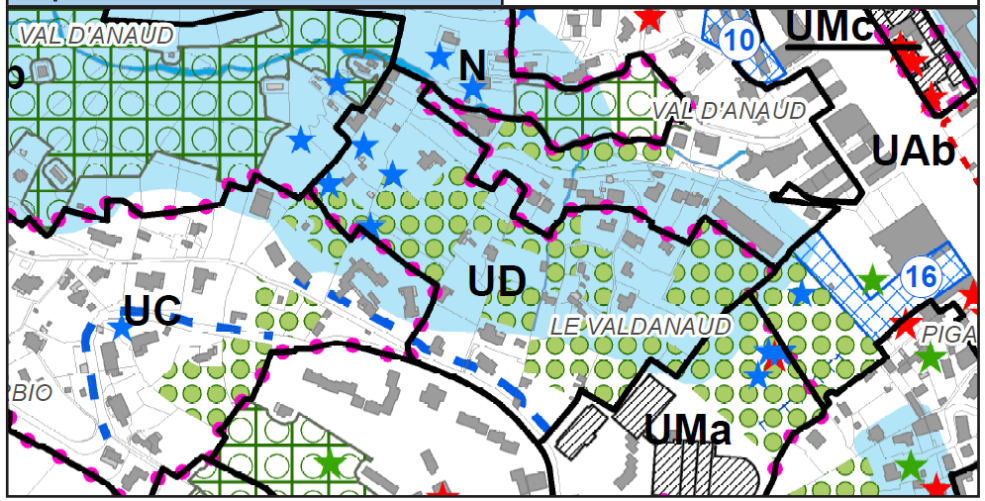


ZONE UD - Corniche de la Madone / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UD - Corniche de la Madone / PLU révisé

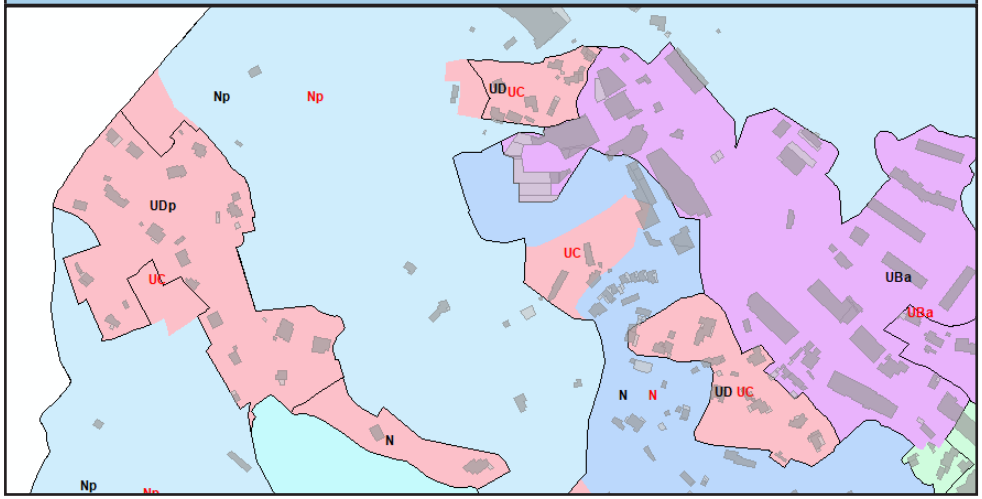
Superficie au PLU	4,3 ha



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

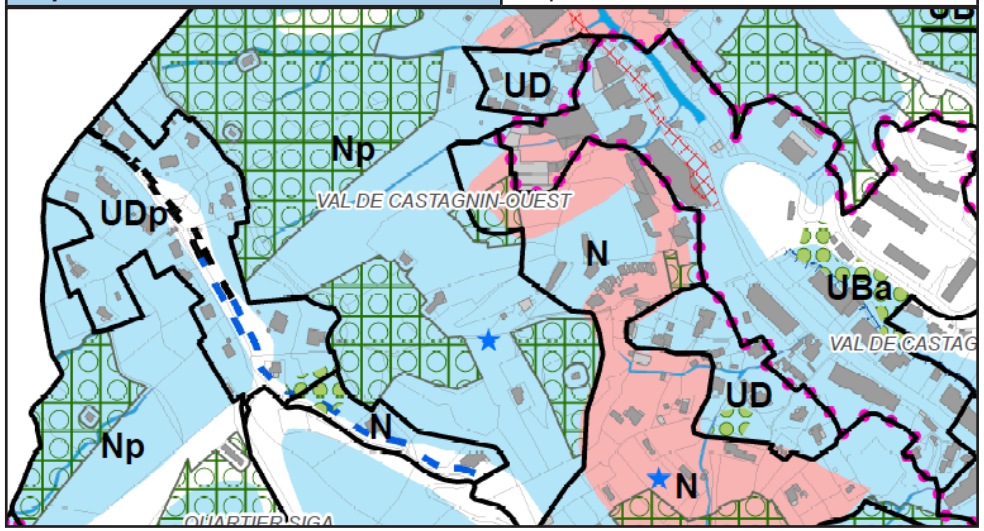
2.1 - Les zones urbaines

ZONES UD&UDP - Val des Castagnins / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONES UD&UDP - Val des Castagnins / PLU révisé

Superficie au PLU	*UDp 3,7 ha / UD 2 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

La zone UD - zone d'habitat pavillonnaire de densité faible -

• Dispositions réglementaires de la zone UD

Les dispositions réglementaires de la zone UD du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu bâti existant, implanté majoritairement sur de vastes parcelles et sur des espaces anciennement cultivés ou bien occupés par des espaces naturels.
La zone UD a été dessinée au plus près du bâti existant.
Les dispositions réglementaires confirment la vocation de ces secteurs et assurent la préservation du cadre de vie et du contexte paysager de qualité qui caractérisent ces quartiers de la commune.

L'application du PLU en vigueur a démontré que sur les coteaux une densification massive pouvait se faire au détriment du paysage, de l'environnement et du patrimoine mentonnais par un regroupement de parcelles.
Par ailleurs, le dimensionnement des accès est aujourd'hui très faible et les voies ne sont pas optimisées pour l'implantation d'opérations immobilières denses dans le tissu existant.

Articles 1, 2 et 3

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (articles 1 et 2) définies pour la zone UD ont pour but de pérenniser la vocation résidentielle et la qualité paysagère de ces quartiers implantés au coeur d'espaces naturels.
En zone UDp la densité actuelle sera maintenue dans l'attente d'un SCoT approuvé. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. N'est seulement autorisée, les surélévations, les extensions limitées des constructions existantes à destination d'habitation et les annexes sous conditions.

Article 4

Les quartiers situés en zone UD sont destinés à une urbanisation de faible densité.
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 (3 m minimum des voies et emprises publiques et 5 m des limites séparatives)contribue à la préservation d'un tissu aéré et de la dominante végétale, tout en limitant l'impact visuel des constructions.
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.

Il est fixé pour la zone UD, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 15% contre 20 % actuellement au PLU en vigueur.
Concernant les hauteurs, dans cette zone UD, 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.

Article 5

La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Article 6

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 de 75% de la superficie totale de l'unité foncière dans l'ensemble des zones UD dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de 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.

Article 7

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 UD.
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 UD dans le PLU.
Sur ces secteurs résidentiels, 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.

Articles 8 et 9

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.

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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UE - Zone d'équipements publics -

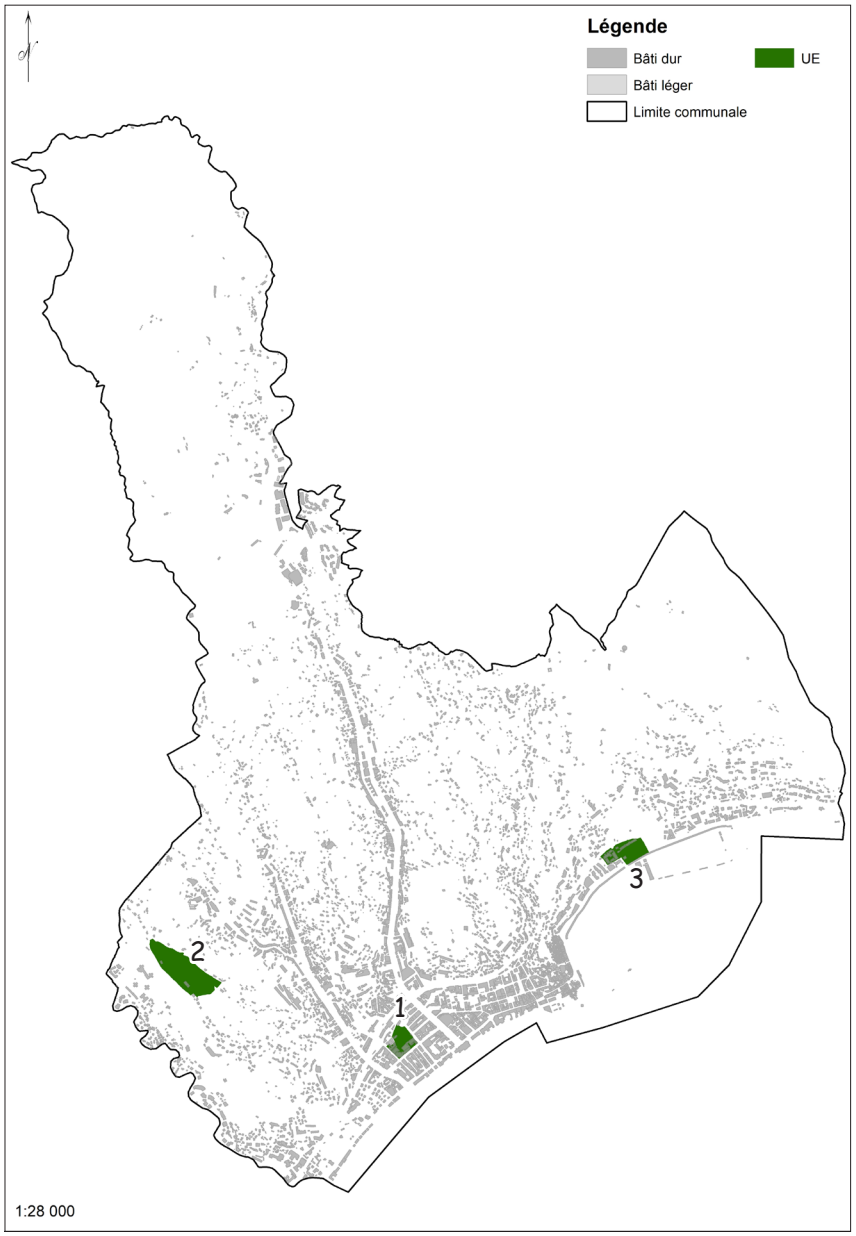
La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics et collectifs implantés dans le centre-ville, au Val d'Anaud et dans le secteur de Garavan.
Les dispositions réglementaires proposées sont en cohérence avec la vocation de la zone.

Elle comprend trois entités :
- Tennis Edouard VII (zone UE - n°1) ;
- Complexe sportif du Val d'Anaud (zone UE - n°2) ;
- Garavan (zone UE - 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) :

√ ***Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité pour répondre aux besoins de la population à tout moment du parcours de la vie***
→ Inscription de dispositions réglementaires cohérentes et adaptées permettant le maintien et le développement des équipements publics et collectifs sur le territoire communal.

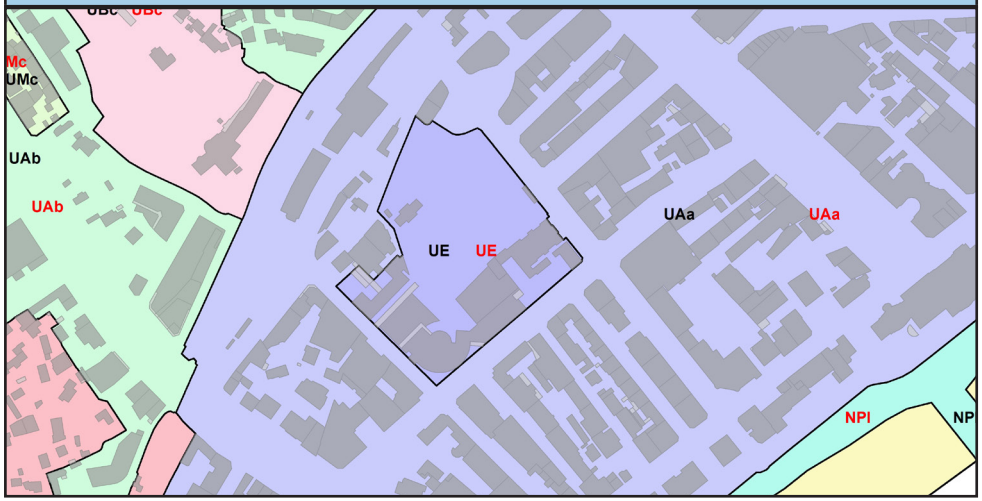


Localisation des zones UE sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

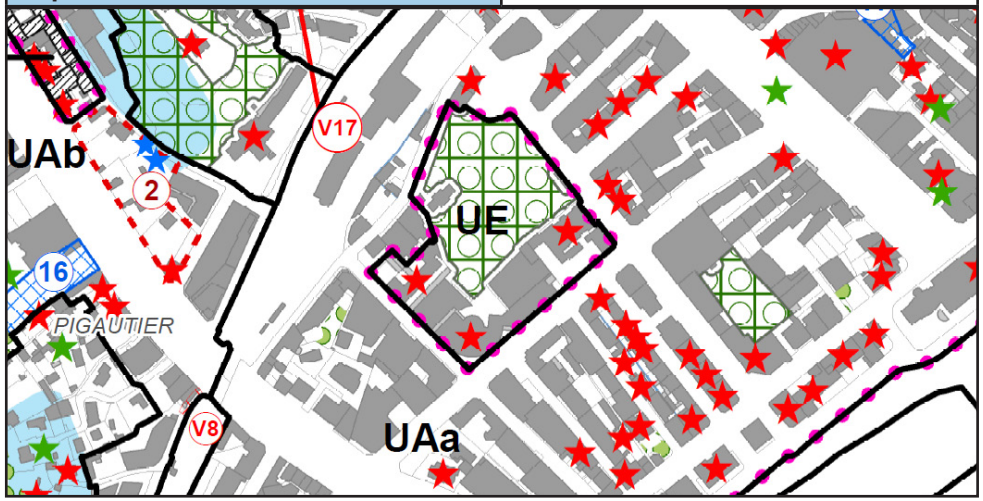
ZONE UE	
Caractéristiques actuelles	Zone UE - Tennis Edouard VII Cette entité se positionne dans le coeur de ville de Menton, en limite Sud de la gare SNCF de Menton-Ville. Elle regroupe des équipements sportifs (les terrains de tennis du Tennis Club de Menton), d'enseignement (Collège Vento et école élémentaire de la Condamine), et cultuels (Église du Sacré Coeur). 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 PLU antérieur sont maintenues : les espaces boisés classés délimités sur l'emprise des terrains de tennis sont conservés dans le PLU. De même que les bâtiments protégés constitués de l'Église du Sacré Coeur, du Collège Vento et de l'école de la Condamine Zone UE - Complexe sportif du Val d'Anaud Le secteur 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. Zone UE - Garavan Dans le quartier de Garavan, la zone UE 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) ainsi que le lycée Paul Valéry.
Vocation de la zone au PLU	Maintien des équipements existants et activités.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Le seul changement concerne un bout de parcelle qui était en zone UD et qui est reclassé en zone UE - Complexe sportif du Val d'Anaud.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Espace boisé classé
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UE	12,3 ha

ZONE UE - Tennis Edouard VII / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

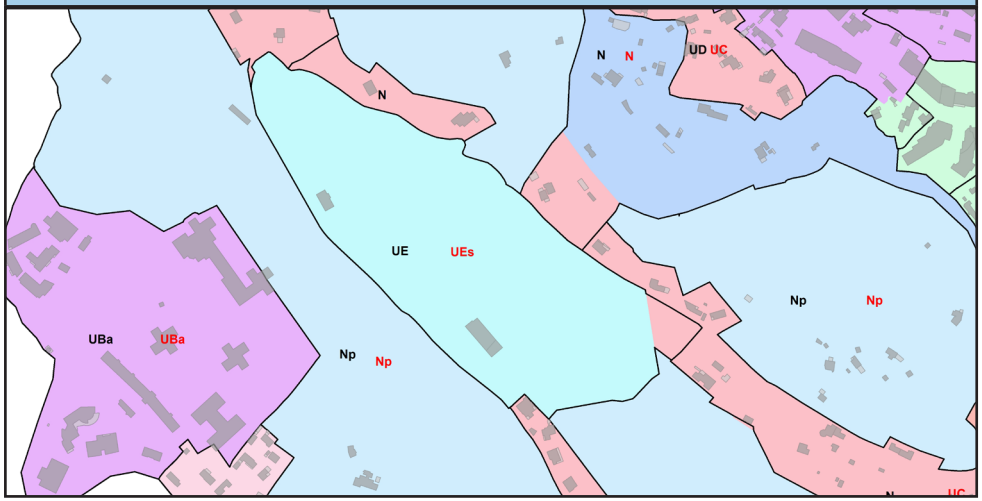


ZONE UE - Tennis Edouard VII / PLU révisé

Superficie au PLU	2,2 ha

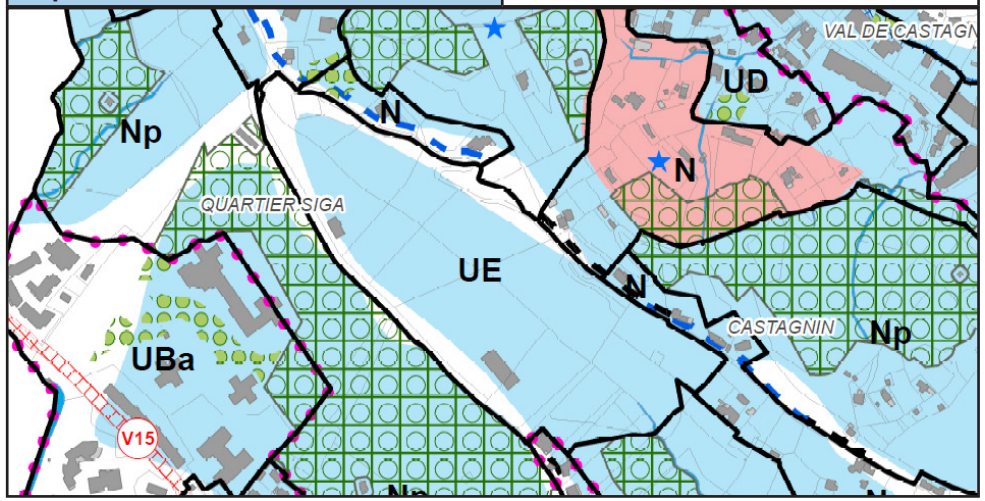


ZONE UE - Complexe sportif du Val d'Anaud / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UE - Complexe sportif du Val d'Anaud / PLU révisé

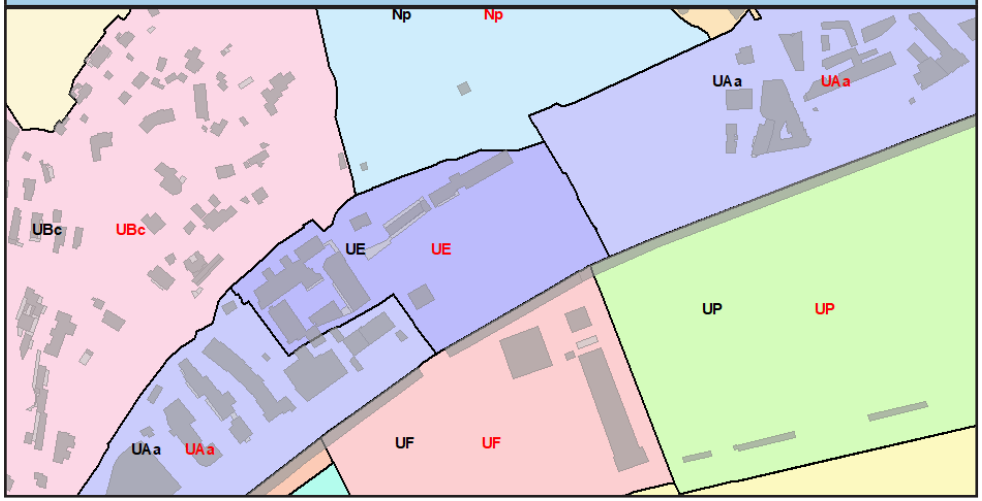
Superficie au PLU	7 ha



U Zonage du PLU approuvé

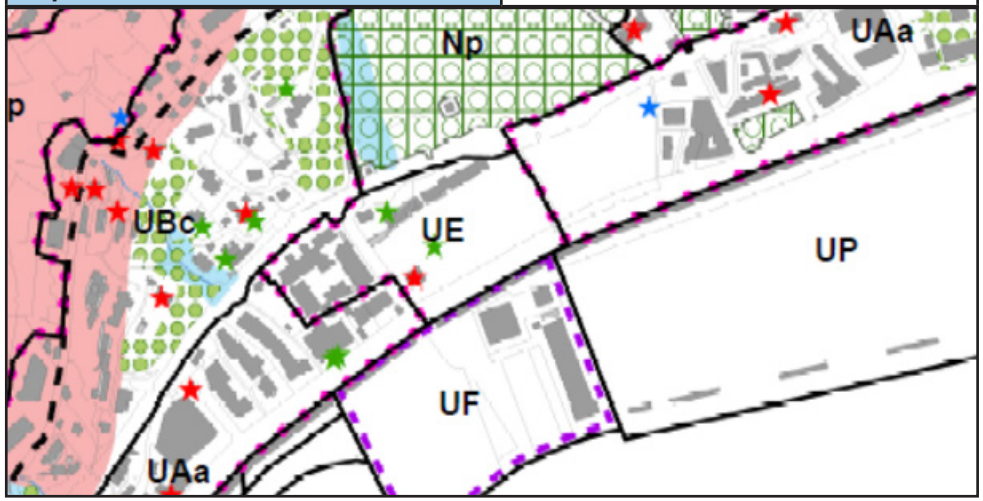
U Zonage du PLU révisé

ZONE UE - Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UE - Garavan / PLU révisé

Superficie au PLU	*3,1 ha*



La zone UE - zone d'équipements -

• Dispositions réglementaires de la zone UE

Les règles édictées correspondent à la vocation de la zone, pour le maintien et le développement des équipements d'intérêt collectif public ou privé et services publics en réponse aux besoins communaux actuels et futurs. Ces constructions spécifiques, correspondant à l'accueil d'activités de sport, loisirs, ludiques, récréatives et d'enseignement nécessitent en effet des dispositions réglementaires particulières.

Articles 1, 2 et 3

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, d'artisanat et commerce liées aux équipements sont autorisées.

Article 4

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.

Par rapport à la destination de la zone et du tissu dans lequel elle s'inscrit, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
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 12 m maximum.

Article 5

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.

Article 6

Compte-tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de certaines entités, le PLU définit une surface minimale d'espace perméable : 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Au PLU en vigueur, aucune surface n'est définie.
Le PLU favorise également la plantation d'arbres.

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.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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.
Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

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. 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.

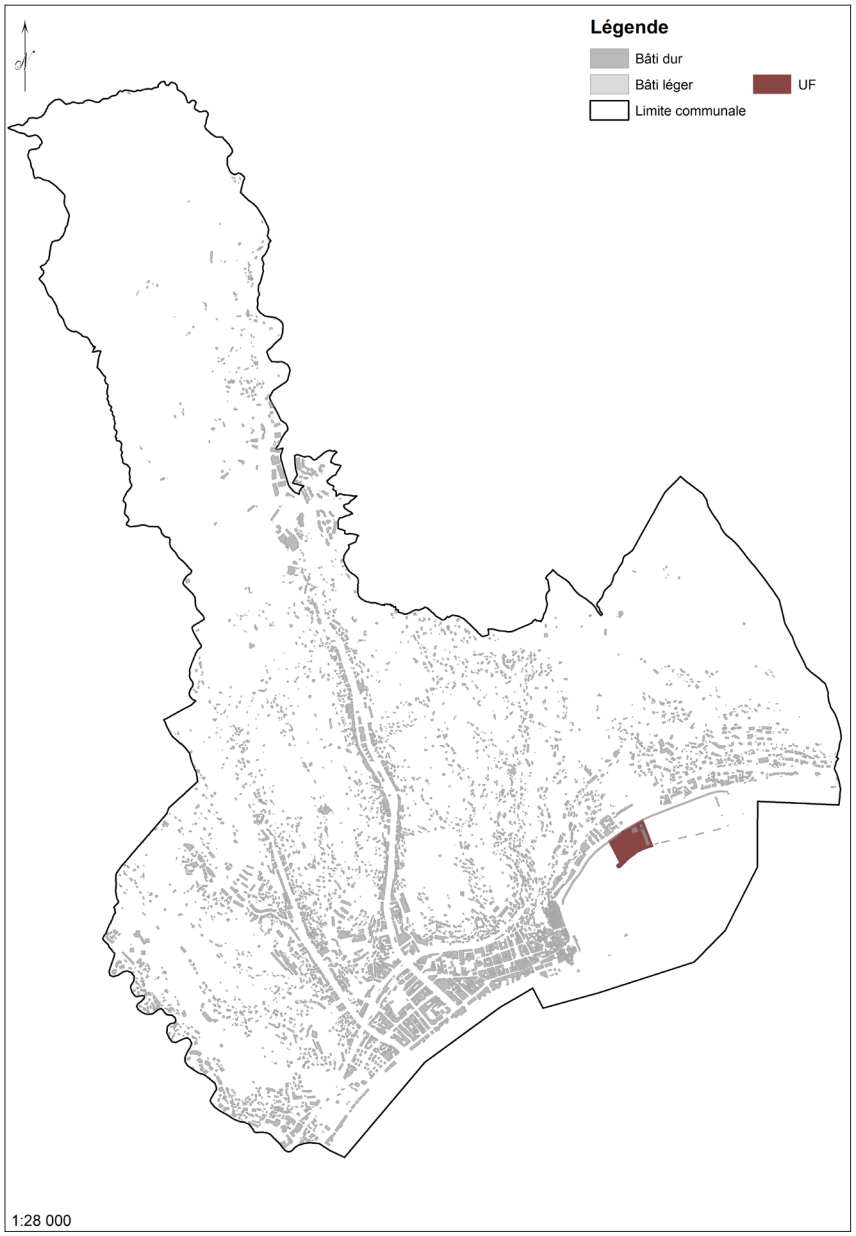
La zone UF apporte, par ailleurs, des réponses aux orientations du PADD :

√ ***Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement***

√ ***Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton***

→ Définition en zone UF de dispositions réglementaires cohérentes et adaptées assurant la requalification de la zone, ainsi que le maintien des commerces, services et équipements nautiques et de loisirs.

→ Mise en place d'une OAP qui définie les principes permettant la valorisation urbaine et paysagère de ce site. L'aménagement de l'espace paysager vise également en la création d'un lieu de promenade apaisé, loin des pollutions atmosphériques et sonores, et le renforcement des actions filtrantes des végétaux par une densification des arbres et arbustes sur le site.

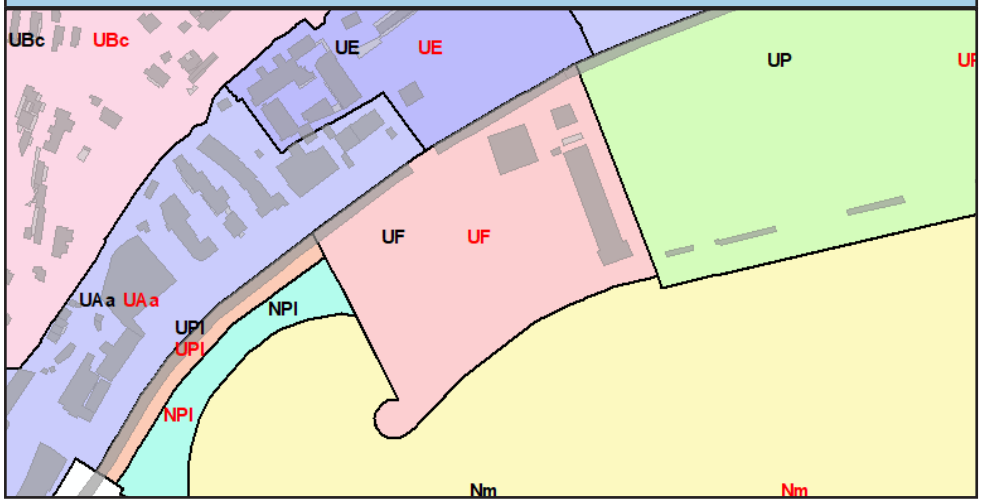


Localisation de la zone UF sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UF	
Caractéristiques actuelles	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. Au travers de ce classement, la commune souhaite engager la requalification et le réaménagement de ce secteur en front de mer.
Vocation de la zone au PLU	Maintien des activités et équipements existants : services, commerces, activités de loisirs...
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement. Ce secteur faisait l'objet d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG). 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). Une OAP fixe les principes d'aménagement. Le projet envisage de désimperméabiliser l'espace proche du littoral et de créer un parc paysager. Le PAC de submersion marine devra être pris en compte.
Autres dispositions réglementaires	• Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies + Rondelli
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UF	4,5 ha

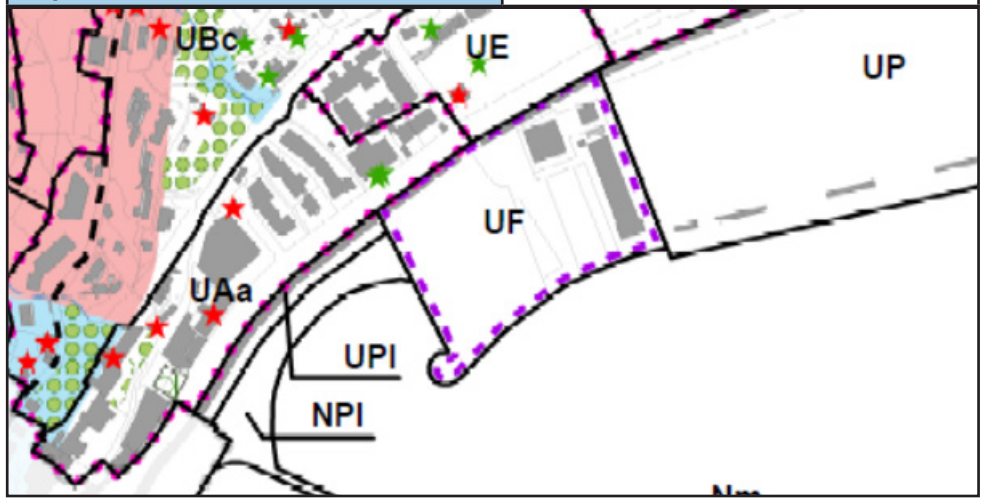
ZONE UF - Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UF - Garavan / PLU révisé

Superficie au PLU	*4,5 ha*



La zone UF - Zone à vocation mixte en front de mer de Garavan

• **Dispositions réglementaires de la zone UF**

Les règles édictées pour la zone UF correspondent à la destination de cette zone de mixité des fonctions urbaines. Elle est à vocation d'espace de loisirs, située en front de mer, destinée maintenir les activités existantes à usage de services et commerces, ainsi qu'à accueillir des activités de loisirs et des équipements sportifs

Articles 1, 2 et 3

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la vocation mixte de cette zone : les commerces et l'artisanat - et plus particulièrement l'extension limitée des constructions à usage commercial et artisanal dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante -, 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.

Article 4

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.

Concernant l'emprise au sol, dans un objectif de maîtriser la constructibilité dans cet espace sensible du littoral, un coefficient d'emprise au sol a été défini à 12,5 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Ce CES est plus faible que celui fixé actuellement au PLU en vigueur : 46 %.

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 dans le respect de la loi Littoral.
Ainsi, la hauteur est fixée à 7 m sans toutefois dépasser la hauteur du trottoir de l'Avenue Porte de France.

Article 5

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.

Article 6

Les espaces perméables doivent représenter à minima 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
Au PLU en vigueur aucune surface n'a été fixée.
Le projet prévoit de créer un parc paysager.
En attendant de voir le jour, et au regard des activités existantes, la révision du PLU fixe un pourcentage à maintenir en espace perméable.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.
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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UM (sous-secteurs UMa, UMb et UMc) - Secteurs à plan de masse

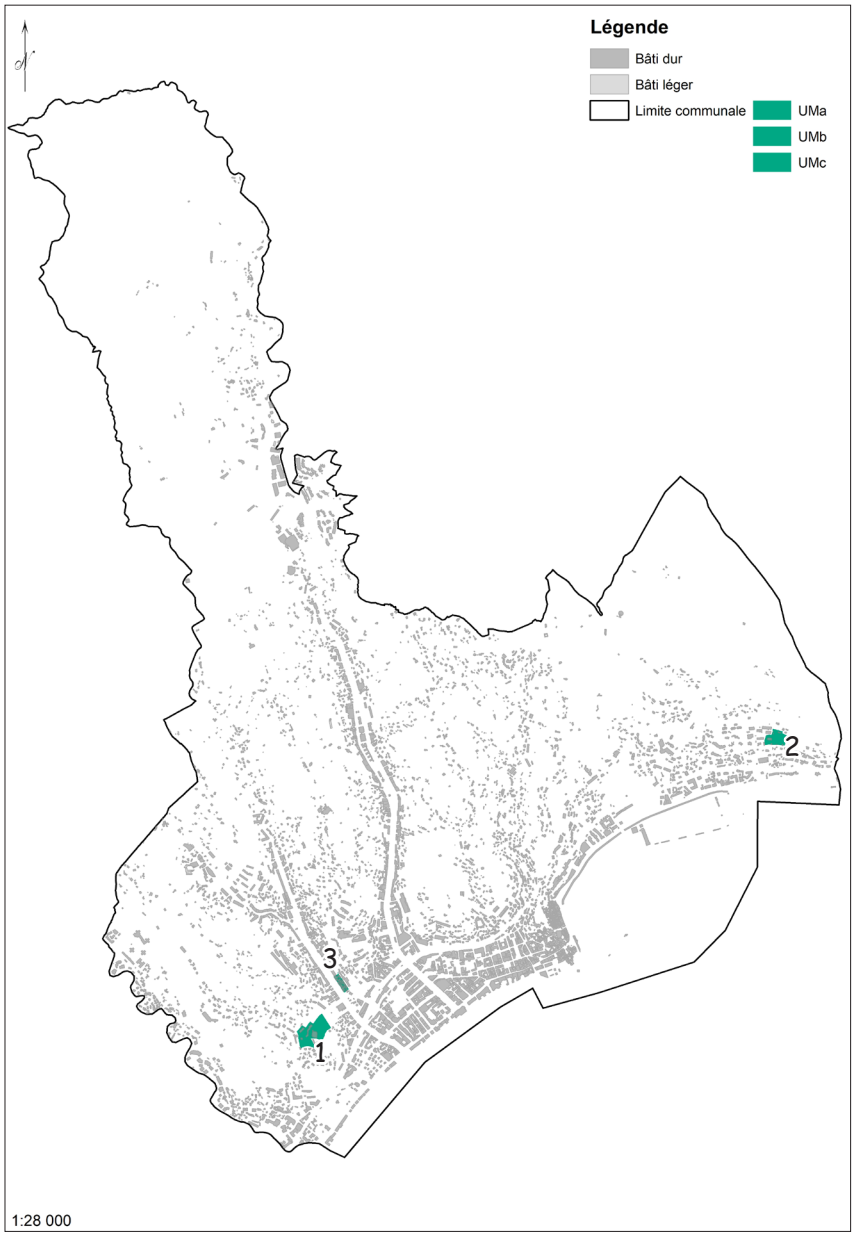
La zone UM regroupe les secteurs à plan de masse définis sur le territoire communal. Elle comprend trois secteurs :

- UMa, partie Est de l'ancien centre de vacances Roger Latournerie ;
- 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***
√ ***Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la Directive Territoriale de l'Aménagement des Alpes-Maritimes dans les réflexions urbaines***
√ ***Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement***
√ ***Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future***
√ ***Renforcer le dynamisme économique local***
→ Définition des secteurs à plan masse 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.
→ Concernant le secteur de Latournerie, les dispositions réglementaires permettent de répondre à l'accroissement de la capacité d'accueil touristique.



Localisation des zones UM sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

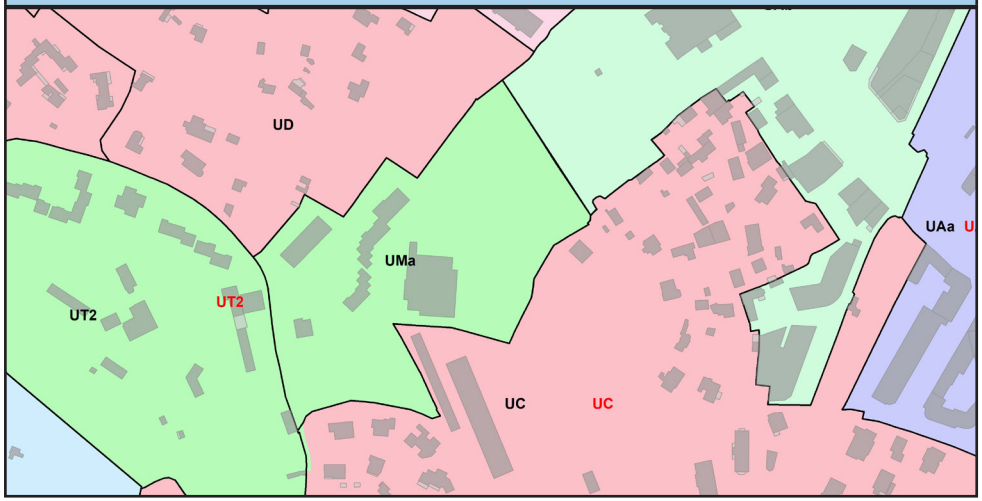
ZONES UMa, UMb et UMc	
Caractéristiques actuelles	Zone UMa - Latournerie : Le secteur UMa couvre la propriété de l'ancien centre de vacances pour mineurs Roger Latournerie. Il se situe à l'Ouest du territoire mentonnais, sur la colline des Serres de la Madone. Il s'inscrit dans des espaces à vocation 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. Le terrain se compose de plusieurs bâtiments existants. Zone UMb - Rosmarino : La propriété Rosmarino se situe à l'Est du territoire communal, sur le versant surplombant la baie de Garavan, à proximité de la frontière italienne. 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 envisagé sur la propriété Rosmarino fait l'objet d'un secteur à plan masse actuellement au PLU en vigueur afin que les constructions et aménagements projetés s'inscrivent dans le site existant aux caractéristiques paysagères remarquables. Les constructions sont ainsi strictement limitées aux polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage du PLU. Les études de faisabilité de ce site ont démontré une nécessité de faire évoluer ce plan masse par : • la mise en lumière de neuf grands éléments patrimoniaux existants dans le jardin historique qui vont devenir le socle de l'aménagement général et dont va dépendre le positionnement des bâtiments. Ces éléments patrimoniaux ont été découverts lors du débroussaillage. Il s'agit notamment d'un cloître, d'un pavillon, de restanques, de colonnades, d'un jardin d'eau, de terrasses belvédère, d'un canal, d'une citerne et d'une chapelle des Cyprès. • la démolition de la maison existante et le développement d'une architecture d'écriture contemporaine s'inscrivant mieux dans la topographie du site existant. La réhabilitation de la ruine à l'identique demandée par le PLU ne permettra pas, avec le respect des normes en vigueur, d'aboutir à un projet architectural de qualité. Zone UMb - Les Soeurs Munet : 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. Un plan de masse figure actuellement au PLU en vigueur. Le projet de renouvellement urbain de ce secteur a fait l'objet d'études, lesquelles ont permis de retenir un scénario de développement.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UMa, UMb et UMc	
Vocation de la zone au PLU	Maintien des activités existantes : services, commerces, activités de loisirs...
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UMa - Latournerie : Dans le PLU en vigueur ce secteur est classé en zone UT2 et faisait l'objet d'un PAPAG. Suite à la réalisation de plusieurs études, un projet a été retenu, il pourra toutefois évoluer. Il est retranscrit au PLU révisé à travers un plan de masse. Cette partie du secteur de Latournerie est destinée à l'accueil de constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une résidence services ainsi que des commerces, services et artisanat liées à ces activités. La partie Ouest est maintenue en zone UT2. Le projet retenu se fixe plusieurs objectifs au regard de la location du site : inscription dans la continuité des paysages de la Riviera Française à l'image des Serres de la Madone et de la Villa Maria Serena, valorise des fenêtres sur le grand paysage, introduire des marqueurs paysagers appartenant à l'identité Mentonnaise. Par ce classement la commune souhaite permettre la reconversion de ce site touristique majeur de Menton. En effet, la Municipalité souhaite conserver la vocation touristique de cette zone et permettre également de répondre aux besoins en logements des séniors. Pour répondre aux remarques recueillies lors de l'enquête publique du PLU, un espace vert protégé a été mis en place afin de préserver les lacets. Zone UMb - Rosmarino : Le plan de masse a évolué lors d'une modification de PLU approuvée le 25.06.2019. Dans le cadre de la révision du PLU, le plan de masse n'est pas modifié. Zone UMb - Soeurs Munet : Ce secteur fait l'objet au PLU en vigueur d'un plan de masse et d'une OAP. L'OAP est supprimée et le secteur à plan de masse évolue. Une étude opérationnelle a permis de dégager des enjeux et de définir une programmation : accueil de nouveaux logements en renouvellement urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols, valoriser le site au regard de la centralité de ce site par rapport au quartier, tenir compte du contexte paysager et préserver le patrimoine remarquable. Ce nouveau projet a fait l'objet d'une concertation publique (juin 2024) et a été élaboré avec l'Architecte des Bâtiments de France. L'étude urbaine prospective a été présentée au Conseil Municipal en décembre 2023 qui a validé ses grandes lignes.
Autres dispositions réglementaires	• Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Plan de masse avec polygones d'emprise du bâti • Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Espace vert protégé
Potentialités de développement	Zone UMb - Soeurs Munet : environ 68 logements dont 24 logements sociaux et 400 m² de surface de plancher dédiés aux commerces en rez-de-chaussée. Zones UMb - Rosmarino : 6 logements
Superficie de la zone UM	4 ha

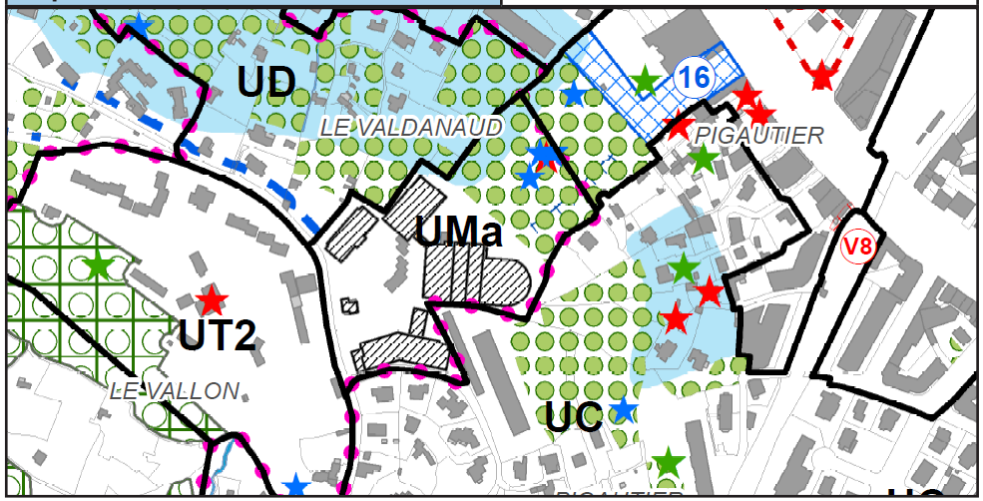
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UMa - Latournerie / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

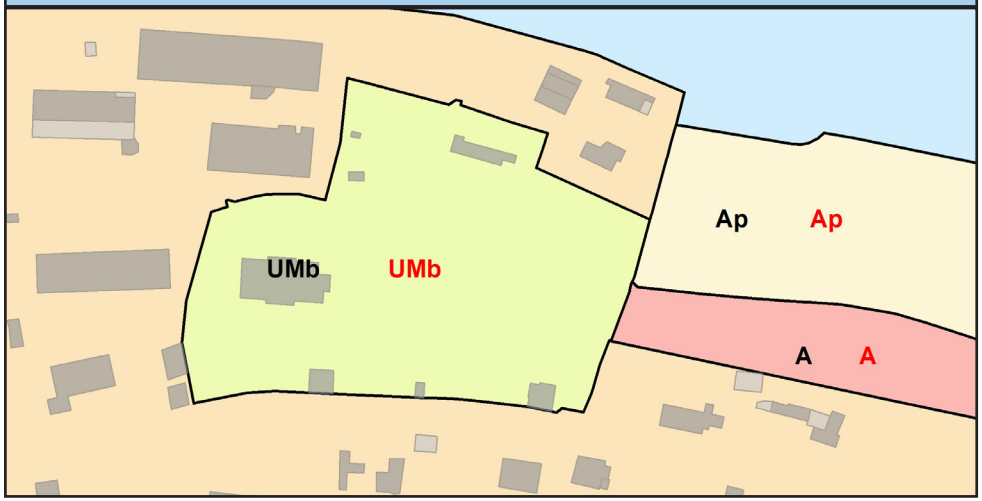


ZONE UMa - Latournerie / PLU révisé

Superficie au PLU	2,4 ha

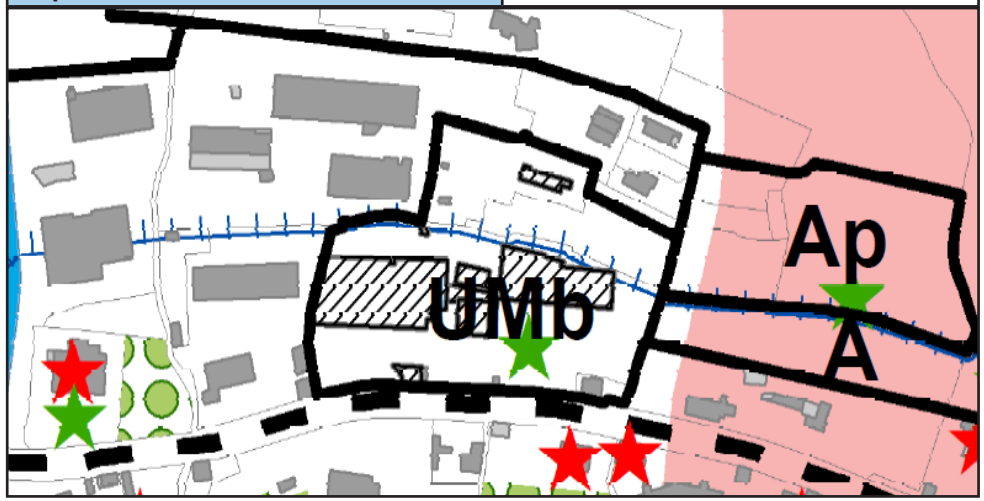


ZONE UMb - Rosmarino / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



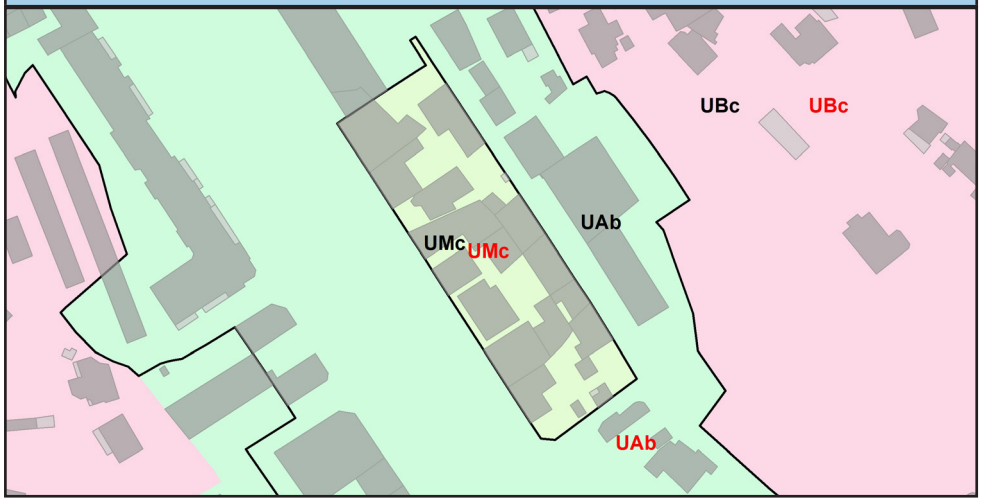
ZONE UMb - Rosmarino / PLU révisé

Superficie au PLU	1,1 ha



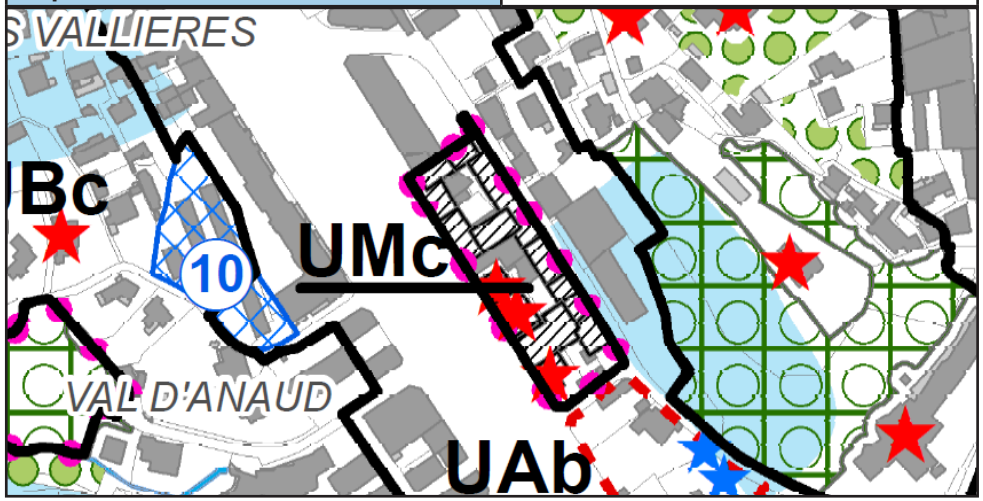
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UMc - Les Soeurs Munet / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UMc - Les Soeurs Munet / PLU révisé

Superficie au PLU	*0,5 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

La zone UM - Secteurs à plan de masse

• Dispositions réglementaires 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.

Articles 1, 2 et 3

Dans ces articles, le PLU autorise uniquement les occupations et utilisations du sol retenues dans les projets :
- en zone UMa sont autorisés l'habitation, l'artisanat, les activités de services, les hébergements touristiques et hôtels, les bureaux et les équipements.
- en zone UMb sont autorisés le logement, les hôtels, les hébergements touristiques et les équipements.
- en zone UMc sont autorisés le logement, l'artisanat et le commerce, la restauration, les activités de services, les bureaux, les locaux techniques, les équipements...

Article 4

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.

L'emprise des bâtiments ainsi que la hauteur sont également délimitées par des polygones d'emprise définis sur le document graphique du PLU.

Article 5

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.

Article 6

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.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.
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.
Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

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 :

√ ***Maintenir et renforcer l'attractivité de Menton***

→Dispositions réglementaires spécifiques en faveur du commerce et des activités liées au fonctionnement du port.

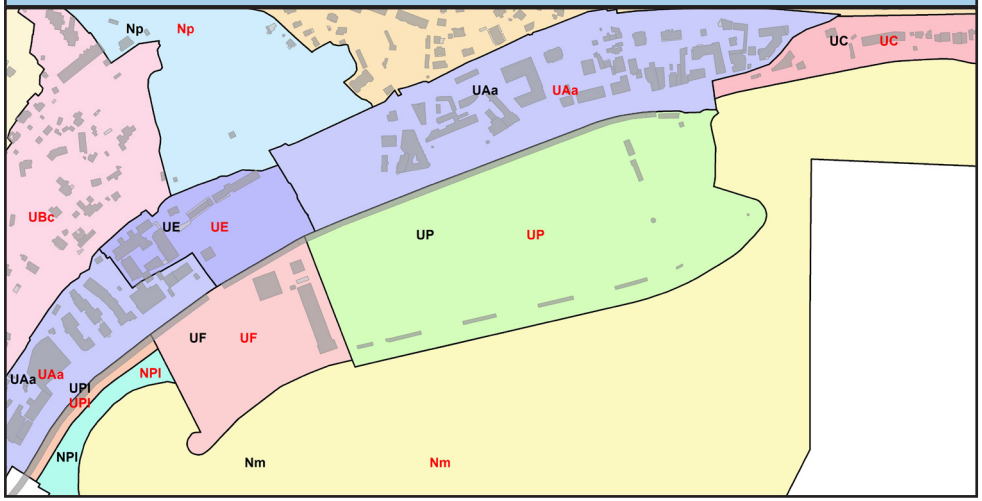


Localisation de la zone UP sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UP	
Caractéristiques actuelles	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.
Vocation de la zone au PLU	Activités portuaires et occupations et installations directement liées (commerces, artisanat, services, habitations, entrepôts). Le PAC de submersion marine devra être pris en compte.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UP	14,2 ha

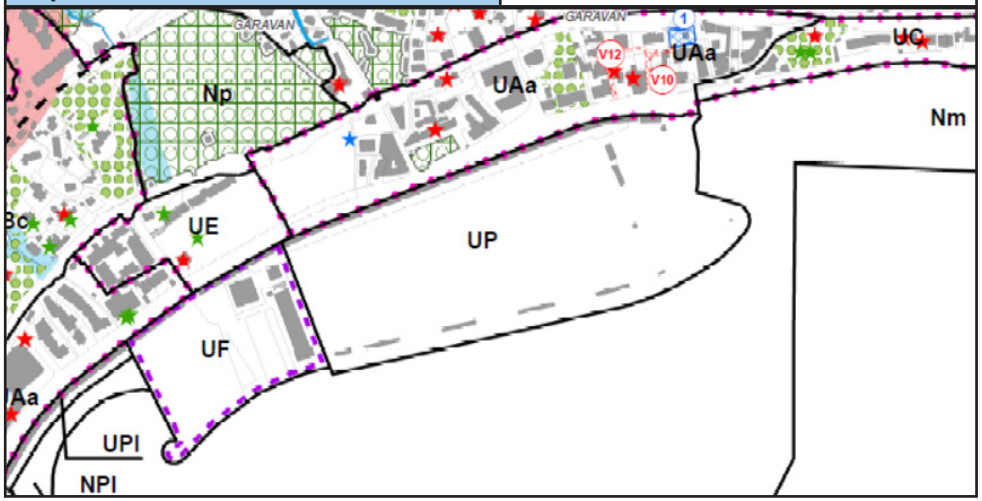
ZONE UP - Garavan / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UP - Garavan / PLU révisé

Superficie au PLU	*14,2 ha*



La zone UP - Zone portuaire de Garavan

• Dispositions réglementaires 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.
Elles n'ont pas évoluées par rapport au PLU en vigueur.

Articles 1, 2 et 3

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.

Article 4

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.

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.

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.

Article 5

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.

Article 6

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.

Article 7

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..

Articles 8 et 9

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.
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.
Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

La zone UPl - Secteur commercial des plages

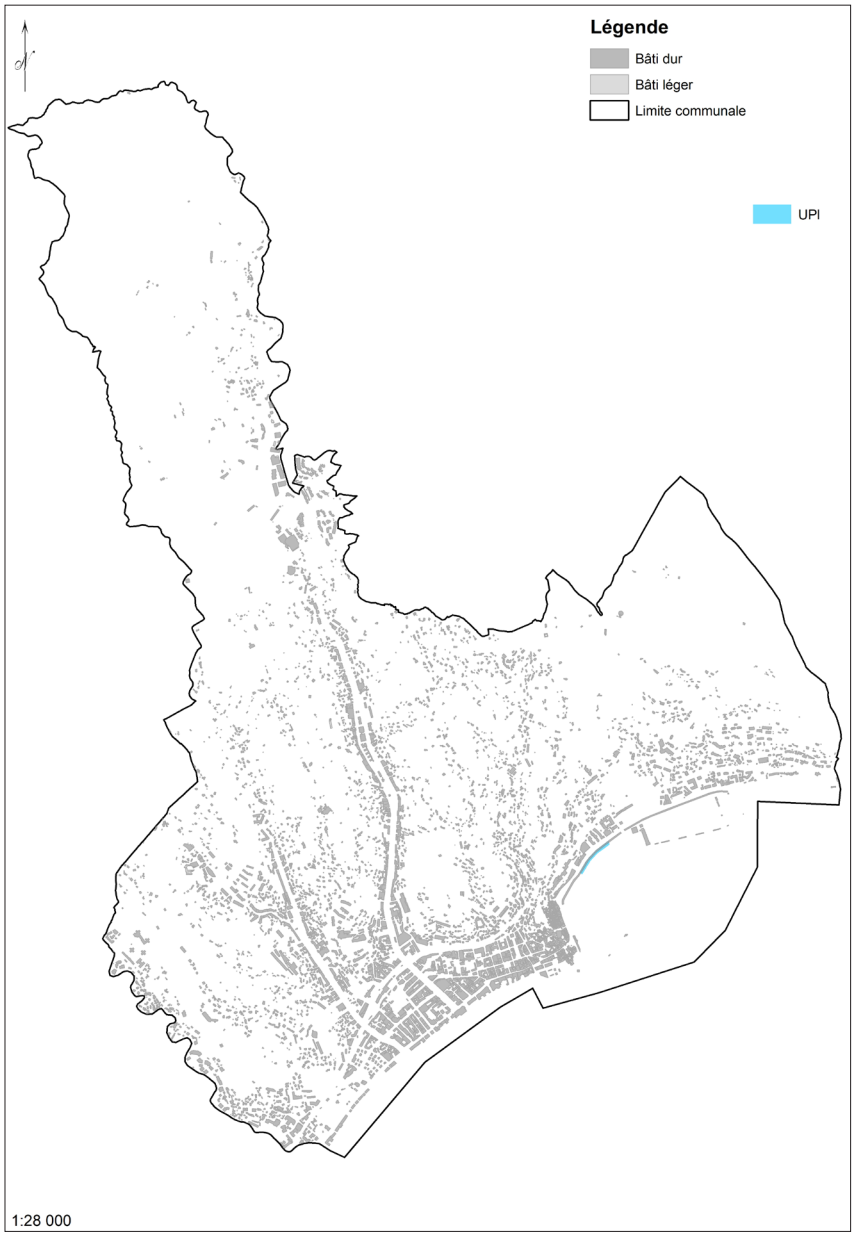
La zone UPL correspond à une des plages publiques sous contrat de concession. Cette zone se situe le long de la Promenade de Mer dans le quartier de Garavan.

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 sites et paysages caractéristiques et identitaires de Menton qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de Menton et remplissent des services éco-systémiques***

→ Dispositions réglementaires particulières autorisant uniquement les installations de plages légères autorisées dans les contrats de concession.

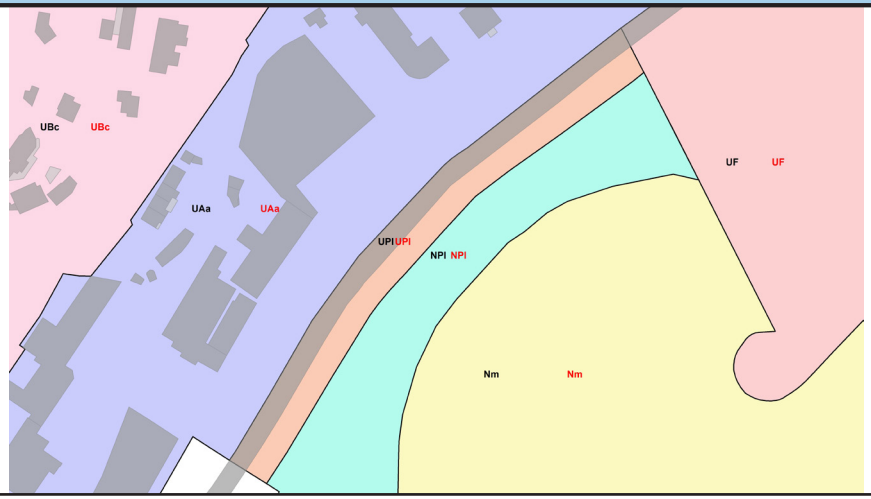


Localisation de la zone UPl sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UPI	
Caractéristiques actuelles	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.
Vocation de la zone au PLU	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. Le PAC de submersion marine devra être pris en compte.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UPI	0,6 ha

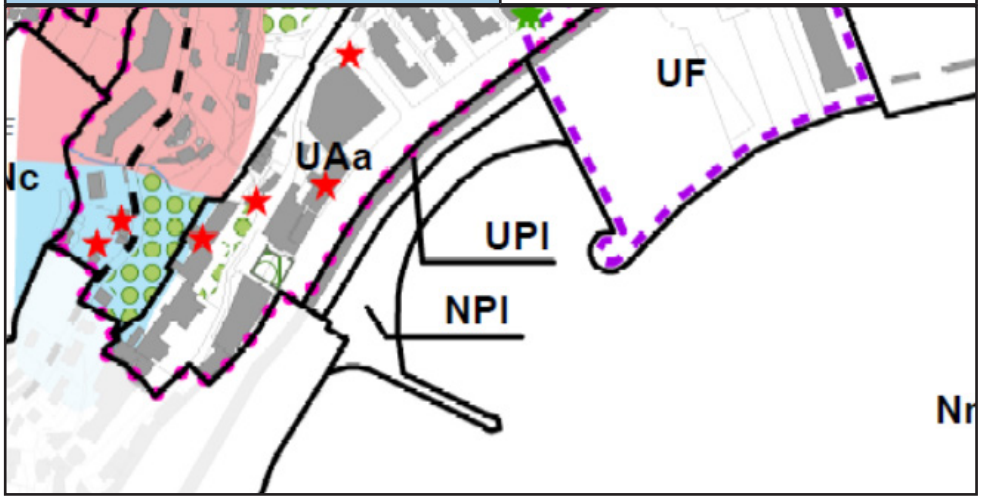
ZONE UPI - Promenade de la Mer / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UPI - Promenade de la Mer / PLU révisé

Superficie au PLU	*0,6 ha*



La zone UPl - Secteur commercial des plages

• Dispositions réglementaires 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 règlement écrit.

Articles 1, 2 et 3

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.

Article 4

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.

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.

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.

Article 5

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.

Article 6

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 UPl.

Article 7

Compte-tenu de la vocation de ces zones, les stationnements ne sont pas autorisés dans la zone.

Articles 8 et 9

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.
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.
Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UT - 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) ;
- L'ancien centre de vacances Roger Latournerie (partie Ouest) (zone UT2).

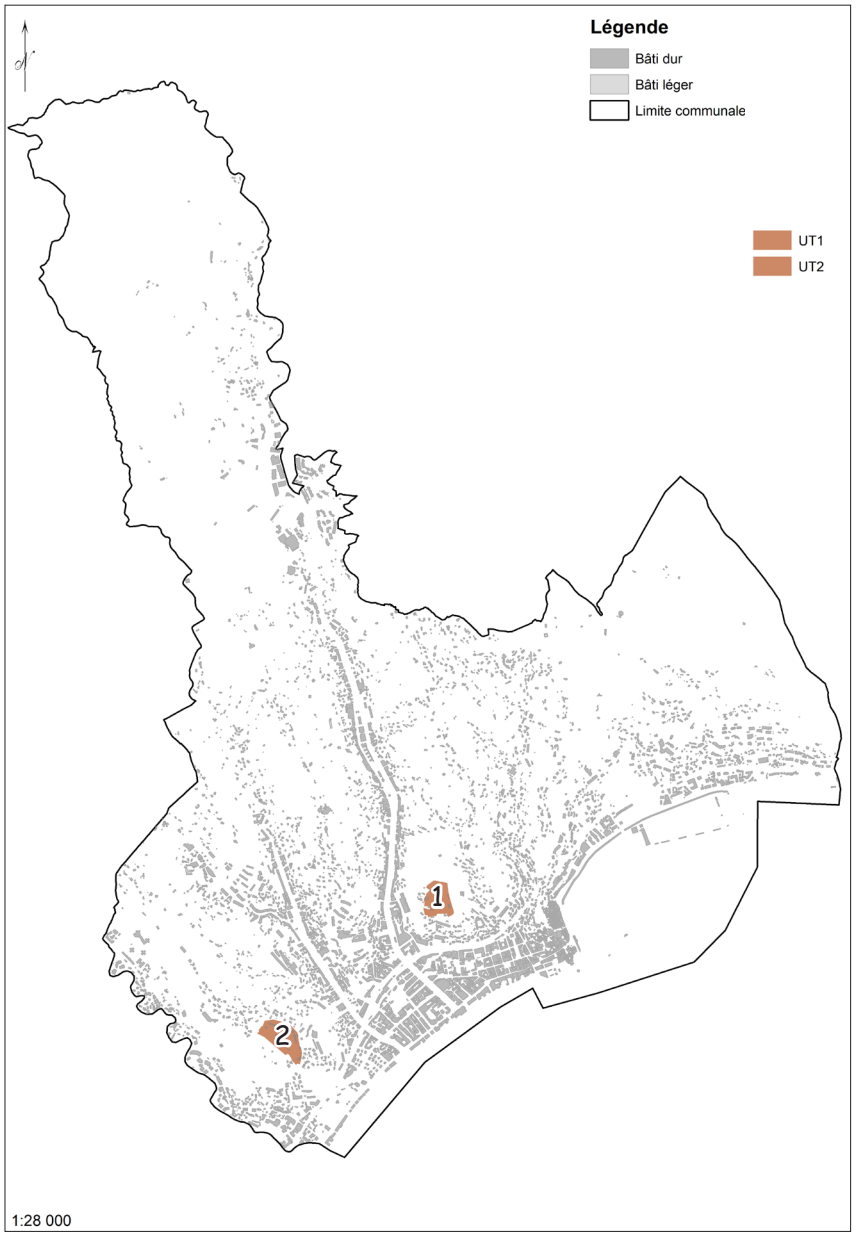
L'inscription de ces secteurs dans une zone spécifique au PLU confirme la volonté communale de renforcer les activités touristiques à Menton ; élément essentiel de l'attractivité et du dynamisme communal.

La délimitation de ces deux zones UT apporte, par ailleurs, des éléments de réponse aux orientations suivantes définies dans le PADD :

√ ***Engager une véritable réflexion urbaine sur les espaces à enjeux en mutation et stratégiques pour Menton afin d'engager une nouvelle dynamique de développement***

√ ***Renforcer le dynamisme économique local***

→ Inscription dans un zonage spécifique les zones particulièrement dédiées aux activités touristiques et d'hébergement, et notamment le centre de vacances Roger Latournerie.

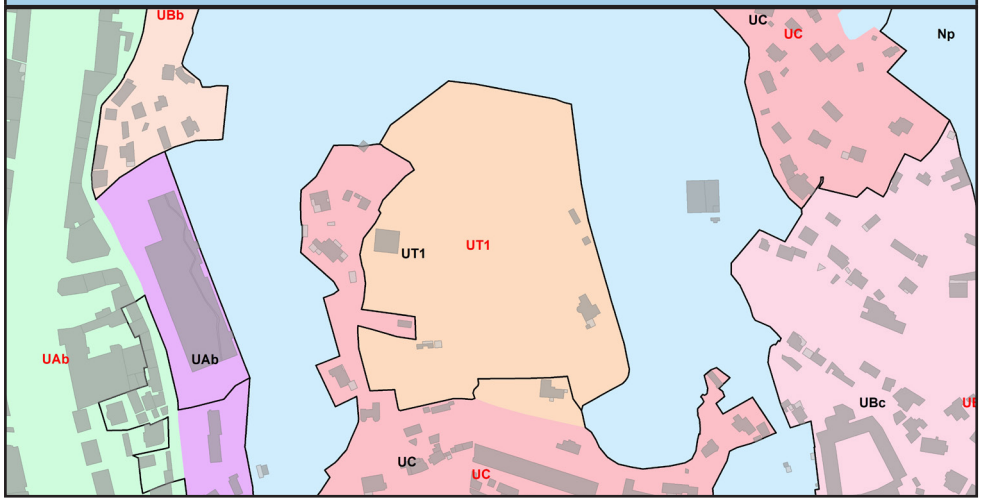


Localisation des zones UT sur le territoire communal

2.1 - Les zones urbaines

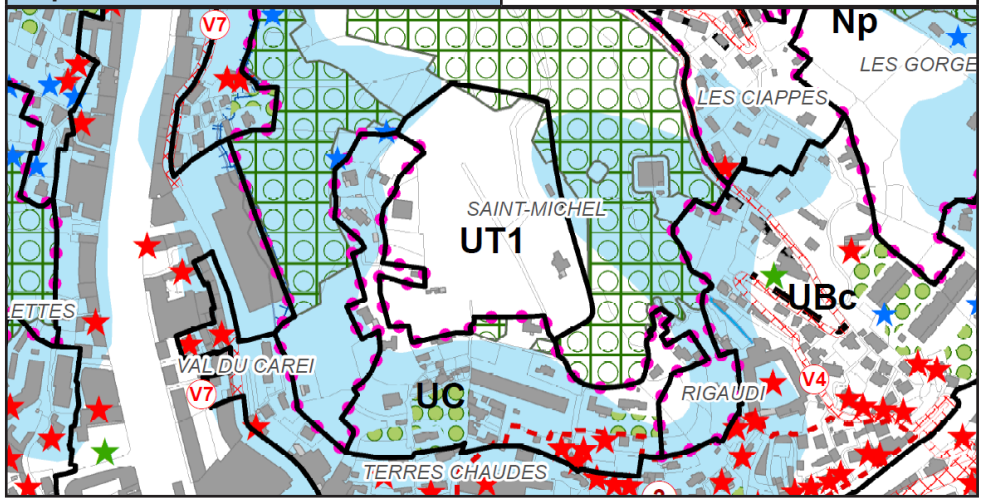
ZONES UT1 et UT2	
Caractéristiques actuelles	Zone UT1 - Le camping Saint-Michel : Le secteur UT1 couvre l'emprise du camping municipal Saint-Michel et les activités touristiques attenantes (auberge de jeunesse, restaurants, etc.). Il se situe sur le plateau Saint-Michel, au Nord du centre historique 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. Zone UT2 - L'ancien centre de vacances Roger Latournerie : Ce secteur couvre la propriété de l'ancien centre de vacances pour mineurs Roger Latournerie situait Corniche des Serres de la Madone. Le terrain se déploie en pente douce suivant un axe Nord-Sud et se compose de plusieurs bâtiments existants.
Vocation de la zone au PLU	Zone UT1 : le réaménagement et la requalification du camping et des activités qui lui sont liées. Zone UT2 : hébergement et activités touristiques.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zone UT1 - Le camping Saint-Michel : Une parcelle qui était classée en zone UT au PLU en vigueur bascule au sein de la zone UC dans le PLU révisé. Cette parcelle appartient à un propriétaire privé sans lien avec l'activité du camping. Une petite partie de l'espace boisé classé de cette parcelle est supprimé au regard de l'état existant : espace minéralisé, présence d'une piscine. Zone UT2 - L'ancien centre de vacances Roger Latournerie : Le projet prévoit la construction et l'extension de bâtiments à usage de résidence de tourisme comprenant la restauration de 3 bâtiments existants et la création d'un nouveau bâtiment en complément des démolitions. Les bâtiments existants concernés par le projet seront mis aux normes réglementaires et réaménagés. En complément, le projet prévoit la construction de 2 parcs de stationnement semi-enterrés. Le projet, par les éléments nouveaux, définit une architecture de terrasses plantées afin de végétaliser abondamment et ainsi dialoguer avec l'architecture topographique existante. Restanques, jardinières, zone des terrasses sous les pergolas, jardins sur les toits, autant d'éléments venant s'insérer naturellement sur le site. Par rapport au PLU en vigueur, l'ensemble du secteur Latournerie est classé en zone UT2. Dans le cadre du PLU révisé, et comme vu précedemment, la partie centrale bascule en zone UM. Le PAPAG est supprimé (caduc depuis mars 2023).
Autres dispositions réglementaires	• Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Espaces boisés classés • Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UT	7,5 ha

ZONE UT1 - Camping Saint-Michel / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

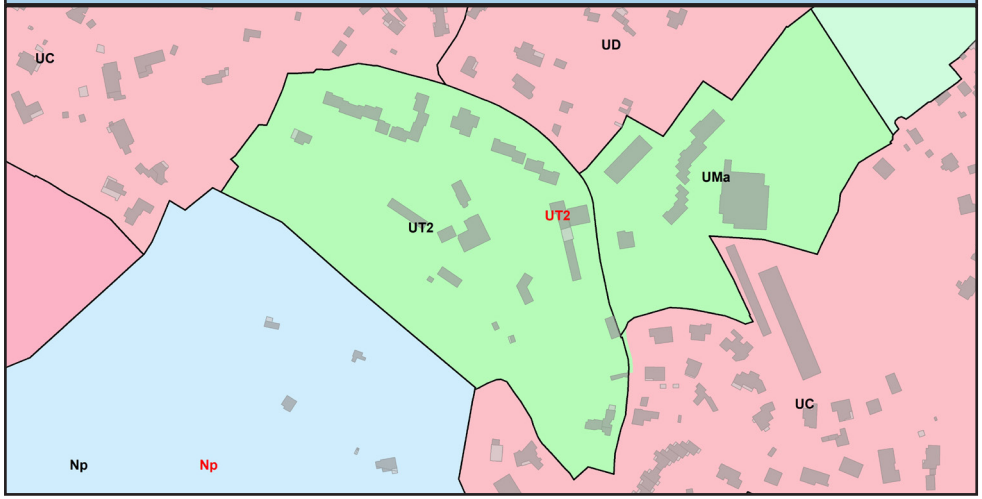


ZONE UT1 - Camping Saint-Michel / PLU révisé

Superficie au PLU	3,3 ha

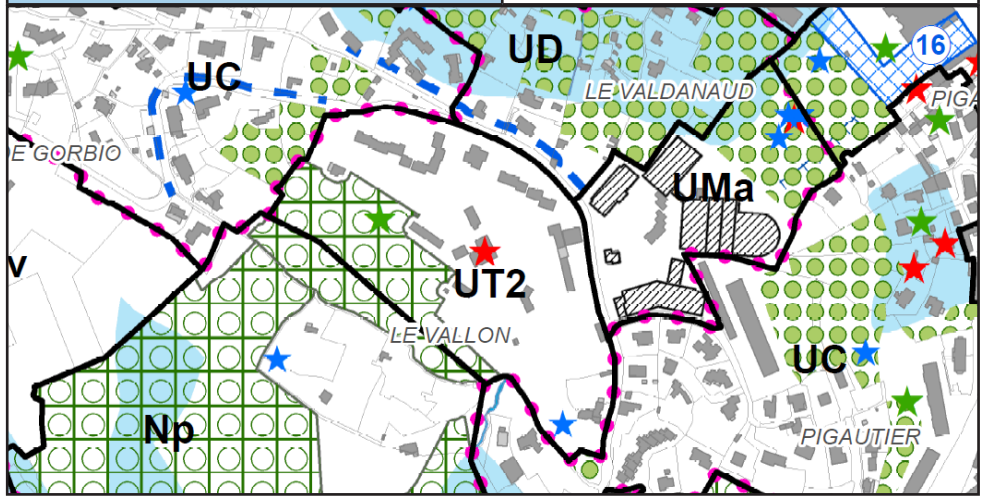


ZONE UT2 - Latournerie / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UT2 - Latournerie / PLU révisé

Superficie au PLU	4,2 ha



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

La zone UT - Zone dédiée aux activités touristiques

• Dispositions réglementaires 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.

Articles 1, 2 et 3

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, ainsi que l'hébergement hôtelier, logements etc sont autorisées.

Article 4

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.

Actuellement au PLU en vigueur, l'emprise au sol n'est pas réglementé.
Dans le cadre de la révision du PLU, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UT1 et à 30 % en zone UT2.

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, la hauteur frontale des constructions est limitée à celle du bâtiment principal existant (correspondant à la Villa des frères Cernuschi), sans pouvoir dépasser un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables.

Article 5

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.

Article 6

Pour la zone UT1, les espaces perméables doivent représenter à minima 70% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima les deux tiers seront traités en espace vert de pleine terre. Pour la zone UT2, les espaces perméables doivent représenter à minima 50%.

Ces espaces permettront de préserver le caractère naturel et paysager du plateau Saint-Michel sur lequel est implanté le camping ainsi que les espaces végétalisés du secteur Latournerie.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

Enfin, les espaces boisés classés et éléments du patrimoine naturel protégés, identifiés sur le document graphique, devront être sauvegardés.

Article 7

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 camping, de services etc. Dans ce cadre, le PLU définit des dispositions réglementaires adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par de telles activités.

Articles 8 et 9

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.
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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UZ - Zone dédiée aux activités artisanales, commerciales et industrielles

A Menton, la zone UZ correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles (UZb), commerciales (UZc) et artisanales (UZa) situés dans la partie Nord du territoire communal, dans le quartier du Haut-Careï/Saint-Roman.

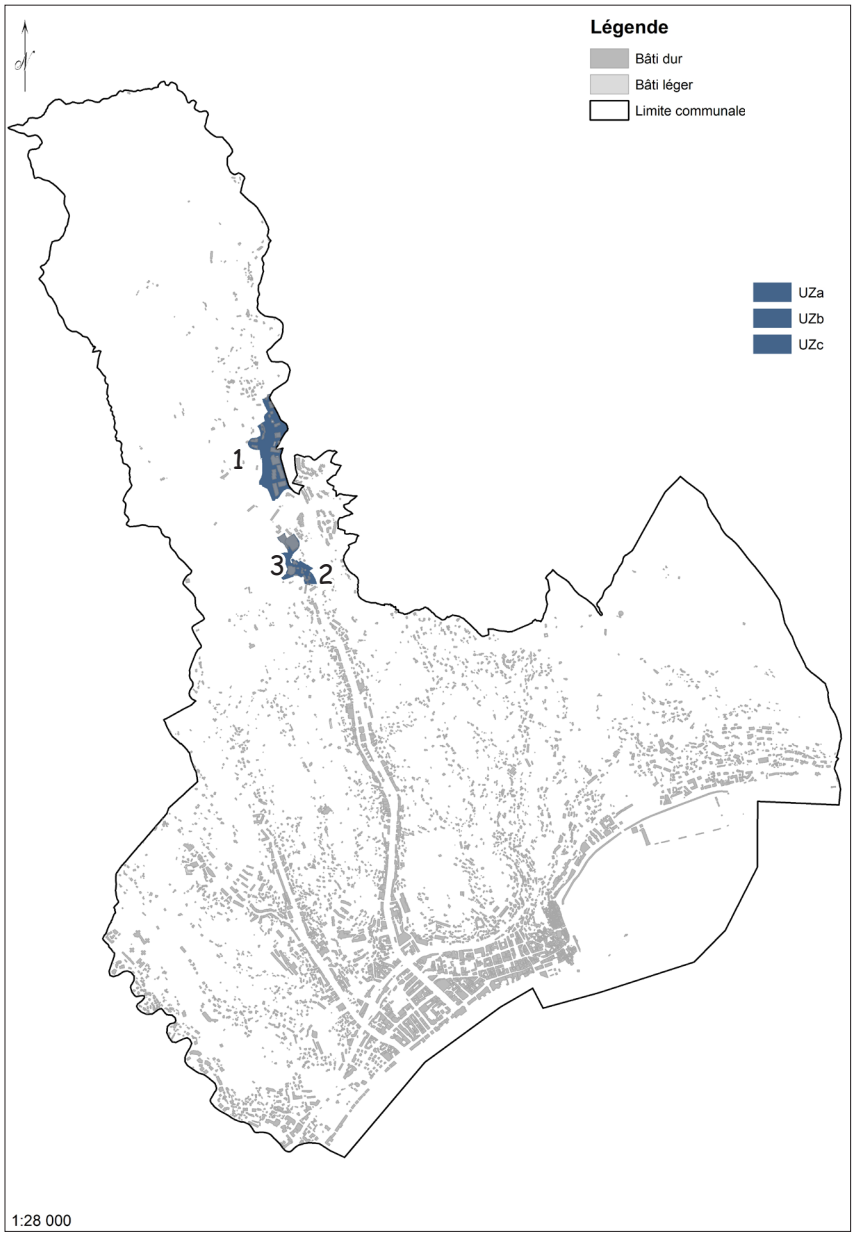
Le renforcement des activités industrielles, commerciales et artisanales apparaît comme une priorité pour la Municipalité. En inscrivant ces secteurs au sein de la zone UZ, le PLU affiche clairement la volonté communale poursuivie.

La délimitation de la zone UZ permet, par ailleurs, de répondre aux orientations suivantes du PADD :

√ ***Requalifier les « entrées de ville »***
√ ***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***
√ ***Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement***

→ Inscription en zone UZ et création de sous-secteurs spécifiques en fonction de la vocation de la zone : UZa - à vocation artisanale -, UZb - à vocation industrielle -, UZc - à vocation commerciale -.

→ Dispositions réglementaires favorisant l'installation d'activités.



Localisation des zones UZ sur le territoire communal

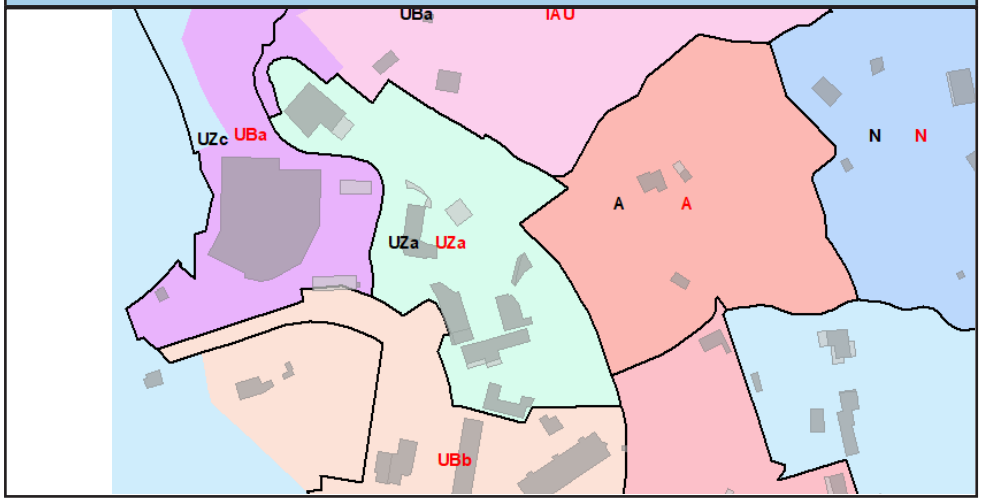
2.1 - Les zones urbaines

ZONES UZa, UZb et UZc	
Caractéristiques actuelles	Zone UZa - La zone artisanale de Saint-Roman : 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. Zone UZb - La zone d'activités du Careï : 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. 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. La partie Ouest de la zone est en partie concernée par des aléas fort de glissement de terrain. 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. Zone UZc - La zone commerciale du Haut-Careï : Cette zone se situe au Nord du territoire communal implanté de part et d'autre de la route de Sospel (RD 2566) et de la voie d'accès à l'autoroute. Elle regroupe l'Intermarché et la zone commerciale «Les Terrasses du Careï».
Vocation de la zone au PLU	Activités industrielles, artisanales et commerciales.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Zones UZa et UZb : aucun changement. Zone UZc : les espaces commerciales figurent en zone UBa et UBb au PLU en vigueur. Afin de permettre le renforcement de cette zone commerciale, le PLU révisé classe ces espaces dans une zone spécifique. Une petite partie de cette zone a fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation (passage de Np à UZ). Le projet intègre une extension de la surface de vente de l'enseigne Intermarché et surtout de ses surfaces logistiques (contraintes/réduites en situation actuelle), la création de cellules commerciales / café-restaurant, l'extension de la pharmacie ainsi que l'installation d'un équipement de loisir. L'ensemble comprendra un parking. Cette extension de l'offre de stationnement permettra de résorber les problèmes de stationnement recensés actuellement et d'offrir des capacités de parking relais en entrée de ville Nord de Menton. Dans le cadre de ce projet, il est envisagé la création d'une voie d'accès directement raccordée au giratoire RD22A / RD2566 (accès à A8) au Nord du site ceci, afin d'améliorer/optimiser la desserte du secteur et notamment le fonctionnement du carrefour Route de Sospel – Avenue de St Roman.

2.1 - Les zones urbaines

ZONES UZa, UZb et UZc	
Autres dispositions réglementaires	• Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Emplacement réservé voirie • Zone non aédificandi
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone UZ	11,7 ha

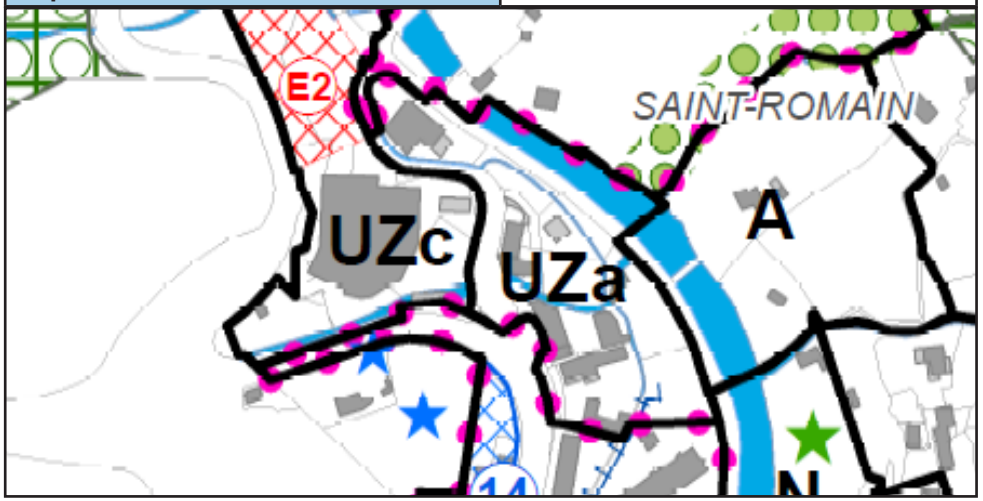
ZONE UZa - Saint-Roman / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



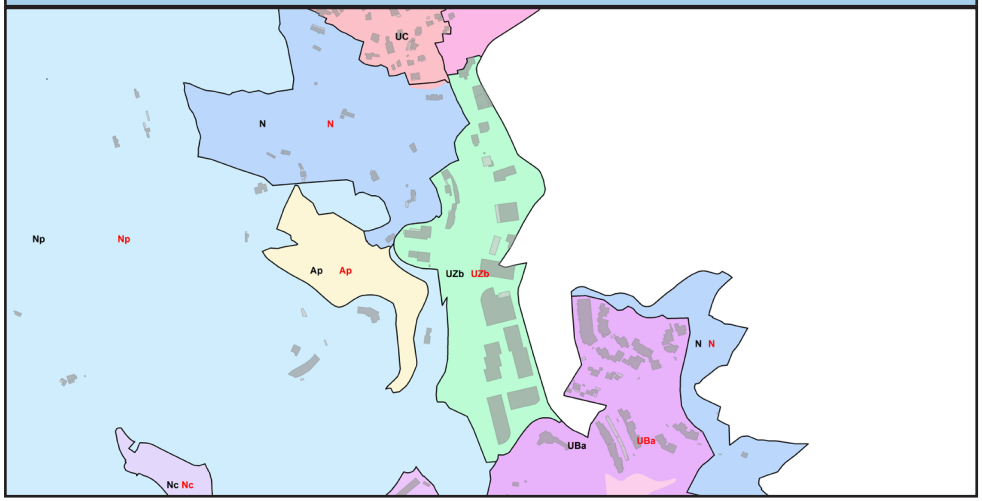
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UZa - Saint-Roman / PLU révisé

Superficie au PLU	*1,2 ha*

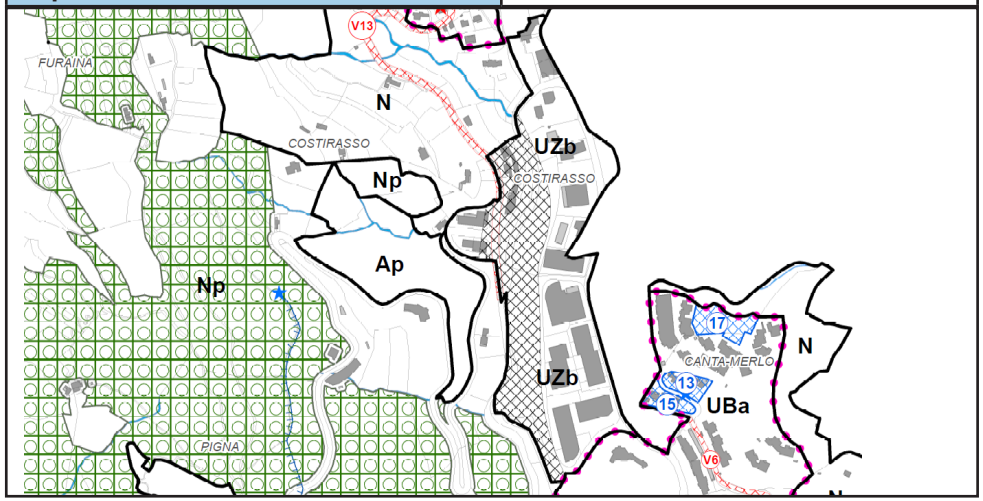


ZONE UZb - Zone d'activités du Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

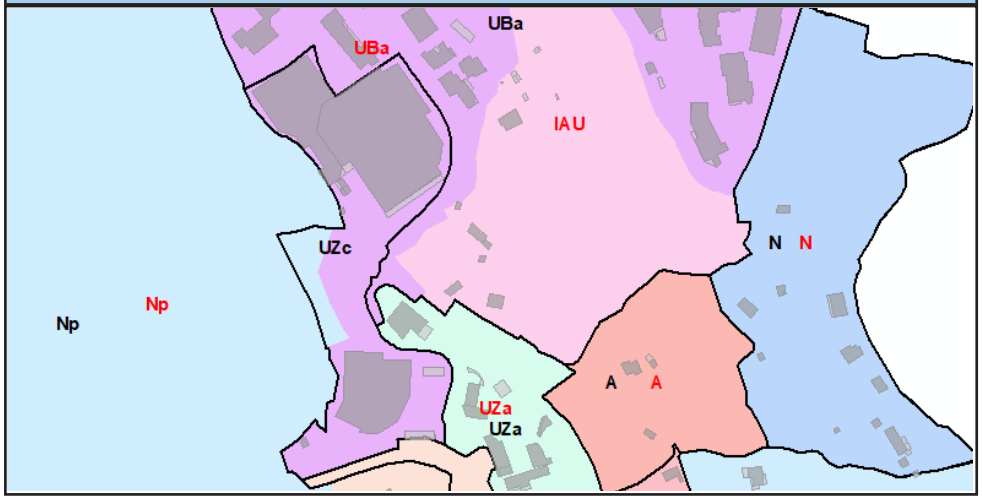


ZONE UZb - Zone d'activités du Careï / PLU révisé

Superficie au PLU	8,4 ha

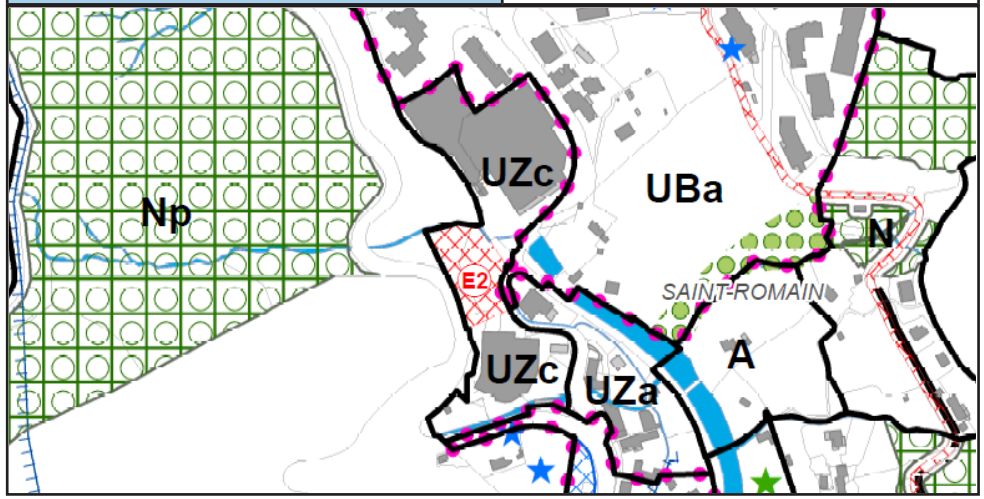


ZONE UZc - Zone commerciales du Haut-Careï / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE UZc - Zone commerciales du Haut-Careï / PLU révisé

Superficie au PLU	2,1 ha



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

La zone UZ - Zone dédiée aux activités artisanales, commerciales et industrielles

- **Dispositions réglementaires de la zone UZ**

Les règles édictées pour la zone UZ correspondent à sa vocation, dédiée aux activités artisanales en zone UZa, industrielles en zone UZb et commerciales en zone UZc.

Articles 1, 2 et 3

Au travers de ces articles, le PLU assure le maintien de la fonction économique, industrielle, commerciale 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 commerciales, industrielles et artisanales sont admises, à savoir l'habitat, les bureaux, les services, la restauration etc.

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.

Article 4

En raison de la destination de la zone, le recul minimum des constructions est fixé à 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cela permet, notamment, de créer un espace tampon dédié au stationnement et au traitement paysager.
En zone UZc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives, le PLU fixe un recul à 5 m.

Les reculs autorisés permettront une certaine densification de la zone, en réponse aux besoins de développement des activités présentes.

Compte-tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la distance séparant deux constructions sur une même propriété est non réglementée.

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 pour les zones UZa et UZb. Elle est non réglementée pour la zone UZc.

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 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.
Pour le secteur UZc, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 28,50 mètres pris à partir du terrain naturel apparent ou excavé.
Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne pourront faire l'objet d'aucune surélévation, à l'exception d'installation de structures porteuses d'énergies renouvelables.

Article 5

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.

Article 6

Dans le PLU en vigueur, les surfaces perméables ne sont pas réglementées.
Dans le cadre du PLU révisé, pour les secteurs UZa et UZb, les espaces perméables doivent représenter à minima 15% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur concerné dont à minima un quart sera traité en espace vert de pleine terre. Pour le secteur UZc, les espaces perméables ne sont pas règlementés.

Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

2.1 - Les zones urbaines

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.
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.
Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.2 - Les zones agricoles

La zone A - 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.

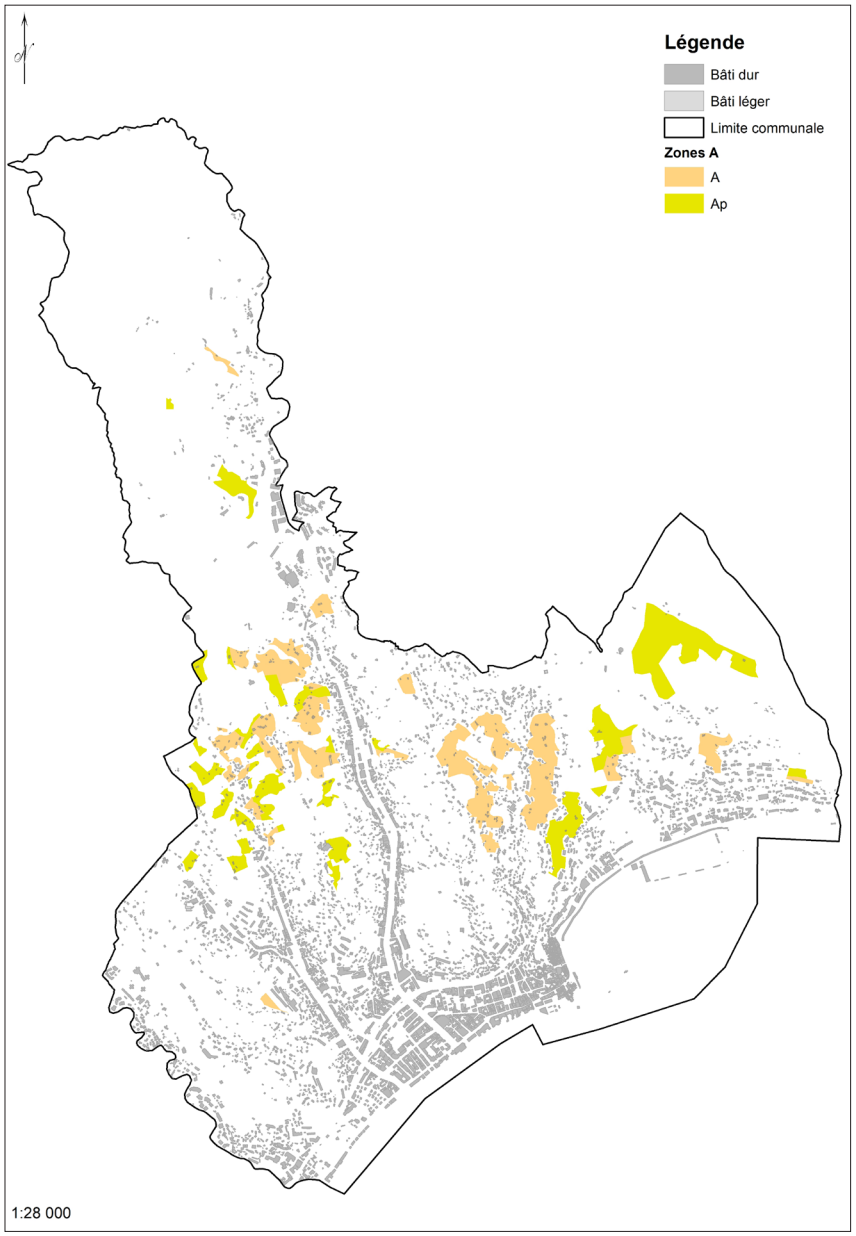
Un sous-secteur Ap est également identifié dans le projet communal. Il concerne les espaces agricoles ou au potentiel agricole avéré inscrit dans des espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

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***
√ ***Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue***
√ ***Renforcer le dynamisme économique local***
√ ***Accompagner la dynamique agricole liée à l'agrumiculture***

→ Identification des terres à vocation agricole et inscription en zones A ou Ap dans le PLU
→ Mise en place de dispositions réglementaires spécifiques favorisant la création de bâtiments nécessaires aux activités agricoles.



Localisation des zones A sur le territoire communal

2.2 - Les zones agricoles

Les secteurs A - Zones à vocation agricole

Menton est une commune où l'agriculture conserve une place importante en tant qu'activité économique.

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).

Ces cultures se pratiquaient depuis les portes de la ville jusque sur les plateaux du Moyen pays, dans des petits jardins ouverts. Ce mode d'exploitation de la terre s'est fait par la création de terrasses - les restanques, tenues par des murets en pierres sèches, percés de canaux - les barmes, pour irriguer les cultures.
Le morcellement des propriétés au fil du temps a conduit à la multiplication des chemins ruraux, qui les desservaient.

Les pentes traditionnellement cultivées, de plus en plus mitées par l'habitat, sont constituées d'un réseau d'espaces ruraux, s'appuyant sur les restanques couvertes de cultures maraîchères, d'orangers, d'oliviers et autres paysages témoins de l'activité agricole passée de Menton.

Lors du PLU antérieur un important travail de terrain, à la parcelle a été mené par les services municipaux et 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).
Sur les secteurs du Fossan, des Ciappes et de la Colle/Baousset, des terres anciennement agricoles ont fait l'objet d'un classement en zone A afin de préserver le caractère historiquement agricole de ces terres et de valoriser ce patrimoine agricole.

La zone A du PLU recouvre ainsi 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 du PLU en vigueur.
La zone A représente 57,4 ha contre 57,3 ha au PLU antérieur.
La révision du PLU renforce les dispositions réglementaires de cette zone conformément aux recommandations de la CDPENAF du 12.4.2023.

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

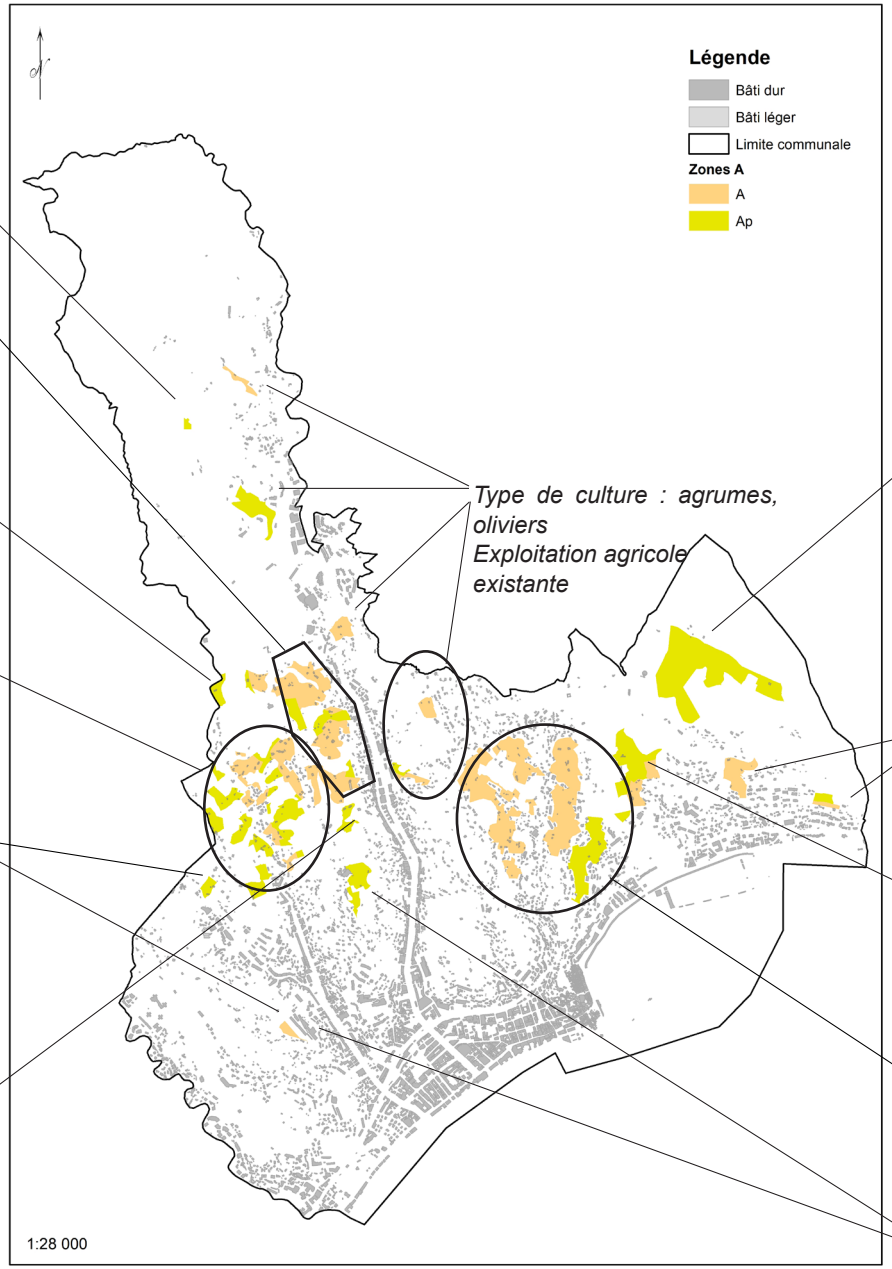
La zone Ap regroupe des secteurs agricoles inscrits au sein de sites protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes (espaces naturels remarquables terrestres, espaces boisés et paysagers significatifs).
Dans ces espaces, conformément aux dispositions de la loi Littoral et ses 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, les dispositions du R.121-5 du CU devront être respectées.

La zone Ap représente 52,8 ha dans le PLU révisé contre 52,3 ha au PLU en vigueur.

2.2 - Les zones agricoles



Type de culture : agrumes, chênes truffiers

Exploitations agricoles existantes
Type de culture : agrumes, oliviers, vignes
Restanques

Type de culture : oliviers

Terrains exploités ou potentiellement exploités après remise en état des sites dans le cadre du développement de la culture du citron de Menton + avocatiers, oliviers et maraîchage
Exploitations agricoles existantes
Restanques

Exploitations agricoles existantes

Type de culture : maraîchage, mimosas, agrumes

Type de culture : agrumes, oliviers
Exploitation agricole existante

Anciens terrains agricoles : terrains aménagés en restanques, faiblement colonnisés par les boisements

Projet de plantations d'agrumiers

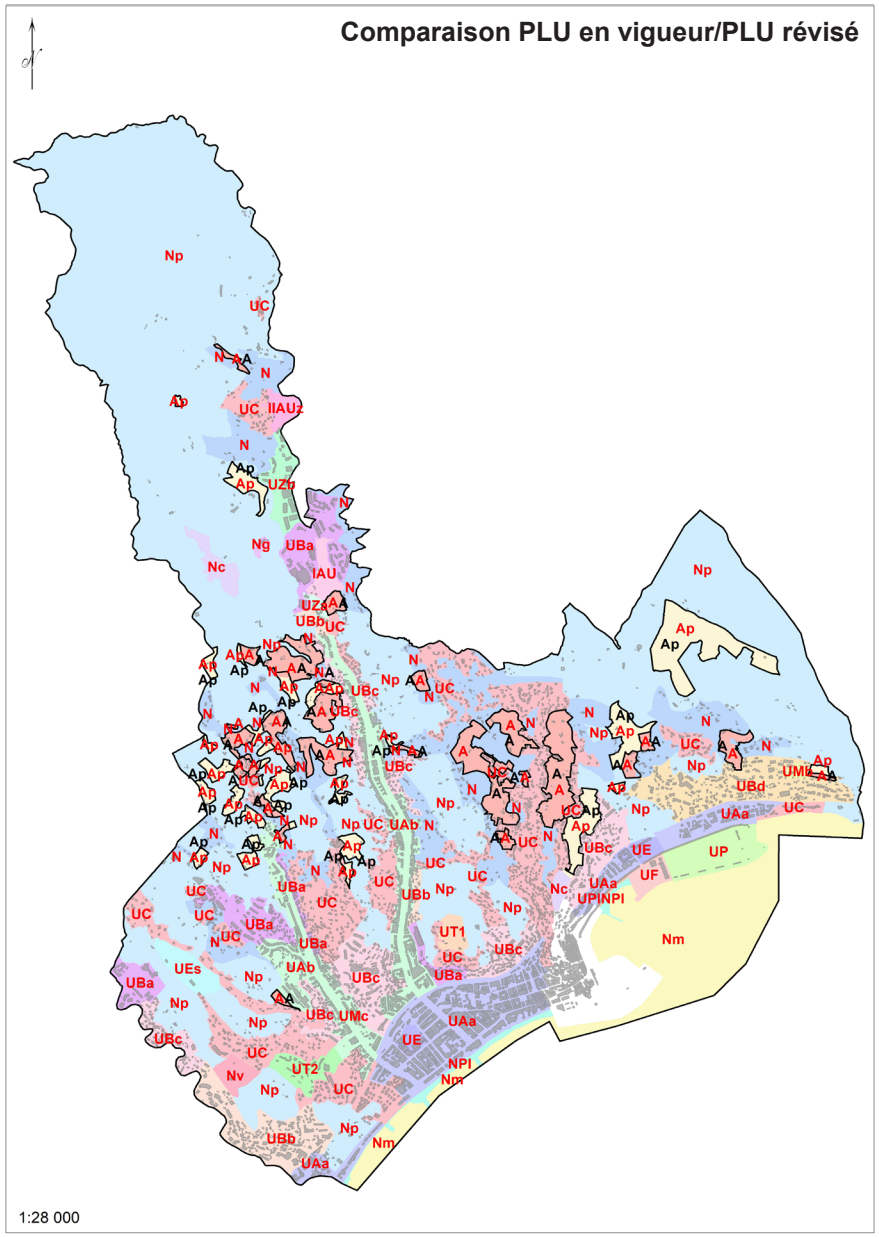
Terrains aménagés en restanques et en partie exploités : plantations agrumiers et oliviers

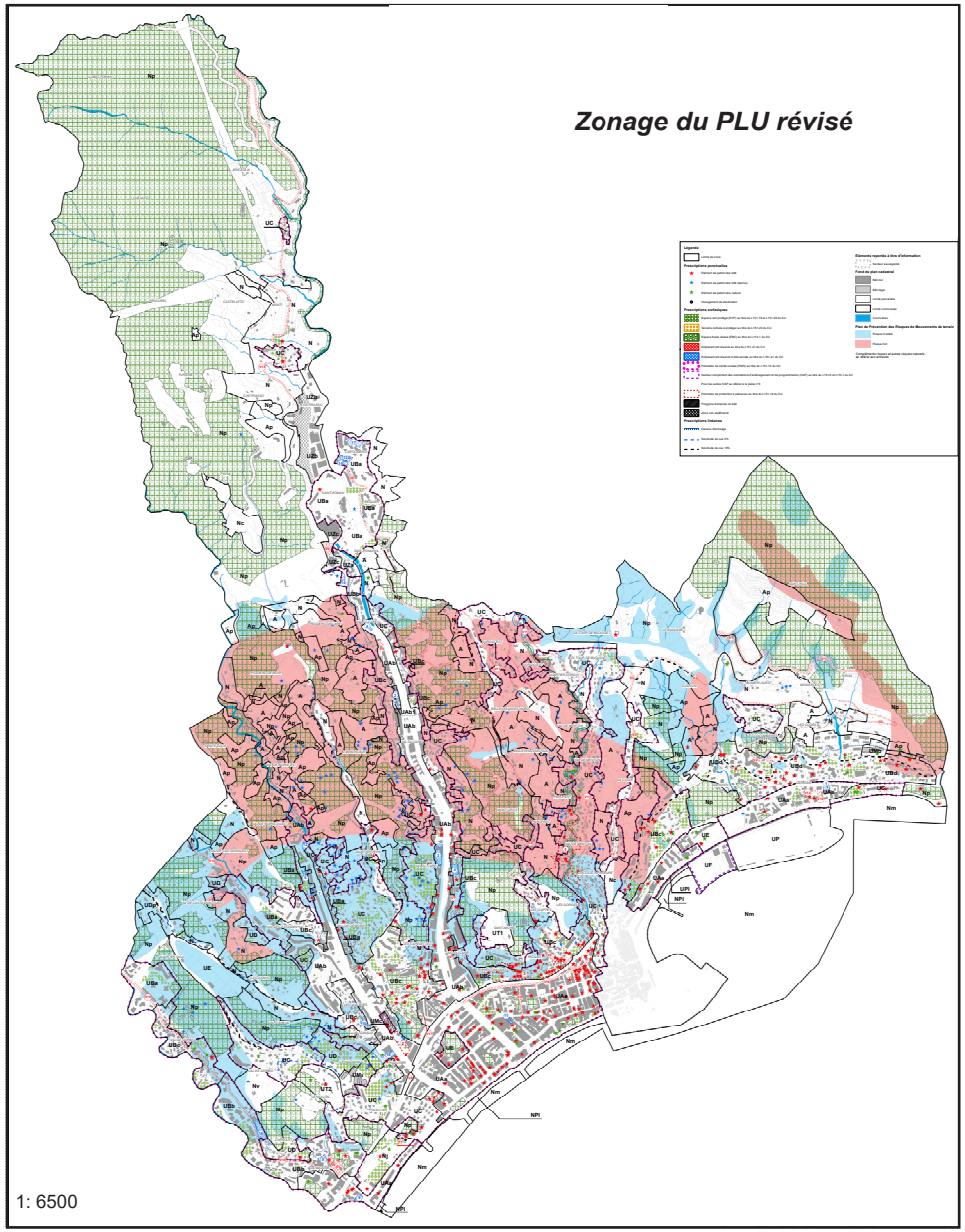
Terrains partiellement aménagés en restanques, reconversion envisagée par la commune : projet de développement de la culture du citron
Exploitation agricole

Exploitations agricoles existantes
Type de culture : agrumes / plantes à parfum / oliviers

Type de culture : maraîcher, agrumes

2.2 - Les zones agricoles





U Zonage du PLU approuvé

U Zonage du PLU révisé

La zone A (sous-secteur Ap) - Zone dédiée aux activités agricoles

- **Dispositions réglementaires de la zone A**

Les règles édictées pour la zone A évoluent pour se conformer aux recommandations de la CDPENAF.
Ces dispositions visent à maintenir, préserver et développer les activités agricoles sur le territoire communal, conformément à la volonté de la Municipalité.

Articles 1, 2 et 3

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.

Article 4

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.

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.

Article 5

Le PLU dicte des recommandations architecturales particulières afin d'inciter à une certaine qualité, en harmonie avec les sites et paysages environnants.

Article 6

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter 80% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée dont à minima les trois quart seront traités en espace vert de pleine terre.

Les arbres sont également protéger.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.
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. Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.3 - Les zones naturelles

La zone N (sous-secteurs Nc, Nj, Np, Npi 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.

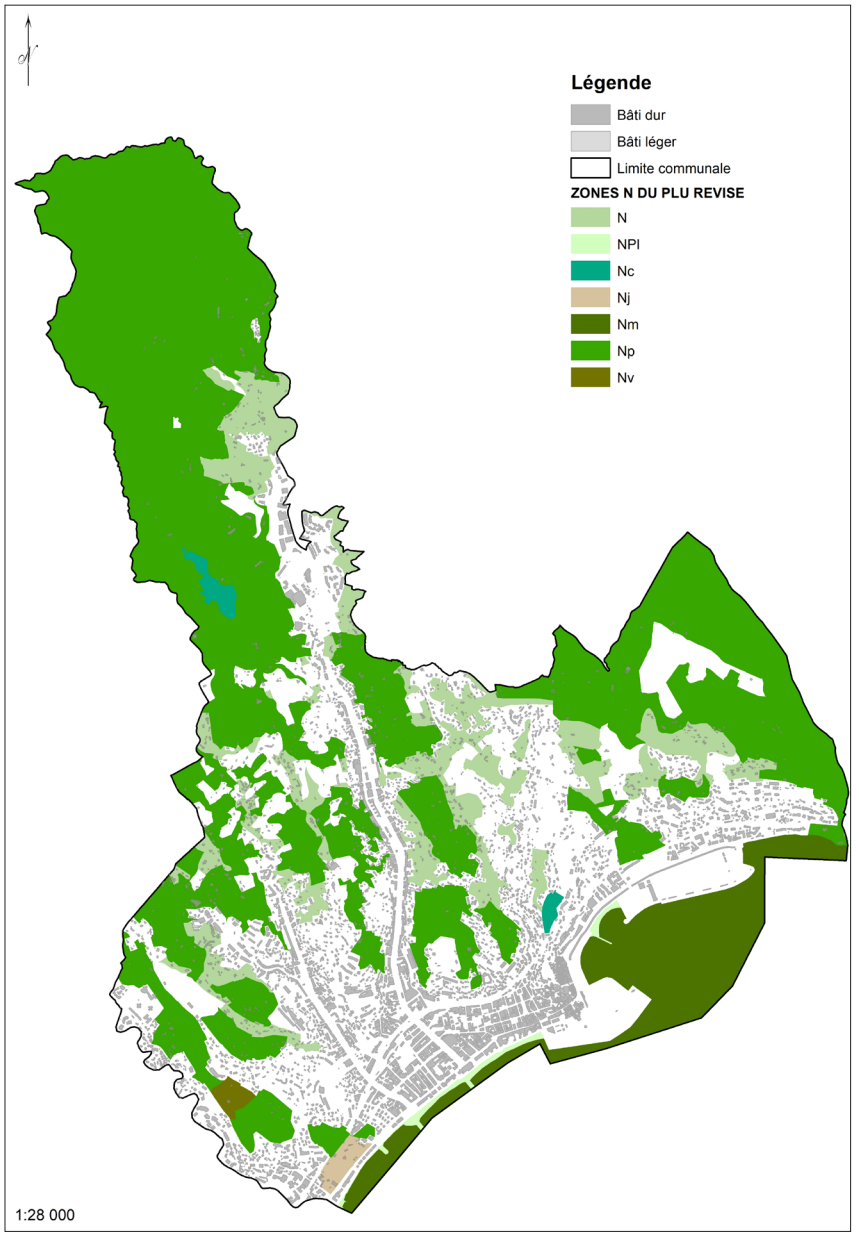
La zone N compte également certains secteurs présentant des vocations particulières :

- **La zone Np** : espaces naturels protégés au titre du réseau Natura 2000 ou de la DTA des Alpes-Maritimes ;
- **La zone Nj** : jardin du Palais Carnolès et parc de jeux en plein air ;
- **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 aux espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime ;
- **La zone NPI** correspondant aux secteurs des plages.

Les zones N du PLU en vigueur sont maintenues et sont renforcées dans le projet de révision de PLU.
Une réduction de la zone NP est à noter dans le Haut-Careï afin de permettre la réalisation de l'extension du projet Intermarché et dans le secteur des Ciappes afin de rectifier une erreur matérielle du PLU en vigueur.

La zone N répond, par ailleurs, aux orientations définies dans le PADD :

√ ***Préserver de toute nouvelle urbanisation les sites et paysages caractéristiques et identitaires de Menton qui, par leur qualité et leur***



La localisation des zones N sur le territoire communal

importance, constituent le patrimoine vivant de Menton et remplissent des services éco-systémiques

√ ***Maintenir la dominante naturelle des côteaux qui surplombent la ville et les vallons structurants de Menton : le Careï, le Borrigo, le Val de Gorbio***

√ ***Sauvegarder les ensembles urbains remarquables, les patrimoines bâtis et paysagers***

√ ***Pérenniser les espaces affectés aux activités forestières***

√ ***Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement***

√ ***Protéger la richesse biologique et écologique en conservant la trame verte et bleue***

√ ***Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale***

√ ***Conserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité***

√ ***Assurer la préservation de la trame bleue et veiller à une gestion économe des ressources naturelles***

√ ***Affirmer Menton comme Ville jardin par une trame verte communale de qualité***

√ ***Concevoir un territoire résilient face aux risques naturels : incendie, mouvements de terrain et inondation***

√ ***Prendre en compte les espaces urbanisés sensibles de la Directive Territoriale de l'Aménagement des Alpes-Maritimes dans les réflexions urbaines***

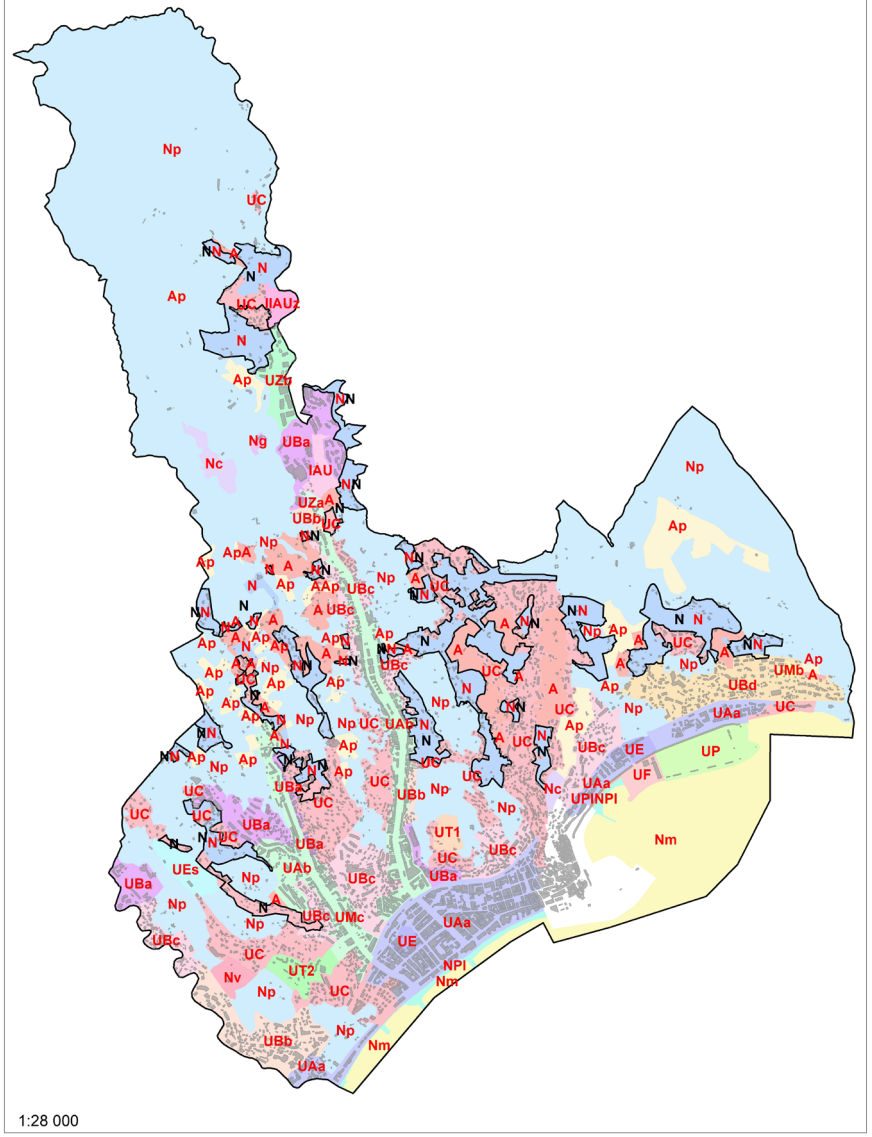
√ ***Renforcer le dynamisme économique local***

→ Classement des espaces protégés, notamment au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, en zone Np
→ Identification des zones naturelles et mises en place de dispositions réglementaires spécifiques
→ Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'espaces verts protégés pour les secteurs végétalisés les plus caractéristiques
→ Classement des cours d'eau ou des vallons en zone naturelle

2.3 - Les zones naturelles

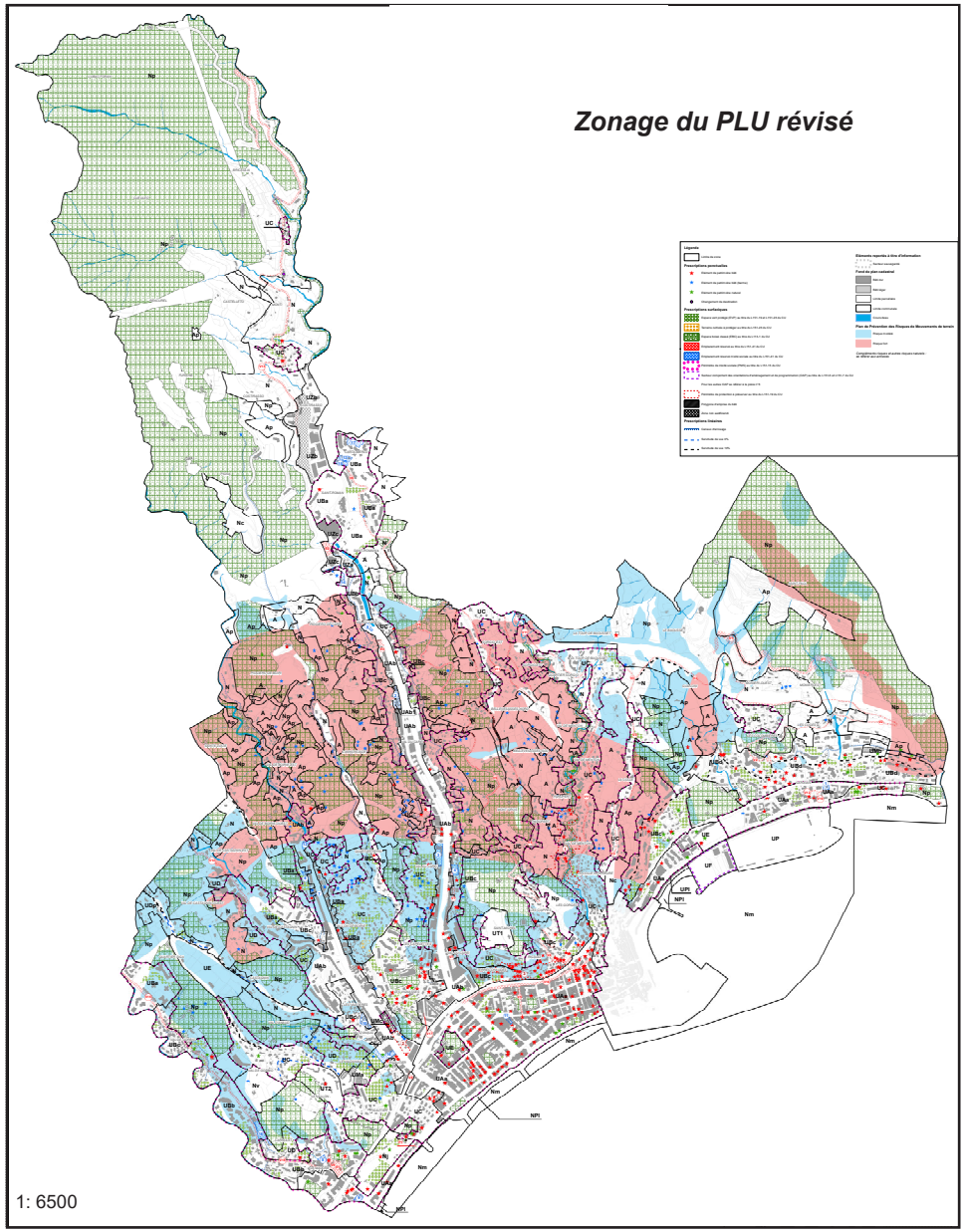
ZONE N	
Caractéristiques actuelles	La zone naturelle «N» correspond aux espaces naturels et forestiers, équipés ou non, qui ne font l'objet d'aucune protection particulière mais qu'il apparaît impératif de sauvegarder en raison : - soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages 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.
Vocation de la zone au PLU	Classement en zone naturelle confirmant la vocation de la zone et assurant la préservation des espaces naturels - maîtrise de la constructibilité notamment avec l'autorisation des seules extensions mesurées du bâti existant. Protection des biens et des personnes par rapport aux risques naturels. Réponse aux besoins liés aux activités sportives et de loisirs mais également de tourisme.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	L'élaboration du PLU a permis l'identification des espaces naturels existants et la création d'une zone N pour assurer leur protection. Outre les grands espaces naturels, cette zone N est également issue d'un redécoupage de parcelles non bâties en frange des zones urbanisées et des zones périurbaines ayant un caractère naturel à préserver aujourd'hui. De plus, les espaces vierges soumis à un risque notamment inondation ont été intégrés à la zone naturelle du PLU. La zone N est également réduite de 567,5 m² afin d'intégrer un bâtis en zone UC et rectifier une erreur matérielle du PLU en vigueur.
Autres dispositions réglementaires	• Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Espaces boisés classés • Eléments de paysage • Éléments du patrimoine dont les caractéristiques figurent en annexe du PLU • Emplacements réservés
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone N	141,6 ha

Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



1:28 000

Zonage du PLU révisé

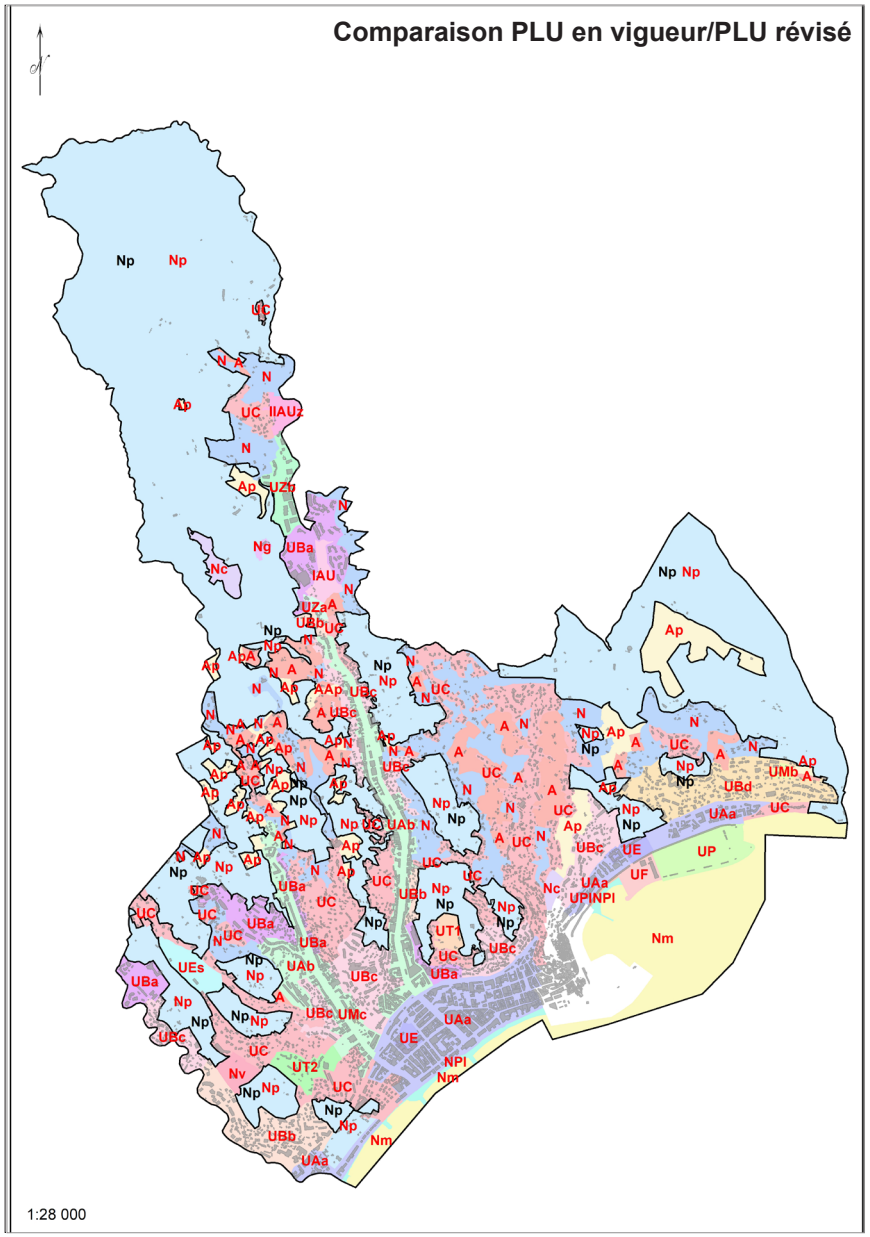


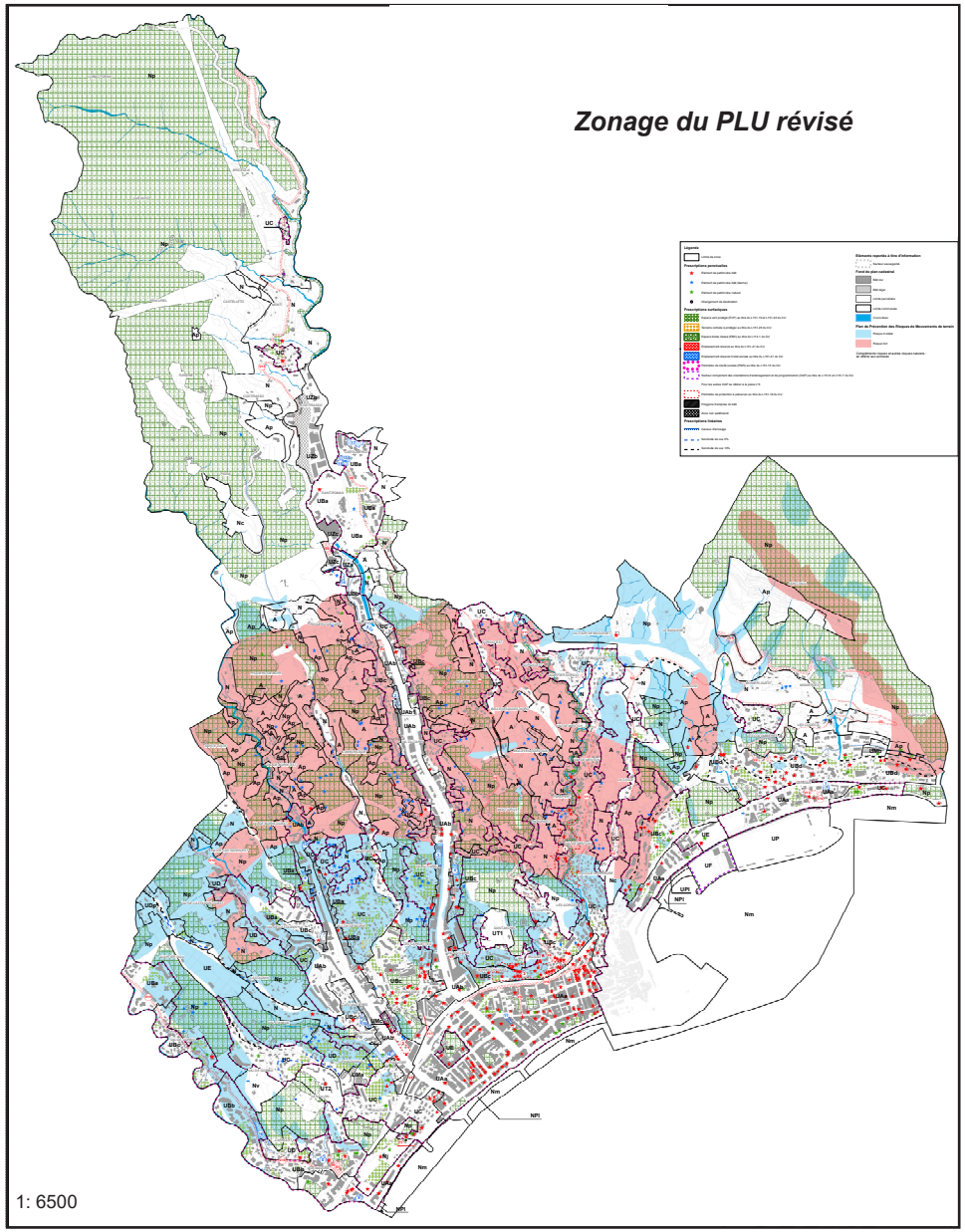
1: 6500

U Zonage du PLU approuvé

U Zonage du PLU révisé

ZONE Np - Zones naturelles protégées	
Caractéristiques actuelles	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. Il s'agit d'appliquer les dispositions du R.121-5 du CU. Le changement de destination est également autorisé pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage.
Vocation de la zone au PLU	Zones naturels protégées. 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.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Réduction de la zone Np pour rectifier une erreur matérielle (0,13 ha d'ouverture à l'urbanisation pour réintégrer du bâti existant - il ne s'agit pas de consommation d'ENAF) et pour permettre la réalisation du projet d'extension de l'Intermarché (0,15 ha d'ouverture à l'urbanisation en ENAF).
Autres dispositions réglementaires	• Orientations d'Aménagement et de Programmation - TVB/énergies • Espaces boisés classés • Changement de destination
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone Np	671 ha



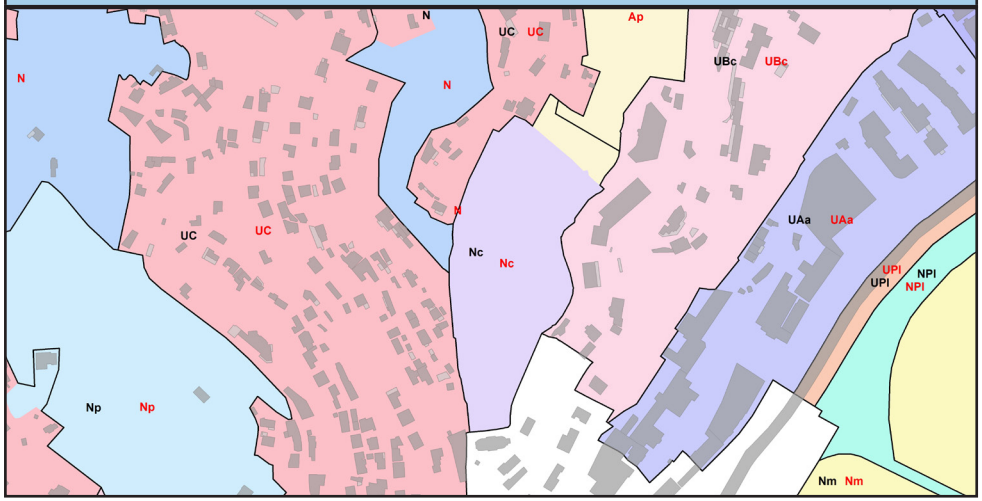


U Zonage du PLU approuvé

U Zonage du PLU révisé

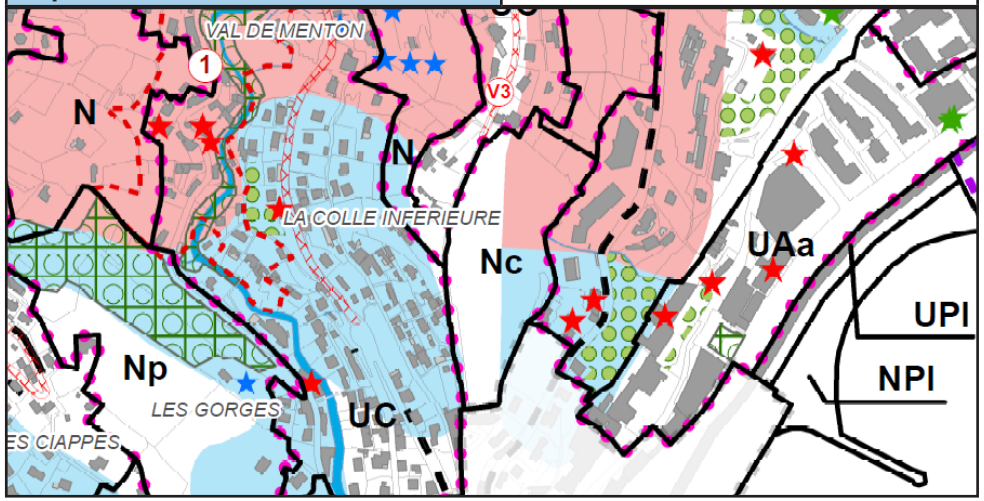
ZONES Nc - Cimetières	
Caractéristiques actuelles	La zone Nc concerne les cimetières communaux en activité. Ils sont au nombre de deux : le cimetière du Trabuquet situé en continuité du centre historique de Menton et le cimetière du Parc du Souvenir, à Monti. Sont autorisés les travaux et aménagements 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 à conditions d'être perméables 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.
Vocation de la zone au PLU	Cimetières communaux.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Nc - Cimetière du Trabuquet - La zone Nc a été agrandie et englobe des terrains communaux situés en zone Ap. Ces terrains communaux pourront permettre à la Municipalité de procéder à un agrandissement du cimetière. La partie des terrains qui bascule de Ap à Nc est en dehors des espaces protégés de la DTA. Aucun changement pour le cimetière du Parc du Souvenir.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone NC	7,2 ha

ZONE Nc - Cimetière du Trabuquet / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé

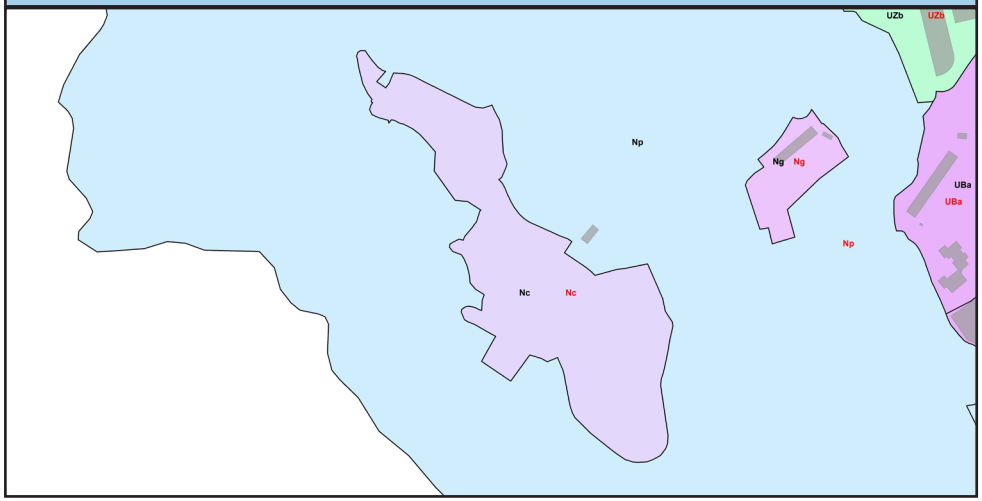


ZONE Nc - Cimetière du Trabuquet / PLU révisé

Superficie au PLU	2,1 ha

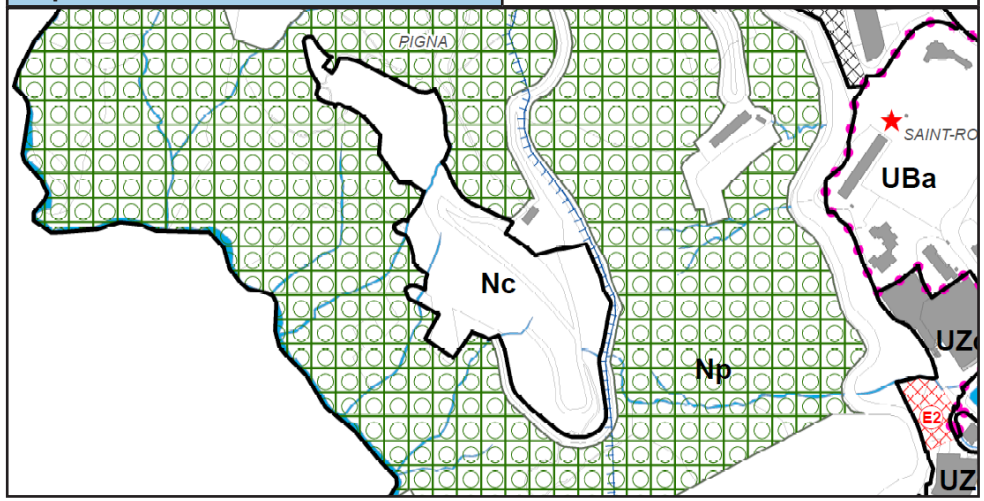


ZONE Nc - Cimetière du Parc du Souvenir / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE Nc - Cimetière du Parc du Souvenir / PLU révisé

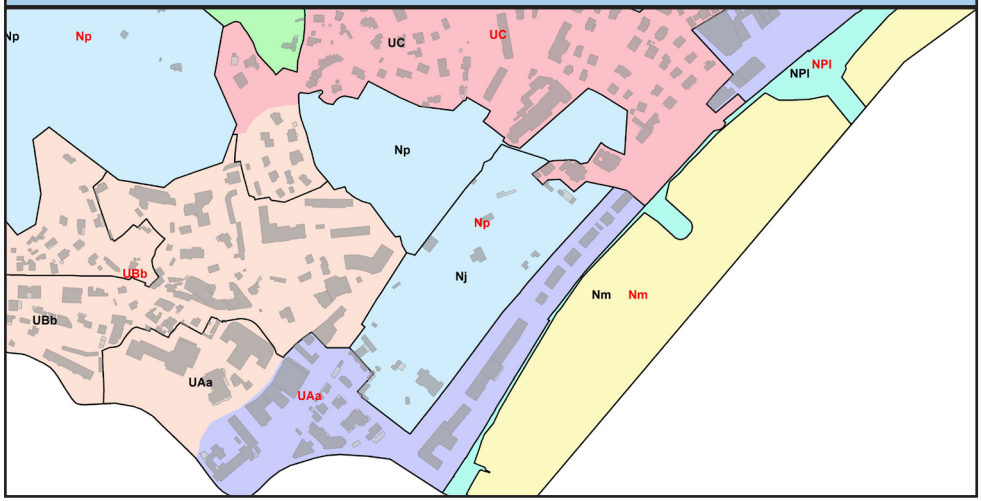
Superficie au PLU	5,1 ha



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

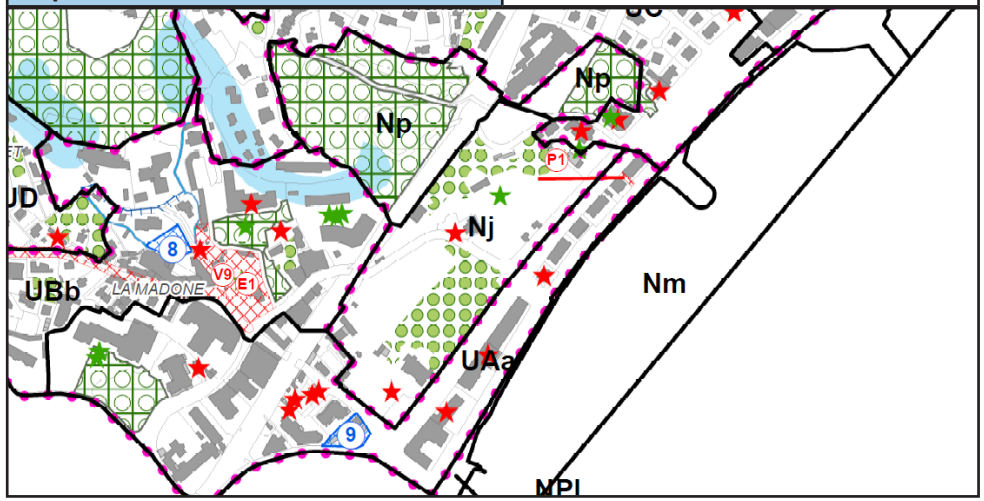
ZONE Nj - Le jardin du Palais Carnolès et aire de jeux en plein air	
Caractéristiques actuelles	Le secteur Nj correspond au jardin du Palais Carnolès, la chapelle de Madone abandonnée depuis des décennies et regroupe l'aire de jeux en plein air. Il se situe à l'Ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin.
Vocation de la zone au PLU	La convention d'occupation du domaine public pour l'exploitation du parc de loisirs KOALAND arrivera à échéance le 16 avril 2025. En l'absence de connaissance d'un éventuel nouveau projet sur le site, la commune souhaite permettre les installations d'activités de loisirs de plein air et maintenir cette vocation dans le respect de la loi littoral et de l'application de la DTA qui classe ce secteur en coupure d'urbanisation.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Nouvelle zone issue de la zone Np du PLU en vigueur.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone Nj	5,2 ha

ZONE Nj - Jardin du Palais Carnolès / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE Nj - Jardin du Palais Carnolès / PLU révisé

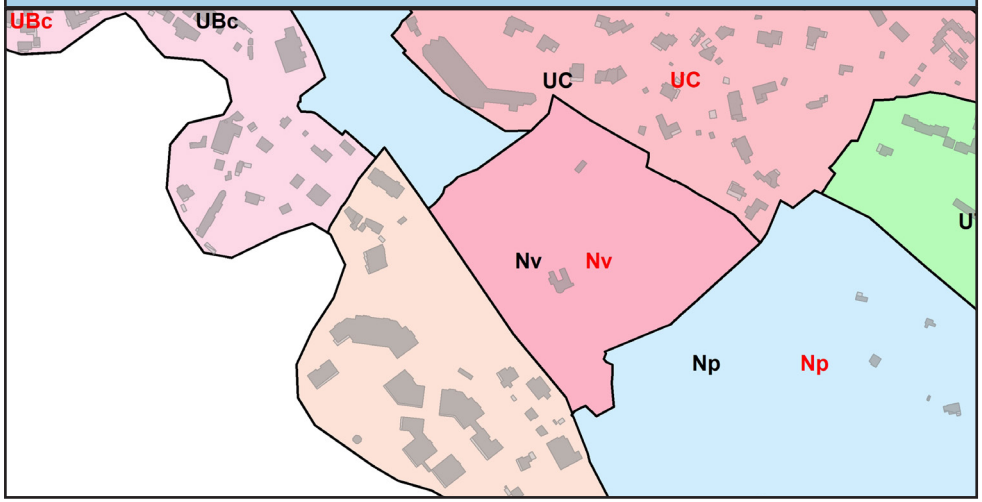
Superficie au PLU	*5,2 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE Nv - Les vergers de La Madone	
Caractéristiques actuelles	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.
Vocation de la zone au PLU	Poursuivre la plantation d'arbres fruitiers notamment des agrumiers. Ce type de culture permettra l'entretien des terrains et la conservation du caractère naturel de cette zone. 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. 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.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone Nv	4 ha

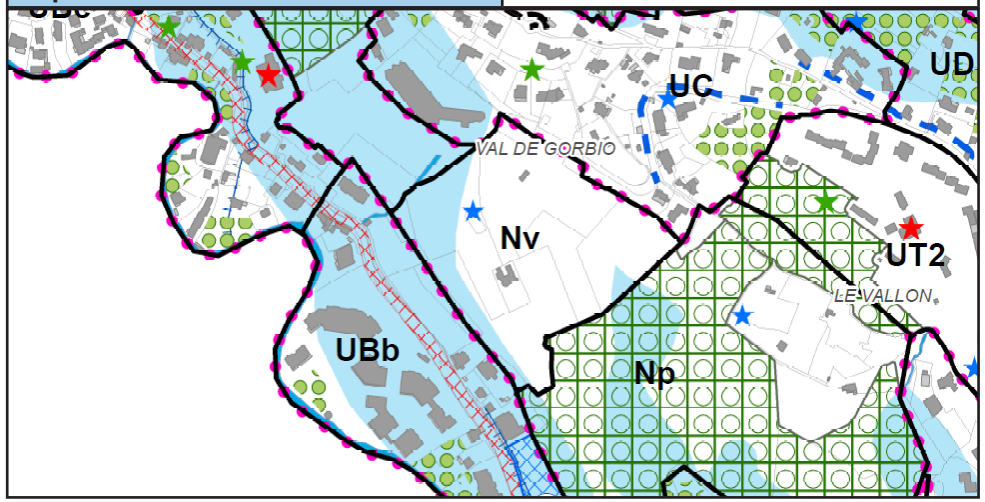
ZONE Nv - Les vergers de La Madone / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE Nv - Les vergers de La Madone / PLU révisé

Superficie au PLU *4 ha*

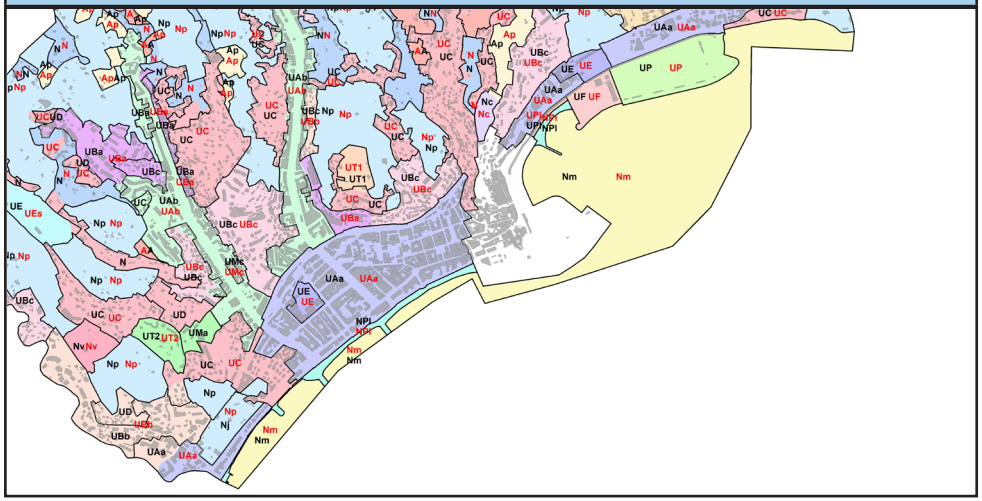


2.3 - Les zones naturelles

U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

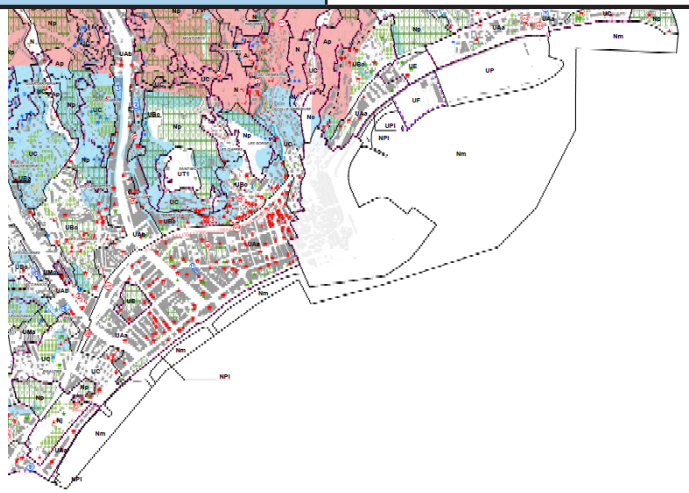
ZONE Nm - Espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime (DPM)	
Caractéristiques actuelles	La zone Nm couvre les espaces continuellement submergés du Domaine Public Maritime (DPM) sur le territoire mentonnais, soit une superficie de 96 ha environ. Il s'agit également d'espaces marins identifiés 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.
Vocation de la zone au PLU	Les dispositions réglementaires autorisent 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. Les dispositions règlementaires fixées sont conformes à celles de la loi Littoral notamment le L.2124-2 du CGPPP.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone Nm	96 ha

ZONE Nm - Le Domaine Public Maritime / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



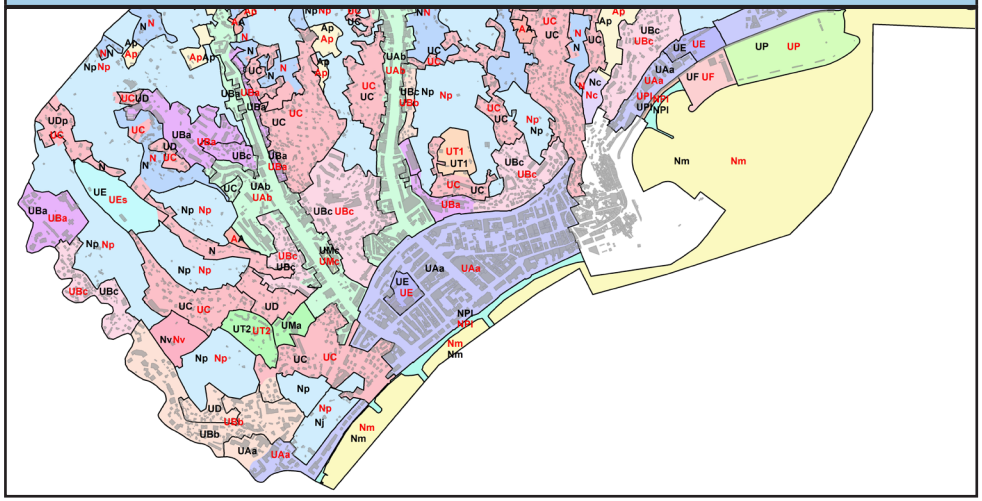
ZONE Nm - Le Domaine Public Maritime / PLU révisé

Superficie au PLU	*96 ha*



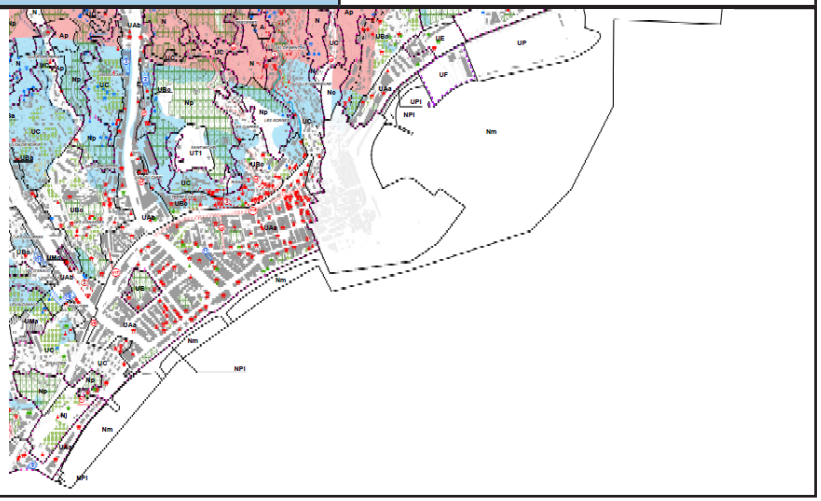
ZONE NPl - Secteur des plages	
Caractéristiques actuelles	Le secteur NPl comprend deux entités. Elles correspondent aux plages publiques situées le long de la Promenade du Soleil et de la Promenade de la Mer, occupées uniquement par des installations précaires et démontables ainsi que des installations liées aux activités balnéaires et aux aménagements handiplages. Elles font, toutes deux, l'objet d'un contrat de concession.
Vocation de la zone au PLU	Mise en valeur et accueil du public sur le secteur des plages. 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. 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. Les dispositions règlementaires fixées sont conformes à celles de la loi Littoral notamment le L.2124-2 du CGPPP.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Aucun changement.
Autres dispositions réglementaires	/
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone NPl	5,3 ha

ZONE NPI - Secteur des plages / Comparaison PLU en vigueur/PLU révisé



ZONE NPI - Secteur des plages / PLU révisé

Superficie au PLU	*5,3 ha*



U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

La zone N (sous-secteurs Nc, Nj, Np, Npl, Nm et Nv) - Zone naturelle et forestière

• Dispositions réglementaires 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, Nj, Np, Npl, 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.

Par rapport au PLU en vigueur, ces zones ont très peu évoluées.

Articles 1, 2 et 3

Ces articles définissent la vocation principale de chacun des secteurs naturels identifiés dans le PLU.
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 comme à titre d'exemple :
- Travaux et aménagements liés aux activités funéraires en zone Nc notamment afin de prendre en compte les installations de columbarium ou autres et une extension d'un des cimetières est projeté ;
- Respect du R.121-5 du CU 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 ;
- Aménagements et installations à vocation d'activités de services en zone Nj ;
- 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 30% de la surface de plancher (120 m² maximum de SdP), dans l'ensemble des zones naturelles de la commune, à l'exception des secteurs protégés au titre de la Loi Littoral (Np, Nj, Nv et Nm).

Article 4

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 3 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.

En raison du caractère de la zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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.

Article 5

Le PLU dicte des recommandations architecturales particulières afin d'inciter à une certaine qualité, en harmonie avec les sites et paysages environnants.

2.3 - Les zones naturelles

Article 6

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables doivent représenter 80% de la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone concernée dont à minima les trois quart seront traités en espace vert de pleine terre.

Les arbres sont également protégés.

Article 7

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.

Articles 8 et 9

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.
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.
Elles devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères, en dehors des voiries.
Les articles 13 et 14 des dispositions générales détaillent des dispositions à respecter.

2.4 - Les emplacements réservés

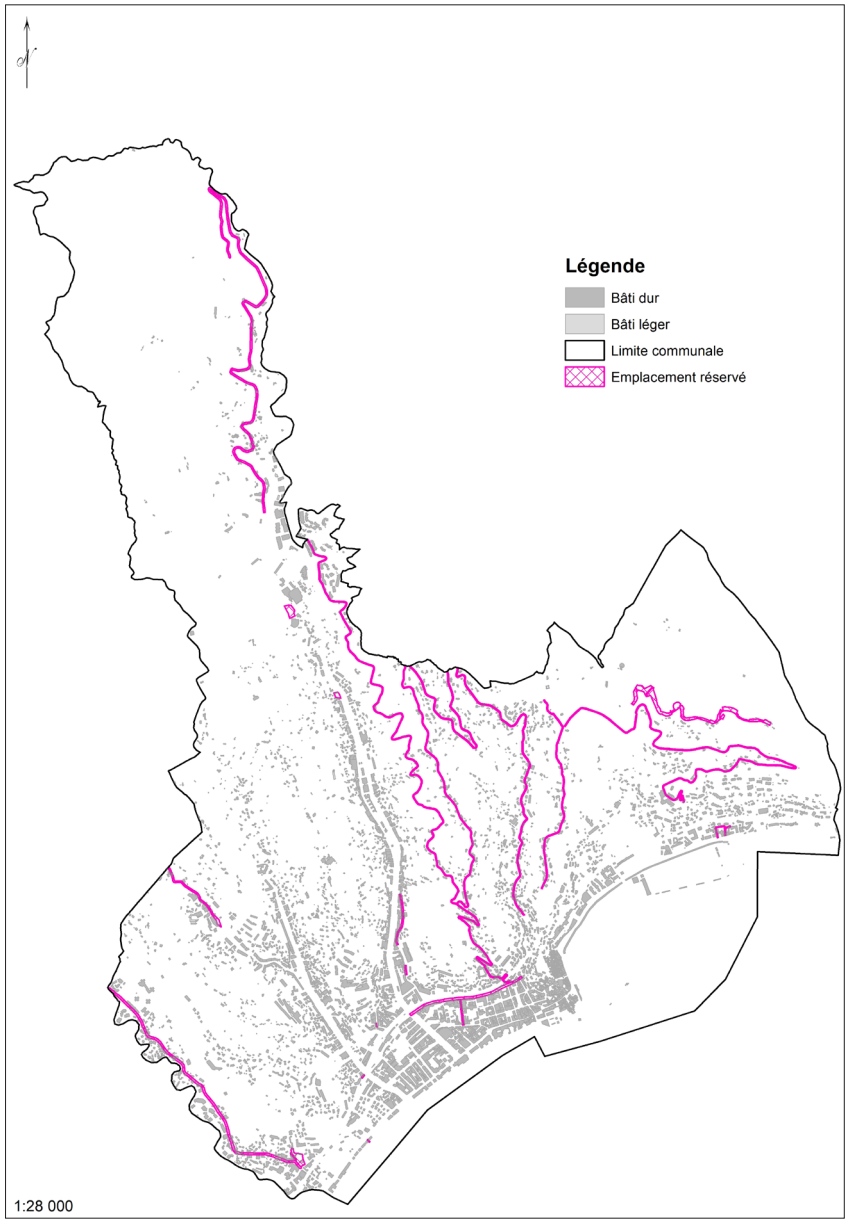
Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt 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 annexée au dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Menton identifie **21 emplacements réservés** destinés à des aménagements de voirie, la réalisation d'équipements publics ou la création de cheminements piétons. Par rapport au PLU en vigueur, certains emplacements réservés ont été supprimés car réalisés, abandonnés ou ne correspondant plus aux nouvelles nécessités et volontés communales. D'autres ont été maintenus et/ou modifiés.



Les emplacements réservés pour voirie, équipements ou cheminements piétons

2.4 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour aménagements de voirie

L'un des objectifs du PADD est de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux. Il vise également à améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

La commune a inscrit des emplacements réservés dans le PLU. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voies à modifier, à créer ou à réaménager.
Le Département inscrit également des emplacements réservés.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le PLU visent à :

- élargir des voies existantes et aménager des chemins pour améliorer la desserte et la sécurité des déplacements : ER n°V1 à V17.
- L'emplacement réservé V1 concerne la piste de la Giraude dans son ensemble. La commune a commencé des acquisitions en partie de cette piste qui représente un enjeu dans la gestion des réseaux puisque qu'une canalisation d'eau potable a été installée en-dessous.

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, un emplacement réservé pour cheminements piétons est affiché. Il projette :

- La création d'un passage piétonnier entre l'Avenue du Général de Gaulle et la Promenade du Soleil (ER P1).

Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs, comme inscrit dans le PADD :

- **Assurer une offre en équipements publics suffisante et de qualité pour répondre aux besoins de la population à tout moment du parcours de vie :** réalisation d'une crèche (E1) ;

- **Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement :** création de deux parkings (E2 et E3).
  Le parking E2 du Haut-Careï qui s'intègrera dans un projet d'ensemble (commerce et services) permettra de désengoger le secteur du Careï, voie d'accès principale au centre-ville, de fluidifier la circulation et de diminuer le nimbre de véhicules en centre-ville. Ce parking pourra également permettre de répondre aux besoins des habitants du quartier. Cet emplacement réservé remplace celui de le gare, dont le projet a été réalisé et inauguré en janvier 2025.

2.5 - La mixité sociale

La commune de Menton est soumise aux obligations SRU depuis 2000.
Elle compte 9,67 % de logements sociaux (selon l'inventaire au 01/01/2022) au sein de ses résidences principales.
La commune doit donc produire 2 750 logements sociaux supplémentaires pour atteindre le taux cible de 25 %.
Au 1er janvier 2023, le déficit de LS s'élève à 2 578 logements.

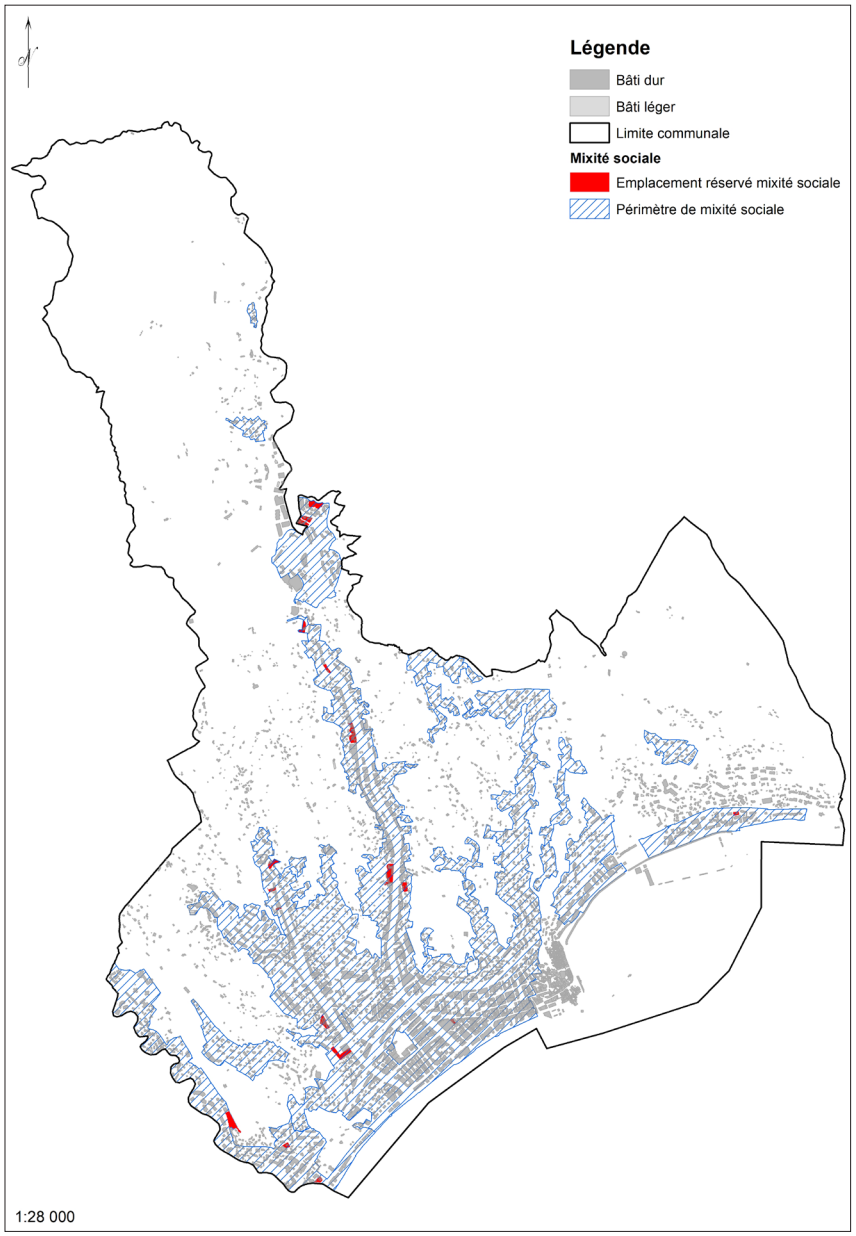
Compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la commune de Menton a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Ce manque de logements sociaux est par ailleurs constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes.
Menton fait l'objet d'un arrêté de carence pris par le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 15 décembre 2023.

Par ailleurs, comme vu précedemment, la commune doit également répondre aux objectifs du PLH de la CARF.

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 de diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.

Pour cela, comme au PLU en vigueur, la commune mobilise deux outils distincts et complémentaires :
- Les emplacements réservés pour 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

2.5 - La mixité sociale

Les emplacements réservés pour mixité sociale (ER MS)

Les emplacements réservés pour mixité sociale délimités au plan de zonage et inscrits 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 ER MS 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 UAb1, 5 secteurs situés en UBa, 3 secteurs situés en UBb, 2 secteurs situés en UBc - soit 18 sites -** sont concernés par un ER MS.
Toutefois, 3 d'entre eux ont reçus un agrément et ont été comptabilisés dans un bilan SRU précédent. Il s'agit des ER MS n°12, 17 et 18.
La proportion de logements sociaux souhaitée par la commune varie selon les sites retenus :

- Pour les opérations référencées par les ER MS n°2 et 15, 35% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 61 logements sociaux ;
- Pour les opérations référencées par les ER MS n°5 et 16, 36 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 62 unités réalisées ;
- Pour l'opérations référencées par l'ER MS n°13, 38% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 23 unités réalisées ;
- Pour les opérations référencées par les ER MS n°18, 40% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 17 logements sociaux ;
- Pour les opérations référencées par les ER MS n°3, 4, 6 à 9 et 11, 50 % minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 264 unités réalisées ;
- Pour l'opérations référencées par l'ER MS n°14, 54% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 19 unités réalisées ;
- Pour l'opérations référencées par l'ER MS n°12, 85% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 40 logements sociaux ;
- Pour les opérations référencées par les ER MS n°1, 10 et 17, 100% minimum de la surface de plancher réalisée pour du logement sera affectée à du logement social, pour un total d'environ 125 unités réalisées.

Au total, la commune permettra, au travers de ces emplacements réservés pour mixité sociale, la production de près de 611 logements sociaux dont 79* correspondent aux ER MS 12, 17 et 18.

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.

Le diagnostic du PLU détaille les ER MS qui figurent dans le PLU en vigueur et qui ont été consommés ou non.

D'une manière générale les ER MS n°1 à 4, 8, 17 et 18 figuraient dans le PLU antérieur.

*Nota pour l'ER MS 18 : *Pour l'ER 18 le nombre de LS pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 est de 15. Le nouveau projet en prévoit 17 il y a donc deux LS qui sont ajoutés car non comptabilisés dans le bilan SRU.*

2.5 - La mixité sociale

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, UB (à l'exception de la zone UBd) et UC.

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 minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social».

Le périmètre de mixité sociale pourrait générer un total théorique d'environ 352 logements conventionnés.
Cette estimation du nombre de logements locatifs sociaux produits dans le cadre de l'application du Périmètre de Mixité Sociale tient compte des dents creuses restantes en zone urbaine, des projets en renouvellement urbain et des permis de construire accordés.

Autre outil - majoration du volume constructible

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune introduit un nouvel outil en faveur de la production de logement social.
Il s'agit de la majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs au titre du L.151-28-2 du CU.
Ainsi, pour toute opération de programmes de logements comportant au moins 50% de Logements Locatifs Sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, une majoration d'à maxima 20% de la surface de plancher est autorisée, uniquement par augmentation de l'emprise au sol d'à maxima 20%.

A ce stade de la procédure il est difficile d'estimer le potentiel de logements en plus qui peuvent être créé par l'application de cet outil.
En effet, la commune n'a pas connaissance des opérations qui prévoient la réalisation d'au moins 50 % de LS y compris pour les ER MS où il faudrait à minima avoir connaissance du programme (projection des futurs bâtiments) pour définir les emprises au sol.

Cet outil permettra toutefois d'augmenter le nombre de LS dans les programmes projetés sur le territoire communal dans le respect des avis de l'ABF.

La prise en compte des problématiques de mobilités

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.

Une attention particulière a été portée à la localisation des opérations de production de logements sociaux. Les emplacements réservés 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, Vallées du Careï et du Borrigo).

La prise en compte des risques naturels

Certains projets sont touchés par un aléa modéré inondation et devront respecter les règles du futur PPRI, à savoir une rehausse des premiers planchers aménagés au-dessus des cotes de référence et la limitation des emprises au sol.
En zone bleue du PPR mouvement de terrain, des études géologiques et/ou géotechniques devront être réalisées afin de préciser les aléas en présence et définir les moyens à mettre en œuvre pour prévenir des risques.

Les logements sociaux produits au titre des ER MS et PMS (884 LS sans les ER MS 12/17/18 et la réhabilitation des logements) permettraient de répondre aux objectifs du PLH de la CARF.

Les espaces boisés classés (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme stipule que *« les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, [...]. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».*

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 réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser 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, des fonds de vallons, et ponctuellement dans les espaces urbanisés. Ils pérennisent le patrimoine végétal de la commune.

La doctrine partagée par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans sa lettre circulaire du 16 octobre 2017 vise à permettre, sous certaines conditions, la réduction des EBC dans les documents d'urbanisme. En effet, ce classement conserve toute son utilité pour sauvegarder des intérêts patrimoniaux, paysagers, voire des écosystèmes boisés à valeur spécifique ou des coupures vertes, etc.

Des EBC issus de l'application de la loi littoral

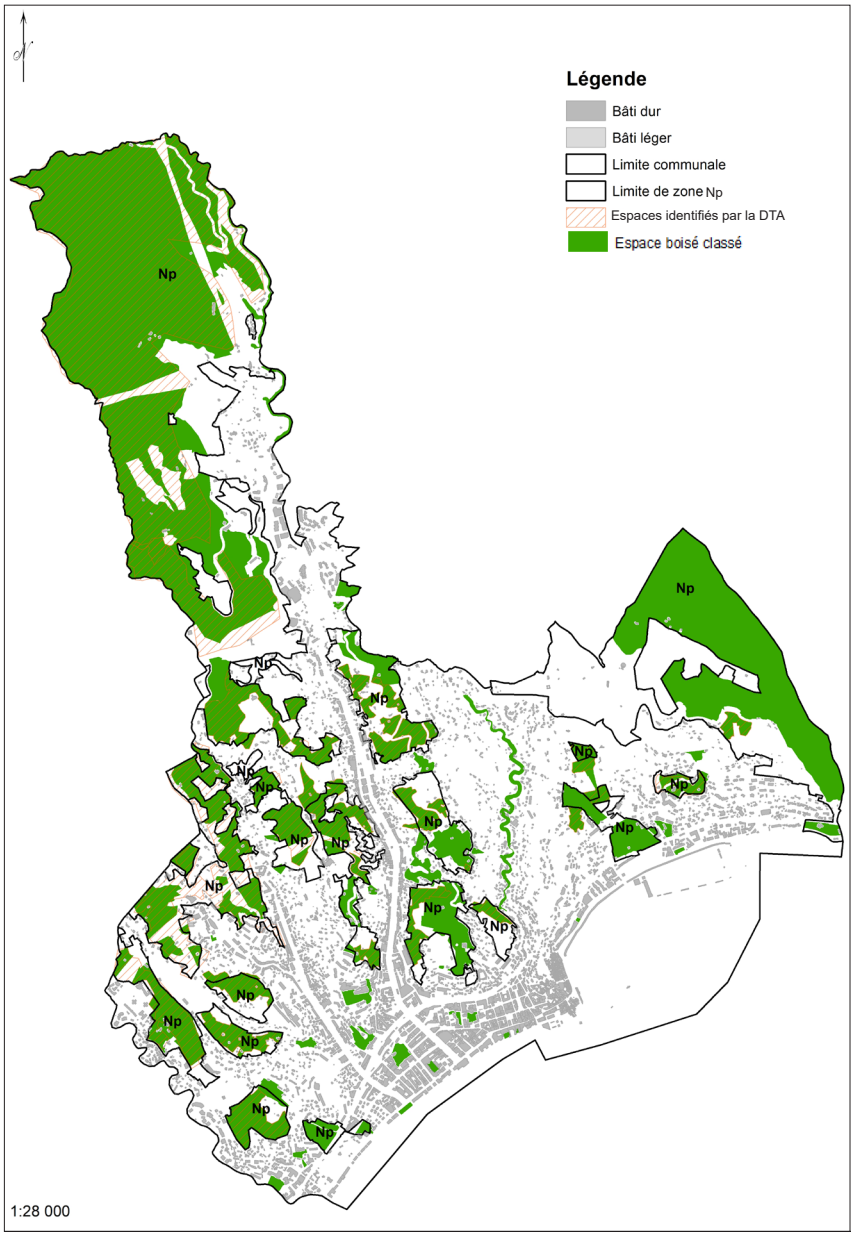
Des espaces boisés classés ont également été délimités pour répondre aux dispositions des modalités d'application de la Loi Littoral traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes (Article L.121-27 du Code de l'urbanisme) au regard des ensembles boisés existants les plus significatifs .

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.»*
Comme vu dans la partie « compatibilité avec la DTA/Loi littoral », les parcs et ensemble boisés les plus significatifs sont situés, pour l'essentiel, dans les espaces suivants : espaces boisés et paysagers, parcs et jardins caractéristiques et coupures d'urbanisation.

La DTA des Alpes-Maritimes rappelle qu'il appartient aux collectivités locales concernées de les délimiter et de les classer dans les documents d'urbanisme en tant qu'espaces boisés classés.
Par ailleurs, dans les espaces remarquables (zone Np), les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs par l'importance et la qualité de leurs boisements, ou par leur situation au regard de leur environnement urbain, doivent être classés en espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent 478,2 hectares environ sur le territoire communal, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif ou qualitatif justifient ce type de classement.

Les EBC ont diminués par rapport au PLU antérieur notamment en grande partie suite à la prise en compte des servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE.
Des petits ajustements ont également été réalisés (suppression de l'EBC sur piscine et zone tampon autour des bâtis existants).



Les espaces boisés classés et comparatif avec les protections DTA au titre de la loi littoral

2.6 - Les prescriptions environnementales

Les espaces verts protégés (L.151-19 et L.151-23 du CU)

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les espaces verts protégés inscrits sur le zonage de 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 du paysage.

Le règlement précise : *«Les espaces identifiés au règlement graphique du PLU doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité dûment justifiées de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère de Projet d'Intérêt Général (PIG). Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.*
Au sein de ces espaces ne sont autorisés que :
. Les installations permettant la mise en valeur d'un parc (table d'information, installation sportives légères ou démontables et les dispositifs d'accueil de la faune), dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% du périmètre du parc identifié ;
. Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda, …) ;
. Les installations et ouvrages publics et techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de pas remettre en cause la destination principale de la zone (La prescription permet qu'après, étude justifiant du choix du site en EVP et de la non remise en cause du fonctionnement écologique et de l'intérêt environnemental du site, l'implantation d'une installation ponctuelle servant à la grande distribution du réseau de télécommunication, d'eau ou d'autres réseaux publics (et non du réseau d'un particulier) soit possible).
. Si elle représente moins de 5% de l'emprise au sol du terrain, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé du parc ou du jardin. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
. La végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol), ainsi que les espèces dites exotiques (palmiers). L'abattage d'arbre n'est autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, dûment justifiées. Dans ce cas, l'arbre abattu devra être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Ce sont de véritables espaces protégés renforçant les espaces de nature en ville notamment.
La règlementation a été renforcée dans le cadre de la révision du PLU.

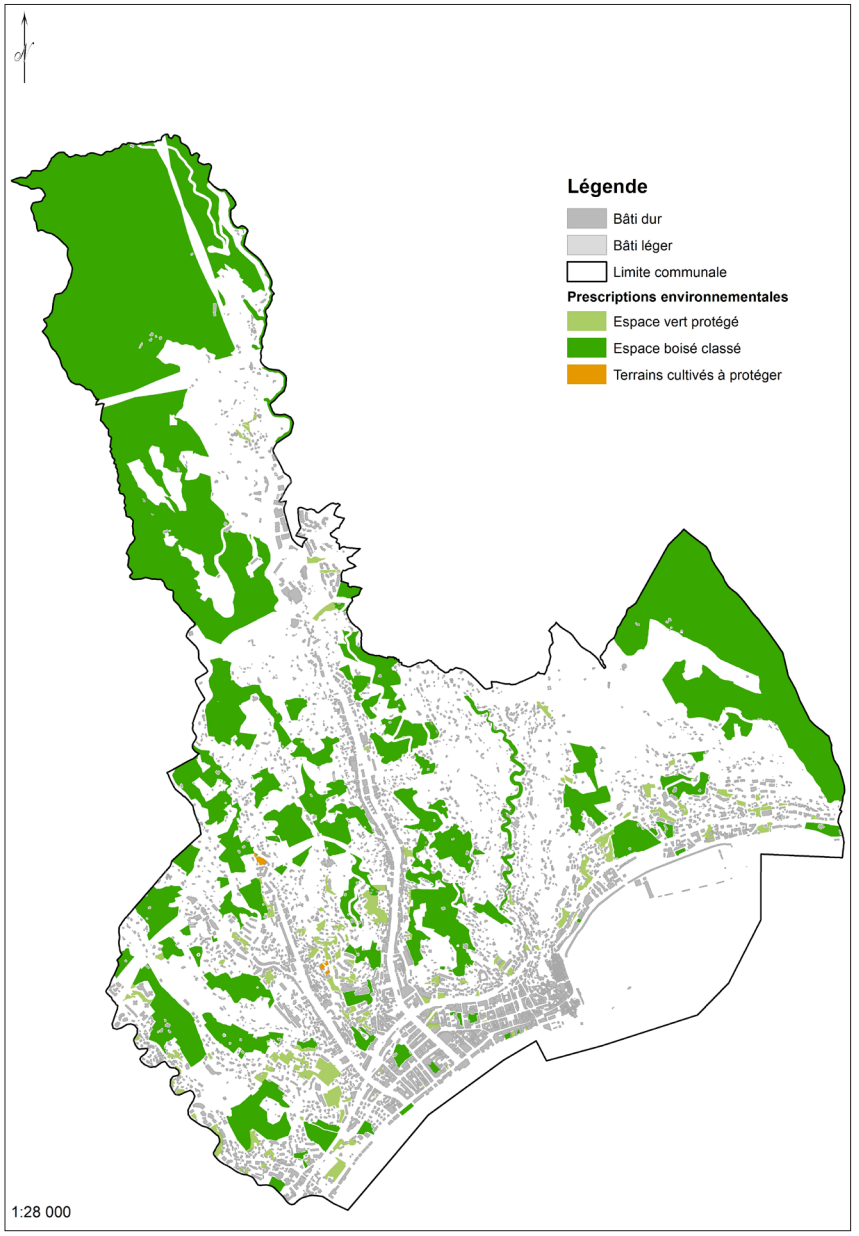
Dans le cadre du PLU de Menton, **27,1 hectares sont concernés par des espaces verts protégés sur l'ensemble du territoire communal**.
Les espaces verts protégés se situent essentiellement en milieu urbain, au niveau des boisements et espaces végétalisés importants, marquants des coupures entre les différentes poches d'urbanisation.

L'inscription de ces éléments permet, outre la préservation de la qualité et du cadre de vie mentonnais, de préserver et/ou renforcer la trame verte communale au travers de l'espace urbain.

Par rapport au PLU antérieur les espaces verts protégés ont augmenté de + 11,1 ha.

Par ailleurs, le PLU préserve des terrains cultivés. 0,48 ha d'espaces sont concernés par cette protection contre 0,27 ha au PLU antérieur.

La surface totale est donc de l'ordre de 27,6 ha.



Les espaces boisés classés et espaces verts protégés

2.7 - Les prescriptions 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 (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :
« 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.
Des éléments plus ponctuels tels que des arbres majestueux ont également été répertoriés.

Ces derniers concernent près de 400 éléments ou aménagements ponctuels présentant un intérêt architectural, culturel, paysager ou historique à l'échelle de la commune.

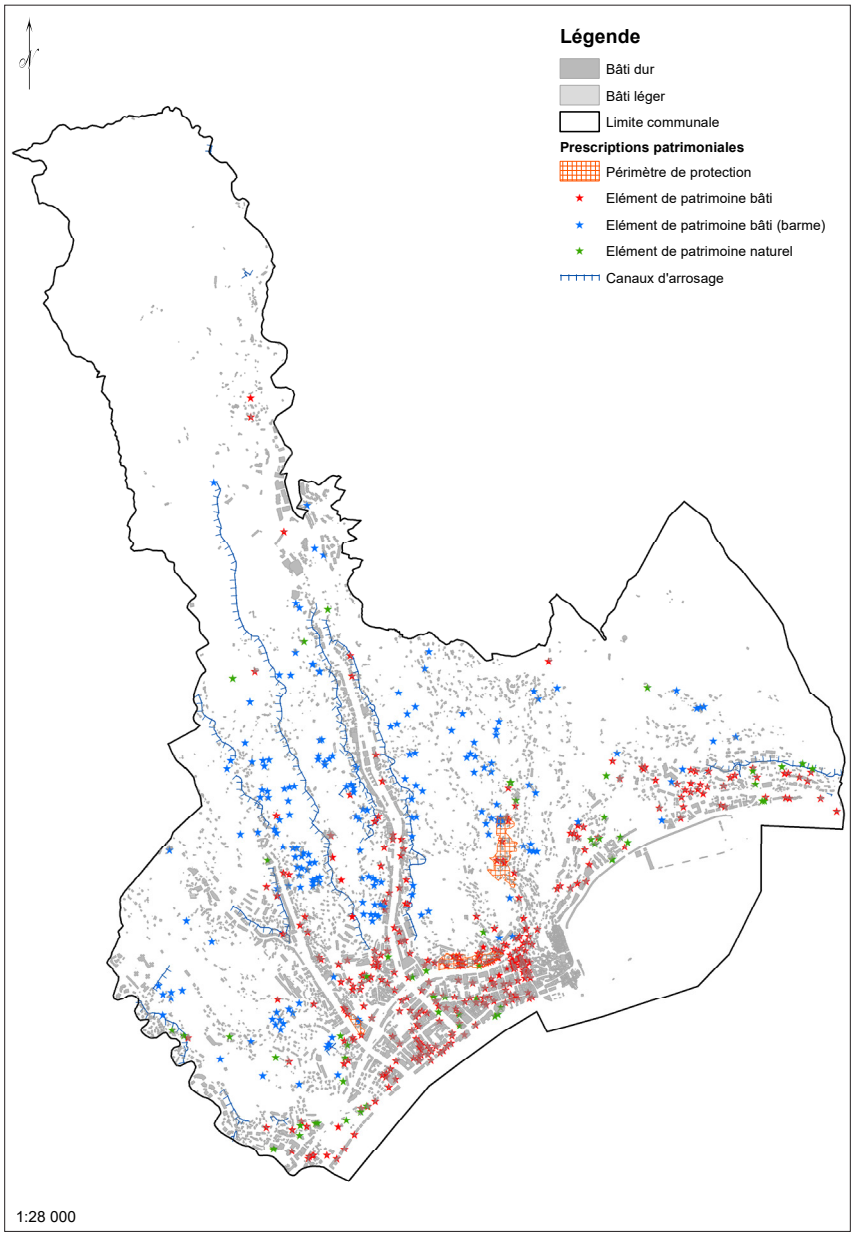
Trois périmètres de protection ont également été délimités dans le PLU antérieur et sont maintenus, autour de sites identitaires de l'histoire et de l'architecture de Menton : la vallée du Fossan, l'îlot Sud du quartier des Soeurs Munet et le quartier des Terres Chaudes.

Par rapport au PLU en vigueur, des éléments de patrimoine ont été ajoutés.
De même que la protection des barmes et canaux .
Répartis sur le territoire communal sur des terrains privés, rien ne garantissait la protection des barmes et canaux. Cette protection intervient dans le double intérêt de protéger un patrimoine identitaire et promouvoir une gestion collective et économique d'irrigation. Cette protection permet de répondre au Dire de Monsieur Le Préfet sur la protection de la ressource et aux recommandations de la CDPENAF du 18.10.24.

Une liste comportant une description sommaire de chacun des éléments est annexée au présent dossier de PLU.
Définie à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU, 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, barmes, canaux, éléments naturels et secteurs concernés.

Nota : le recensement des éléments remarquables réalisé par la commune ne peut être considéré comme exhaustif.



Les éléments du patrimoine remarquable à protéger

2.8 - Les bâtiments pouvant changer de destination

D'après l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :
«I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.» [...]

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU, organisée du 7 avril au 9 mai 2025, une observation a été formulée par un administré (requête E28). Celui-ci a récemment acquis le Relais de Monti, situé sur la parcelle AH0053. L'établissement, anciennement exploité en tant que restaurant (aujourd'hui fermé), fait l'objet d'un projet de réaffectation comprenant deux volets :

- la création d'une activité économique au rez-de-chaussée (notamment une blanchisserie),
- la transformation des chambres à l'étage en logements saisonniers ou en hébergements temporaires à destination des travailleurs.

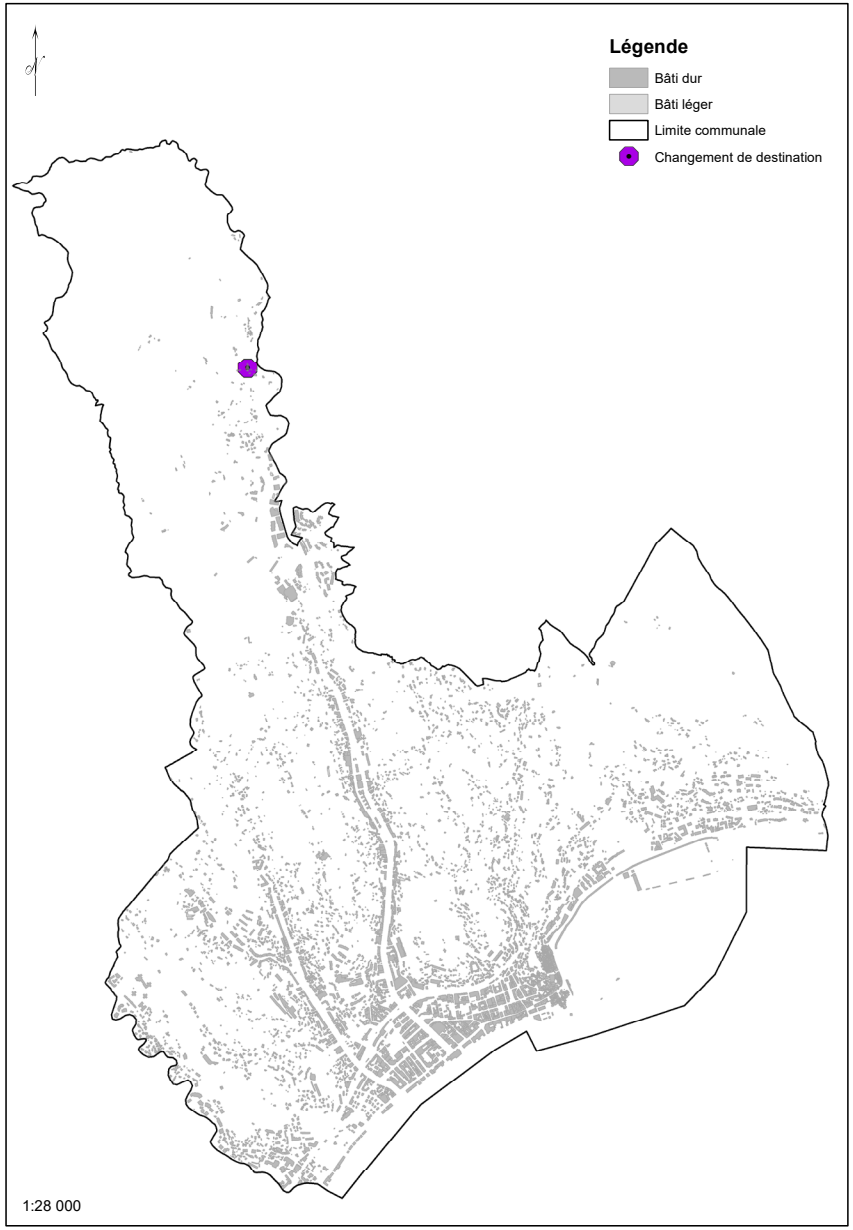
Prise en compte dans le cadre de la révision du PLU :
La commune n'avait pas eu connaissance de ce projet avant l'enquête publique. Toutefois, au vu :

- de l'intérêt économique local que représente la remise en activité du site,
- du besoin identifié en matière de logements temporaires et saisonniers sur le territoire. Pour rappel, la commune de Menton bénéficie depuis le 05 Avril 2023 de la dénomination portant commune touristique pour une durée de 5 ans.
- et après concertation avec les services de l'État,

il a été décidé d'intégrer ce changement de destination dans le PLU révisé.

Encadrement réglementaire :
Il est rappelé que le bâti étant situé en zone naturelle, est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ainsi, le pétitionnaire devra saisir la commission dans le cadre de sa demande d'autorisation d'urbanisme, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette évolution du PLU permet donc d'anticiper et d'accompagner un projet cohérent avec les objectifs communaux de dynamisation économique et de réponse à la pénurie de logements saisonniers.



Les bâtiments pouvant changer de destination sur le territoire communal

CHAPITRE 5

SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

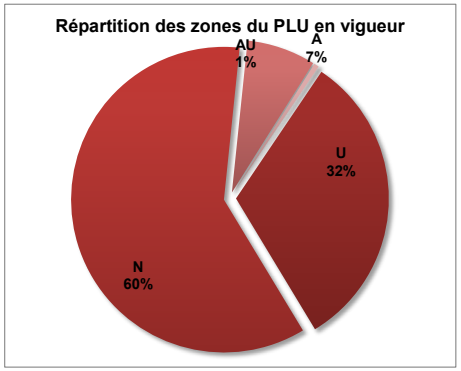
1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU REVISE

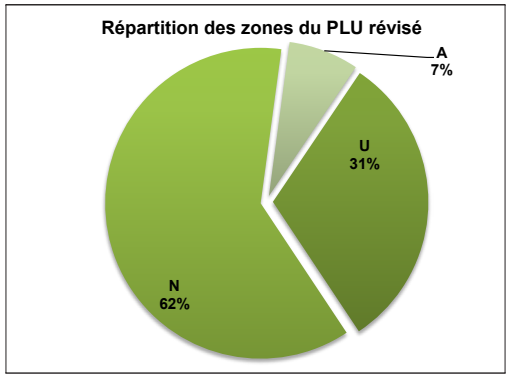
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré des modifications de zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface.

La plupart des modifications opérées entre le PLU antérieur et le PLU révisé vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations et tiennent compte des orientations de la commune inscrites dans le PADD.

Les données présentées ci-après donnent une quantification 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.





		PLU révisé (en ha)			Total	
		U	N	A		
PLU en vigueur (en ha)	U	461	19	0,5	**480,4**	*31,9%*
	N	0,28	907	0,2	**907,8**	*60,3%*
	A	0,0	0,2	109	**109,6**	*7,3%*
	AU	4,3	3,6	0	**7,9**	*0,5%*
Total		**465,3**	**930,3**	**110,1**	**1505,7**	
		30,9%	*61,8%*	*7,3%*	*100,0%*	

Synthèse des évolutions PLU/PLU

Les zones urbaines

Les zones urbaines du PLU en vigueur représentent 480,4 hectares, soit environ 31,9 % du territoire communal.

Les zones urbaines du PLU révisé sont moins nombreuses qu'au PLU antérieur – soit environ 15,1 hectares de moins.

La réduction des zones urbaines provient essentiellement de la redélimitation des zones d'habitat pavillonnaire situées sur les coteaux, notamment les zones UC, en raison de divers facteurs :

- l'insuffisance de la voirie dont les caractéristiques sont insuffisantes pour assurer la mise en sécurité des riverains,
- l'accentuation des risques inondations en cas de forte imperméabilisation des terrains,
- la présence d'enjeux environnementaux et/ou paysagers : coulées vertes des vallons, restanques, protection du paysage mentonnais...
- la prise en compte des remarques formulées par la DDTM lors de l'arrêt du PLU.

Les zones à urbaniser

Dans le PLU en vigueur, les zones AU représentaient environ 7,9 ha.

Il s'agissait de l'extension de la zone d'activités du Haut-Careï et du secteur à proximité de l'Intermarché du Haut-Careï destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone IIAUz concernant l'extension de la zone d'activités est reclassée en zone naturelle (3,6 ha) en l'absence d'études justifiant son ouverture à l'urbanisation.

La zone IAU (4,3 ha), quant à elle est classée en zone U dans le PLU révisé au regard de la réalisation du programme immobilier AROMA.

Aucune zone à urbaniser n'est présente dans le PLU révisé.

Les zones agricoles

Les zones agricoles représentent 109,6 hectares, soit environ 7,3% du territoire communal au PLU en vigueur.

Elles sont maintenues dans le PLU révisé et légèrement augmentées.

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU REVISE

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Les zones naturelles

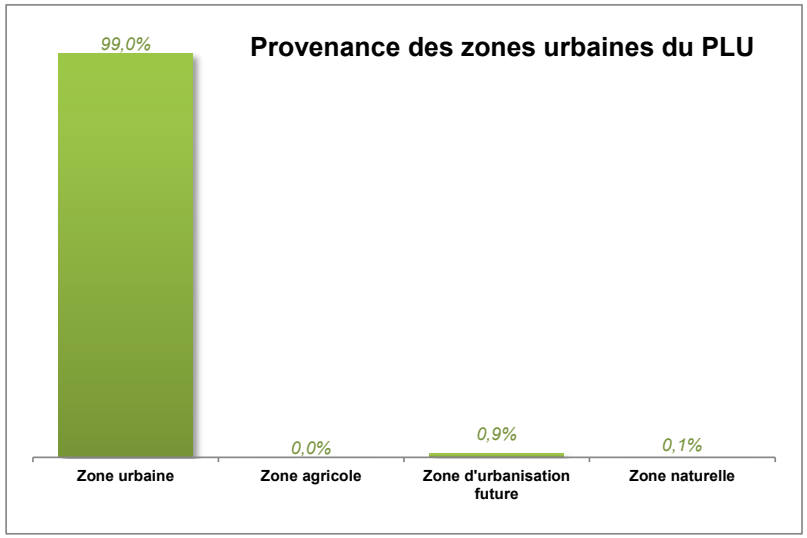
Les zones naturelles représentent 907,8 hectares, soit environ 60,3% du territoire communal au PLU en vigueur.

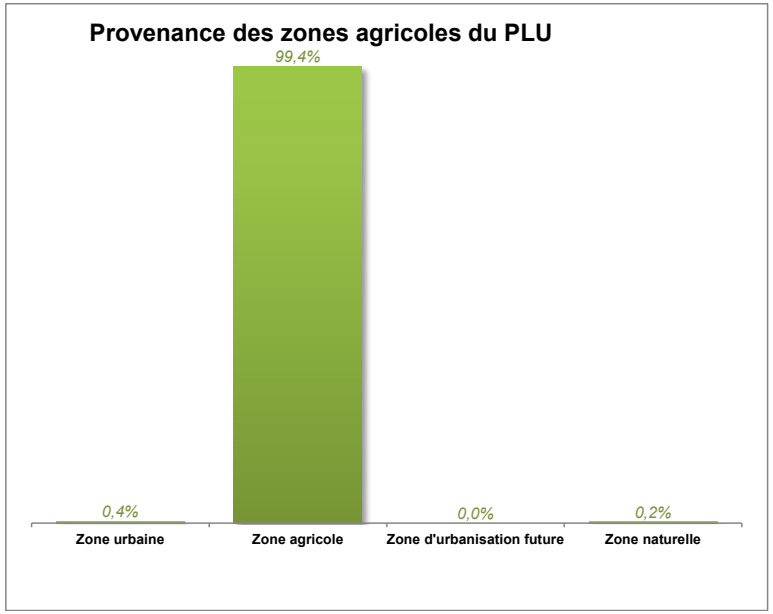
Le PLU révisé augmente les zones naturelles de 22,4 hectares correspondant pour partie aux éléments suivants :

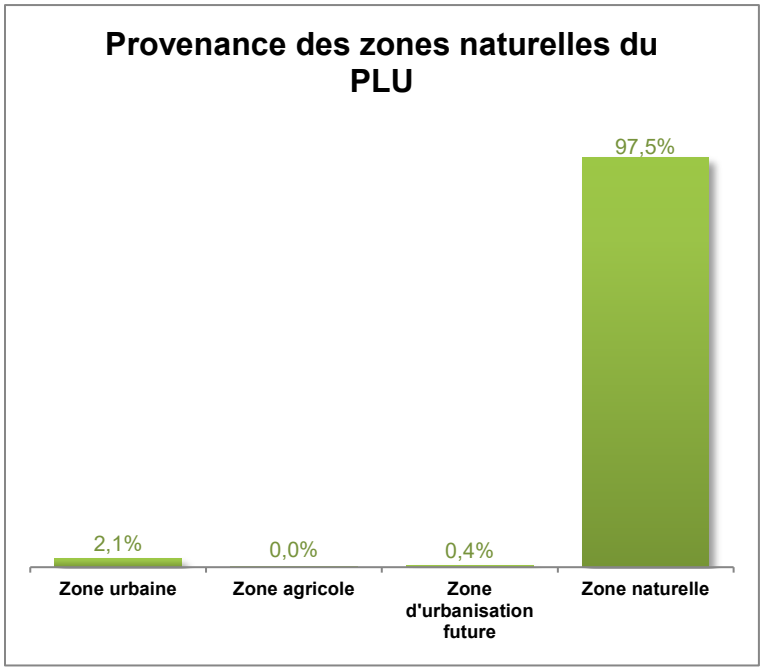
- Réduction des zones urbaines impactées par des risques naturels, situées en discontinuité... ;
- Suppression de la zone IIAU correspondant à l'extension de la zone d'activités du Haut-Careï ;
- Augmentation des espaces de nature en ville et maintien de la qualité paysagère des coteaux ;
- Réduction de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience par le reclassement de parcelles situées notamment en zone UC ;
- Prise en compte de la loi littoral.

Par ailleurs, 0,28 ha d'espace est ouvert à l'urbanisation dont 0,15 pour de l'ENAF.

Provenance des zones du PLU révisé par rapport au PLU en vigueur







1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU REVISE

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Plan Local d'Urbanisme en vigueur				
Zones urbaines				
UA		**127,3 ha**		
	UAa	*68,3 ha*	*26,5%*	
	UAb	*58,9 ha*		
UB		**154,3 ha**		
	UBa	*39,4 ha*		
	UBb	*26,0 ha*	*32,1%*	
	UBc	*58,8 ha*		
	UBd	*30,0 ha*		
UC		**146,1 ha**	*30,4%*	
UE		**5,3 ha**	*1,1%*	
UEs		**6,8 ha**	*1,4%*	**31,9%**
UF		**4,5 ha**	*0,9%*	
UM		**1,5 ha**		
	UMb	*1,1 ha*	*0,3%*	
	UMc	*0,4 ha*		
UP		**14,2 ha**	*2,97%*	
UPl		**0,6 ha**	*0,12%*	
UT		**10,2 ha**		
	UT1	*3,4 ha*	*2,1%*	
	UT2	*6,7 ha*		
UZ		**9,5 ha**		
	UZa	*1,2 ha*	*2,0%*	
	UZb	*8,3 ha*		
Total zones U		**480,4 ha**		
Zones à urbaniser				
AU		**7,9 ha**		
	IAU	*4,3 ha*	54,2%	**0,5%**
	IIAUz	*3,6 ha*	45,8%	
Total des zones AU		**7,9 ha**		
Zones agricoles				
A		**109,6 ha**		
	A	*57,3 ha*	52,3%	**7,3%**
	Ap	*52,3 ha*	47,7%	
Total des zones A		**109,6 ha**		
Zones naturelles				
N		**907,8 ha**		
	N	*123,8 ha*	13,6%	
	Nc	*7,0 ha*	0,8%	
	Ng	*0,8 ha*	0,1%	**60,3%**
	Nm	*96 ha*	10,6%	
	Np	*671,0 ha*	73,9%	
	Npl	*5,3 ha*	0,6%	
	Nv	*4,0 ha*	0,4%	
Total des zones N		**907,8 ha**		
Total PLU en vigueur		**1505,7 ha**		**100%**

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé				
Zones urbaines				
UA		**124,7 ha**		
	UAa	*70,9 ha*	*26,8%*	
	UAb	*53,4 ha*		
	UAb1	*0,4 ha*		
UB		**149,5 ha**		
	UBa	*36,9 ha*		
	UBb	*18,6 ha*	*32,1%*	
	UBc	*64,2 ha*		
	UBd	*29,7 ha*		
UC		**123,4 ha**	*26,5%*	
UD		**9,2 ha**	*2,0%*	
UDp		**3,7 ha**	*0,8%*	
UE		**12,3 ha**	*2,7%*	
UF		**4,5 ha**	*1,0%*	**30,9%**
UM		**4,0 ha**		
	UMa	*2,5 ha*	*0,9%*	
	UMb	*1,1 ha*		
	UMc	*0,4 ha*		
UP		**14,2 ha**	*3,1%*	
UPl		**0,6 ha**	*0,1%*	
UT		**7,5 ha**		
	UT1	*3,3 ha*	*1,6%*	
	UT2	*4,3 ha*		
UZ		**11,7 ha**		
	UZa	*1,2 ha*	*2,5%*	
	UZb	*8,3 ha*		
	UZc	*2,1 ha*		
Total zones U		**465,3 ha**		
Zones agricoles				
A		**110,1 ha**		
	A	*57,4 ha*	52,1%	**7,3%**
	Ap	*52,8 ha*	47,9%	
Total des zones A		**110,1 ha**		
Zones naturelles				
N		**930,3 ha**		
	N	*141,6 ha*	15,6%	
	Nc	*7,2 ha*	0,8%	
	Nj	*5,2 ha*	0,6%	
	Nm	*96,0 ha*	10,6%	**61,8%**
	Np	*670,9 ha*	73,9%	
	Npl	*5,3 ha*	0,6%	
	Nv	*4,0 ha*	0,4%	
Total des zones N		**930,3 ha**		
Total PLU		**1505,7 ha**		**100,0%**

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU REVISE

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Le Plan Local d'Urbanisme révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines et naturelles qui vise à :

- ***Réduire l'enveloppe urbaine : - 15,1 hectares***
- ***Maintien des zones agricoles***
- ***Assurer une meilleure protection des espaces naturels et paysagers du territoire : + 22,4 hectares***

Le Plan Local d'Urbanisme permet de répondre aux objectifs de développement durable et de la réduction de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les ouvertures à l'urbanisation

1. Ouverture à l'urbanisation induisant une consommation d'ENAF

La commune de Menton a inscrit dans son PADD dont les orientations ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en date du 20 février 2024, environ 1 400 m² d'ouvertures à l'urbanisation. Il s'agit d'une consommation d'ENAF.

Cette ouverture à l'urbanisation a été présentée lors de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 14 novembre 2023 et a reçu un avis favorable.
L'assemblée délibérante de la CARF s'est prononcée. Son avis est favorable.
Par ailleurs, cette demande d'ouverture à l'urbanisation a été accordée par un arrêté préfectoral n°2023-1036 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme en date du 27 novembre 2023.

Toutefois, une erreur s'est glissée dans le dossier présenté en CDPENAF. En effet, les plans graphiques identifient les parcelles qui font l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation mais la surface annoncée est en réalité de l'ordre de 1 513 m² et porte sur deux parcelles et non que sur la parcelle AE1.
Il y a un donc un écart d'environ 153 m² entre la surface réelle ouverte à l'urbanisation et la surface annoncée dans le dossier CDPENAF.

Une nouvelle demande de dérogation rectificative a été présenté après l'arrêt du PLU afin de rectifier la surface annoncée et d'annoncer à l'écrit que cette demande d'ouverture à l'urbanisation porte sur deux parcelles AE1 et AE200 et non que sur la parcelle AE1. Elle a de nouveau reçu un avis favorable.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra l'extension du commerce «Intermarché» situé au Haut Carei sur la commune de Menton et la réalisation de divers aménagements présentant un intérêt général fort pour le territoire mentonnais.

Le projet d'extension de l'Intermarché du Haut-Careï est l'aboutissement d'une réflexion menée depuis plusieurs années en lien avec la municipalité et les services de l'Etat.

Le site du projet est délimité par les deux bâtiments existants, situés au Sud et au Nord, ainsi que par la route de Sospel à l'Est et l'avenue de Saint-Roman à l'Ouest.
Une première étude limitée à la seule zone urbaine a été menée dans un premier temps afin de ne pas impacter la zone naturelle.

Depuis, la commune a entamé avec le porteur du projet une réflexion approfondie impliquant une redéfinition des aménagements prévus, en vue d'apporter une dynamique économique positive dépassant le seul aspect commercial de l'opération.

Notamment, il est apparu indispensable de développer l'offre de stationnement public et d'améliorer la sécurité des accès, en fluidifiant la circulation et en permettant la création d'un parking-relai, avec à terme, la mise en place de navettes permettant la desserte du centre-ville.
La réalisation d'équipements sportifs a également été envisagée.

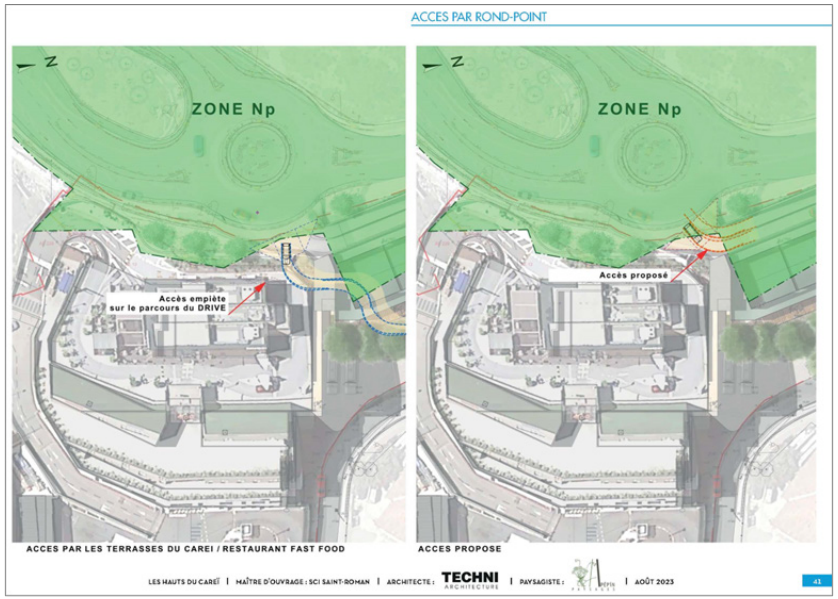
Or en limitant les aménagements et constructions envisagés à la seule zone urbaine, il n'était pas possible de réaliser les aménagements souhaités, du fait des contraintes techniques inhérentes à la configuration des lieux et au manque de fonciers disponibles à proximité de l'Intermarché...

Les contraintes techniques justifiant la demande de déclassement

La première étude n'impactant pas la zone naturelle, a fait émerger des problématiques, notamment de circulation, liées à la configuration des lieux :
- La profondeur disponible en zone urbaine ne permet pas de faire manœuvrer trois semi-remorques en dehors de la voirie et d'avoir un dégagement suffisant pour les décharger, ce qui est extrêmement dommageable au titre de la sécurité ; de ce fait, la base logistique apparaissait trop limitée par la profondeur aménageable, possible.
- Le terrain n'est pas connecté à la voirie publique en partie haute, route de Sospel, ce qui ne permet pas de créer un accès depuis le rond-point.

1.2 - Ouvertures à l'urbanisation nécessaires à la mise en oeuvre du projet communal

L'éventualité d'un accès depuis le restaurant Mac Donald existant a été rétudiée mais la connexion impactait le fonctionnement du « drive », nécessitant obligatoirement un report sur la zone N. Cette solution ne présentait par conséquent aucun intérêt.



Un accès à travers les parkings des « terrasses du Careï » a également été envisagé. Mais cette solution, outre son manque de lisibilité, ne permettait pas de résoudre le problème de la circulation puisqu'il impliquait d'aller jusqu'à l'avenue de Saint Roman pour accéder au parking et passer à travers celui des « terrasses du Careï ».

Le manque de foncier disponible en zone urbaine

Le même maître d'ouvrage étant propriétaire des deux ensembles de commerces et du terrain situé entre les deux, c'est donc naturellement pour optimiser les infrastructures en place que la réflexion urbaine a porté sur une liaison entre les deux volumes.

L'étude des capacités foncières à proximité n'a pas permis de sélectionner un site adéquat.

La faisabilité de l'opération sur 3 fonciers situés à proximité de l'Intermarché a été étudiée sans apporter une solution satisfaisante, notamment en termes de logistique, étant par ailleurs précisé que l'un de ces terrains est classé en zone N.
Par ailleurs, il n'est pas envisageable, pour des raisons évidentes de cohérence foncière, de prévoir l'extension de l'Intermarché et les aménagements souhaités par la commune (places de stationnements publics, parking-relai, équipements sportifs…) dans un autre secteur de la ville.

Dans son dossier de faisabilité, le Maitre d'ouvrage précise « qu'il a recherché activement depuis plusieurs années des terrains ou des entrepôts pour améliorer sa logistique. A ce jour, il loue un entrepôt sur la zone industrielle du Careï pour compenser les surfaces manquantes. Afin de profiter de l'emplacement existant et bien évidemment ne pas créer de friches commerciales, il est indispensable que l'extension se fasse à proximité immédiate de l'Intermarché existant.

La loi Littoral

La commune de Menton est soumise aux dispositions particulières de la loi littoral.
Le secteur concerné se situe en dehors des espaces proches du rivage (EPR), à l'extrême nord de la commune et hors des espaces remarquables de la DTA, malgré le classement en zone Np du terrain objet de la demande.
Le projet s'inscrit dans une zone déjà urbanisée. A proximité immédiate du projet, des constructions ont été édifiées et des permis de construire récemment délivrés.

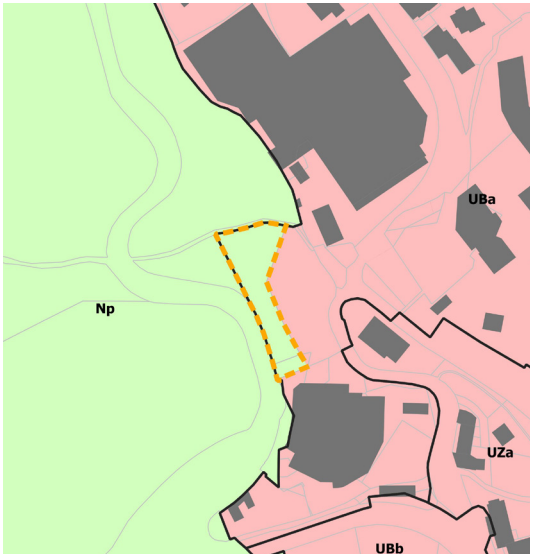
Dès lors, l'extension projetée s'inscrit en parfaite continuité de l'urbanisation existante sur le secteur d'implantation du projet et se situe dans le prolongement de l'urbanisation de la commune de Menton qui forme l'amorce de la bande littorale. Les dispositions de l'article L. 121-8 code de l'urbanisme sont totalement respectées.

Site Intermarché

La réalisation d'un projet en entrée de ville de Menton dans la zone artisanale du Careï est envisagée en permettant la création d'un ensemble cohérent entre les terrasses du Careï et l'Intermarché DISCAR existant.
Le site du projet est délimité par les deux bâtiments existants, situés au Sud et au Nord, ainsi que par la route de Sospel à l'Est et l'avenue de Saint-Roman à l'Ouest.
Le terrain d'assiette foncière de l'extension est en forte pente, avec quelques oliviers non entretenus qui seront réutilisés dans le cadre du projet. La partie haute est constituée du talus de la route de Sospel et la partie basse conserve des traces de restanques abandonnées.
La réalisation de ce projet implique le déclassement de la partie de la zone naturelle Np, située entre la zone urbaine et la route de Sospel
Sans l'ouverture à l'urbanisation de cette petite partie du territoire, le projet ne pourra être mis en oeuvre.

Superficie	1360 m² (annoncée lors de la CDPENAF du 14.11.23). En réalité 1 513 m².
Parcelles	AE 1 / AE 200
Zonage PLU	UZ
Estimation capacité	Ensemble du projet - 21 495 m² de surface de plancher. Surface de plancher existante : 12 220 m² Surface de plancher à créer : 13 629 m².
Motivation du choix	**Un intérêt général fort pour la commune**. Une première étude avait été réalisée et limitée à la zone urbaine du PLU en vigueur, mais ne permettait pas de répondre aux attentes du projet : • Base logistique trop limitée par la profondeur aménageable disponible, • Parking prévu de 90 places supplémentaires correspondant strictement aux surfaces projetées. **Le projet dans sa configuration en cours d'étude va bien au-delà de la simple extension d'un centre commercial mais présente un fort intérêt général :** • Amélioration de la sécurité routière : La création d'une base logistique va permettre de sécuriser l'avenue de Saint Roman supprimant les manœuvres et attentes des camions sur l'espace public. Pour information : actuellement, le site souffre d'une mauvaise desserte poids lourds avec des livraisons qui bloquent la voie publique. • Création d'un parking relais et mise en place de transports en commun permettant de désengorger la circulation en centre-ville. • Création d'un parking public de 127 places. • Création d'équipements d'intérêt collectif tel que terrain de padle et salle de sport. • Enjeu économique fort. • Valorisation de l'entrée de ville par un projet de qualité.





Zones A du PLU en vigueur | Zones U du PLU en vigueur | Zones N du PLU en vigueur | Zones du PLU révisé

2. Ouverture à l'urbanisation n'induisant pas une consommation d'ENAF : intégration d'un bâti existant - rectification d'une erreurs matérielle du PLU en vigueur

Les Ciappes

Une demande d'ouverture à l'urbanisation a également été présenté en CDPENAF après l'arrêt du PLU (27.02.2025).
Il ne s'agit pas de la consommation d'ENAF mais d'une rectification d'erreur matérielle.
En effet, dans le PLU en vigueur la parcelle AZ68 est classée en zone Np.
Cette parcelle est en partie construite : maison et un accès.

La partie bâtie de cette parcelle n'est pas concernée par un espace protégé de la DTA des Alpes-Maritimes.
En revanche, la partie non urbanisée figure bien dans les espaces remarquables.

La construction à vocation d'habitation a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 27/09/1960 et d'un rectificatif accordé le 12/09/1961.
La construction a également fait l'objet d'un certificat de conformité suite à l'achèvement des travaux, délivré le 20/11/1962.

Le permis en question fait état de la construction d'une villa. Celle-ci n'est pas liée à une quelconque exploitation agricole sur le terrain.

La construction était donc existante avant le POS de 1970 et la DTA. Elle figure déjà sur les plans du POS, en zone UDb.

En outre, au regard des plans du permis et du suivi des demandes sur la parcelle, l'habitation ne semble pas avoir fait l'objet d'extension ou autre modification depuis sa construction.

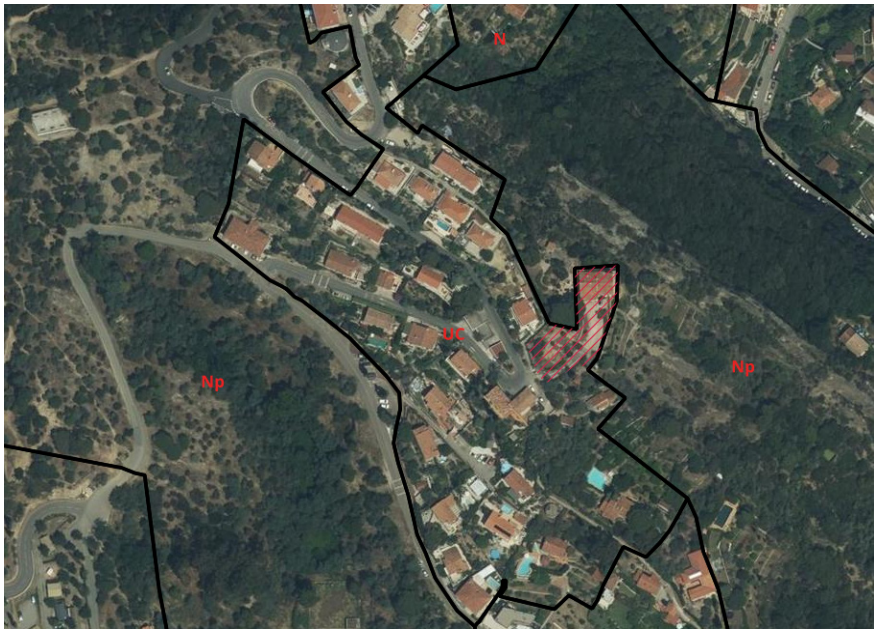
Il y a donc eu une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur notamment l'interprétation des cartes de la DTA des Alpes-Maritimes.



Plan du POS

1.2 - Ouvertures à l'urbanisation nécessaires à la mise en oeuvre du projet communal

Les Ciappes	
Superficie	1332 m²
Parcelle	AZ68
Zonage PLU	UC
Estimation capacité	0
Motivation du choix	Reclassement en zone constructible de la partie bâtie notamment la maison et son accès. Rectification d'une erreur matérielle du PLU approuvé de 2018. La partie de la parcelle concernée par un espace remarquable est maintenue en zone Np conformément à la loi Littoral et à la DTA des Alpes-Maritimes.





Zones A du PLU en vigueur | Zones U du PLU en vigueur | Zones N du PLU en vigueur | Zones du PLU révisé

1.3 - Prescriptions environnementales

Dans le cadre de la révision du PLU, les prescriptions environnementales (Espaces Boisés Classés, espaces verts protégés) ont évolué, afin de conforter une préservation et une protection d'ordre environnemental ou paysager de certains espaces.

Le PLU révisé inscrit 478,2 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), soit environ 32 % du territoire communal, alors que le PLU antérieur comptait 491,5 hectares.

Cette diminution ne correspond pas à la réduction de la protection environnementale. Ces espaces étant en effet majoritairement en zone naturelle «N» et N protégé et donc inconstructibles.

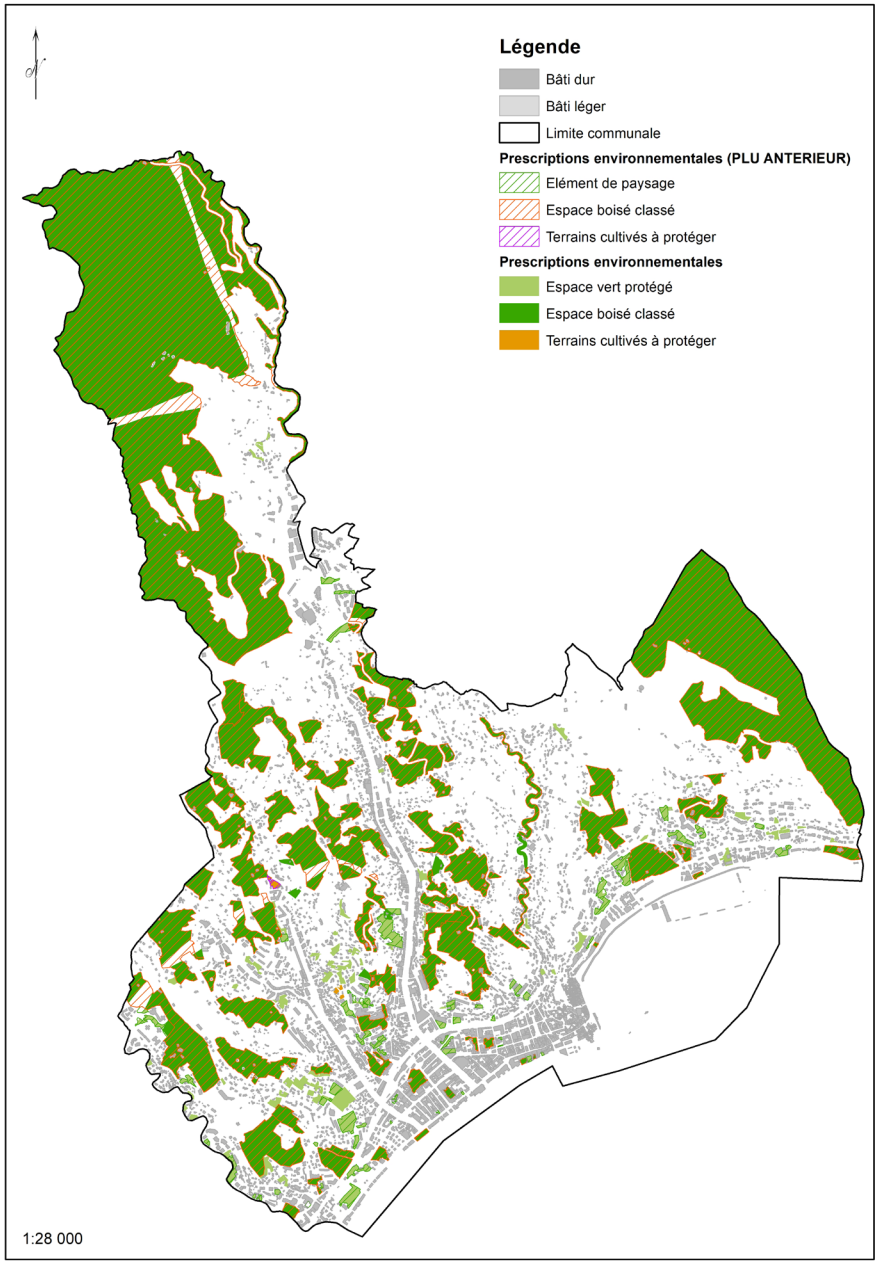
Elle tient compte de la demande du RTE de supprimer tous les EBC sur les servitudes I4 afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique. Ces servitudes sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

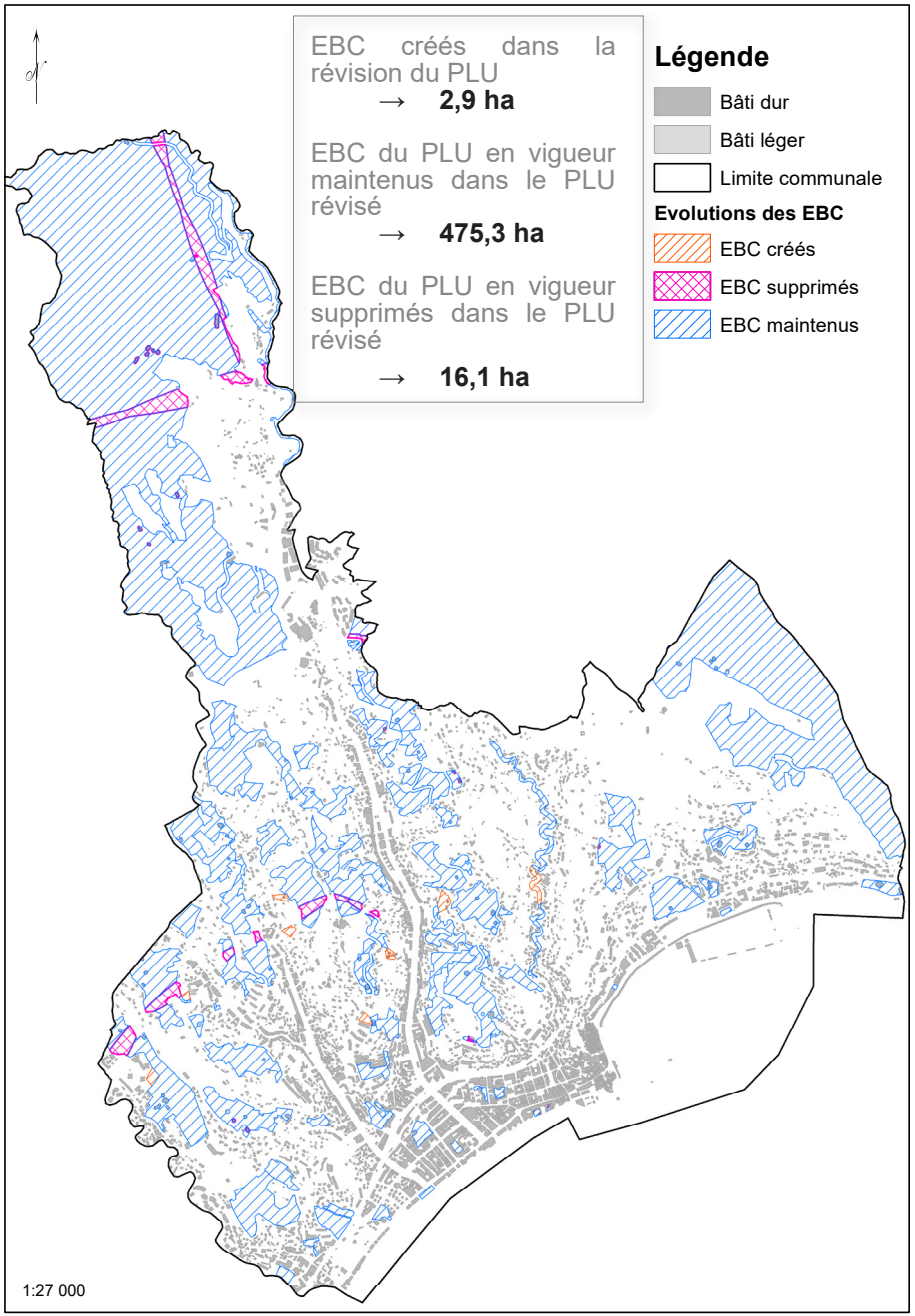
Le PLU révisé classe également environ 27,6 hectares, soit 1,8% du territoire communal en espaces verts protégés, dans les zones urbaines et une petite part en zone N. Ils correspondent ainsi à des paysages à protéger, des espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties. 0,5 ha sont également classés en terrains cultivés à protéger.

Prescriptions particulières au PLU antérieur	
Espaces Boisés Classés	491,5 ha
Eléments de paysage (dont terains cultivés)	16 ha
Total	**507,5 ha**

Prescriptions particulières au PLU révisé	
Espaces Boisés Classés	478,2 ha
Espaces Verts Protégés (dont terains cultivés)	27,6 ha
Total	**505,8 ha**

1.3 - Prescriptions environnementales





2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Le zonage du PLU est le reflet des orientations et objectifs d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

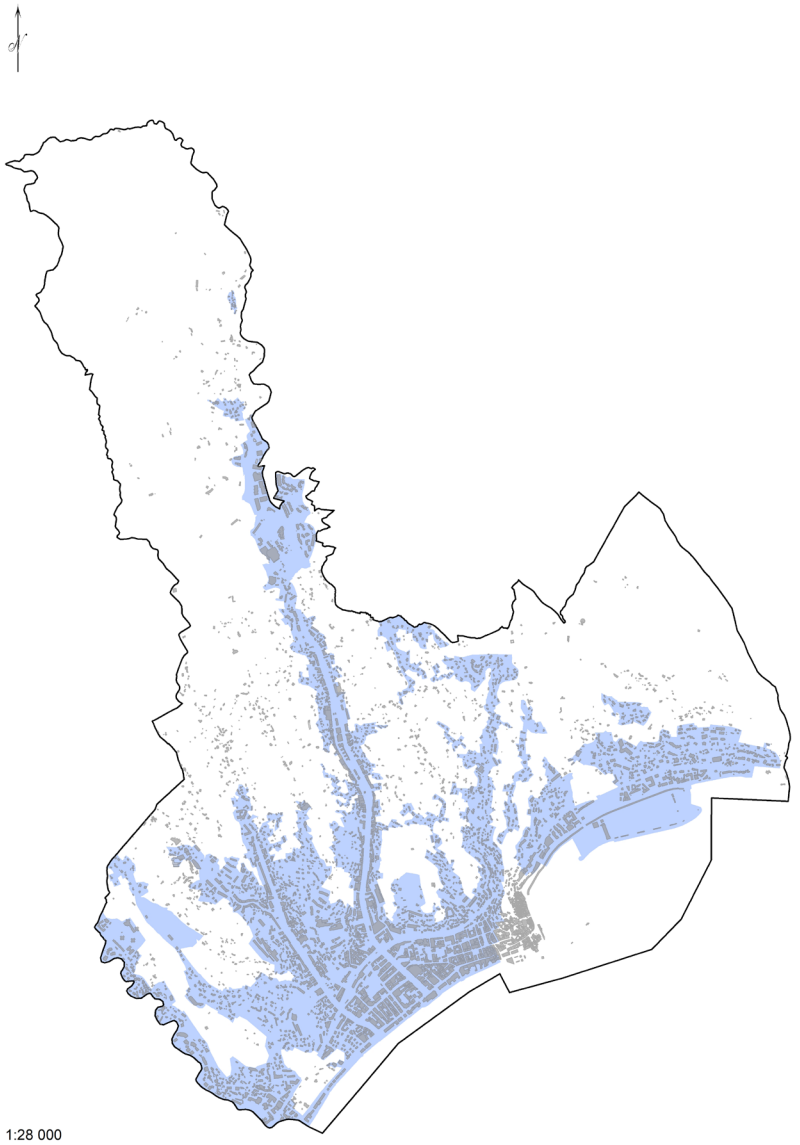
Ainsi, la délimitation des zones urbaines tient autant compte des perspectives de croissance inscrites dans le PADD, du foncier mobilisable que des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune exprime également le souhait de :

- maintenir la qualité et le cadre de vie existants tout en assurant une dynamique démographique suffisante pour maintenir la vitalité de la commune,
- garantir de bonnes conditions de gestion des équipements publics,
- offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement...) et adaptées aux nouvelles structures familiales,
- protéger les coteaux, le patrimoine et le paysage mentonnais.

Le développement urbain de la commune sera ainsi régi par ce zonage et ce règlement et pourra permettre, outre des opérations de renouvellement et de réhabilitation urbaine, de nouvelles constructions dans les espaces vierges des zones constructibles.

Ces espaces potentiellement constructibles seront le principal support du développement économique et communal pour permettre l'accueil d'une nouvelle population et répondre aux besoins de la population actuelle.



Les zones à vocation urbaines destinées à recevoir de nouvelles constructions dans le respect des prescriptions environnementales et paysagères et de la prise en compte des risques

2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Les capacités d'accueil du PLU

Au regard des règles établies par le PLU de Menton, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élève à environ **4,07 hectares** en ENAF :

- 3,9 ha dans les dents creuses ;
- 0,1 ha en ouverture à l'urbanisation.

Il s'agit de la consommation d'ENAF.

La réponse aux besoins en logements se traduira également en grande partie par du renouvellement urbain, en densification et la réhabilitation de logements vacants.

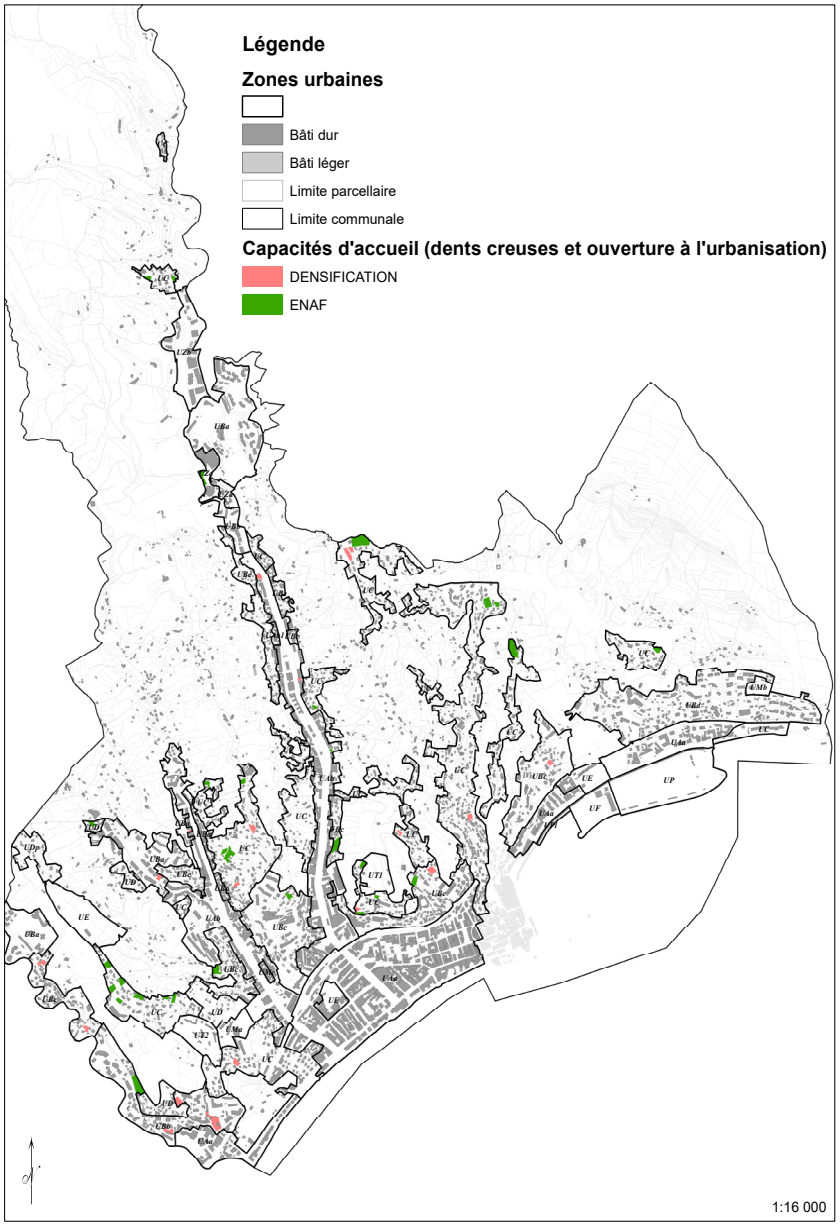
Le potentiel en ENAF, densification, changement de destination et renouvellement urbain permet de créer 2 197 logements dont 964 logements logements sociaux. Il faut toutefois déduire les ER MS 12, 17 et 18 qui ont été comptabilisés dans un bilan SRU soit 2085 logements dont 885 LS.
Cependant, les phénomènes de rétention foncière privée - *patrimoine à léguer, stratégie économique*, *portefeuille d'investissement* ... - freine la mobilisation des terrains non bâtis. Sur la commune de Menton, la rétention foncière semble de l'ordre de 1/3, soit un logement construit pour 3 terrains constructibles. Un tel taux appliqué sur les zones UC et UD, conduit à une réduction du potentiel foncier mobilisable, qui serait alors de l'ordre de **2 051 logements dont 884 logements logements sociaux.**

Ainsi, sur la base d'une croissance démographique annuelle fixée à environ 0,75 %, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2035, ont été établis à environ 2 064 unités après déduction de la réhabilitation d'environ 193 logements dont 77 en logements sociaux.
La commune se fixe un objectif de réhabilitation d'environ 50 % des logements vacants.

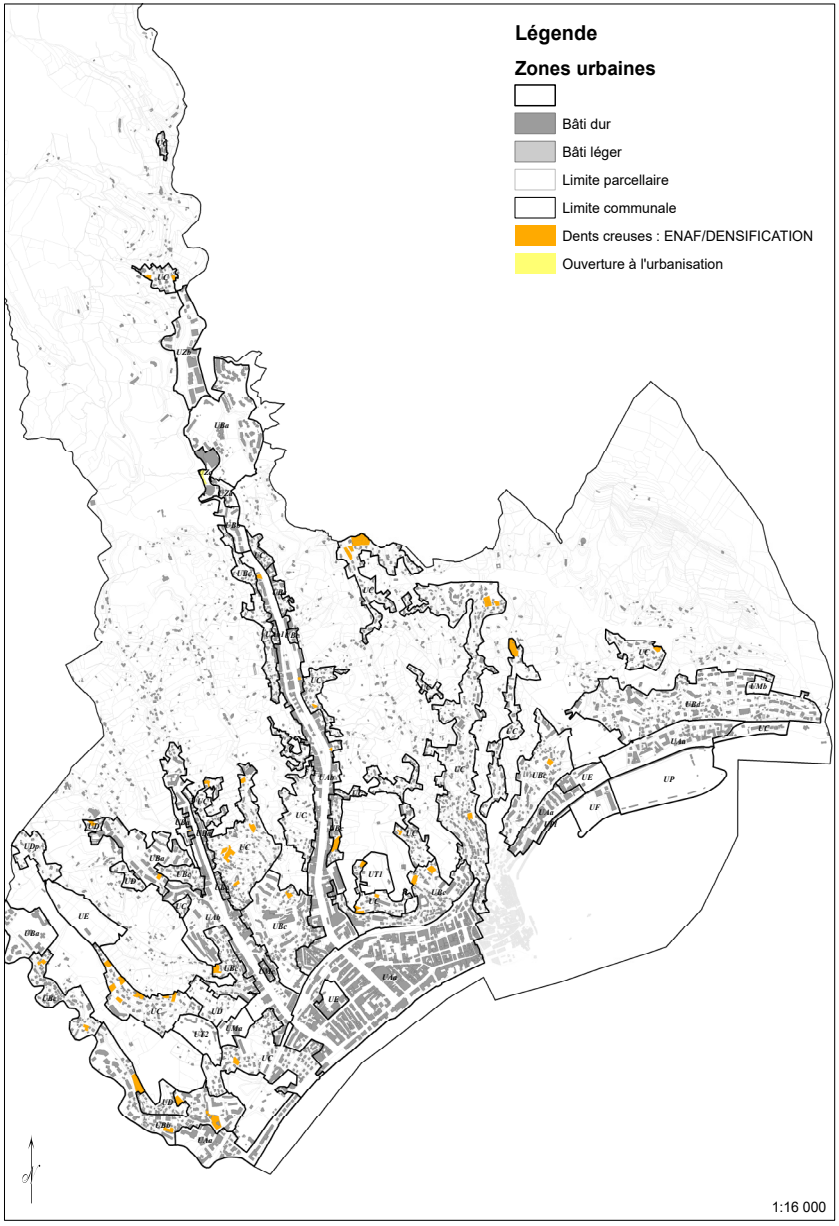
Cette capacité apparaît cohérente avec les objectifs de production de logements et le rythme de croissance démographique retenu par la commune dans son PLU.

Les capacités d'accueil étant essentiellement localisées dans les zones urbaines constituées, le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU révisé 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.

NOTA :
La rétention foncière n'est appliquée seulement pour le nombre de logements. Le foncier lui est comptabilisé dans la consommation d'ENAF.
La retention foncière est un phénomène complexe.
L'application d'un taux de rétention foncière est faite afin d'estimer au plus juste le nombre de logements potentiel qui sera construit au sein de l'enveloppe urbaine.
En effet, l'application de ce taux ne se fait qu'en zone UC et UD qui sont les zones où le nombre de logements estimés sur les terrains ciblés est majoritairement de 1 à 2 logements et sur lesquels très peu de projets sont connus à ce jour.
En outre, ces terrains se situent globalement sur les coteaux et compte tenu de la topographie, leurs aménagements nécessitent des travaux de terrassement parfois onéreux, ralentissant les démarches individuelles de construction.
Le taux de rétention foncière vise donc à prendre en considération ce contexte, outre les possibilités que les terrains soient occupés par une annexe à une construction existante et non à un nouveau logement.



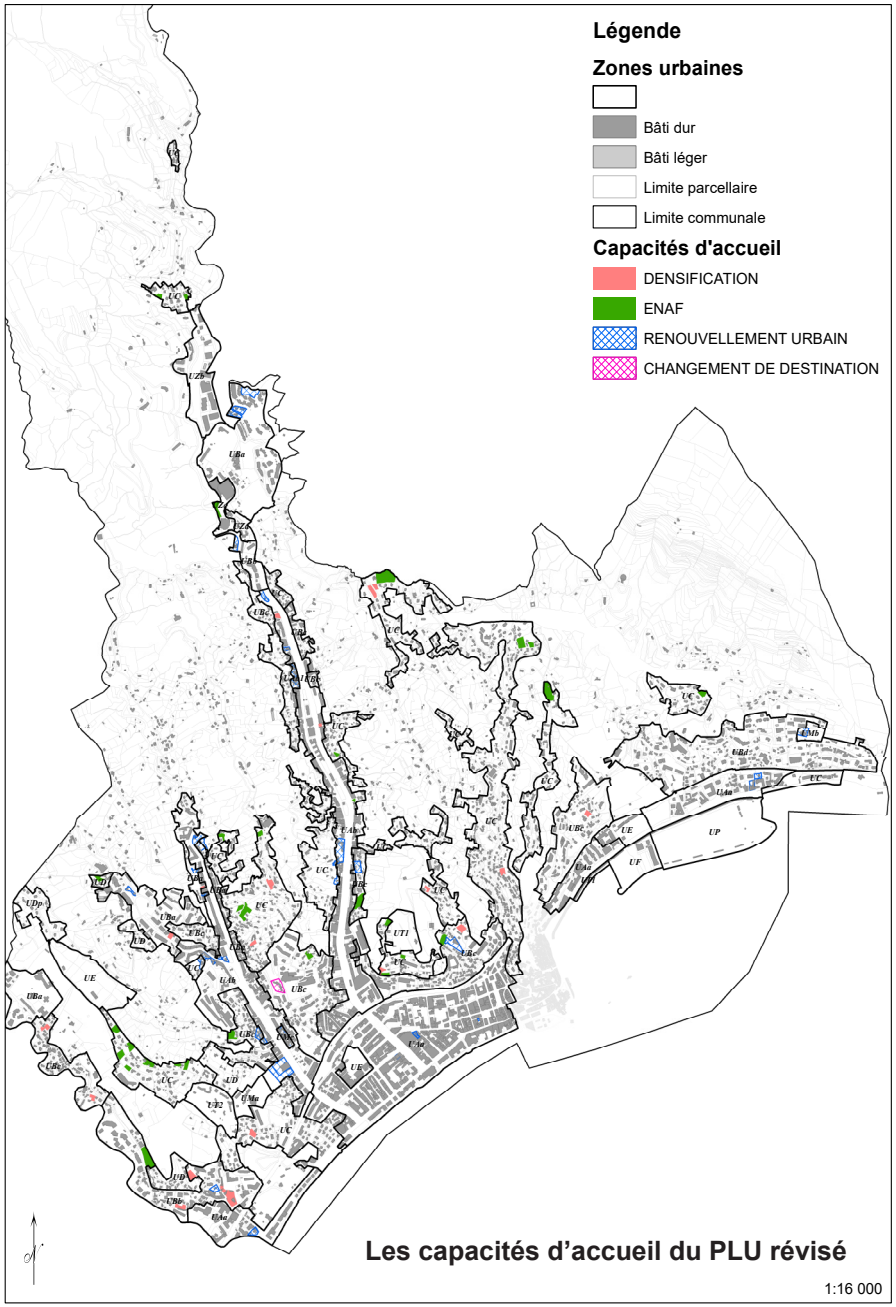
Les capacités d'accueil du PLU révisé seulement en ENAF et densification



Les capacités d'accueil du PLU révisé seulement en dents creuses et ouverture à l'urbanisation

2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune



2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Les tableaux suivants précisent les capacités d'accueil du territoire mentonnais en fonction de la zone du PLU et du type de capacités d'accueil : en ENAF, densification, renouvellement urbain, changement de destination et ouverture à l'urbanisation.
Les emplacements réservés pour mixité sociale sont regroupés dans un seul et même tableau.

Ainsi les capacités d'accueil regroupent :

- les dents creuses situées en zones urbaines et non concernées par une prescription (espaces verts protégés, EBC etc) ;
- les permis de construire accordés depuis août 2021 et non comptabilisés dans la consommation d'ENAF passée calculée sur la période 2011-2021 ;
- les secteurs de projets ;
- les emplacements réservés pour mixité sociale.

Par rapport à la rétention foncière, celle-ci n'est appliquée que pour les zones UC et UD non concernées par un permis de construire.
En zones UA et UB aucune rétention foncière n'est appliquée au regard du foncier qui a tendance à muter beaucoup plus que les zones UC et UD.
Par ailleurs, les dents creuses dans ces zones sont très faibles.

Les emplacements réservés pour mixité sociale et les projets/permis de construire accordés ne font pas l'objet d'une rétention foncière.

2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Capacités d'accueil en dents creuses (logements, commerces, services, équipements) sans le projet d'ouverture à l'urbanisation et les ER MS							
Zones du PLU	**Surface TOTALE en ha**	**Nombre de lgmts**	**Dont Ls**	**Nombre de lgmts après application rétention foncière**	**Dont Ls**	**ENAF surface en ha**	**DENSIFICATION surface en ha**
UAb	0,12	34	14	34	14	0,02	0,10
UBa	0,10	27	11	27	11	0,00	0,10
UBb	0,70	29	0	29	0	0,00	0,70
UBc	0,99	137	51	137	51	0,61	0,38
UC	3,52	140	14	107	13	2,79	0,72
UD	0,09	2	0	1	0	0,09	0,00
Total	**5,51**	**369**	**89**	**335**	**87**	**3,51**	**2,00**

Détail logements ENAF/DENSIFICATION

ENAF (avec rétention foncière) :
UAb 16 logements dont 7 LS
UBc 84 logements dont 34 LS
UC 86 logements dont 13 LS
UD 1 logement
Soit un total de 187 logements dont 53 LS

DENSIFICATION (avec rétention foncière) :
UAb 18 logements dont 7 LS
UBa 27 logements dont 11 LS
UBb 29 logements
UBc 53 logements dont 17 LS
UC 21 logements
UD 0 logement
Soit un total de 148 logements dont 35 LS

Capacités d'accueil en renouvellement urbain (logements, commerces, services, équipements)			Capacités d'accueil par un changement de destination pour du logements	
Zones du PLU	**Nombre de lgmts**	**Dont Ls**	**Nombre de lgmts**	**Dont Ls**
UAa	101	36		
UAb	252	123		
UBa	78	31		
UBc	19	8	47	15
UC	76	27		
Umc	68	24		
Umb	6	0		
Total	**600**	**249**	**47**	**15**
Total RU + changement de destination			**647**	**264**

Capacités d'accueil issues des emplacements réservés pour mixité sociale				
Zones du PLU	**ER MS**	**Surface en ha ENAF/Renouvellement urbain**	**Nombre de lgmts**	**Dont Ls**
UAa	1	RU	50	50
UAb1	2	RU	120	42
UAb	3	RU	258	129
UBc	4	RU	30	15
UAb	5	RU	55	19
UBa	6	RU	35	18
UBa	7	RU	*17*	*9*
UBb	8	RU	50	25
UAa	9	RU	67	33
UBc	10	RU	51	51
UAa	11	RU	70	35
UAb	12	RU	47	40
UBa	13	RU	60	23
UBb	14	RU	35	19
UBa	15	RU	53	19
UAb	16	RU	118	43
UBa	17	RU	24	24
UBb	18	0,41	41	17
Total		**0,41**	**1181**	**611**
Total sans ER MS 12, 17 et 18			**1069**	**532***

**Pour l'ER 18 le nombre de LS pris en compte dans le bilan triennal 2020-2022 est de 15. Le nouveau projet en prévoit 17 il y a donc deux LS qui sont ajoutés car non comptabilisés dans le bilan SRU.*

Synthèse des capacités d'accueil

Capacités d'accueil du PLU (logements, commerces, services, équipements)								
Zones du PLU	*Surface TOTALE en ha*	*ENAF surface en ha*	*DENSIFICATION surface en ha*	*Nombre de lgmts (issus des ENAF/densification/RU/ changement de destination)*	*Dont Ls*	*Nombre de lgmts après application rétention foncière*	*Dont Ls*	*% par rapport au total des capacités d'accueil du PLU révisé*
UAa	/	/	/	288	154	288	154	54,8%
UAb1	/	/	/	120	42	120	42	
UAb	0,12	0,02	0,10	764	368	764	368	
UBa	0,10	0,00	0,10	294	135	294	135	33%
UBb	1,11	0,41	0,70	155	61	155	61	
UBc	0,99	0,61	0,38	284	140	284	140	
UC	3,52	2,79	0,72	*216*	*41*	*183*	*40*	8,9%
UD	0,09	0,09	0,00	2	0	1	0	0,1%
UMc	/	/	/	68	24	68	24	3,3%
UMb	/	/	/	6	0	6	0	0,3%
Total	**5,92**	**3,92**	**2,00**	***2197***	***964***	***2163***	***963***	
Total sans les ER MS 12,17 et 18 déjà comptabilisés dans le bilan SRU précédent	**5,92**	**3,92**	**2,00**	**2085**	**885**	**2051**	**884**	100,0%

Au 3,92 ha de consommation d'ENAF s'ajoute la demande d'ouverture à l'urbanisation pour le projet d'extension de l'Intermarché soit 0,15 ha.

La consommation d'ENAF sur le territoire de Menton s'élève au total à environ 4,07 ha.

Sur les 2051 logements, 803 logements dont 319 LS sont des « coups partis ». Il s'agit des permis de construire accordés depuis août 2021. Certaines constructions sont déjà réalisées d'autres en cours.

Entre l'arrêt du PLU et l'approbation du PLU, les surfaces et le nombre de logements ont été ajustés afin de tenir compte des observations des personnes publiques associées ainsi que des demandes exprimées lors de l'enquête publique, notamment :
- suppression d'une zone UD (Corniche de la Madone n°2) et reclassement en zone N à la demande de la DDTM : des capacités d'accueil en ENAF ont donc été supprimées ;
- passage d'une parcelle de zone UD à zone UBb pour permettre l'extension de l'EHPAD ;
- 3 capacités d'accueil créées.

2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU, l'estimation des capacités résiduelles de **production de logements** dresse le bilan suivant :

- ***Les zones UA***, correspondent au centre-ville dense et aux espaces urbains denses des vallées du Careï et du Borrigo.
  Plus de 50 % des capacités d'accueil estimés se réaliseront au sein des zones UA du PLU révisé notamment en grande partie en renouvellement urbain.
  En effet, elles n'offrent que peu de réserves foncières, environ 0,12 ha dont 0,2 ha ENAF et 0,10 ha en densification.
  Elles constituent donc le support privilégié du développement urbain de la commune.
  Les règles de densité sont maintenues par rapport au PLU actuellement en vigueur. Ainsi, une nouvelle offre en logements est proposée dans le gabarit des constructions existantes.

  Par ailleurs, les zones UA peuvent être concernées par la réhabilitation des logements vacants existants.

- ***Les zones UB*** offrent un potentiel de développement également important, environ 33% des capacités d'accueil total du PLU.
  Les dents creuses sont plus nombreuses qu'en zones UA : environ 2,19 ha dont 1 ha en ENAF et le reste en densification.
  De plus, le PLU fixe des dispositions réglementaires qui favorisent le renouvellement urbain, la densification de ces zones et la mixité fonctionnelle en faveur des commerces, artisanat, services, équipements de proximité, habitat etc.

  Compte-tenu du niveau d'équipement et de desserte des zones UA et UB, ainsi que de la proximité avec les principales aménités, elles ont ont vocation à être densifiées tout en veillant à respecter le paysage.

- ***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.
  Les dents creuses sont encore présentes dans ces zones. Elles ont toutefois été réduites au regard des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, de la prise en compte du contexte paysager, de la desserte par les réseaux et de la protection de l'environnement. Elles représentent environ 3,5 ha dont 2,79 en ENAF et 0,72 ha en densification.
  Leur potentiel de développement est estimé à un peu moins de 8,9% du total théorique de production de logements sur la commune.

- ***Les zones UD*** correspondent aux zones d'habitat pavillonnaire situées en limite des zones naturelles. Elles correspondent principalement à un tissu bâti de faible densité, composé de maisons individuelles. Leur potentiel de développement est estimé à un peu moins de 0,1% du total théorique de production de logements sur la commune. Les dents creuses représentent seulement 0,09 ha en ENAF.

Les caractéristiques des ***zones UE*** à vocation d'équipements collectifs d'intérêt public, de la ***zone UF*** correspondant à l'espace portuaire de Garavan, de la ***zone UPl*** correspondant aux plages, des ***zones UT*** dédiées aux activités et équipements touristiques et des ***zones UZ*** dédiées aux activités économiques, ne participent pas à la production de logements.

La zone UM est plus particulièrement la zone UMc a un potentiel de développement estimé à environ 3,6 % du total des capacités d'accueil du territoire.
Il s'agit du secteur des Soeurs Munet qui fait l'objet d'une DUP.
La zone UMb - Rosmarino - offre un potentiel de 0,3 %.

2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET NOTAMMENT DE LA DIVISION PAR 2 DE LA CONSOMMATION D'ENAF CONFORMÉMENT À LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE :

	2011 - 2021 (jusqu'à juillet) POS/RNU/PLU 2018	**2021 (à partir d'août) - 2035 PLU 2018 / PLU REVISE**
Nombre de logements	environ 1 555 logements d'après l'analyse des permis de constuire accordés dont 1 451 logements en collectifs *environ 344 logements créés entre 2018 (année d'approbation du PLU) et 2021 d'après les permis de construire accordés dont 311 logements en collectifs*	2 051 logements
Surfaces en ha	Habitation : 8,9 ha Activités/Equipements : 0,9 ha TOTAL : 9,8 ha	Habitation : 3,92 ha Activités/Equipements : 0,15 ha TOTAL : 4,07 ha
Consommation foncière annuelle	0,98 ha/an	environ 0,29 ha/an
Objectif C&R Division /2 à l'horizon 2031	4,9 ha à l'horizon 2031 soit 0,49 ha/an + 0,98 ha à l'horizon 2035 soit 0,24/an Soit une consommation d'ENAF totale 2021-2035 : 5,9 ha	2,9 ha à l'horizon 2031 soit 0,29 ha/an 1,17 à l'horizon 2035 soit 0,29 ha/an Soit une consommation d'ENAF totale 2021-2035 : 4,07 ha
La modification du SRADDET inscrit un objectif de réduction de - 54,5 % pour le territoire de la CARF.	4,5 ha à l'horizon 2031 soit 0,45 ha/an + 0,9 ha à l'horizon 2035 soit 0,22/an Soit une consommation d'ENAF totale 2021-2035 : 5,4 ha	

Pour la période 2021-2035, au regard des règles du projet de PLU, 4,07 hectares seront susceptibles d'être consommés pour la réalisation d'environ 2 051 logements.

Nota calculs :

Consommation d'ENAF portant sur la période 2011-2021 :
9,8 ha

Objectifs pour 2031 :
-50 % soit 9,8 / 2 : 4,9 ha

Objectifs pour 2041 :
-50% soit 4,9/2 : 2,45 ha
Moyenne par an : 2,45/10ans : 0,245 ha

Objectifs pour 2035 (PLU) :
*- 0,245*4 ans (2031-2035) : 0,98 ha*

Objectifs du PLU (2021-2035) :
4,9+0.98 : 5,88 ha

Pour la consommation d'ENAF entre 2031-2035, l'agence ES-PACE n'applique pas la consommation foncière annuelle multiplié par le nombre d'années soit 4 ans. Elle applique de nouveau une réduction de 50 % à la consommation foncière annuelle conformément à un objectif de tendre vers du 0 artificialisation nette.

- ***Les règles du PLU permettent de réduire de plus de la moitié la consommation de l'espace à l'horizon 2031 conformément à la loi Climat et Résilience et au projet de SRADDET modifié et approuvé le 5 juillet 2025 (après l'arrêt et l'enquête publique du PLU).***
- ***Les dispositions fixées permettent également de répondre aux objectifs chiffrés du PADD.***

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Depuis la loi Climat et Résilience, une étude de densification est obligatoire pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU (article 194, II, 4 LCR, article L. 151- 5 CU, application immédiate) :
Le PADD «ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

L'étude de densification est annexée au rapport de présentation.
Les conclusions sont détaillées au sein du rapport de présentation.

Les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les mesures de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces, naturels, agricoles et forestiers.

Pour lutter contre l'étalement urbain, les territoires doivent utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Il s'agit de la densification.

La densification est un processus permettant l'augmentation du nombre d'unités résidentielles à l'intérieur des espaces d'ores et déjà urbanisés.

Les différents processus de densification

Comme détaillé précédemment, le potentiel de développement de la commune se traduit par :

- La densification de terrains libres :

- Dents creuses : constituées de parcelles ou unités foncières libres de toute construction et de parcelles résiduelles (Build in My Back Yard – BIMBY / portion d'une parcelle ou d'une unité foncière susceptible d'accueillir une nouvelle construction).
  Les parcelles concernées par un risque, une prescription environnementale etc ne sont pas analysées.
  Les dents creuses retenues sont des espaces permettant après application des règles du PLU, la création au minimum d'un logement.

- La mutation d'emprises bâties :

- Renouvellement urbain : démolition/reconstruction d'un bâtiment, mobilisation d'une friche…
- Réhabilitation de logements vacants.

- Le changement de destination

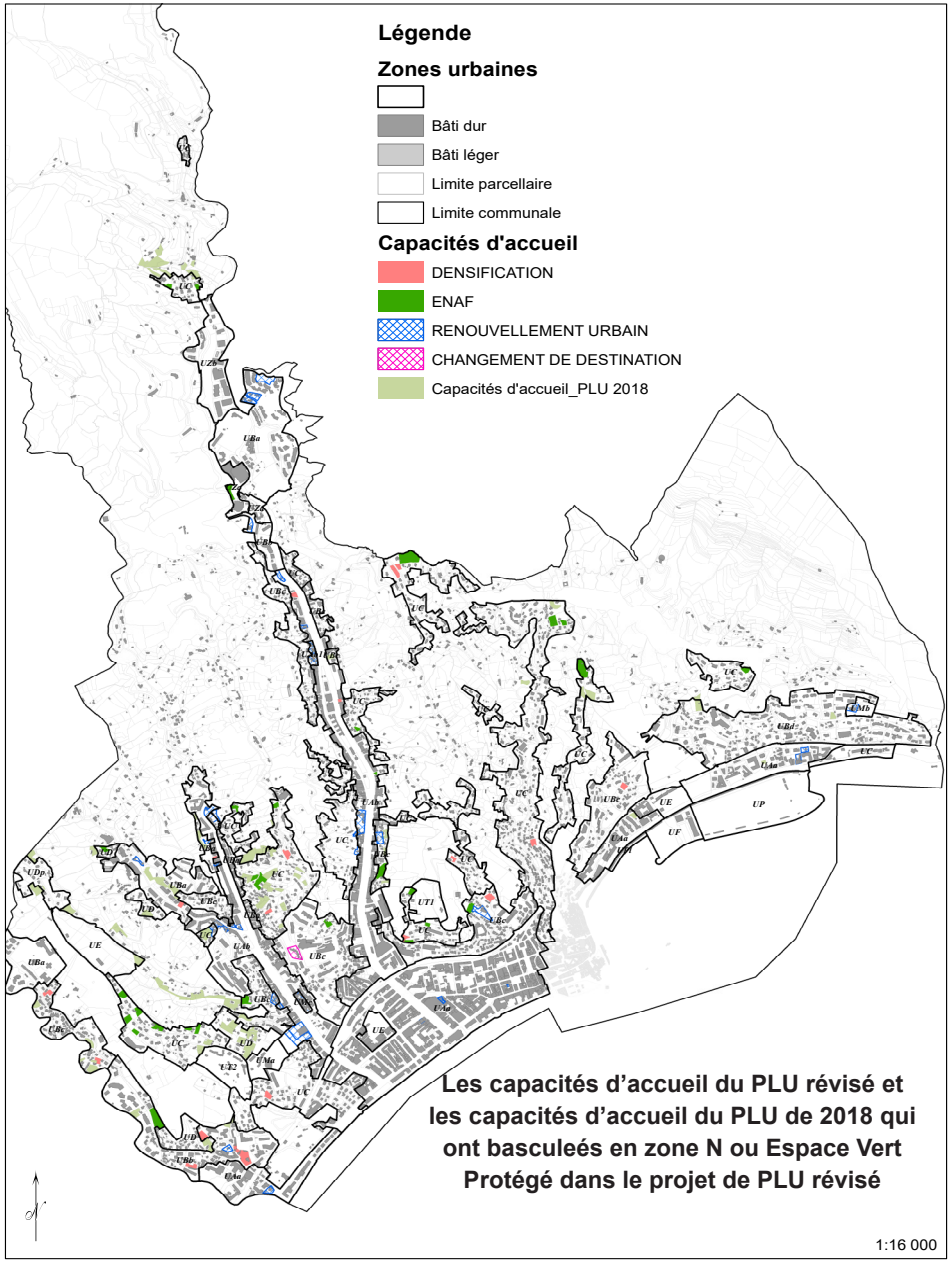
Ainsi, par rapport au potentiel de dévelopement du PLU de 2018 (analyse figurant dans le diagnostic) :

- 5,79 ha d'espaces sont classés en espaces verts protégés dans le PLU révisé ;
- 1,95 ha d'espace est classé en zone naturelle dans le PLU révisé.

Dans un objectif de réduction de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain, une grande partie de ce potentiel était situé en zone UC.
Par ailleurs, cette réduction résulte également d'une volonté communale de préserver les coteaux et le paysage mentonnais.

Dans le cadre de la révision du PLU, la Municipalité a privilégié en premier lieu le renouvellement urbain conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience.

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines



Les capacités d'accueil du PLU révisé et les capacités d'accueil du PLU de 2018 qui ont basculeés en zone N ou Espace Vert Protégé dans le projet de PLU révisé

2 - LES 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, la révision du PLU vise à la réduction des surfaces des zones constructibles.

Pour chaque zone, il a été défini la capacité de développement urbain qui aurait pu être entreprise avec le PLU antérieurement en vigueur et celle qui pourrait être entreprise avec le projet de PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles ainsi que du potentiel mobilisable en renouvellement urbain, évoquée ci-avant.

Ainsi :

- **Les zones UA :** le développement de l'urbanisation se fera en grande partie par des opérations de renouvellement urbain. Le tissu urbain développé jusqu'à présent est donc maintenu. La Municipalité souhaite ainsi assurer un développement urbain cohérent et harmonieux afin d'accueillir l'ensemble des fonctions urbaines des centres-villes (habitat, commerces, services et équipements).
  Seulement la zone UAb recense encore quelques gisements fonciers.
  La réhabilitation des logements vacants pourra également permettre de répondre au besoin en logements.
  Les règles de densité étaient déjà très fortes dans le PLU actuellement opposable.

- **Les zones UB** du PLU de Menton correspondent à des zones urbaines plus ou moins denses, lieu privilégié pour le développement urbain excepté en zone UBd en raison des caractéristiques paysagères et environnementales. Le PLU maintient les dispositions réglementaires du PLU antérieur et confirme ces secteurs comme des pôles secondaires du territoire communal notamment les zones UBa.
  Le développement de l'urbanisation est également basé sur de la réhabilitation et du renouvellement urbain.

- **Dans les zones UC**, correspondant aux quartiers d'habitat individuel avec toutefois quelques logements collectifs, la densité permise au PLU révisé à légèrement augmenté par le biais de la réduction des ENAF, permettant l'optimisation des potentialités constructibles des dents creuses, avec une forme urbaine adaptée au paysage existant.
  Ces dispositions réglementaires permettent également de créer une transition cohérente avec les quartiers limitrophes et les espaces naturels et agricoles de la commune.
  Par rapport à la réduction de la consommation foncière, une partie des zones UC ont été reclassées en zone naturelle et certains terrains ont été préservés par des espaces verts protégés afin de conforter les coulées vertes de la commune.
  Le choix de ce nouveau zonage résulte de l'objectif que s'est fixé la commune : la protection du paysage et de l'environnement. Par ailleurs, pour une partie de ces espaces l'accessibilité reste très limité avec une présence de risques naturels. Une densification ne pouvait donc s'envisager.

- **Dans les zones UD**, correspondant aux quartiers d'habitat individuel à forte valeur paysagère, le coefficient d'emprise au sol est plus faible qu'au PLU de 2018, la commune ne souhaitant pas une densification de ces secteurs situés en bordure des grands espaces naturels et ne disposant pas d'équipements suffisants pour un apport conséquent d'habitants.
  La densité de la zone UD reste la plus faible proposée au PLU au regard de l'intérêt paysager de ce secteur au vu de son positionnement géographique.

- **Dans la zone UM,** correspondant aux secteurs de projets en renouvellement urbain, la densité sera plus importante que celle existante.

2 - LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Zone du PLU	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU 2018 sans rétention foncière	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU 2018 avec rétention foncière	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU révisé sans rétention foncière	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU révisé avec rétention foncière	Evolution
UAa	434 lgts / ha	358 lgts / ha	650 lgts / ha	650 lgts / ha	↗
UAb	322 lgts / ha	280 lgts / ha	361 lgts / ha	361 lgts / ha	↗
UAb1	*UAb au PLU de 2018*		284 lgts / ha	284 lgts / ha	/
UBa	201 lgts / ha	139 lgts / ha	301 lgts / ha	301 lgts / ha	↗
UBb	166 lgts / ha	138 lgts / ha	164 lgts / ha	164 lgts / ha	↗
UBc	78 lgts / ha	52 lgts / ha	226 lgts / ha	226 lgts / ha	↗
UBd	40 lgts / ha	27 lgts / ha	/	/	↘
UC	26 lgts / ha	17 lgts / ha	56 lgts / ha	48 lgts / ha	↗
UD	*UC au PLU de 2018*		18 lgts / ha	12 lgts / ha	↘
UMa/UA*	*Secteur constitué d'hôtel, logements collectifs, commerces.*		*UAa au PLU révisé : projets logemets en RU + ER MS*		↗
UMb	/	/	+ logements créés		↗
UMc	/	/	156 lgts / ha	156 lgts / ha	/

**Secteur Hanbury au PLU 2018 : lors de la modification n°3 du PLU ce secteur a basculé en UA*

Le tableau révèle le confortement de la centralité urbaine dans les secteurs du centre-ville, du Val de Careï et du Borrigo. Le potentiel de développement de la commune est ainsi privilégié dans les zones UA et UB, en offrant des formes urbaines denses qui restent néanmoins cohérentes et adaptées aux formes urbaines existantes.

Les espaces urbains des espaces paysagers (UC et UD) pourront évoluer de manière maîtrisée en permettant une optimisation des espaces vierges tout en préservant le paysage naturel et une forme urbaine adaptée au bâti existant.

- ***Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines à proximité du centre-ville et des principaux axes desserte et équipements/services/commerces. Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le renouvellement urbain est privilégié à proximité des commerces, services, équipements et des transports en commun.***
- ***Aucune nouvelle zone constructible n'a été ouverte à l'urbanisation pour permettre la création de logements. Seulement 0,15 ha pour le projet d'extension de l'Intermarché dans le Haut-Careï.***
- ***Les surfaces constructibles ont été réduites par rapport au PLU actuellement opposable (cf- diagnostic et partie ci-dessus) et les espaces naturels ont été renforcés.***
- ***Le reclassement en zone naturelle de la zone IIAUz - extension de la zone d'activités du Haut-Careï - participe à la réduction de la consommation foncière sur le territoire.***



PARTIE 5 - MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 5

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- ▲ Incidence positive
- ▬ Incidence neutre
- ▼ Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- ● Mesure intégrée dans le PLU
- \+ Mesure d'accompagnement

Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notables sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) Mesures en faveur de la biodiversité en phase travaux dans les secteurs à enjeux (ouverts à l'urbanisation) et proposition de création de gîtes et abris pour la petite faune. Des études particulières naturalistes seront demandées dans la mesure où les aménagements se situent dans des zones sensibles. **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : Caractéristiques des luminaires : •Faisceau d'éclairage dirigé du haut vers le bas afin d'éviter l'éclairage du ciel (le luminaire devra être positionné de manière à produire un cône d'éclairage de 20° minimum par rapport à l'horizontal, •Lampes : favoriser les lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700° K. •Eviter l'usage de bornes solaires, celles-ci perturbant la microfaune locale (insectes notamment). •Privilégier l'usage de lampes avec détecteur de mouvement, qui optimise la durée d'éclairage utile. Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasives sur le territoire. Un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter est proposé dans le PLU.
	Réseau écologique	Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) Le règlement (article 23 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain, d'inondation et submersion marine. **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel, selon les prescriptions indiquées dans le règlement des PPR.** **De manière à ne pas aggraver les risques d'inondation, la compensation des surfaces imperméabilisées sera imposée :** - l'évacuation des eaux pluviales sans bassin de compensation ne sera pas autorisée, -la gestion des eaux à la parcelle au travers la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts=compensation des surfaces imperméabilisées. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées. D'autres prescriptions sont également mises en œuvre et favorisant d'une part la qualité de la ressource mais également la réalimentation des nappes souterraines, véritables réservoirs de la ressource : -privilégier un renouvellement urbain plutôt que de créer des nouveaux quartiers, -préserver les continuités écologiques dont les cours d'eau et vallon (marge de recul induisant une inconstructibilité dans les vallons, entretien des cours d'eau, proscrire les busages ou les dérivations, interdire le comblement ...) de manière à redonner au cours d'eau son rôle de transparence hydraulique. -préserver les espaces naturels boisés (réservoirs de biodiversité, EBC, milieux naturels,...) au travers l'OAP trame verte et bleue et les prescriptions. **Les ERMS touchés par un aléa modéré devront respecter les règles du futur PPRI** (savoir une rehausse des premiers planchers aménagés au-dessus des cotes de référence et la limitation des emprises au sol. En zone bleu du PPR mouvement de terrain, des études géologiques et/ou géotechniques devront être réalisées afin de préciser les aléas en présence et définir les moyens à mettre en oeuvre pour prévenir des risques. A noter, l'ERMS 9 contient une petite partie en aléa fort d'inondation et l'ERMS 17 a une partie en aléa fort du PAC mouvement de terrain de 2016. **Un PPR submersion marine est en cours de réalisation (phase d'enquête publique) et un PPR inondation en cours d'élaboration.**
	Risques sismiques	Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	**Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**

Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Évolution des zones urbaines :</u> Peu d'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le nouveau zone, la surface reste très réduite (moins d'1 ha). Certaines zones urbaines sont déclassées : AU en N ou encore une zone en U est reclassée en A Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité : certaines zones naturelles sont reclassées en agricole	Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. **Privilégier la restauration des logements vacants.** **Privilégier le renouvellement urbain** au lieu d'envisager un étalement urbain et une consommation des espaces naturels. Cet outil ^permet également de répondre aux besoins en logements sans qu'il y ait une consommation de l'espaces en dehors des zones urbaines. Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N. **Consommation d'ENAF :** baisse du rythme de consommation foncière projetée à l'horizon du PLU et augmentation des zones naturelles dans le projet de zonage.
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire de la commune et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. Capacité résiduelle de la STEP de Monaco pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans. Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. <u>Déchets :</u> Production de déchets supplémentaires au vu de l'augmentation de la population envisagée	Le règlement précise que « les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ». Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. **Intégration du schéma d'assainissement des eaux usées et des pluviales : meilleure prise en compte de la ressource dans les nouveaux projets.** **Intégration de la ressource en eaux dans les objectifs d'évolution de la population et des besoins à l'horizon 2035 évitant les potentiels manques d'eau potable sur le territoire.** **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.** **Un Schéma directeur d'assainissement (SDA)** est en cours d'élaboration par la CARF intégrant un volet pluvial.
	Déplacements	Augmentation négligeable des déplacements car la hausse de population restera faible sur la commune. Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pied sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012) : ✚ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires) : L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication et le télétravail au regard de l'installation de fibre optique afin de limiter les déplacements Domicile/travail. -
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▬ Peu d'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le nouveau zone, la surface reste très réduite (moins d'1 ha). ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Menton ainsi que la bande littorale au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. ✚ **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** ✚ **Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales dans le cadre de projet de construction.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	✚ **Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
	Ressource en eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. ▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. + **Etude sur la ressource réalisée dans le cadre de l'élaboration du zonage et des notices sanitaires.** + **Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** + **Anticiper les besoins supplémentaires :** prise en compte des dernières tendances de consommation en eau et de la ressource sur le territoire après les épisodes de sécheresse et de restriction. + **Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales et/ou à la compensation de l'imperméabilisation des sols doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur mais également pour éviter l'aggravation des risques.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, -la gestion des eaux à la parcelle au travers la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts=compensation des surfaces imperméabilisées. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées. D'autres prescriptions sont également mises en œuvre et favorisant d'une part la qualité de la ressource mais également la réalimentation des nappes souterraines, véritables réservoirs de la ressource : -protection des barmes ou balmes, -préservation des canaux, -imposer des surfaces perméables dans les projets, -limiter le mitage urbain au travers le zonage et le règlement, -privilégier un renouvellement urbain plutôt que de créer des nouveaux quartiers, -préserver les continuités écologiques dont les cours d'eau et vallon (reculs des vallons, entretien des cours d'eau, ...) -préserver les espaces naturels boisés (réservoirs de biodiversité, EBC, milieux naturels,...) au travers l'OAP trame verte et bleue et les prescriptions.

Source : TINEETUDE Ingenierie



PARTIE 6 : ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application de la révision du PLU de Menton sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact de la révision sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu, et fournit pour chacun des indicateurs, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Enjeux environnementaux	Indicateurs de suivi	Source de la donnée	Valeur actuelle	Objectif à 6 ans
1° Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal, Ou mise en œuvre d'un Atlas de Biodiversité dans les communes (ABC)	Associations naturalistes/bureau d'études SILENE	Données SILENE à jour (année 2024)	Etat des lieux tous les 4 ans *Si incidences : mesures correctives sur les espaces à sensibilité et/ou dégradée par une modification du PLU*
	Suivi de la propagation des espèces envahissantes sur le territoire communal	Associations naturalistes/bureau d'études SILENE	Données SILENE à jour (année 2024)	Etat des lieux tous les 4 ans *Si incidences : mesures correctives sur les essences choisies dans les aménagements du territoire*
	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme «trame verte et bleue- continuité écologique» notamment au sein des zones humides identifiées, ainsi que dans la zone N du PLU	Bureau d'études ou Mairie	Cartes relatives aux trames vertes et bleues (OAP)	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques *Si incidences : mesures correctives sur les espaces à sensibilité et/ou dégradée par une modification du PLU*
2° Prise en compte des risques naturels et technologiques	Nombre d'habitants (ou d'habitations) en zone de risques	PPR /Permis de construire	PPR en vigueur	A déterminer – nouveaux PPR ou modification des PPR *Si incidences : lancement d'études spécifiques par secteur pour identifier les risques en question*
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Georisque	Données en ligne Géorisque	Sans objectif
3° Limitation de la consommation d'espace	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme «trame verte et bleue- continuité écologique»	Bureau d'études ou Mairie	Cartes relatives aux trames vertes et bleues (OAP) Zonage des espaces verts protégées, EBC et espaces naturels et agricoles	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques
4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an)	Agglomération	Données CARF	Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : -10% d'ici 2027
	Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %)	Agglomération	Données CARF	Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : taux de recyclage de 45% d'ici 2027.
	Mise à jour de la carte des paysages	Bureau d'étude ou Mairie	Carte paysagère (Etat initial de l'environnement)	Pas de dégradation du paysage *Si incidences : mesures correctives sur lles servitudes de paysage par une modification du PLU*
	État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables	Bureau d'étude ou Mairie	Données en ligne Energ'Air	Pas d'objectif
5° Préserver les ressources naturelles	Capacité de dépollution (en EH) et efficacité des unités de traitement des eaux usées (taux de conformité des rejets en %)	Rapport annuel de l'exploitant	Traitement par une STEP	nombre d'EH supérieur au nb d'habitants en période de pointe ; taux de conformité des rejets de 100%
	Qualité des eaux des vallons et cours d'eau sz situant sur le territoire (état écologique et chimique) Quantité d'aeu disponible pour l'alimentation en eau potable	**Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Régie**	Qualité des eaux – Etat initial de l'environnement (SDAGE – Eaudefrance)	Bon état écologique et bon état chimique pour toutes les stations de mesure Mise à jour des données sur la ressource en eau résiduelle et disponible pour la population (rapport annuel)

Source : TINEETUDE Ingenierie



PARTIE 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE

PARTIE 7

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

CHAPITRE 1

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Milieu physique

Menton bénéficie d'un climat méditerranéen littoral, caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides.

La géologie de ce territoire est essentiellement constituée de terrains datant du Crétacé avec une formation de grés d'Annot entrecoupées de vallées à alluvions, mais également de formations datant du quaternaire formant des sols alluvionnaires et des dépôts anthropisques pour partie, sur les parties littorales.

La topographie est très hétérogène, partant du niveau zéro à la mer jusqu'à 772 m avec le Mont Carpano. La commune est marquée par ses vallées encaissées creusées par des cours d'eau et par ses versants abrupts plongeants vers la mer.

Le réseau hydrographique de Menton se compose du Careï cours d'eau principal et des cours d'eau côtiers Fossan, Borrigo et Gorbio, tous orienté Nord-Sud.

Une masse d'eaux souterraines principale est présente sur le territoire : elle se compose d'un domaine géologique complexe et sensible aux pollutions. Elle présente un bon état qualitatif ainsi qu'un bon état qualitatif au niveau des paramètres chimiques mais peu qualitatif en termes d'état écologique.

La commune dispose d'un PPR Mouvement de terrain, faisant l'objet d'un zonage de secteur Rouge et secteur Bleu. Ce zonage permet de définir la constructibilité des terrains ainsi que les mesures de protection possibles et de parades contre l'aléa mouvement de terrain, et présente des risques d'aléas au retrait et gonflement d'argile. Elle est également soumise au risque sismique moyen. Les aléas incendie de forêts sont nul sur le littoral et moyens à fort lorsque l'on va sur les reliefs au nord et à l'est. A noter qu'un PPR sismique est en cours d'élaboration. Le risque inondation ne concerne pas uniquement du ruissellement.

La commune doit être compatible avec le PGRI au travers la prise en compte des zones inondables de type ruissellement dans l'attente de l'approbation du PPRi en cours d'élaboration (aléa inondation et ruisselment). Elle doit également prendre en compte les recommantations du PAC submersion marine sur sa partie littorale concernant la constructibilité de cette frange dans son document d'urbanisme.

Milieu naturel

La commune de Menton se situe au sein de :
- 2 ZNIEFF Terrestre et 1 ZNIEFF Marine,
- 2 sites Natura 2000,

Les vallons Careï, Gorbio, Fossan et Borigo contituent des zones humides à préserver avec des secteur sensibles dont Saint-Roman et Monti.

Concernant la flore, la commune recense plus de 1000 espèces végétales dont 57 protégées : les plus caractéristiques sont l'Epiaire hérissée, la Nivéole de Nice, l'Ophrys de Bertolonii, la Lavatère maritime et le Caroubier.

Concernant la faune, le cortège de reptiles est très riche avec 14 espèces protégées dont le Lézard vert à deux raies et l'Hémidactyle verruqueux, mais également une espèces invasive la Tortue de Floride.
Le cortège d'amphibiens se compose de 5 espèces dont le Spélerpès de Strinatii, endémique des Alpes Maritimes.
Les invertébrés sont également assez peu nombreux avec 7 espèces protégées : la Diane et le Lucane Cerf-volant par exemple.

Le cortège de mammifère est assez varié avec des espèces communes comme l'Ecureuil roux et des espèces plus rares comme le Hérisson d'Europe et le cortège de chauve-souris (Essentiellement des Pipistrelles).
Le cortège d'oiseau est assez riche avec 137 espèces dont 133 protégées. Les milieux abritant ces oiseaux sont assez variés mais la plupart sont des espaces anthropiques. Les milieux boisés et falaises constituent cependant les secteurs les plus propices pour la nidification de la plupart d'entre eux.

Les continuités écologiques sont quant à elles assez marquées par les différents vallons (corridors écologiques) perpendiculaires au trait de côte mais également par les espaces naturels au nord et les zones humides en fond de vallées (réservoir de biodiversité). L'autoroute ainsi que les divers routes sur la commune constituent des obstacles aux déplacements de la faune.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Milieu paysager

L'ensemble de la commune de Menton est inclus dans le 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'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'après l'atlas des paysages du département des Alpes Maritimes, la commune de Menton est située dans :
-Au sud : l'entité paysagère « L Sous les corniches » et dans l'unité paysagère « L1- Le Littoral mentonnais »
-Au nord : l'entité paysagère «K Les Préalpes niçoises» et dans l'unité paysagère K2-La Bevera»
Tendance d'évolutions :

- 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).
- Perte spectaculaire du végétal (agrumes et oliviers) dans les campagnes aux environs de Menton.
- Le site du Cros de Casté à Roquebrune-Cap-Martin fait l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un parc naturel départemental

Où que l'on soit à Menton, dans l'hyper centre, sur le littoral, dans la périphérie, le paysage maralpin ne quitte jamais le promeneur ou l'habitant.
Des perceptions sur le grand paysage sont accessibles au bout de chaque avenue, rue ou encore chemin et ce à la fois sur la grande bleue à la fois sur les prémisses montagneuses du massif du Mercantour.
14 unités paysagères ont été identifiées sur le territoire de Menton : le centre ville, les quartiers, les vallons, les coteaux mais également les grands espaces naturels.

Milieu humain

Menton est subdivisée en plusieurs secteurs : le centre-ville Vieux Menton et le centre ville ; les zones urbanisées discontinues, les quartiers résidentiels, les zones d'activités (structures sportives, zones de commerce), le réseau autoroutier et les espaces naturels.

Les réseaux d'eau potable et des eaux usées sont répartis sur la plupart du territoire selon la distribution topographique et les voiries.

Le réseau des eaux pluviales est assez bien distribué sur l'ensemble de la commune avec comme exutoire la mer via les vallons existants et une partie du réseau de collecte des eaux pluviales.

Les déchets sont gérés par la CARF sur l'ensemble de la commune.

En termes d'énergie, la consommation énergétique de la commune est estimée à 35 000 tep/an avec une transformation d'énergie primaire en énergie secondaire.

Les secteurs des transports et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie (respectivement 34 % et 38 % de la consommation énergétique totale).

La qualité de l'air reste bonne sur la commune avec des périodes pouvant être de bonne qualité selon la météorologie et les trafics de transit sur le territoire de la Riviera Française en limite de l'Italie.

Les infrastructures routières restent les voies structurantes de la commune mais bruyantes, orientées d'Est en Ouest et avec des voies traversantes reliant la partie basse à la partie haute de la commune.

La qualité de la trame noire reste médiocre sur la commune avec un intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°1 : **Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.**	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement au Nord de la commune et dans les milieux marins, dans les fonds de vallons et dans certains quartiers résidentiels en lisière de milieux boisés, remise en état des milieux naturels qui auraient tendance à se dégrader. → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées. → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, surfréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, cordons boisés, ripisylves, prairies et espaces ouverts notamment les pelouses et oliveraies, les fond de vallon et les bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser. → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique liés aux habitats fermés (forêts denses), milieux ouverts favorables à la biomasse (prairies, oliveraie ou encore vergers) et aux zones humides identifiées. → Améliorer la qualité de la trame noire au cœur de la zone urbaine et de son pourtour et préserver la trame noire dans les zones naturelles.
Enjeu n°2 : **Prendre en compte les risques naturels.**	→ Eviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées en urbanisant prioritairement dans les zones non exposées aux risques en prenant les mesures appropriées pour ne pas aggraver la situation des zones déjà exposées. → Gérer des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces imperméabilisés en favorisant la rétention/infiltration aux rejets en milieu naturel (non aggravation des risques naturels) dans la mesure où les aménagements ne fragilisent pas les sols sensibles aux glissements, coulées de boues et aux ravivements. → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques. → Rendre transparentes les constructions aux aléas de submersion marine. → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. →Prise en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme.
Enjeu n°3 : **Conserver la qualité paysagère du territoire de Menton**	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts en terrasse, mettre en valeur le centre-ville et les espaces très urbanisés autour du centre-ville en évitant de dégrader les perceptions paysagères (vues lointaines et cônes de vue), conserver les boisements, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisés et/ou ouverts, recréer des espaces végétalisés au sein des zones urbaines, remettre du végétal sur le front de mer assez minéralisé. → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°4 : **Favoriser un "développement durable" des activités économiques et touristiques.**	→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural. → Dimensionner les équipements et les accès en tenant compte des prévisions des besoins de trafics et d'utilisation. → Utiliser des matériaux de Haute qualité environnementale, ayant des caractéristiques économiques en énergie et écologique.
Enjeu n°5 : **Dynamiser le secteur agricole**	→Revaloriser les anciennes parcelles en terrasses accueillant des oliveraies et zones de maraichage, →Préserver les oliveraies et les vergers en valorisant les restanques de pierres sèches.
Enjeu n°6 : **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.**	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc.) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc.). → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment). → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau. → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités industrielles, touristiques et agricoles. → Gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant la réutilisation de l'eau pour l'irrigation des cultures. → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables.

Source : TINEETUDE Ingenierie

PERSPECTIVES D'EVOLUTION

En l'absence de la révision du PLU sur la commune de Menton, le scénario d'évolution de l'environnement sur la commune est à priori le suivant :

- Le milieu physique, au travers de la topographie, de la géologie et des régimes hydrauliques n'évoluera pas, sauf dans le cas où des constructions nouvelles voient le jour et impactent les conditions physiques et topographiques des parcelles.
- La qualité des eaux souterraines et superficielles restera identique, même après la prise en compte du projet.
- Les risques de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain, d'inondation ainsi que les risques de submersion marine peuvent être latents dans la mesure où la cadence de l'urbanisation reste faible et raisonnable.
- Le caractère naturel des milieux environnant la Commune, ainsi que les paysages qui en découlent, peut tendre à se dégrader si les constructions en zones naturelles et agricoles sont effectives au vu de l'application du PLU actuel.
- La richesse biologique des habitats naturels peut être maintenue, mais ce maintien est fragile au vu de la possibilité de l'extension de l'urbanisation en application du PLU actuel.
- La qualité du cadre de la commune pourrait à priori se dégrader. Il conservera son caractère attractif.

Source : TINEETUDE Ingenierie

LES GRANDES ORIENTATIONS

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Menton de dégager les éléments lui permettant d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Aussi, **cinq orientations** de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Menton :

• Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton
→ Thématique : Paysage
→ Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques

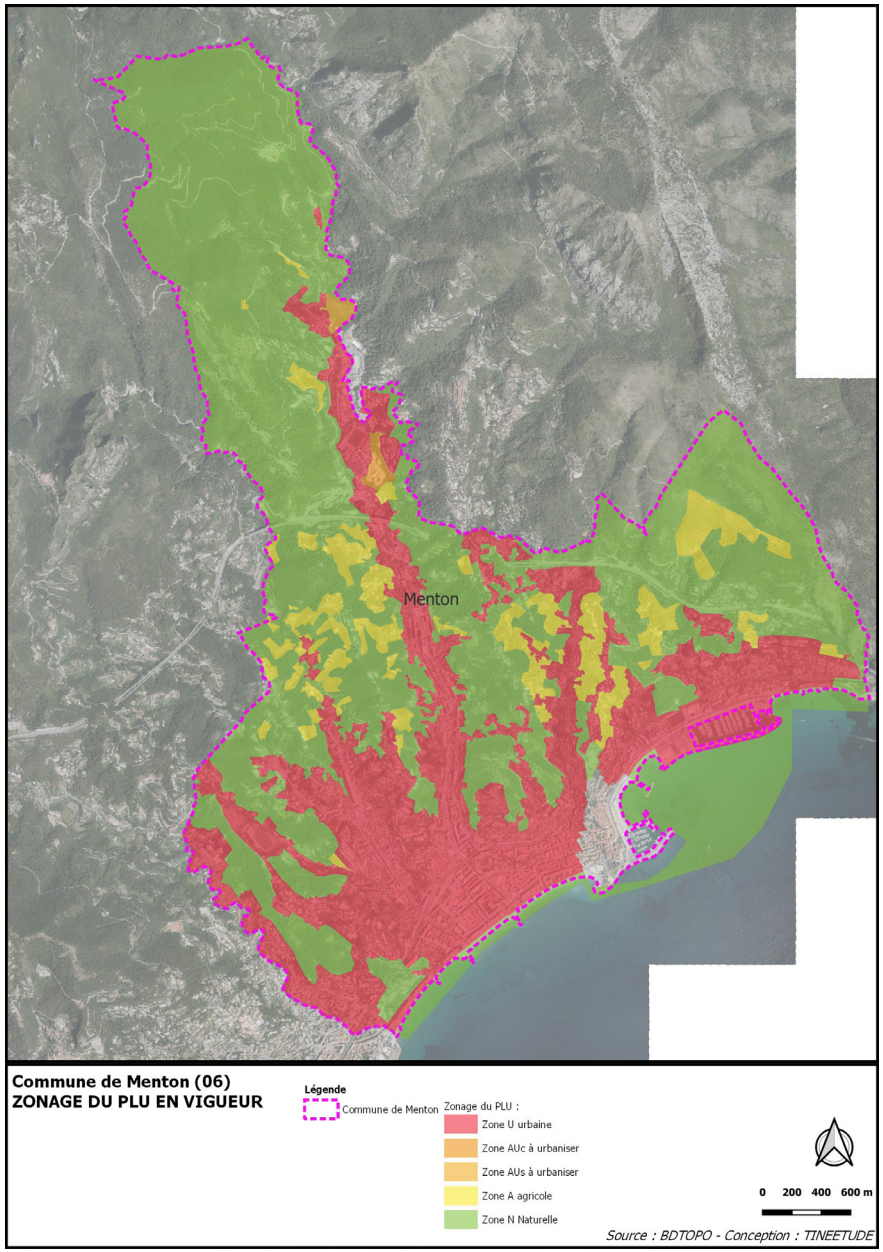
• Orientation 2 : Maîtriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire
→ Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme
Habitat
Réseaux d'énergie

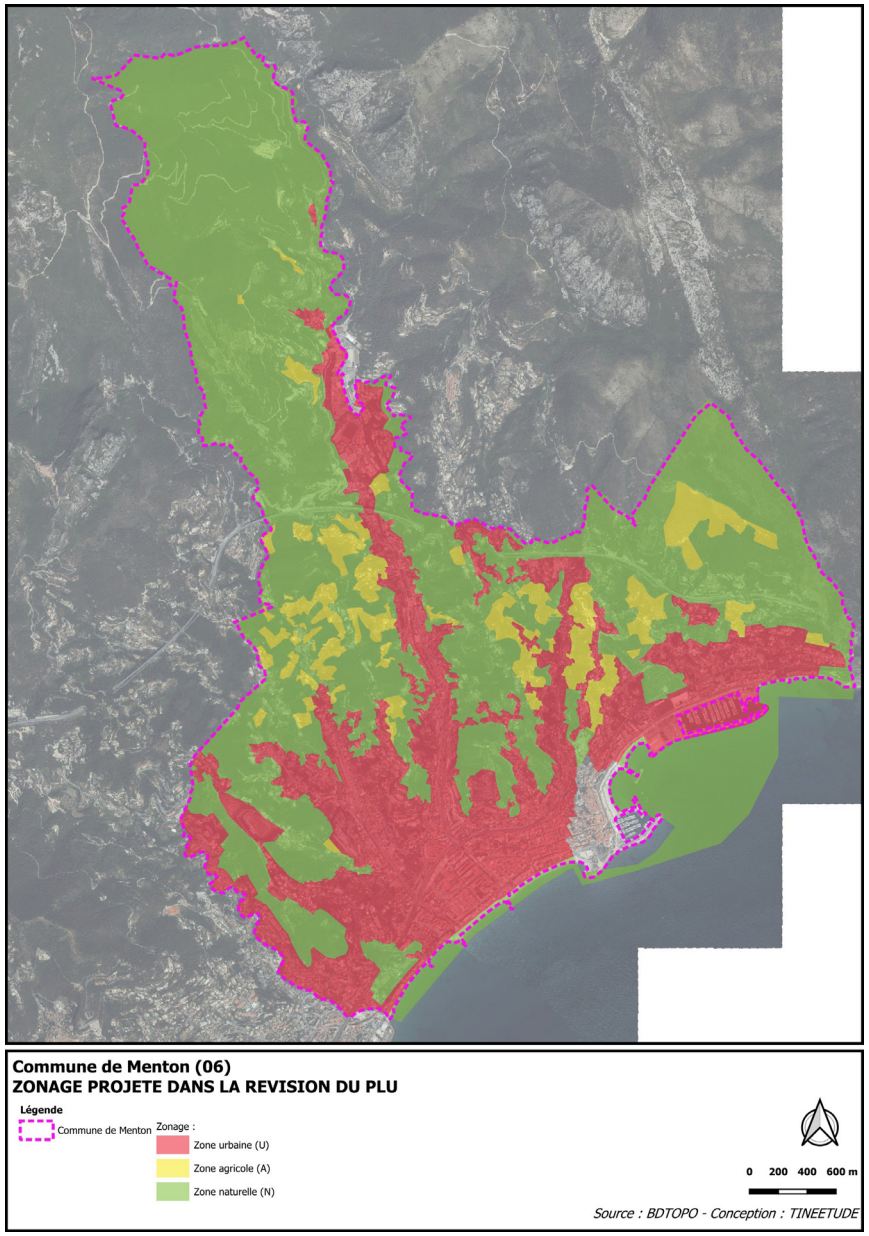
• Orientation 3 : Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive
→ Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat
Développement touristique
Équipements
Activités agricoles

• Orientation 4 : Garantir une mobilité durable et raisonnée
→ Thématiques : Transports et déplacements
Développement des télécommunications numériques

• Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Source : TINEETUDE Ingenierie





Source : TINEETUDE Ingenierie

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- ▲ Incidence positive
- ▬ Incidence neutre
- ▼ Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- ● Mesure intégrée dans le PLU
- \+ Mesure d'accompagnement

Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notables sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) Mesures en faveur de la biodiversité en phase travaux dans les secteurs à enjeux (ouverts à l'urbanisation) et proposition de création de gîtes et abris pour la petite faune. Des études particulières naturalistes seront demandées dans la mesure où les aménagements se situent dans des zones sensibles. **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : Caractéristiques des luminaires : •Faisceau d'éclairage dirigé du haut vers le bas afin d'éviter l'éclairage du ciel (le luminaire devra être positionné de manière à produire un cône d'éclairage de 20° minimum par rapport à l'horizontal, •Lampes : favoriser les lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700° K. •Eviter l'usage de bornes solaires, celles-ci perturbant la microfaune locale (insectes notamment). •Privilégier l'usage de lampes avec détecteur de mouvement, qui optimise la durée d'éclairage utile. Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasives sur le territoire. Un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter est proposé dans le PLU.
	Réseau écologique	Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) Le règlement (article 23 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain, d'inondation et submersion marine. **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel, selon les prescriptions indiquées dans le règlement des PPR.** **De manière à ne pas aggraver les risques d'inondation, la compensation des surfaces imperméabilisées sera imposée :** - l'évacuation des eaux pluviales sans bassin de compensation ne sera pas autorisée, -la gestion des eaux à la parcelle au travers la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts=compensation des surfaces imperméabilisées. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées. D'autres prescriptions sont également mises en œuvre et favorisant d'une part la qualité de la ressource mais également la réalimentation des nappes souterraines, véritables réservoirs de la ressource : -privilégier un renouvellement urbain plutôt que de créer des nouveaux quartiers, -préserver les continuités écologiques dont les cours d'eau et vallon (marge de recul induisant une inconstructibilité dans les vallons, entretien des cours d'eau, proscrire les busages ou les dérivations, interdire le comblement ...) de manière à redonner au cours d'eau son rôle de transparence hydraulique. -préserver les espaces naturels boisés (réservoirs de biodiversité, EBC, milieux naturels,...) au travers l'OAP trame verte et bleue et les prescriptions. **Les ERMS touchés par un aléa modéré devront respecter les règles du futur PPRI** (savoir une rehausse des premiers planchers aménagés au-dessus des cotes de référence et la limitation des emprises au sol. En zone bleu du PPR mouvement de terrain, des études géologiques et/ou géotechniques devront être réalisées afin de préciser les aléas en présence et définir les moyens à mettre en oeuvre pour prévenir des risques. A noter, l'ERMS 9 contient une petite partie en aléa fort d'inondation et l'ERMS 17 a une partie en aléa fort du PAC mouvement de terrain de 2016. **Un PPR submersion marine est en cours de réalisation (phase d'enquête publique) et un PPR inondation en cours d'élaboration.**
	Risques sismiques	Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	**Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**

Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Évolution des zones urbaines :</u> Peu d'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le nouveau zone, la surface reste très réduite (moins d'1 ha). Certaines zones urbaines sont déclassées : AU en N ou encore une zone en U est reclassée en A Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité : certaines zones naturelles sont reclassées en agricole	Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. **Privilégier la restauration des logements vacants.** **Privilégier le renouvellement urbain** au lieu d'envisager un étalement urbain et une consommation des espaces naturels. Cet outil ^permet également de répondre aux besoins en logements sans qu'il y ait une consommation de l'espaces en dehors des zones urbaines. Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N. **Consommation d'ENAF :** baisse du rythme de consommation foncière projetée à l'horizon du PLU et augmentation des zones naturelles dans le projet de zonage.
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire de la commune et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. Capacité résiduelle de la STEP de Monaco pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans. Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. <u>Déchets :</u> Production de déchets supplémentaires au vu de l'augmentation de la population envisagée	Le règlement précise que « les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ». Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. **Intégration du schéma d'assainissement des eaux usées et des pluviales : meilleure prise en compte de la ressource dans les nouveaux projets.** **Intégration de la ressource en eaux dans les objectifs d'évolution de la population et des besoins à l'horizon 2035 évitant les potentiels manques d'eau potable sur le territoire.** **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.** **Un Schéma directeur d'assainissement (SDA)** est en cours d'élaboration par la CARF intégrant un volet pluvial.
	Déplacements	Augmentation négligeable des déplacements car la hausse de population restera faible sur la commune. Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pied sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

Source : TINEETUDE Ingenierie

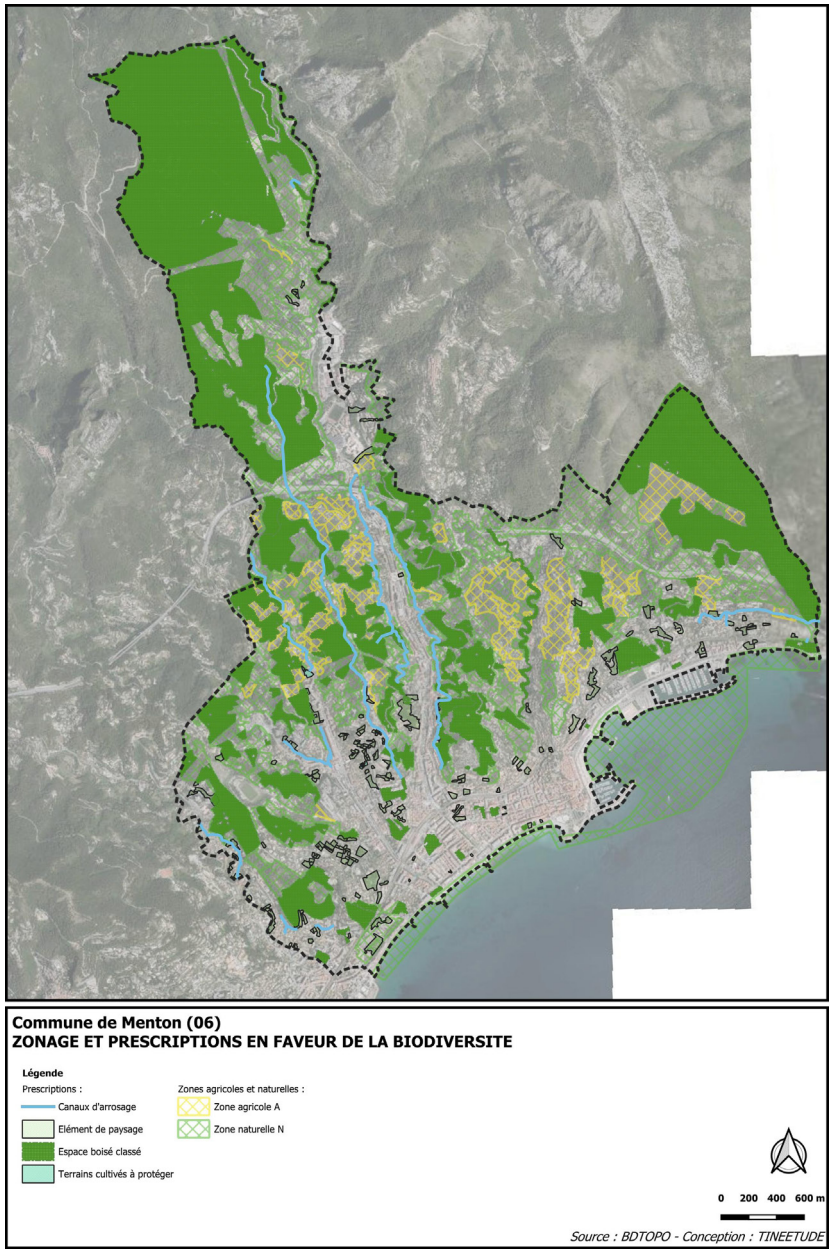
Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012) : ✚ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires) : L'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication et le télétravail au regard de l'installation de fibre optique afin de limiter les déplacements Domicile/travail. -
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▬ Peu d'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le nouveau zone, la surface reste très réduite (moins d'1 ha). ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Menton ainsi que la bande littorale au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. ✚ **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** ✚ **Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales dans le cadre de projet de construction.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	✚ **Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

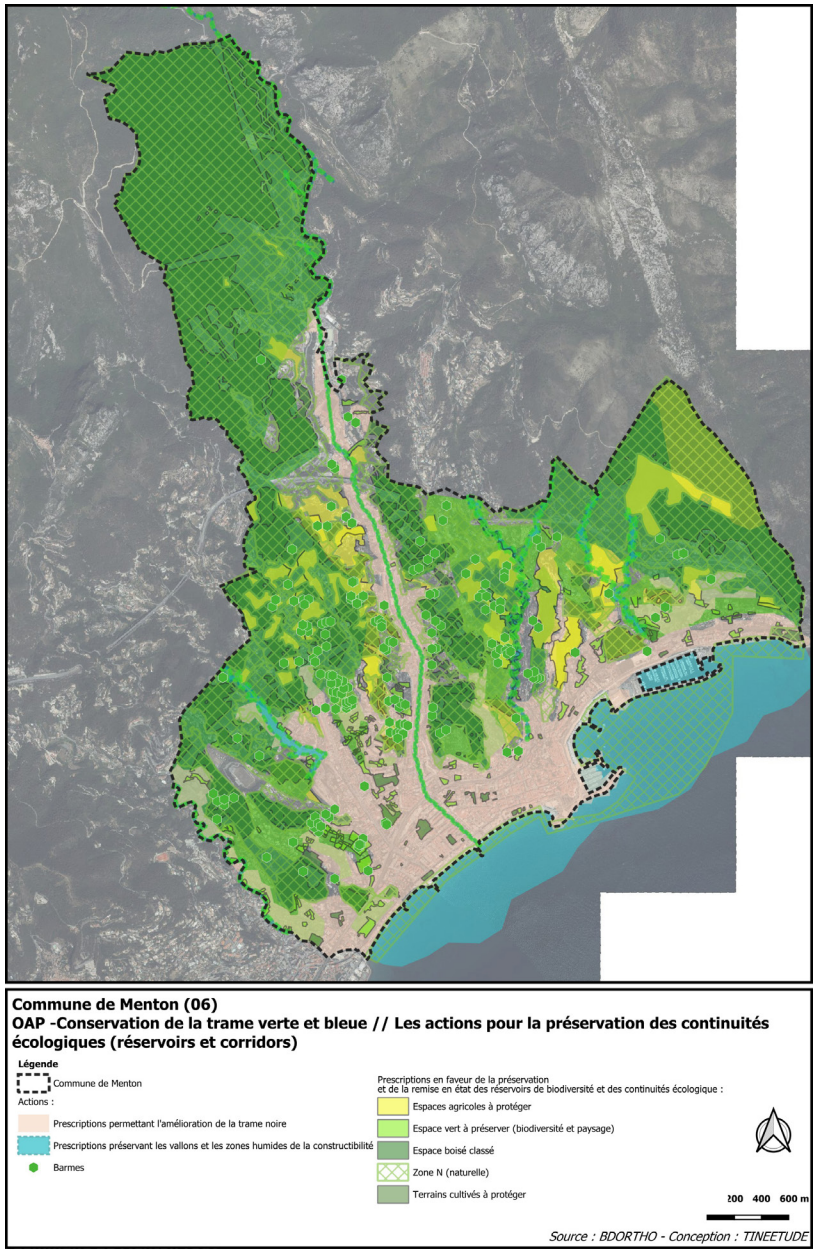
Source : TINEETUDE Ingenierie

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
	Ressource en eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. ▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. + **Etude sur la ressource réalisée dans le cadre de l'élaboration du zonage et des notices sanitaires.** + **Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** + **Anticiper les besoins supplémentaires :** prise en compte des dernières tendances de consommation en eau et de la ressource sur le territoire après les épisodes de sécheresse et de restriction. + **Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales et/ou à la compensation de l'imperméabilisation des sols doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur mais également pour éviter l'aggravation des risques.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, -la gestion des eaux à la parcelle au travers la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts=compensation des surfaces imperméabilisées. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées. D'autres prescriptions sont également mises en œuvre et favorisant d'une part la qualité de la ressource mais également la réalimentation des nappes souterraines, véritables réservoirs de la ressource : -protection des barmes ou balmes, -préservation des canaux, -imposer des surfaces perméables dans les projets, -limiter le mitage urbain au travers le zonage et le règlement, -privilégier un renouvellement urbain plutôt que de créer des nouveaux quartiers, -préserver les continuités écologiques dont les cours d'eau et vallon (reculs des vallons, entretien des cours d'eau, ...) -préserver les espaces naturels boisés (réservoirs de biodiversité, EBC, milieux naturels,...) au travers l'OAP trame verte et bleue et les prescriptions.

Source : TINEETUDE Ingenierie

LES PRINCIPALES PRISES EN COMPTE DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE L'ENVIRONNEMENT DANS LE ZONAGE





Source : TINEETUDE Ingenierie

CHAPITRE 2

METHODOLOGIE

Méthodes utilisées pour décrire l'état initial du milieu naturel

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Menton. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, terrain du CEN PACA à cheval sur Valbonne et Biot, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000 ; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Faune et Flore - DREAL PACA ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ; - Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ; - Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2006 ; - État initial de l'environnement du SCOT Riviera française; - Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers - 2020, CRPF.
	Continuités écologiques	- Référentiel des obstacles à l'écoulement - BATRAMEDREAL PACA ; - Schéma régional de Cohérence écologique PACA ; - Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2020, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ; - Interprétation de la photo aérienne de 2023.

Source : TINEETUDE Ingenierie

Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Menton a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-contre).
Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographiés sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Les éléments de fragmentation de cette trame verte (clôtures, murets, etc.) ne sont pas décelables sur photos aériennes. Les continuités susceptibles d'être impactées par le projet de PLU devront donc faire l'objet d'une visite sur le terrain afin d'apporter des précisions quant à la cohérence du réseau écologiques que le projet de PLU devra préserver ou restaurer.

Prospections de terrain

Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, et d'identifier les continuités écologiques à préserver.
Les prospections de terrains, ciblées sur les secteurs susceptibles d'être impactés par l'élaboration du PLU ont été organisées :
-3 journées automne et hiver 2022
-2 journées à l'été 2023

Bibliographie

AME LR, ARPE PACA. Plantes envahissantes de la région méditerranéenne. 2003.

Association TELA BOTANICA. Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone [en ligne]. Disponible sur : http://www.tela-botanica.org/ (consultation en novembre 2015).

BENSETTITI F. et al. - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris

BONNIER G., Delayens G. Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique.

BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg, 2005, 2ème édition, Biotope, 504 p.

CARLES L., THEBAULT L. Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.

CRPF. La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers, avril 2008, 59p.

DREAL PACA, GCP. Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA, juin 2009.

DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN [en ligne]. Disponible sur : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/> (consultation en 2017).

DREAL PACA. Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur [en ligne]. Disponible sur : <http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr/> (consultation en 2017).

DREAL PACA. Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Cahiers 1 à 6, version en projet, juillet 2013.

DREAL PACA. SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes [en ligne]. Disponible sur : <http://faune.silene.eu/> et <http://flore.silene.eu/> (consultation en 2017).

ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français.

Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. &Olioso G., 2009, Atlas des oiseaux nicheurs de Provence-alpes Côte d'Azur. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.

IGN. Géoportail, le portail des territoires et des citoyens [en ligne]. Disponible sur : <http://www.geoportail.fr/> (consultation en 2017).

IGN. Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur. Edition 2. Paris : IGN, 2002.

Institut national de l'information géographique et forestière, Carte forestière v2, 2006, en visualisation sur http://www.geoportail.fr/.

Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. Faune-Paca [en ligne]. Disponible sur : http://www.faune-paca.org/ (consultation en 2017).

Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel [en ligne]. Disponible sur : <http://inpn.mnhn.fr/> (consultation en 2017).

ONEMA et ses partenaires, MEDDE. Référentiel des Obstacles à l'Écoulement, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).

PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale. Belin. Paris. 431p.

RAMEAU J.-C., et al. Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.

SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.

TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H.Flore de France méditerranéenne continentale. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.

Source : TINEETUDE Ingenierie